



Aktenzeichen: 612/Ehr

Datum: 25.05.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bebauungsplan "Nordendsiedlung 2. Neufassung", hier:
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Nordendsiedlung" vom 11.09.2002 (Abgrenzung in Anlage 1 dargestellt), öffentlich bekannt gemacht am 28.12.2002, wird aufgehoben.
2. Für das in der Anlage 2 zeichnerisch umgrenzte Gebiet soll ein einfacher Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ nach § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt eine Nachverdichtungsstudie sowie einen Vorentwurf für den Bebauungsplan „Nordendsiedlung 2. Neufassung“ auszuarbeiten.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Planungsanlass und -ziel

Die Nordendsiedlung entstand teilweise bereits vor 1945. Große Teile des Wohngebietes wurden aufgrund eines Teilbebauungsplanes aus dem Jahre 1955 erschlossen, welcher heute keine Rechtswirkung mehr entfaltet. Für die Nordendsiedlung existieren zahlreiche Bebauungspläne, von denen jedoch eine Vielzahl aus unterschiedlichsten Gründen nicht rechtskräftig sind.

Am 20.08.2002 fasste der Stadtrat bereits einen Aufstellungsbeschluss mit der Zielsetzung einer Nachverdichtung des Stadtteils, das Verfahren ruhte zwischenzeitlich. Da nun ein neues Bauleitplanverfahren begonnen wird und sich die Rahmenbedingungen geändert haben, sollte der bereits bestehende Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

In der Vergangenheit gab es im Nordend einige Bauvorhaben (insbesondere im Bereich der Eichendorfstraße), die geeignet sind, den Gebietscharakter dieses Stadtteils nachhaltig negativ zu beeinflussen. So wurden in der Vergangenheit bspw. Bauvorhaben, welche die hintere Baugrenze überschritten, unzulässigerweise genehmigt. Hierdurch sind wesentlich größere Bautiefen entstanden als die ursprüngliche Bebauung aufwies. Darüber hinaus entsprechen einige dieser Neubauten auch gestalterisch nicht mehr dem ursprünglichen Siedlungscharakter. Negative Entwicklungen dieser Art finden sich mittlerweile nahezu im gesamten Stadtteil Nordend.

Derzeit müssen Bauvorhaben in diesem Gebiet, da kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist, gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Um die städtebauliche Ordnung und den spezifischen Gebietscharakter im Nordend zu erhalten, schlägt die Verwaltung deshalb vor, einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der die Entwicklung dieser Siedlung lenkt, aufzustellen. Die zentralen Zielsetzungen dieses Bebauungsplans sind u.a. die Steuerung der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils und die Schaffung eines klaren städtebaulichen Rahmens. Daher soll der Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu überbaubaren Flächen, zum Maß der baulichen Nutzung, aber auch gestalterische Festsetzungen treffen. Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs kann neben der Sicherung des Bestandes geprüft werden, welcher Spielraum zur Erweiterung von bestehenden Gebäuden und zur maßvollen Nachverdichtung in verträglichem Maße eingeräumt werden sollte.

Neben der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans ist zudem der Erlass einer Veränderungssperre notwendig (siehe Drs. XVII/2415), um die Planungsabsichten zu sichern. Hierzu zählen die Verhinderung von Bauvorhaben, die die städtebauliche Ordnung und Prägung in dem Gebiet zusätzlich beeinträchtigen, den weiteren Verlust des Gebietscharakters nach sich ziehen und somit den Planungszielen des Bebauungsplans zuwiderlaufen.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 24,2 ha in der Gemarkung Frankenthal, folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

Flst.-Nrn. 1208/1; 1208/2; 1208/3; 1208/4; 1208/5; 1208/6; 1208/7; 1208/8; 1208/9; 1208/10; 1210/1; 1210/2; 1210/3; 1210/4; 1210/5; 1210/6; 1213/3; 1213/4; 1213/5; 1213/6; 1213/7; 1213/8; 1213/9; 1213/11; 1213/12; 1213/14; 1213/16; 1213/17; 1215/1; 1215/2; 1215/3; 1215/4; 1215/6; 1215/9; 1215/10; 1215/11; 1232; 1307/1; 1307/2; 1307/3; 1307/4; 1307/5; 1307/6; 1307/7; 1307/8; 1307/9; 1309/3; 4073; 4074; 4075/1; 4075/2; 4075/3; 4075/4; 4075/5; 4075/6; 4075/7; 4075/8; 4075/9; 4075/10; 4075/11; 4075; 4077/1; 4077/2; 4084; 4085/1; 4085/2; 4086; 4087; 4088; 4089; 4090; 4091; 4092; 4093; 4094; 4097/1; 4097/2; 4098; 4099; 4100; 4101; 4102; 4103; 4104; 4105; 4106/1; 4106/3; 4106/4; 4107; 4108; 4109; 4110; 4111; 4112; 4113; 4114; 4115; 4116; 4117; 4118; 4119; 4120; 4121; 4122; 4123; 4124; 4125; 4126; 4127; 4128/1; 4128; 4129; 4130; 4131; 4132; 4133; 4134; 4135; 4136/1; 4136/2; 4136/3; 4136/4; 4136/5; 4136/6; 4136/7; 4136/9; 4136/10; 4136/11; 4136/12; 4136/14; 4136/15; 4136/16; 4136/18; 4136/19; 4136/20; 4136/21; 4136/22; 4136/23; 4136/24; 4137; 4138; 4139; 4140; 4141; 4142; 4143; 4144; 4145; 4146; 4147; 4148; 4149; 4150; 4151; 4152; 4153; 4154; 4155; 4156; 4157; 4158; 4159; 4160; 4161; 4162; 4163; 4164; 4165/1; 4165/2; 4165; 4166; 4167/1; 4167/2; 4167/3; 4167/4; 4167/5; 4167/6; 4167/7; 4167/8; 4167/9; 4167/10; 4167/11; 4167/12; 4168; 4169; 4170; 4171; 4172; 4173; 4174; 4175; 4176; 4177/1; 4177/2; 4177/3; 4177/4; 4177/5; 4177/6; 4177/7; 4177/8; 4177/9; 4177/10; 4177/11; 4177; 4180/1; 4180/2; 4180/3; 4180/4; 4181; 4182; 4183; 4184; 4185; 4186; 4187; 4188; 4189; 4190; 4191; 4206/4; 4206/5; 4206/11; 4206/12; 4206/14; 4206/16; 4207; 4208/1; 4212; 4213; 4214; 4215; 4216; 4217; 4218; 4219; 4220; 4221; 4222; 4223; 4224/1; 4224/2; 4224/3; 4224/4; 4224/5; 4224/6; 4224/7; 4224/8; 4224/9; 4224/10; 4224; 4225; 4341; 4342; 4343; 4344; 4345; 4346; 4347; 4348; 4349; 4350; 4351; 4352; 4353; 4354; 4355; 4356; 4357; 4358; 4359; 4360; 4361; 4362; 4363; 4364; 4365; 4366; 4367; 4368; 4369; 4370; 4371; 4372; 4373; 4374; 4375; 4376; 4377; 4378; 4379; 4380; 4381; 4382; 4383; 4384; 4385; 4386; 4387; 4388; 4389; 4390; 4391; 4392; 4393; 4394; 4395; 4396; 4397; 4398; 4399; 4400; 4401; 4402; 4403; 4404; 4405/1; 4405; 4406; 4407; 4408; 4409; 4410; 4411; 4412; 4413; 4414; 4415; 4416; 4417; 4418; 4419; 4420; 4421; 4422; 4423; 4424/1; 4424/2; 4424/3; 4424/4; 4425; 4426; 4427; 4428; 4429; 4430; 4431; 4432; 4433; 4434/1; 4434 sowie teilweise: 1212; 4078; 4096; 4119; 4206/9; 4226.

Das Plangebiet erstreckt sich im Norden bis zur Karlsbader Straße inklusive der angrenzenden Grundstücke, im Osten bis zur Stettiner- bzw. Gottfried-Keller-Straße inklusive der angrenzenden Grundstücke bis an die Gemarkungsgrenze Frankenthal, im Süden bis zur August-Becker-Straße und im Norden reicht es bis auf circa 1-2 Baureihen an den Nordring / die Berliner-/ Wormser Straße heran.

Bestehendes Planungsrecht:

Der Einheitliche Regionalplan Rhein Neckar weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen aus. Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal (Pfalz) aus dem Jahre 1998 stellt den Geltungsbereich größtenteils als Wohnbauflächen dar, des Weiteren sind Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Rechtskräftige Bebauungspläne sind für den Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Bebauungspläne „Sondergebiet Wormser Straße“ und „Siemensstraße, nördlicher Teil“.

Planverfahren

Das Verfahren wird als sog. „Vollverfahren“ (§§ 2-4 BauGB; §§ 8-10 BauGB) mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und anschließender Offenlage der Entwurfsplanung durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie ggf. Fachgutachten.

Erforderliche Fachgutachten

- Nachverdichtungsstudie
- Ggf. weitere Fachgutachten

Zeitplan

Als nächster Verfahrensschritt wird die Nachverdichtungsstudie und anschließend der Vorentwurf den Gremien zum Beschluss vorgelegt. Auf Grundlage dessen soll anschließend die frühzeitige öffentliche und behördliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, um anschließend einen Rechtsplanentwurf zu erstellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich zum Bebauungsplan
„Nordendsiedlung“, vom 11.09.2002
- Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich zum Bebauungsplan
„Nordendsiedlung 2. Neufassung“