



Aktenzeichen: 61-S/Zi/Mü

Datum: 30.06.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Siemensstraße, Nördlicher Teil - 1. Änderung", hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Antrag der LINCON AG zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Siemensstraße, Nördlicher Teil – 1. Änderung“ (Anlage 1 und 2) wird zugestimmt und für das in der Anlage 3 zeichnerisch umgrenzte Gebiet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 2798/6. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 3) zu entnehmen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Siemensstraße, Nördlicher Teil – 1. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan (Anlage 5) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß §12 Abs.1 BauGB mit dem Vorhabenträger LINCON AG einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf für einen Bebauungsplan auszuarbeiten.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
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:

1. Planungsziel und -anlass

Die LINCON AG reichte einen Antrag zur Erstellung und Genehmigung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ein (siehe Anlage 1). Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Flurstück Nr. 2798/6 in der Gemarkung Frankenthal ein dreigeschossiges Sozial- und Bürogebäude sowie eine Lagerhalle zu errichten.

Der Antrag wurde am 25.11.2021 eingereicht. Der Wunsch des Investors war es, den Aufstellungsbeschluss und die freiwillige frühzeitige Beteiligung zusammen zu beschließen. Die Unterlagen zur freiwilligen frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf) sind jedoch erst am 22.06.2022 bei der Verwaltung eingetroffen. Diesbezüglich sind weitere Abstimmungen und Anpassungen notwendig. Daher wird zunächst lediglich der Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2798/6 in der Gemarkung Frankenthal. Das Flurstück befindet sich aktuell noch nicht im Eigentum des Investors, jedoch wurden hier mit dem aktuellen Eigentümer bereits Gespräche und Vorbereitungen zur Übernahme des Flurstückes unternommen. Der Investor wird die Fläche im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erwerben, dies muss noch vor dem Satzungsbeschluss geschehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von circa 4.100 m² (siehe Anlage 3).

3. Bestehendes Planungsrecht

a) Regionalplan (Anlage 4)

Der Regionalplan Rhein-Neckar weist die Fläche als Siedlungsfläche Gewerbe im Bestand aus, weiterhin ist nachrichtlich der Standort eines Umspannwerkes festgelegt. Der Regionalplan ist jedoch nicht parzellenscharf, zudem befindet sich das Umspannwerk südlich der Fläche. Somit bleiben die vorliegenden Planungen hiervon unberührt. Demnach entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans.

b) Flächennutzungsplan (Anlage 5)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal (Pfalz) aus dem Jahr 1998 weist das Plangebiet im Westen als Fläche für den ruhenden Verkehr sowie im Osten für die Ver- und Entsorgung/Umspannwerk aus. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und das Umspannwerk befindet sich südlich des Plangebietes. Somit bleiben die vorliegenden Planungen hiervon unberührt.

Weiterhin sind nachrichtlich oberirdische Leitungen im östlichen Bereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen des weiteren Verfahrens gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zu berichtigen.

c) Bebauungsplan (Anlage 6)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Siemensstraße, Nördlicher Teil“. Das Grundstück wird als Fläche für das Umspannwerk ausgewiesen. Ein Baufenster ist nicht festgesetzt.

Aufgrund der nicht Ausweisung von Baufenstern oder entsprechender anderer Maßgaben, wie z.B. maximale Gebäudehöhe, GRZ und zur Nutzung der Fläche für das Umspannwerk, kann eine Genehmigung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siemensstraße, Nördlicher Teil“ nicht erfolgen. Da die Fläche gemäß den Angaben der Pfalzwerke nicht mehr für die Nutzung des Umspannwerkes benötigt wird, kann der Bebauungsplan im nördlichen Bereich zu Gunsten der Planungen der LINCON AG geändert werden.

d) Derzeitiger Bestand (Anlage 3)

Derzeit wird die Fläche durch die Pfalzwerke Netz AG im Osten als Lagerfläche genutzt. Im Westen der Fläche stehen aktuell wenige Fahrzeuge. Dieser westliche Bereich wird aktuell als Mitarbeiterparkplatz des nördlich der Industriestraße gelegenen Reifenhändlers genutzt. Die Nutzung eines Gebrauchtwagenhändlers besteht dort nicht mehr. Die aktuellen Nutzungen, das Parken und Lagern, sollen künftig zugunsten der Planungen des Vorhabenträgers LINCON AG aufgegeben werden.

4. Erläuterung der Planungen

Die Planung sieht die Errichtung einer ca. 12 x 30 m großen Lagerhalle als Materiallagerstätte und gegebenenfalls einer Abstellmöglichkeit von Fahrzeugen mittig des Grundstückes sowie eines dreigeschossigen Sozial- und Bürogebäudes mit einer Grundfläche von 37,20 x 13,80 m im Westen des Grundstückes vor. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen Sozialräume für gewerbliche Mitarbeiter entstehen, in den beiden Obergeschossen werden Büroflächen für verschiedene Unternehmen entstehen, die sich alle mit dem Thema Energieversorgung beschäftigen. Des Weiteren sollen ca. 36 Stellplätze inkl. Ladestationen für Elektroautos für die Mitarbeiter errichtet werden. Erschlossen werden soll das Grundstück über eine gesammelte Zufahrt an der Industriestraße (s. Anlage 2).

5. Planverfahren

Der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan „Siemensstraße, Nördlicher Teil“ wird im Bereich des Grundstückes 2798/6 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Siemensstraße, Nördlicher Teil - 1. Änderung“ ersetzt. Das bedeutet, dass der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan mit Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Siemensstraße, Nördlicher Teil - 1. Änderung“ auf dem Flurstück 2798/6 seine Wirkung verlieren wird.

- Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt:
- Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000m².
- Der Bebauungsplanentwurf begründet oder bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsanalyse unterliegen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter.
- Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan, der aktuell im Westen eine Fläche für den ruhenden Verkehr sowie im Osten für die Ver- und Entsorgung/Umspannwerk darstellt, kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden folgende Fachbeiträge benötigt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Bodenschutzgutachten
- Entwässerungskonzept
- Klimafolgenabschätzung

6. Durchführungsvertrag

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens der LINCON AG ist es erforderlich, durch Änderung des Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag auf Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichten, das Vorhaben durchzuführen und sowohl die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für erforderliche Fachgutachten zu tragen. Der Vorhabenträger wird den Bebauungsplan aufstellen, die Fachgutachten beauftragen und mit der Verwaltung abstimmen. Der Durchführungsvertrag wird den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Weitere Vorgehensweise

Der Vorhabenträger überarbeitet derzeit den Vorentwurf gemäß den Vorgaben der Verwaltung. Danach wird der Vorentwurf den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und nach Zustimmung der Gremien auf dessen Grundlage eine freiwillige frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Antrag zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB durch die LINCON AG
2. Bauvorhaben Entwurf Lageplan o.M.
3. Geltungsbereich und Luftbild
4. Auszug aus dem aktuellen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar
5. Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan 1998
6. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Siemensstraße, nördlicher Teil, 1. Fertigung“