



Aktenzeichen: 61-S/Mü

Datum: 15.09.2022

Hinweis: XVII/2500

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bebauungsplan "Siemensstraße, nördlicher Teil - 1.Änderung" hier: Kenntnisnahme des Bebauungsplanvorentwurf sowie Beschluss zur freiwilligen frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie § 4 Abs.1 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Bebauungsplanvorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Siemensstraße, nördlicher Teil – 1. Änderung“ in der Fassung von August 2022, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.
2. Mit dem Bebauungsplanvorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Siemensstraße, nördlicher Teil – 1. Änderung“ werden
  - a. gemäß § 3 Abs.1 BauGB die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
  - b. sowie gemäß § 4 Abs.1 BauGB die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

**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 Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 20.07.2022 auf Antrag der LINCON AG, Lessingstraße 3, 76135 Karlsruhe durch den Stadtrat beschlossen. Das aktuell lediglich als Lager- und Abstellfläche genutzte Flurstück soll im Zuge der Innenentwicklung durch den Vorhabenträger entwickelt werden. Dabei sollen ein dreigeschossiges Sozial- und Bürogebäude sowie eine Lagerhalle auf dem Flurstück entstehen. Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Siemensstraße, nördlicher Teil“ aus dem Jahr 1999 eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ festsetzt, ist hier eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

### **2. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

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 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1).

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

#### a) Regionalplan

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

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

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

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 des Bebauungsvorschlages**

Das bereits vollständig erschlossene Flurstück soll wiedernutzbar gemacht werden. Im Süden des Grundstücks sollen ein dreigeschossiges Sozial- und Bürogebäude mit einer Grundfläche von circa 520 m<sup>2</sup> errichtet sowie östlich davon eine Lagerhalle mit einer Grundfläche von circa 360 m<sup>2</sup> aufgestellt werden. Im weitesten Sinne beschäftigen sich die sich dort ansiedelnden Unternehmen mit dem Thema Energieversorgung. Insgesamt wird das Vorhaben das Flurstück gestalterisch und ökologisch aufwerten.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Das Sozial- und Bürogebäude sowie die Lagerhalle sind im Süden des Flurstückes geplant. Die Festlegung von Baugrenzen begrenzt die mögliche Lage der beiden baulichen Anlagen.

##### Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

##### Grün

Entlang der Industriestraße ist ein 2 m breiter Grünstreifen geplant. Auch östlich und westlich ist eine Umgrenzung des Flurstückes mit Grünstreifen vorgesehen. Baumpflanzungen, vor allem entlang der Industriestraße, sind ebenfalls vorgesehen. Der Grünstreifen wird so breit geplant, wie es maximal möglich ist und noch im Verhältnis zur Tiefe des Flurstücks steht.

Es wird eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt, um die Auswirkungen der

geplanten Bebauung auf das Siedlungsklima, den Wasserkreislauf und die Lebensraumeigenschaften für Tiere und Pflanzen so weit wie möglich zu vermindern.

#### Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens auf dem Flurstück soll über eine gemeinsame Zufahrt mittig auf dem Flurstück auf die Industriestraße erfolgen. Parkplätze sollen entlang der Straße sowie vor dem Gebäude und der Lagerhalle entstehen.

#### Solarnutzung

Es ist vorgesehen, die Gewerbebauten mit Photovoltaikanlagen zu überdachen. Diese Nutzung ist mit begrünten Dächern kompatibel.

#### E-Mobilität

Es sind Ladestellen für Elektrofahrzeuge auf dem Flurstück vorgesehen.

### **5. Planverfahren**

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In dieser Verfahrensart ist grundsätzlich keine frühzeitige Beteiligung gemäß der §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB erforderlich. Dennoch hat sich der Vorhabenträger dafür entschieden, eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchzuführen, um möglichst frühzeitig auf eventuelle Hinweise oder Restriktionen reagieren zu können.

Folgende Fachgutachten werden erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert:

- Klimafolgenabschätzung
- Entwässerungskonzept
- Artenschutzgutachten

### **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**

Anhand der vorliegenden Unterlagen wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Anschluss werden die Erkenntnisse der Beteiligung in die Planungen integriert. Ein Vorschlag zur Abwägung wird den Gremien vorgelegt. Die überarbeiteten Planungen werden dann zum Beschluss für die Einleitung der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfs „Siemensstraße, nördlicher Teil – 1. Änderung“ in der Fassung von August 2022
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs „Siemensstraße, nördlicher Teil – 1. Änderung“ in der Fassung von August 2022
4. Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs „Siemensstraße, nördlicher Teil – 1. Änderung“ in der Fassung von August 2022