



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 19.01.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bebauungsplan "Teilbebauungsplan III nördlich der Industriestraße Änderung XXIV - Berliner Straße 3" der Gemeinde Bobenheim-Roxheim, hier: Stellungnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem beigefügten Entwurf einer Stellungnahme (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Stellungnahme an die Gemeinde Bobenheim-Roxheim zu senden.

**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:**

Die Gemeinde Bobenheim-Roxheim möchte den rechtskräftigen Bebauungsplan „Teilbebauungsplan III nördlich der Industriestraße“ durch den Bebauungsplan „Teilbebauungsplan III nördlich der Industriestraße Änderung XXIV – Berliner Straße 3“ in einem Teilbereich überplanen. Derzeit wird dieser Bereich durch einen Gebrauchtwagenhändler sowie durch 18 vermietete Garagen genutzt.

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan „Teilbebauungsplan III Nördlich der Industriestraße“ als „Tankstelle“ festgesetzt. Künftig soll diese Nutzung durch zwei Baufenster ersetzt werden, um hier die Innenentwicklung und Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches zu ermöglichen.

Gemäß der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (siehe Anlage 2) beabsichtigt der Eigentümer des Grundstücks Berliner Straße 3 eine Neubebauung des Anwesens. Konkret ist eine Bebauung mit zwei größeren Gebäuden mit jeweils vier Vollgeschossen vorgesehen. Das westliche der beiden Gebäude soll zusätzlich ein Staffelgeschoss erhalten. Die konkrete Nutzung sei jedoch noch nicht abschließend bestimmt. Bei der Neubebauung werde voraussichtlich die Wohnnutzung dominieren, gewerbliche Nutzungen sollen jedoch ausdrücklich ebenfalls zulässig sein.

Auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll daher verzichtet werden. Die Art der baulichen Nutzung bestimmt sich damit nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. Ausgehend von der heterogenen Umgebung des Plangebietes und unter Einbezug der bestehenden gewerblichen Nutzung sind sowohl Wohnnutzung als auch das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe grundsätzlich zulässig.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung soll gemäß dem planerischen Willen der Gemeinde Bobenheim-Roxheim auch den immissionschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen. Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung einer bereits bebauten, aktuell jedoch mindergenutzten Fläche innerhalb der bestehenden Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Verwaltung mit Schreiben vom 16.12.2022 von der Gemeinde Bobenheim-Roxheim angeschrieben und um Stellungnahme zur o.g. Planung gebeten. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen lässt sich feststellen, dass die Belange der Stadt Frankenthal (Pfalz) durch dieses Vorhaben nicht berührt werden.

Eine entsprechende Stellungnahme wurde von der Verwaltung formuliert (Anlage 1) und wird nach Zustimmung dieses Gremiums fristgemäß bei der Gemeinde Bobenheim-Roxheim eingereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz), Entwurf vom 11.01.2023.
- Anlage 2: Teilbebauungsplan III nördlich der Industriestraße Änderung XXIV – Berliner Straße 3 der Gemeinde Bobenheim-Roxheim (Entwurf Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung, Februar 2022)