



Aktenzeichen: 61-S/SlS

Datum: 15.06.2023

Hinweis: XVII/3315

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich des Jakobsplatzes" hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs.1 BauGB sowie Zustimmung zum städtebaulichen Konzept und Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für das in der Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich des Jakobsplatzes“ gemäß § 12 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Die Aufstellung des Verfahrens erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers, der Pro Concept AG (s. Anlage 2).
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 5000. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich des Jakobsplatzes“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan 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, der Pro Concept AG, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt,
  - a. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - b. und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich des Jakobsplatzes“ auf der Grundlage der in der Anlage 3 beigefügten Unterlagen zum städtebaulichen Konzept durchzuführen.

**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:**

### **1. Planungsanlass/-ziel**

Die Pro Concept Objekt 3 GmbH aus Mannheim als Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohn- und Gewerbekomplexes auf der Fläche des bestehenden EDEKA-Marktes. Der bestehende EDEKA-Markt soll gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes auf der gleichen Fläche neuerrichtet und erweitert werden.

Aufgrund des bestehenden Einzelhandelskonzeptes sowie der geplanten Höhenentwicklung, welche nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) aufgrund einer heterogenen Umgebungsstruktur derzeit nicht genehmigungsfähig ist, sieht es die Verwaltung als erforderlich an einen Bebauungsplan zu erstellen. Durch die Erstellung des Bebauungsplans werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und zudem Baurecht für das Vorhaben geschaffen.

### **2. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 5000. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4250 m<sup>2</sup> (s. Anlage 1).

#### **2.1. Bestehendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (s. Anlage 5) stellt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für ruhenden Verkehr dar. Der Flächennutzungsplan wird im Laufe des Verfahrens angepasst werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel/Wohnbauflächen geändert werden.

Aktuell gibt es für das Flurstück 5000 keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

#### **2.2. Bestand**

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein eingeschossiger EDEKA-Markt, welcher als Nahversorger für das umgebende Gebiet dient. Der Bereich Jakobsplatz ist im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes als „Grund- und Nahversorgungszentrum, Bestandsstandort mit Entwicklung“ festgelegt. Im Gebäude des EDEKA-Marktes befinden sich zusätzlich Räumlichkeiten, welche als Speise- und Schankwirtschaften genutzt werden und teilweise leerstehend sind. Weiterhin befindet sich auf der Fläche ein Parkplatz.

Die umgebende Bebauung im Norden und Westen weist überwiegend Wohnen bzw. wohnnahe Nutzungen, wie vereinzelt Bäckereien, Banken, einem Kinder- und Jugendcafé und weitere Dienstleister auf. Südlich befinden sich eine Kirche und Parkflächen sowie die Freifläche des Jakobsplatzes, welche dem Aufenthalt dient, im Anschluss daran schließt erneut überwiegend Wohnnutzung an. Östlich des Flurstücks 5000 befinden sich die Friedrich-Ebert-Schule mit einer Sporthalle sowie einem angrenzenden Sportplatz sowie weitere Wohngebäude.

Die bauliche Struktur der Umgebung ist weitestgehend heterogen und geprägt von Sonderbaustrukturen, was sowohl die Geschossigkeit als auch die Bauweise betrifft. Westlich des Grundstücks befinden sich Zeilenbauten mit vier bis fünf Geschossen. Im Südwesten befinden sich vier Punkthochhäuser mit 12 Geschossen und südlich dieser befinden sich erneut Zeilenbauten mit bis zu vier Geschossen.

Die kirchliche Einrichtung sowie die Schule mit den Sportanlagen erscheinen als große Flachbauten sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise und weisen zwischen ein bis drei Geschosse auf.

Im Norden direkt an das Grundstück grenzend befinden sich weitere Punkthäuser, welche zwischen 6 und 20 Geschossen hoch sind, wobei das Erdgeschoss teilweise als eingeschossige Erweiterung des Gebäudes dient und als Flachbau herausragt. Weiter nördlich befinden sich erneut Zeilenbauten mit vier Geschossen.

Das zu entwickelnde Grundstück ist derzeit stark versiegelt, lediglich im südwestlichen Bereich befindet sich ein Grünstreifen, welcher mit Robinien und vorwiegend Holunder bewachsen ist. Im umliegenden Bereich des Grundstücks liegt eine hohe Versiegelung mit vereinzelt öffentlichen Grünstrukturen vor. Die hohe Versiegelung ist sowohl der Erschließung, der Parkfläche als auch dem Jakobsplatz geschuldet. Im umgebenden Gebiet sind zwischen den Gebäuden großzügige Freiflächen, welche in unterschiedlicher Qualität begrünt sind. Weiterhin befindet sich ein Kinderspielplatz westlich des Vorhabens.

### **2.3. Erläuterung städtebauliches Konzept**

Das vorliegende Konzept (s. Anlage 3) sieht folgende Entwicklung für das Plangebiet vor:

#### Nutzung:

Das städtebauliche Konzept sieht als Nutzung auf dem Grundstück einen Nahversorger, Ladenflächen für Dienst- und Gewerbeeinheiten, soziale Einrichtungen sowie Wohnnutzung mit entsprechender Parkfläche vor. Der Nahversorger wird entsprechend des Einzelhandelskonzeptes entwickelt werden. Dieses sieht u.a. vor, die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters auf max. 1.400 m<sup>2</sup> zu erweitern, um die Nahversorgung in diesem großen Stadtquartier zu sichern.

#### Bebauung:

Das vorliegende Konzept sieht vor, den eingeschossigen EDEKA-Markt rückzubauen und durch einen eingeschossigen Neubau mit begrüntem Flachdach zu ersetzen. Der Sockelbau wird eine ungefähre Höhe von 6m haben. Auf dem Sockelbau befinden sich zwei Aufbauten. An der Südwestlichen Ecke, abschließend mit der Kubatur des Sockelbaus wird ein Aufbau aus vier Etagen und einer ungefähren Höhe von 18,50m vom Bodenniveau stehen. Die oberen Etagen sind zur Wohnnutzung vorgesehen, in der ersten Etage sind Einheiten für Gewerbe- und soziale Einrichtungen angedacht. An der Nordöstlichen Ecke des Sockelbaus wird ein Aufbau aus drei Geschossen und einer ungefähren Höhe von 15,50m vom Bodenniveau stehen. Dieser schließt an der nördlichen Kante des Gebäudes mit dem Sockelbau ab. An der westlichen Seite krägt der Aufbau mit ungefähr 11,45 Metern über den Sockelbau hinaus. Dieser Aufbau dient der reinen Wohnnutzung.

### Abstände und Schattenfall

Die Stellung der Gebäude ist als Grenzbebauung vorgesehen, jedoch wurden die Abstandsflächen der geplanten Gebäude gegenüber dem Bestand gem. § 8 Abs. 6 LBauO bei den Planungen berücksichtigt.

### Verkehrliche Erschließung:

Erschlossen ist das Grundstück im Süden und Osten zu Fuß über den Jakobsplatz sowie zu Fuß und mit dem PKW im Norden und Westen über die Lucas-Cranach-Straße.

Die Anlieferung des EDEKA-Marktes ist, wie im Bestand, an der nordwestlichen Gebäudeseite vorgesehen, die Anlieferung findet im Gebäude statt. Der Haupteingang für die Besucher des Marktes befindet sich auf der nördlichen Seite des Gebäudes.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über 2 Treppenhäuser, die vom Edeka-Parkplatz und vom Jakobsplatz aus erreichbar sind. Die Wohnungen werden über einen Mittelgang erschlossen und orientieren sich in Ost-/ West-Richtung.

### Ruhender Verkehr:

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für das hier angeführte Vorhaben ist neben den oberirdischen Stellplätzen im westlichen Bereich des Grundstücks, eine zusätzliche Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Grundstück, lediglich die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze werden freigehalten. Die Zufahrt hierzu soll von der westlichen Grundstücksseite aus erfolgen.

### Grünstrukturen

Der vorhandene Grünstreifen im Südwesten des Grundstücks wird in den Planungen berücksichtigt und in reduzierter Form beibehalten.

Die Dachterrasse im 1. OG wird intensiv begrünt und in verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Nutzungen aufgeteilt. Dieser Dachgarten kann sowohl von den Anwohnern genutzt als auch für die öffentliche Nutzung gestaltet werden.

### Auswirkungen auf die Umgebung

In der Bürgerbefragung im Sommer 2020 wurde deutlich, dass Bedarf an barrierefreiem, altengerechtem und bezahlbarem Wohnraum im Quartier am Pilgerpfad besteht. In dem Neubau werden 30% des Wohnraums für geförderten Wohnraum oder neue Wohnformen zur Verfügung gestellt werden.

Durch die vorliegende Planung wird benötigter Wohnraum für Frankenthal geschaffen. Weiterhin wird die Nahversorgung im Frankenthaler Süden gesichert. Im Gebäude sollen gemäß der Empfehlung der Sozialverträglichkeitsanalyse von Prof. Albert Räumlichkeiten für ein Quartiersbüro geschaffen werden, welches den sozialen Zusammenhalt im Gebiet langfristig positiv prägen wird.

Alles in allem ist durch das Vorhaben mit entsprechenden Synergieeffekten im umgebenden Bereich zu rechnen. Das Zentrum des Gebiets, der Jakobsplatz, wird künftig von seinen Nutzern als attraktiver Mittelpunkt des Quartiers wahrgenommen werden. Ein attraktiver Quartiersmittelpunkt ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung

### **3. Planverfahren**

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. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Es wird jedoch eine überschlägige Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt vorgenommen.

Der Flächennutzungsplan, der aktuell eine Wohnbau- sowie Parkfläche darstellt, kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel/Wohnbauflächen geändert werden.

#### **3.1 Notwendige Gutachten**

Im weiteren Verfahren werden Gutachten erarbeitet und in die Planungen eingearbeitet.

Derzeit wird es als erforderlich erachtet, eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Verkehrsgutachten, sowie ein Gutachten mit Aussagen zu klimatischen Folgen durch die Umsetzung des Bebauungsplans, durchführen zu lassen. Zudem werden Fachgutachten zum Artenschutz, Altlasten und Entwässerung gefordert. Eine Verschattungsstudie welche die Auswirkungen der Bebauung auf die direkte Umgebung zeigt wird ebenfalls eingereicht werden.

Sollte sich herausstellen, dass weitere Gutachten als die unten aufgeführten erforderlich sind, werden diese ebenfalls vom Vorhabenträger einzuholen sein.

### **4. Durchführungsvertrag**

Zur Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Deshalb hat der Vorhabenträger, die Pro Concept AG, einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt (s. Anlage 2). Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag dazu verpflichten, auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, das Vorhaben durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten inklusive der Kosten für die erforderlichen Fachgutachten zu tragen.

### **5. Verfahren und weitere Vorgehensweise**

Es wird mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf (s. Anlage 3) eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um frühzeitig die Träger öffentlicher Belange sowie

die Öffentlichkeit über das Vorhaben zu informieren und abwägungsrelevante Informationen zu erhalten.

Der Vorhabenträger wird nach Einarbeitung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (Anlage 3) einen Bebauungsplanentwurf inklusive der erforderlichen Fachgutachten erarbeiten. Dieser soll den Gremien zum Beschluss vorgelegt werden und anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

#### STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

#### Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- Anlage 3 Städtebauliches Konzept
- Anlage 4 Luftbild
- Anlage 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan