



Aktenzeichen: 612/Ehr

Datum: 15.06.2023

Hinweis: XVI/3153
XVII/0199
XVII/0725

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B":
Zustimmung zum geänderten städtebaulichen Konzept, Entwurfs- und
Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Das Bebauungsplanverfahren für das in Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet wird als eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“ nach § 12 Abs. 2 BauGB im sog. Vollverfahren nach BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung fortgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag der Firma Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG (s. Anlage 2).
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 1509/1, 1521/7 und 1481/2 teilweise und 1521/8, 1521/9, 1521/10, 1521/11, 1521/12, vollständig. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
3. Dem geänderten städtebaulichen Konzept wird für den Teilbereich B zugestimmt (siehe Anlage 3).
4. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Ehemaliges Sternjakob - Areal" entsprechend der in der Anlage 4 beigefügten Synopse von Juni 2023 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
5. Der Bebauungsplanentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“ in der Fassung von Juni 2023, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) der Planzeichnung (Anlage 6) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 7) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 8) sowie der Umweltbericht (siehe Anlage 10) werden gebilligt.

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"/>		

6. Mit dem Bebauungsplanentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“ werden die Beteiligungen
 - a. der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - b. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

7. Die Verwaltung wird beauftragt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, der Firma Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.

Begründung:

1. Bisheriges Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“ war bereits Bestandteil des Ursprungsverfahrens sowie der städtebaulichen Konzeption und soll nun als eigenständiges Verfahren fortgesetzt werden (weitere Erläuterungen vgl. Drs. XVII/3306). Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt ein Antrag der Firma Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG (s. Anlage 2) vor. Der ursprüngliche Antrag der DBA Deutsche Bauwert AG wurde zurückgezogen.

2. Übersicht Änderungen, Erläuterung städtebauliches Konzept

Im Bereich der Zufahrt zu den im westlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Reihenhäusern, wurde im Rahmen der weiteren Planung nun eine Wendemöglichkeit am Ende des Wohnweges vorgesehen. Dadurch können nun die Bewohner der Reihenhäuser diese direkt anfahren. Durch die Realisierung der Wendemöglichkeit sinkt die Anzahl der Wohneinheiten der Reihenhäuser von 6 auf 5. Gleichzeitig wurde am südwestlichen Rand des Gebietes das nördlich gelegene Doppelhaus durch ein Reihnhaus mit drei Wohneinheiten ersetzt (siehe Anlage 3). In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Anlage 6) wurden Flächen aufgenommen, die nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind. Zum einen wurden die drei bestehenden Reihenhäuser an der Frankenstraße als Restfläche aufgenommen. Zum anderen wurden verbleibende Restflächen der Frankenstraße (Flst. Nr. 1481/2) aufgenommen, welche im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes als Gehweg / private Grundstücksflächen ausgebildet werden sollen. Der Gehweg am westlichen Rand soll auf 3m (Bestand ca. 2,30m) verbreitert werden, um eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes entlang der Frankenstraße zu ermöglichen. Diese Flächen sind aktuell in städtischem Besitz und sind derzeit lediglich Böschungflächen und können somit zukünftig einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) findet für den Teilbereich B keine Anwendung, da es sich hier nur um Doppel- und Reihenhäuser handelt.

3. Fachgutachten

3.1 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt, die im Rahmen des Bebauungsplans festgeschrieben bzw. gesichert werden. Nach Umsetzung der planinternen Maßnahmen und unter Berücksichtigung, dass im Vergleich zum Bestand eine Entsiegelung erreicht wird, verbleibt Kompensationsbedarf von 3.060 Biotopwertpunkten. Es ist vorgesehen, das Defizit über den Kompensationsüberschuss des Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ auszugleichen. Eine Sicherung des Ausgleichs erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.

3.2 Weitere Gutachten

Die weiteren Fachgutachten sind repräsentativ für alle drei Bebauungspläne des Gesamtgebiets. Ausführungen hierzu finden sich in Drs. XVII/3306.

4. Zukünftige Verfahrensart

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seitens der Gremien beschlossen, den ursprünglichen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen (siehe Drs. XVI/3153).

Die Verwaltung sieht jedoch eine Änderung des Verfahrens in ein sogenanntes Vollverfahren gem. § 30 Abs. als notwendig an, da durch die Überplanung des Gesamtareals die bestehende nördliche Wiesenfläche von ca. 2.000 m² betroffen ist und die drei Bebauungsplanverfahren in engem räumlichen Zusammenhang stehen (vgl. Drs. XVII/3306).

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, die Art des Verfahrens in ein Vollverfahren gem. § 30 Abs. 1 & 2 BauGB inkl. Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzuändern.

5. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 29.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 15.01.2020. Es ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 09.12.2019 gebeten. Insgesamt 65 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung angefragt, wovon 27 eine Rückmeldung gaben, davon verfassten 10 dieser Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine fachliche Stellungnahme und weitere 17 meldeten Fehlanzeige.

Über alle Belange – öffentliche wie private – wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (Anlage 4).

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend der Abwägungen und der Ergebnisse der Fachgutachten angepasst.

6. Weitere Vorgehensweise

Es wird mit den vorliegenden Unterlagen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Offenlage zur Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss werden die Einwände der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gegeneinander abgewogen und in den Rechtsplan eingearbeitet. Anschließend wird der Rechtsplan den Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Des Weiteren wird von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag erarbeitet, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Dieser soll insbesondere die Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben, die Umsetzung notwendiger Erschließungsmaßnahmen, die Tragung der Erschließungskosten durch den Vorhabenträger, die Übernahme der späteren öffentlichen Verkehrsflächen durch die Stadt sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten. Der Durchführungsvertrag wird den Gremien unmittelbar vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Fachgutachten (Anlage 12) wurden aus Gründen des Umweltschutzes nur zu Drs. XVII/3306 („Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“) als Druckfassung beigelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan des Geltungsbereiches, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“
2. Einleitungsantrag, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“, Alfred Sternjakob GmbH & Co KG, 04.06.2023
3. städtebaulicher Entwurf, Re2area GmbH, 07.09.2021
4. Abwägung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 13.06.2023
5. Vorhaben- und Erschließungsplan, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“, Entwurf, Re2area GmbH, 05.06.2023
6. Bebauungsplan, Zeichnung, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“, Entwurf, Re2area GmbH, 04.06.2023
7. Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“, Entwurf, Re2area GmbH, 04.06.2023
8. Bebauungsplan, Begründung, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“, Re2area GmbH, 04.06.2023

9. Grünordnungsplan, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“, Re2area GmbH, 03.11.2022

10. Umweltbericht, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“, Re2area GmbH, 25.05.2023

11. Bestandsplan Biotoptypen, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“, Re2area GmbH, 10.05.2023

12. Fachgutachten (Druckfassung siehe DRS XVII/3306)

- Schalltechnische Untersuchung, FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, 06.06.2023
- Habitatpotentialanalyse, IUS Weibel & Ness GmbH, Februar 2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IUS Weibel & Ness GmbH, November 2022
- Kontrolle auf Vorkommen des Flussregenpfeifers im Baufeld, IUS Weibel & Ness GmbH, Juli 2021
- Geotechnische, abfallrechtliche und umweltrechtliche Untergrunderkundung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.05.2019
- Kampfmittelvoruntersuchung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.01. 2020
- Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung, Re2area GmbH Heidelberg, 10.07. 2020
- Verkehrsuntersuchung, R+T Verkehrsplanung GmbH Darmstadt, 05.06.2023