



Aktenzeichen: 612/Ehr

Datum: 14.03.2024

Hinweis: XVII/2960
XVII/1058

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich des Jahnplatzes“, Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. 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 „Nördlich des Jahnplatzes“ entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse von März 2024 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bebauungsplanentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich des Jahnplatzes“ in der Fassung von März 2024, bestehend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 4) wird gebilligt.

3. Mit dem Bebauungsplanentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nördlich des Jahnplatzes“ 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.

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 Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG (VR-Bank) hat 2017 das Anwesen Mahlastraße 5 (Kopp'sche Villa) erworben und beabsichtigt dort die Errichtung einer Regionaldirektion. Neben einem Neubau im rückwärtigen Gartenbereich ist auch eine Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden „Kopp'schen Villa“ als Beratungszentrum für Firmenkunden und Private Banking vorgesehen.

2. Bisheriges Verfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wurde durch den Stadtrat am 20.07.2022 der Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst. Am 08.02.2023 wurde der Beschluss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2023 zur Stellungnahme aufgefordert und es fand eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum vom 13.03.2023 bis zum 20.04.2023 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf eingegangen. Bei der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 70 Stellen angeschrieben, wovon 29 eine Rückmeldung gaben. Über alle Belange – öffentliche wie private – wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (Anlage 1).

Aufgrund der Beteiligungen ergaben sich keine grundsätzlichen Änderungen an den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und die städtebauliche Konzeption soll beibehalten werden. Des Weiteren wurden in der Zwischenzeit ein Fachbeitrag Artenschutz, ein Bodengutachten, eine Entwässerungskonzeption und ein Schallgutachten erstellt. Der Planentwurf wurde aufgrund der Anregungen der Beteiligungen und der Ergebnisse der Fachgutachten ergänzt und ein Abwägungsvorschlag erarbeitet.

3. Übersicht Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens ergaben sich folgende Änderungen für den Bebauungsplanentwurf:

Es fanden intensive Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden statt. Die Jahnalle wurde als Einzeldenkmal und der Jahnplatz als Denkmalzone nachrichtlich in die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen. Des Weiteren wurde ein Heckenstreifen am Übergang zum Jahnplatz er-

gänzt.

Insbesondere aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Speyer wurde ein Schallschutzgutachten angefertigt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entwässerung und aufgrund der Stellungnahme der SGD-Süd wurde ein Entwässerungskonzept auf Basis der aktuell geltenden Regelwerken erstellt.

In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden weiterhin Ansichten und Grundrisse des geplanten Neubaus, sowie der bestehenden Villa und den geplanten Nutzungen ergänzt. Des Weiteren wurde die Pflanzliste für zu pflanzende Bäume und Sträucher geändert und um besonders klimaangepasste Baumarten ergänzt.

4. Fachgutachten

Im Fachbeitrag Artenschutz werden besonders die Artengruppen der Reptilien und der Vögel genauer betrachtet. Unter der Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keinen Betroffenheiten hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG.

Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass dem gesamten Gelände an der Geländeoberfläche bzw. unterhalb der Oberflächenbefestigung bis ca. 5,5m unter der Geländeoberkante Auffüllungen anstehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzrechts sind nicht vorhanden.

Durch das Entwässerungsgutachten wird vorgeschlagen, das Niederschlagswasser des Neubaus sowie der Stellplätze ortsnah zu versickern bzw. zu verdunsten (Dachbegründung, versickerungsoffene Beläge, Grünflächen, Mulden). Hierzu sollen insbesondere zwei Entwässerungsmulden angelegt werden. Das Niederschlagswasser der bestehenden Villa entwässert aktuell bereits in den öffentlichen Mischwasserkanal. Hier soll zur Verbesserung eine Zisterne zur Speicherung von Niederschlagswasser angelegt werden.

Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse wurden entsprechend dem schallschutzrechtlichen Gutachten Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt.

5. 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 untereinander und gegeneinander abgewogen und in den Rechtsplan eingearbeitet. Anschließend wird der Rechtsplan den Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Weiterhin ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Ebenfalls wird im Vorfeld des Satzungsbeschlusses 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 und die Tragung aller Kosten durch den Vorhabenträger beinhalten. Der Durchführungsvertrag wird den Gremien unmittelbar vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Abwägung über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, in der Fassung vom 14.03.2024
2. Planzeichnung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich des Jahnplatzes“, in der Fassung vom März 2024
3. Textliche Festsetzungen - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich des Jahnplatzes“, in der Fassung vom 14.03.2024
4. Begründung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich des Jahnplatzes“, in der Fassung vom 14.03.2024
5. Fachbeitrag Artenschutz, in der Fassung vom September 2024
6. Geo- und Abfalltechnischer Bericht, in der Fassung vom 17.11.2023
7. Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag , in der Fassung vom Januar 2024
8. Schalltechnisches Gutachten, in der Fassung vom 12.03.2023