



Aktenzeichen: A-S/br

Datum: 17.03.2025

Hinweis: XVII/2609
XVII/1807

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Ausschuss für Finanzen, Personal und Sicherheit Stadtrat

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördlich der Mühlbergstraße", Studernheim

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Dem im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Mühlbergstraße“, Studernheim gemäß § 12 BauGB abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Frankenthal, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Nicolas Meyer, und der Vorhabenträger Real Life Moderate GmbH, Mellenseestraße 21, 15806 Zossen und Real Life Residences GmbH, Mellenseestraße 21, 15806 Zossen, vertreten durch Herrn Marcus Püttmer, wird zugestimmt.

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:

Im Nordwesten des Ortsteils Studernheim liegen seit einigen Jahren das Grundstück des ehemaligen Real-Markts und südlich davon eine ungenutzte Grünfläche brach. Die hier bislang noch geltenden Bebauungspläne „Studernheim-West Änderung V“ bzw. „Studernheim-West, Änderung IV“ sahen eine Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum bzw. ein Mischgebiet mit Stellplätzen und Grünflächen vor.

Um die Neunutzung der Flächen zu ermöglichen, wurden Aufstellungsbeschlüsse für zwei Vorhabenbezogene Bebauungspläne gefasst. Die beiden Teilflächen sollen hierbei unterschiedlichen Nutzungen zugeführt werden. Der nördliche Teilbereich bleibt den Nutzungen eines Fachmarktzentrum zur Nahversorgung des Ortsteils Studernheim vorbehalten. Hierzu wird ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt („Studernheim, Fachmarktzentrum“).

Der Aufstellungsbeschluss zur Überplanung des südlichen Bereichs wurde am 08.12.2021 gefasst. Geplant ist, auf einer Fläche von ca. 5,1 ha Wohnungsbau umzusetzen. Die Plangebietsgröße des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 5,7 ha. Die abweichende Größe ergibt sich aus der Einbeziehung von Teilflächen der „Mühlbergstraße“ und der Bundesstraße B 9 sowie des Anbindungsastes des Wohngebiets an die „Frankenthaler Straße“ über das ehemalige Gelände des Real-Marktes. Dabei sind östliche Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplans „Studernheim West, Änderung IV“, die vorhandene Garagen- und Straßenflächen umfassen, nicht Bestandteil des neuen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“, der für die vorgesehene Überplanung und Aktivierung einer brachliegenden Gewerbefläche und daran angrenzender Sukzessionsflächen benötigt wird.

Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnraums, für den in Frankenthal dringender Bedarf besteht. Geplant sind ca. 200 Wohneinheiten (38 Doppelhäuser, 110 Reihenhäuser sowie zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 75 Wohnungen), die zur Erreichung des Etappenziels 1 der „Roadmap Wohnungsbau“ beitragen sollen. Das erforderliche Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB geschaffen werden. Dafür ist ein Durchführungsvertrag erforderlich.

In diesem Vertrag werden der Umfang des Vorhabens, die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers die Kostentragung betreffend, die Planungs- und Erschließungskosten sowie einzuhaltende Fristen geregelt. Weitere Bestandteile eines solchen Vertrags sind meist Vereinbarungen zur Rechtsnachfolge, Haftungsausschlüsse, Rücktrittsrecht oder weitere Pflichten des Vorhabenträgers. Die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sind in dem Vertrag zwischen der Stadt und den beiden Vorhabenträgern, der Real Life Moderate GmbH und der Real Life Residences GmbH, Zossen, dezidiert geregelt. Im vorliegenden Fall ist zudem eine Regelung zwischen der Stadt Frankenthal und dem Landesbetrieb Mobilität bzgl. der Übernahme der zu schaffenden Lärmschutzwand durch den LBM Teil des Durchführungsvertrags.

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Durchführungsvertrag
2. Anlage 1 zum Durchführungsvertrag: Aufstellungsbeschluss Drs: XVII/1807, Drs XVII/2010, Drs.XVII/2030, Niederschrift öffentlich
3. Anlage 2 zum Durchführungsvertrag: Vorhaben und Erschließungsplan vom 20.09.2024, zeichnerischer Teil und Entwurfsbericht
4. Anlage 3 zum Durchführungsvertrag: Bauleitplanung: Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan,
5. Anlage 4 zum Durchführungsvertrag: Quotierung
6. Anlage 5 zum Durchführungsvertrag: Lageplan des Vertragsgebietes
7. Anlage 6 zum Durchführungsvertrag: Ungefähre Lage und Aufteilung der Baufelder
8. Anlage 7 zum Durchführungsvertrag: Verlegung Neugraben
9. Anlage 8 zum Durchführungsvertrag: Übernahme Flächen durch die Stadt Frankenthal
10. Anlage 9 zum Durchführungsvertrag: Geltungsbereich Planexterne Kompensation
11. Anlage 10 zum Durchführungsvertrag: Vertragsentwurf mit LBM zur Lärmschutzwand
12. Anlage 11 zum Durchführungsvertrag: Ausgleichsfläche Kostenzusage