Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz)

XVIII. Wahlperiode 2024 – 2029

Drucksache Nr.

XVIII/0309

Aktenzeichen: 612/ajp Datum: 18.03.2025 Hinweis: XVIII/0305

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A": Durchführungsvertrag

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ zwischen der Stadt Frankenthal (Pfalz), vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Nicolas Meyer, und der Vorhabenträgerin DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Frankenthal mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Uwe Birk, Im Rollfeld 44, 76532 Baden-Baden, der vorab am 24. März 2025 notariell beurkundet wurde, wird zugestimmt. (Anlagen 1 - 18.1)

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:		Einstimmig:		Ja-Stimmen:	
					Mit		Nein-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:		Stimmenmehrheit:		Enthaltungen:	

Laut Beschluss-vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:	Unterschrift:
	siehe Rückseite:			

Begründung:

Die DBA (Vorhabenträgerin) hat die Absicht, die ehemaligen Werksgrundstücke der Alfred Sternjakob GmbH & Co.KG zu erwerben (Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung), um auf diesem Areal 19 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 346 Wohnungen zu errichten. Das Vorhaben bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das erforderliche Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 i.V.m. § 30 Abs.1 und 2 BauGB geschaffen werden. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag erforderlich.

Das Gesamtareal ist unterteilt in drei Teilbereiche, für die jeweils ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird (Teil A, B, C). Ferner sollen drei Durchführungsverträge geschlossen werden. Der vorliegende Vertrag betrifft nur den Teilbereich A.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwingend ein Vertrag über die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen zu schließen. In diesem Vertrag werden der Umfang des Vorhabens, die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin, die Kostentragung betreffend die Planungs- und Erschließungskosten sowie die einzuhaltenden Fristen geregelt. Weiterhin werden Vereinbarungen zur Rechtsnachfolge, Haftungsausschlüsse und Rücktrittsrechte vereinbart, sowie weitere Pflichten der Vorhabenträgerin festgelegt, wie beispielsweise die Herstellung neuer Straßen mit der erforderlichen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Beleuchtung, Stellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, …), die nach Fertigstellung durch die Vorhabenträgerin an die Stadt übergehen sollen. Die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sind in dem Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin dezidiert geregelt.

Zum Durchführungsvertrag gehören der vorhabenbezogene Bebauungsplan inklusive des Vorhaben- und Erschließungsplans, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ (Stand 11.03.2025), mit den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Stand 11.03.2025) und die Begrünung mit Umweltbericht (Stand 11.03.2025). Diese Unterlagen liegen der Drucksache XVIII/0305, die in gleicher Sitzung beraten wird, bei und werden aus Kapazitätsgründen nicht noch einmal angefügt.

Weiterhin soll zum Schutz der sich westlich und nördlich angrenzenden innerstädtischen Grünfläche „Klostergärten“ eine Dienstbarkeit ins Grundbuch des dienenden Grundstücks eingetragen werden, mit der der dauerhafte Bestand eines Zaunes sichergestellt werden soll. Der Zaun soll während der Baumaßnahmen und auch darüber hinaus eine Schädigung der Grünfläche verhindern.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1:	Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“
Anlage 1.1:	Übersicht Vertragsgebiete
Anlage 1.3.6:	Erschließungsplan
Anlage 1.3.8:	Entwässerungskonzept
Anlage 4.4:	Elektromobilität
Anlage 7.3a:	Vorgaben Abt. Straßen- und Brückenbau
Anlage 7.3b:	Merkblatt Bestandsvermessung
Anlage 7.3c:	Leitlinien Kanalplanung
Anlage 7.3d:	Merkblatt Abwasseranlagen
Anlage 9.2:	Versicherungsbestätigung
Anlage 14:	Dienstbarkeit
Anlage 18.1:	Flächenübertrag