



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 09.08.2018

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bericht über den Stand der derzeitigen städtebaulichen Projekte der Abteilung 612-Stadtplanung**

Die Verwaltung berichtet:

Die Abteilung Stadt- und Grünplanung informiert das Gremium mit dieser Drucksache über den derzeitigen Stand der laufenden Projekt im Bereich der Stadtplanung. Insgesamt ist die Abteilung durch das Gremium mit der Bearbeitung von 18 Projekten beauftragt, diese teilen sich in Projekte des besonderen Städtebaurechts, Projekte der konzeptionellen Planung sowie Projekte der Bauleitplanung.

**1. Projektes des besonderen Städtebaurechts:**

**1.1 Stadtumbaugebiet Westliche und östliche Umgebung des Hauptbahnhofes (DRS XVI/0431: Einleitungsbeschluss über die Festlegung des Stadtumbaugebietes gemäß §171b BauGB vom 04.03.2015)**

Bereits Ende 2017 reichte die Stadt Frankenthal eine erste Projektskizze für die Aufnahme in die Landesinitiative zur Stärkung der Investitionsfähigkeit der großen Mittelzentren Rheinland-Pfalz beim Ministerium für Inneres und Sport ein. Diese wurde durch das Ministerium positiv gewertet und die Stadt zur Abgabe ihrer Bewerbungsunterlagen aufgefordert. Ziel der Bewerbung ist es, das bestehende Stadtumbaugebiet nach Westen sowie Süden zu erweitern und so zum einen die Entwicklung der Flächen um das KBA – Gelände sowie auch das KBA Gelände an sich voranzutreiben und zum anderen die Übergänge zwischen dem Lauterecken Viertel und der Innenstadt zu stärken. Dafür wurden in der ersten Hälfte dieses Jahres die Bewerbungsunterlagen, welche zur Aufnahme in das Förderprogramm notwendig sind, erstellt und werden dem Gremium in der Sitzung im August zum Beschluss vorgelegt.

Bereits im Rahmen des ursprünglichen Förderprogrammes fanden Gespräche mit Eigentümern von Flächen innerhalb des damaligen Stadtumbaugebietes statt um mit diesen eine mögliche Entwicklung ihrer Flächen zu eruieren. Nach Aufnahme in das Förderprogramm ist die Vergabe des notwendigen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) vorgesehen.

**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"/>	

Die Planungen für den Umbau des ZOB wurden beim LBM Koblenz zur Prüfung der Förderfähigkeit eingereicht. Derzeit findet die finale Abstimmung mit dem LBM Koblenz statt. Sobald der Bescheid vorliegt sollen die Leistungsphasen 4 – 9 gem. HOAI sowie die Vergabe der Baumaßnahme beauftragt werden. Aufgrund der Einhaltung der Förderrichtlinien, dürfen diese Leistungen erst nach Erhalt des Förderbescheides vergeben werden.

## **1.2 Stadtumbaugebiet Innenstadt**

Auch für dieses Gebiet wurde Ende des vergangenen Jahres eine Projektskizze für die Aufnahme in die Landesinitiative zur Stärkung der Investitionsfähigkeit der großen Mittelzentren Rheinland-Pfalz beim Ministerium für Inneres und Sport eingereicht. Diese wurde durch das Ministerium ebenfalls positiv gewertet und die Stadt zur Abgabe ihrer Bewerbungsunterlagen aufgefordert. Das Gebiet Innenstadt hat das Ziel den öffentlichen Raum aufzuwerten, den Tourismus als auch den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken sowie dem Leerstand insbesondere im Bereich des Einzelhandels vorzubeugen. Auch sollen durch die Fördermittel die dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen am Erkenbertmuseum mit finanziert werden. All die Maßnahmen sollen im engen Austausch und in Beteiligung mit den interessierten Bürgern stattfinden.

Der Beschluss für die Bewerbung zur Aufnahme in die Landesinitiative soll im August 2018 gefasst werden. Nach Aufnahme in das Förderprogramm ist die Vergabe des notwendigen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) vorgesehen.

## **2. Projekte der konzeptionellen Planung**

### **2.1 Einzelhandelskonzept**

#### **DS XVI/1633 sowie XVI/1657: Beschluss über den Entwurf der Teilfortschreibung, Durchführung der Beteiligung der TÖB sowie der Öffentlichkeit**

Dem Entwurf der Teilfortschreibung bzgl. Lebensmittel wurde am 5. April 2017 durch den Stadtrat zugestimmt sowie die Verwaltung damit beauftragt den Entwurf mit den zuständigen Behörden (SGD Süd, der Regionalplanung und der Industrie- und Handelskammer) abzustimmen. Dies sowie die Bürgerbeteiligung fand im Laufe des vergangenen Jahres statt. Im Anschluss wurden alle Änderungen, Hinweise und Bedenken in die Gesamtfortschreibung, welche alle Warengruppen und das gesamte Stadtgebiet umfasst, eingearbeitet.

Die Gesamtfortschreibung befindet sich derzeit in Endabstimmung zwischen der Stadtverwaltung und dem beauftragten Gutachterbüro. Im Anschluss soll die Endabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange sowie der umliegenden Kommunen durchgeführt werden. Das Konzept soll im Winter 2018 zum Beschluss vorgelegt werden.

Nach Zustimmung des Einzelhandelskonzeptes ist die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele und Festsetzungen des Konzeptes vorgesehen. Dies soll unter anderem durch Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen erfolgen.

## **2.2 Wohnraumversorgungskonzept**

In einem ersten Schritt wurde die Ausgangslage unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen, der demographischen Entwicklung analysiert sowie Leitlinien für die künftige Siedlungsentwicklung formuliert. Diese Voruntersuchung ist derzeit in Endabstimmung innerhalb der Verwaltung und soll im Herbst 2018 dem Planungs- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegt werden.

Darauf folgend wird ein Büro mit der Bearbeitung der weiteren Verfahrensschritte (Flächensuche, Baulückenkataster u.s.w.) beauftragt.

## **2.3 Gewerbeflächenentwicklungsstudie des VRRN**

Der VRRN hat bereits im vergangenen Jahr die Erarbeitung einer Gewebeflächenstudie in Auftrag gegeben. Die Studie soll als Grundlagen für die Teilfortschreibung des Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar für das Gewerbe dienen. Um auch die Wünsche und Hinweise der Mitgliedsstädte zu berücksichtigen finden regelmäßige Arbeitstreffen statt. Die Studie soll Anfang 2019 fertig gestellt werden. Dies dient als Basis für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Frankenthal.

## **2.4 Lärmaktionsplan**

**(DRS XV/0912 Beschluss über die weitere Vorgehensweise und die Auslösewerte)**

Durch den Lärmaktionsplan sollen einerseits der Umgebungslärm vorrangig an jenen Orten reduziert werden, wo die Geräuschbelastung ein gesundheitsschädigendes Ausmaß erreicht haben. Andererseits sollen gleichzeitig auch ruhigere Gebiete als solche geschützt und erhalten werden.

Derzeit befindet sich die Stadt Frankenthal in der zweiten Stufe des dreistufigen Planungsprozesses. Es wurden entsprechende Maßnahmen erarbeitet, die verwaltungsintern abgestimmt wurden. Derzeit werden die in diesem Prozess erarbeiteten Anregungen der Verwaltung in die Planung eingearbeitet. Die zweite Stufe des Lärmaktionsplanes wird den Gremien im Herbst 2018 vorgelegt.

## **3. Projekte der Bauleitplanung**

### **3.1 Sternjakob Areal**

**(DRS XVI/2419 Entwicklung ehemaliges Betriebsgelände Sternjakob: Zwischenbericht über den aktuellen Planungsstand)**

Nach Aufgabe des Betriebsstandortes ist Sternjakob an einer Entwicklung seiner Betriebsflächen in Frankenthal interessiert. Hierzu wurde durch den Grundstücksinhaber ein externes Büro für die Überplanung der Flächen engagiert. Es wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet, die in Abstimmung mit der Verwaltung sind. Nach Abstimmung mit dem Unternehmen Sternjakob sowie der Stadtverwaltung wird das Konzept den Gremien zur Beratung vorgelegt, die Beteiligung der Gremien ist für Herbst 2018 vorgesehen.

### **3.2 Entwicklung Albert-Frankenthal Quartier**

#### **DRS XVI/1656 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB; DS XVI/1655 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB Sitzung)**

Für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ist die KBA derzeit in Abstimmung mit einigen Investoren bzgl. der Entwicklung eines Volldiscounters sowie der Bereiche Erbe und Entree. In diesem Planungsstadium ist die Verwaltung nicht aktiv beteiligt, wird jedoch regelmäßig im Rahmen der Arbeitskreisgruppen über den Entwicklungsstand informiert.

Für den Bereich des Parkplatzes P1 fand im Mai 2018 die erste Jurysitzung mit insgesamt 6 Investoren statt. Deren Entwürfe wurden durch die Jury bewertet und entsprechende Empfehlungen bzgl. der Überarbeitung ihre Entwürfe mitgeteilt. Eine zweite Jurysitzung ist für den 23. und 24. August vorgesehen. Im Anschluss daran wird das Bieterfeld von sechs auf drei Bieter reduziert sowie dem Planungs- und Umweltausschuss die drei Bieter präsentiert.

### **3.3 Bebauungsplan „Mörsch, westlich des Friedhofs“ (DRS XVI/1370 Aufstellungsbeschluss)**

Der Bebauungsplan hat das Ziel der Ausweisung einer Fläche zum Bau einer städtischen Kindertagesstätte sowie zur Errichtung mehrerer Wohngebäude. Seit Mitte Juli 2018 liegen alle notwendigen Gutachten (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Schall- und Bodengutachten) vor, diese werden derzeit durch das beauftragte Planungsbüro in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplanentwurf den Gremien im Herbst 2018 zur Beratung vorgelegt bevor dann die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgen soll.

### **3.4 Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz Schraderstraße“ (DRS XVI/2047 Aufstellungsbeschluss, Nutzungskonzept)**

Durch den Bebauungsplan soll der ehemalige Sportplatz an der Schraderstraße einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Hierbei ist die Realisierung einer städtischen Kindertagesstätte, die Schaffung von preiswertem Wohnraum sowie die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen.

Derzeit befindet sich die Stadt in Endabstimmungen mit einem Lebensmittelmarkt, im Anschluss daran soll ein Konzept für die restliche Fläche entwickelt werden, bevor dann der eigentliche Rechtsplanentwurf erstellt wird. Parallel zu den Verhandlungen mit dem Lebensmittelmarkt werden Gutachten bzgl. der möglichen Altlasten sowie des Lärm- als auch des Artenschutzes durchgeführt. Vorgesehen ist, dass der Rechtsplanentwurf nach Abschluss der Verträge mit dem Lebensmitteldiscounter im Winter 2018/2019 den Gremien vorgelegt wird.

### **3.5 Bebauungsplan "Schießgartenweg, ehemaliges Firmengelände Massong" (DRS XVI/2047 Aufstellungsbeschluss, Nutzungskonzept)**

Für die Überplanung des ehemaligen Firmengelände Massong liegen konkrete Pläne

eines Investors vor. Dieser beabsichtigt die Entwicklung von vier Mehrfamilienhäusern sowie zehn Einfamilienhäusern auf der Fläche.

Derzeit befindet sich der notwendige städtebauliche Vertrag in Abstimmung zwischen dem Investor und der Stadtverwaltung. Für den Rechtsplanentwurf ist noch die Fertigstellung des artenschutzrechtlichen als auch des Schallschutzgutachtens notwendig. Sobald diese vorliegen und in den Rechtsplanentwurf eingearbeitet wurden, ist dieser durch die Verwaltung zu prüfen und abschließend den Gremien zur Beratung vorzulegen.

Der Rechtsplanentwurf soll nach Abstimmung innerhalb der Verwaltung noch im Winter 2018 den Gremien zur Beratung vorgelegt werden.

### **3.6 Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Wormser Straße" (DRS XVI/2250 Beschluss Durchführungsvertrag, DRS XVI/1970 Offenlage- /Entwurfsbeschluss, DRS XVI/1876 Aufstellungsbeschluss**

Die Firma Aldi plant den Neubau und dadurch auch die Vergrößerung seines Marktes an der Wormser Straße.

Die Unterlagen für den noch ausstehenden Satzungsbeschluss liegen der Verwaltung fast vollständig vor. Hier sind lediglich noch redaktionelle Änderungen notwendig. Aufgrund von artenschutzrechtlichen Verpflichtungen (Zeitraum der Rodung etc.) ist der notwendige städtebauliche Vertrag erneut zu beschließen und vor Satzungsbeschluss durch die Aldi GmbH & Co. KG zu unterzeichnen. Der Beschluss geht im August 2018 in die Gremienfolge. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan soll dann im Herbst 2018 erfolgen.

### **3.7 Bebauungsplan „Ziegelhofweg Neufassung, Änderung 4“ (DRS XVI/0988 Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligungen)**

Die Unterlagen zur Fertigstellung für den Bebauungsplanentwurf liegen vor. Jedoch soll zunächst noch einmal der Kontakt mit der Bürgerinitiative Ziegelhofweg aufgenommen werden um mit diesen ihre im Rahmen des Verfahren vorgebrachten Einwände zu erörtern.

### **3.8 Bebauungsplan „Pilgerpfad Nord Neufassung“ (DRS XVI/1700: Beschluss des Entwurfs und über die Beteiligung der TÖB sowie der Öffentlichkeit, DRS XVI/1703: Verlängerung der Veränderungssperre)**

Der Bebauungsplan hat das Ziel eine mögliche Nachverdichtung im Bereich des Pilgerpfades durch die Aufstockung einzelner Wohngebäude zu ermöglichen. Hierbei wurde ein externes Büro mit der Entwicklung einer Dachflächenstudie sowie eines einfachen Bebauungsplanes beauftragt. Aufgrund der im vergangenen Jahr stattgefundenen Bürgerbeteiligung ist eine Überprüfung der Dachflächenstudie erforderlich. Aufgrund von Differenzen mit dem Büro wurde der Vertrag aufgelöst und es wird ein neues Büro gesucht.

Darüber hinaus werden in Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Stadtplanungsbüro Konzepte ausgearbeitet, die die ursprüngliche stadtplanerische

Leitidee aufgreifen ohne den architektonischen und stadtplanerischen Siedlungscharakter in seinen Grundzügen zu verändern.

### **3.9 Bebauungsplan "KiTa am Ostparkstadion" (DRS XVI/2346 Aufstellungsbeschluss)**

Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich des Ostparkstadion geschaffen werden. Hierfür sind derzeit einzelne Gutachten wie beispielsweise Artenschutz, Baugrunduntersuchung usw. beauftragt. Parallel hierzu wird ein erster Rechtsplanentwurf in Abstimmung mit anderen Bereichen der Stadtverwaltung erstellt.

Sobald alle notwendigen Unterlagen in den Rechtsplanentwurf eingearbeitet wurden soll der Bebauungsplanentwurf den Gremien im Winter 2018/2019 zur Beratung vorgelegt werden, bevor dann die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgen soll.

### **3.10 Bebauungsplan "Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II" DRS XVI/1984 geänderter Aufstellungsbeschluss**

Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohn- bzw. Mischgebietes am südlichen Stadtrand von Frankenthal vor. Hierfür sind verschiedene notwendige Gutachten beauftragt. Derzeit werden durch Eigenbearbeitung verschiedene Bebauungsvarianten entwickelt, welche den Gremien im Winter 2018 zur Beratung vorgelegt werden.

### **3.11 Bebauungsplan "Meergärten" (DRS XVI/2142 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB DRS XVI/2154 Veränderungssperre Sitzung 07.02.2018 Stadtrat)**

Durch den Bebauungsplan soll das im Flächennutzungsplan festgelegte Ziel der naturfachlichen Entwicklung der Fläche nördlich des Strandbades unter Berücksichtigung der möglichen baulichen Entwicklung der dort vorhandenen Bebauung im Außenbereich planungsrechtlich gesichert werden. Für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden notwendige Gutachten beauftragt. Im Anschluss daran wird mit der Bearbeitung des Rechtsplanes begonnen.

### **3.12 Bebauungsplan „Wohn- und Mischgebiet Spitzäcker“ (DRS XVI/2144 Aufstellungsbeschluss, DRS XVI/2145 Veränderungssperre)**

Die Stadt plant die planungsrechtliche Sicherung der Fläche entlang der nördlichen Straßenseite der Mörscher Straße. Hierbei soll die Entwicklung von Wohnraum unter Berücksichtigung des bestehenden, angesiedelten Gewerbes gesichert werden.

Teilflächen des Gebietes werden derzeit durch einen privaten Dritten selbst entwickelt. Entsprechende Angebote für Lärmschutz- sowie Altlasten- und Artenschutzgutachten sind eingeholt. Derzeit wird ein Entwurf eines Kostenübernahmevertrages zwischen der Stadtverwaltung und dem privaten Dritten erstellt.

### **3.13 Private Bauvorhaben**

Vorarbeiten für weitere private Bauvorhaben, die einen Bebauungsplan erfordern laufen derzeit in der Verwaltung.

### **3.14 Weitere Projekte**

Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne in Flomersheim und Eppstein zur Deckung des Wohnraumbedarfs befinden sich in Vorbereitung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister