



Aktenzeichen: 612/Kt

Datum: 15.11.2018

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Gewerbe- und Mischgebietsflächen

Aufgrund der Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion bzgl. verfügbarer Gewerbe- und Mischgebiete (DRS XVI/2705) erfolgt folgender Bericht.

Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion

Der Flächennutzungsplan von 1998 sah zusätzlich zu den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen in der Priorität 1 46,5 ha und in Priorität 39,6 ha an neuen Flächen vor. Konversionsflächen wie im KBA-Gelände waren dabei noch nicht absehbar. Nach der erfolgreichen Entwicklung im Gewerbegebiet westlich der Beindersheimer Straße und Im Römig ergibt sich dem ersten Anschein nach für eine zukunftsorientierte Entwicklung Bedarf an gewerblichen Flächen.

Wir fragen die Verwaltung:

1. Wie ist der Planungs- und Entwicklungsstand der im Flächennutzungsplan von 1998 ausgewiesenen Mischgebietsflächen und welche Flächen stehen noch für eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von weiteren dort zulässigen Gewerbegebieten zur Verfügung?
 - a. Östlich der Eisenbahnstraße
 - b. Mischgebiet Am Speyerbach
 - c. Klostergärten – Nord
 - d. Studernheim West
 - e. Eppstein Südlich des Studernheimer Weges
 - f. Mischgebiet nördl. der Hessheimer Straße

2. Wie ist der Planungs- und Entwicklungsstand der im Flächennutzungsplan von 1998 ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und welche Flächen stehen noch für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von weiteren Gewerbebetrieben zur Verfügung?
 - a. Westlich der Beindersheimer Straße
 - b. Östlich der Eisenbahnstraße
 - c. Östlich des Westringes (Erweiterungsfläche KSB)

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"/>		

3. Welche Flächenpotenziale für Gewerbeansiedlungen gibt es im Übrigen im Bereich von Brachflächen bzw. untergenutzten Grundstücken in anderen Stadtbereichen?
4. In welchen gewerblichen Bereichen besteht erkennbar Nachfrage nach Flächen in welcher Größe?
5. Wie schätzt die Verwaltung den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Mischgebiets- und Gewerbeflächen in Frankenthal ein und wie will sie darauf reagieren?

Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.

a. Östlich der Eisenbahnstraße

Bei den gemischten Bauflächen Östlich der Eisenbahnstraße handelt es sich um ein ca. 6 ha großes vollständig bebautes Mischgebiet. Es hat sich in diesem Bereich u.a. Gewerbe/Handwerk, Einzelhandel sowie Dienstleistungen angesiedelt. Gewisse Potenziale für die Erweiterung der bestehenden Gewerbetriebe sind noch vorhanden.

b. Mischgebiet am Speyerbach

Bei dem Mischgebiet am Speyerbach handelt es sich um ein ca. 9,5 ha großes Gebiet zwischen Hammstraße und Schraderstraße. Dieses Gebiet ist vollständig entwickelt. In diesem Bereich haben sich vor allem Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Südlich der Schraderstraße schließt sich ein ca. 2,5 ha großes noch nicht entwickeltes Mischgebiet an. Im Oktober 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Wohn- und Mischgebiet am Speyerbach, Abschnitt II“ gefasst. In diesem Gebiet sollen zur Bahnlinie orientiert nicht störendes Gewerbe sowie Dienstleistungen angesiedelt werden. Derzeit wird hierzu von der Verwaltung ein städtebauliches Konzept erarbeitet und die notwendigen Gutachten eingeholt.

c. Klostergärten Nord

Das Mischgebiet im Bereich Klostergärten Nord mit einer Größe von 1,1 ha wurde vollständig entwickelt. In diesem Gebiet wurde durch die Ansiedlung eines REWE- und eines Penny-Marktes ein Nahversorgungszentrum geschaffen zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten im Osten der Stadt.

d. Studernheim West

Diese ca. 0,9 ha große Fläche wurde noch nicht entwickelt und befindet sich nicht im Besitz der Stadt. Die Verwaltung befindet sich in Gesprächen mit dem Eigentümer hinsichtlich einer möglichen Entwicklung.

e. Eppstein Südlich des Studernheimer Weges

Dieses Gebiet umfasst rund 1,2 ha und wurde noch nicht entwickelt. Zur Ansiedlung von Gewerbe oder anderen Nutzungen müsste hier zunächst Baurecht geschaffen werden, da es sich derzeit um eine Fläche im Außenbereich handelt.

f. Mischgebiet Nördlich der Hessheimer Straße

Das Mischgebiet nördlich der Hessheimer Straße weist eine Gesamtgröße von 1,6 ha auf und ist mittlerweile größtenteils entwickelt. Dabei wurde u.a. ein Discounter zur Nahversorgung angesiedelt sowie einige Gewerbebetriebe. Lediglich ein geringer Teil dieses Mischgebietes (rund 1.300 m²) ist noch unbebaut, die entsprechende Fläche befindet sich jedoch in Privatbesitz.

zu 2.

a. Westlich der Beindersheimer Straße

Im rund 32 ha großen Gewerbegebiet Westlich der Beindersheimer Straße sind laut Aussage der Wirtschaftsförderungsgesellschaft aktuell nahezu alle gewerblichen Bauflächen entwickelt bzw. bereits verkauft. Lediglich im Bereich zwischen Beindersheimer Straße und Robert-Bosch-Straße sind noch rund 1,5 ha Gewerbeflächen verfügbar. Diese Flächen befinden sich allesamt in Privatbesitz.

b. Östlich der Eisenbahnstraße

Die rund 26 ha Gewerbeflächen östlich der Eisenbahnstraße sind vollständig entwickelt, in diesem Bereich wurden vor allem Einzelhandel sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Darüber hinaus gibt es auch westlich der Eisenbahnstraße rund 11 ha Gewerbeflächen, davon sind noch 2 ha unbebaut. Diese Flächen befinden sich jedoch nicht im Besitz der Stadt, sondern in Privatbesitz.

c. Östlich des Westrings (Erweiterungsfläche KSB)

Die Gewerbeerweiterungsflächen östlich des Westrings beinhalten eine Fläche von rund 9 ha. Diese Flächen befinden sich jedoch nicht im Besitz der Stadt. Die Verwaltung hat jedoch bereits erste Gespräche mit dem Eigentümer bezüglich einer möglichen Entwicklung geführt.

zu 3.

Flächenpotenziale für Gewerbeansiedlungen gibt es insbesondere westlich des Hauptbahnhofes, hier gibt es zahlreiche Brach- sowie untergenutzte Flächen. Daher soll in diesem Bereich das bereits bestehende Stadtumbaugebiet nach Norden, Süden und Westen erweitert werden. Dabei soll ein neues Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen, u.a. nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungen.

Im Bereich Nördlich der Mörscher Straße / Spitzäcker wird ebenfalls derzeit ein neues Wohn- und Mischgebiet entwickelt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde Anfang 2018 gefasst.

Derzeit wird ein städtebauliches Konzept erarbeitet und die notwendigen Gutachten eingeholt. Darüber hinaus hat die Verwaltung mit der Erstellung eines Gewerbebaulückenkatasters begonnen.

zu 4.

Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung mit direktem Autobahnanschluss und der günstigen räumlichen Lage in direkter Nachbarschaft zu großen Ballungszentren werden in Frankenthal vor allem große Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Logistikunternehmen nachgefragt. Darüber hinaus verzeichnet die Verwaltung auch Nachfragen nach kleineren Gewerbeflächen in der Größenordnung von 1.000 bis 8.000 m². Dabei handelt es sich um unterschiedliche Wirtschaftszweige vom produzierenden Gewerbe, über IT-Dienstleister bis hin zu Gewerbehoferrichtung mit Mietflächen und Tankreinigungsanlagen.

zu 5.

Der kurz- bis mittelfristige Bedarf ist als hoch einzuschätzen aufgrund der Nachfragesituation, der derzeit guten wirtschaftlichen Konjunktur und der günstigen räumlichen Rahmenbedingungen am Wirtschaftsstandort Frankenthal. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist Frankenthal mit der Kernstadt und dem Ortsteil Eppstein als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt.

In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Die Verwaltung steht in enger Abstimmung mit der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar, VRRN) um Potenziale und Flächenbedarfe für zukünftige Gewerbeentwicklungen abzustimmen und in einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept zusammenzuführen.

Dieses Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird auf der „Regionalen Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ aufbauen. Derzeit wird hierzu im Auftrag des VRRN eine Flächenbedarfsprognose für die gesamte Metropolregion und die einzelnen Kommunen erstellt. Die Verwaltung ist hier Mitglied in den entsprechenden Arbeitskreisen des VRRN. Unabhängig davon laufen weitere Gespräche.

Zudem erarbeitet die Wirtschaftsförderung derzeit ein Gewerbebestandsprofil. Ziel ist hierbei die Ableitung eines standörtlichen Wirtschaftsprofils. Dabei werden Wirtschaftsbereiche identifiziert für die die Stadt Frankenthal als Standort besonders geeignet ist. Durch eine solche Standortprofilierung wird eine nachhaltige Stärkung der Position Frankenthals in der Metropolregion Rhein Neckar möglich.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wird die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sein. Hierzu haben bereits Gespräche mit der Regionalplanung in Hinblick auf eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes Industriestraße bzw. des Unternehmenspark Nord stattgefunden.

Das Thema gewerbliche Bauflächen ist zudem neben dem Thema Wohnbauflächen eines der zentralen Themen bei der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans. Die Gremien werden hierüber zu gegebener Zeit informiert.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister