



Stadtverwaltung Frankenthal • 67225 Frankenthal (Pfalz)

Verband Region Rhein-Neckar
Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

Bereich Planen und Bauen
Dr. Matthias Kattler
Stabsstelle Stadtentwicklung

Neumayerring 72
Zimmer 3.12
Telefon 89-482
Telefax 89-525
dr.matthias.kattler@frankenthal.de

61-S/Kt

14.06.2021

- E N T W U R F -

1. Änderung Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar; Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“

**hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie Personen des Privatrechts im Sinne des § 6 Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 1
Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz**

Ihr Schreiben vom 14.04.2021

Sehr geehrter Herr Trinemeier,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen für das o. g. Verfahren. Die Stadt Frankenthal nimmt zum vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wie folgt Stellung.

Die Stadt Frankenthal begrüßt die Fortschreibung des Regionalplans in Bezug auf die beiden Plankapitel 1.4 („Wohnbauflächen“) und 1.5 („Gewerbliche Bauflächen“), da im Stadtgebiet zusätzlicher Bedarf sowohl an Wohnbau- als auch an gewerblichen Bauflächen vorhanden ist. Dies unterstreichen kommunale Bedarfsgrundlagen für beide Bereiche. In Ergänzung zu entsprechenden Gutachten und Studien auf regionaler Ebene hat die Stadt Frankenthal ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept sowie eine qualitative Wohnraumbedarfsprognose erarbeitet. Im Ergebnis steht ein Bedarf von 84-86 ha Gewerbliche Baufläche sowie rund 51 ha Wohnbaufläche. Neben noch vorhandenen Flächenpotenzialen im aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 werden daher zusätzliche Wohnbau- und Gewerbliche Bauflächen benötigt.

Die Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Restriktionen zur Erweiterung der kommunalen Handlungsspielräume ist somit aus Sicht der Stadt Frankenthal ein sinnvoller Ansatz um zusätzliche Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen zu generieren. Der geänderte Regionalplan ist daher eine wichtige Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Frankenthal.



Stadtverwaltung Frankenthal
Rathausplatz 2-7
67227 Frankenthal (Pfalz)
Telefon 06233 / 89-0
Einh. Behördenrufnummer 115

Internet: www.frankenthal.de
E-Mail:
stadtverwaltung@frankenthal.de
Dig. Sign. E-Mail:
stv-frankenthal@poststelle.rlp.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Rhein Haardt Kto. 55 525 BLZ 546 512 40
IBAN: DE53 54651240 0000055525 BIC: MALADE51DKH
Postbank Ludwigshafen Kto. 120 673 BLZ 545 100 67
IBAN: DE83 54510067 0000120673 BIC: PBNKDEFF



Die im Planentwurf dargestellten Entwicklungsbereiche für potenzielle zusätzliche Wohnbau- und gewerbliche Bauflächen wurden gemeinsam zwischen Stadt und Verband abgestimmt. Es handelt sich um Bereiche die trotz gewisser Restriktionen grundsätzlich für eine weitere Entwicklung geeignet erscheinen.

In Bezug auf mögliche Entwicklungsbereiche kristallisiert sich derzeit kurzfristig ein zusätzlicher Standort heraus, der künftig neben einer Einzelhandelsnutzung im Norden zur Nahversorgung des Ortsteils Studernheim insbesondere auch Wohnbauflächen sowie untergeordnet auch gewerbliche Bauflächen vorsieht.

Es handelt sich hierbei um das rund 7 ha große ehemalige REAL-Gelände sowie eine südlich angrenzende Brachfläche. Daher sollten die regionalplanerischen Festlegungen in diesem Bereich, der derzeit komplett als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe festgelegt ist, an die Entwicklungsabsichten der Stadt Frankenthal angepasst werden. Der südliche Teilbereich sollte daher künftig als Siedlungsfläche Wohnen festgelegt werden.

Weitere alternative Entwicklungsbereiche sieht die Stadt Frankenthal darüber hinaus keine. Im Norden und Osten der Stadt gibt es zahlreiche Restriktionen, die einer weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung entgegenstehen. Diese Restriktionen sind der Hochwasser- und Naturschutz, die Autobahn A 6 sowie die vorhandene Siedlungs- und Freiraumstruktur, die gemäß den Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplans ein weiteres Zusammenwachsen mit der Nachbarstadt Ludwigshafen verhindern soll.

Der Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung muss daher im Westen und Süden der Stadt erfolgen, wie dies auch den aktuellen Vorgaben der Regionalplanung entspricht, die sowohl die Kernstadt als auch den Ortsteil Flomersheim als „Siedlungsbereich Wohnen“ festlegt. Die entsprechenden Änderungsbereiche wurden mit der Verwaltung abgestimmt. Diesen wird daher zugestimmt. In Bezug auf den Norden des Ortsteils Flomersheim präferiert die Stadt Frankenthal die Entwicklung des Gebietes „FT-03“ gegenüber dem Gebiet „FT-02“.

Im Rahmen der Bauleitplanung, zunächst auf Ebene der Flächennutzungsplanung, werden diese Bereiche nun genauer untersucht, insbesondere in Bezug auf Natur-, Arten- und Klimaschutz. Erst wenn die Ergebnisse dieser Gutachten und Untersuchungen zeigen, dass negative Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter ausgeschlossen werden können, werden diese Entwicklungsbereiche im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbau- oder Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Stadt Frankenthal begrüßt in diesem Zusammenhang ausdrücklich den Ansatz der Regionalplanung auf die gebietsscharfe Ausweisung von Siedlungsflächen zu verzichten und dies den Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit zu überlassen. Sollten diese Bereiche mittel- bis langfristig einer Wohnbau- oder gewerblichen Entwicklung zugeführt werden, wird der genaue räumliche Umgriff dieser Flächen auf Ebene der Bauleitplanung, unter Beteiligung der Gremien sowie der Bürgerinnen und Bürger festgelegt.

In Bezug auf die künftige Siedlungsentwicklung bekennt sich die Stadt Frankenthal ausdrücklich zur regionalplanerischen Zielsetzung „Innen- vor Außenentwicklung“. Hierbei muss jedoch bedacht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale in Frankenthal im Vergleich zu anderen Kommunen begrenzt sind, so sind bspw. keine zusammenhängenden größeren Konversionsflächen vorhanden.

Darüber hinaus kommt es auch bei der Innenentwicklung zu Nutzungskonflikten und Problemlagen. Besonders die Themen Lärm, Verkehr und Altlasten sind hierbei zu erwähnen, aber auch die vorhandenen Eigentumsverhältnisse stellen häufig ein Entwicklungshemmnis dar.

Dennoch sollen Innenentwicklungspotenziale prioritär genutzt werden. Einige dieser Projekte zur Umnutzung ehemaliger Parkflächen, untergenutzter Flächen oder ehemaliger Industrieflächen sind bereits in der Planung.

Zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfes müssen jedoch zusätzlich noch andere Flächenpotenziale genutzt werden, u.a. zur Abrundung bestehender Siedlungsflächen.

In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Frankenthal gerne noch auf einige redaktionelle Aspekte hinweisen. Im vorliegenden Entwurf werden in der Raumnutzungskarte und im Umweltbericht unterschiedliche Plangrundlagen verwendet. Dies führt bei den Bürgerinnen und Bürgern zu Unsicherheit und Verwirrung, insbesondere im Bereich des Gebietes „FT-01“.

So wird in der Raumnutzungskarte die im aktuellen Flächennutzungsplan enthaltene geplante Wohnbaufläche nördlich des Gebietes „FT-01“ als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt, dagegen wird diese Fläche im Umweltbericht nicht dargestellt.

Hier sollte seitens des Verbandes auf eine einheitliche Darstellung geachtet werden, um Missverständnissen vorzubeugen. Es sollte daher wie im derzeitigen Regionalplan auch künftig unterschieden werden zwischen Siedlungsflächen Wohnen „Bestand“ und „Planung“.

Sinnvoll wäre es hierbei auch die Begrifflichkeiten zu ändern, um den methodischen Ansatz zu verdeutlichen, dass es bei der vorliegenden Änderung des Regionalplans nicht darum geht neue Siedlungsflächen festzulegen, sondern durch Rücknahme regionalplanerischer Restriktionen die kommunalen Handlungsspielräume in Bezug auf Wohnbau- und Gewerbliche Bauflächen zu erweitern. Daher sollten in der Raumnutzungskarte diese Gebiete als „Entwicklungsbereich für potenzielle Wohnbauflächen bzw. für potenzielle Gewerbliche Bauflächen“ bezeichnet werden. Die aktuell verwendeten Bezeichnungen „Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Ausweisungen zur Entwicklung weiterer Wohnbau- und weiterer Gewerblicher Bauflächen“ wirkt dagegen so, als ob es sich um endgültige Festlegungen handelt. Dies führt in der Öffentlichkeit zu Missverständnissen, die vermieden werden können.

Eine weitere redaktionelle Anmerkung betrifft die Ausführungen im Umweltbericht auf Seite 81 in Bezug auf das Gebiet „FT/RP-01“. In der Tabelle zum Schutzgut Mensch ist die Betroffenheit eines Lärmschutzwaldes mit ca. 1,1 ha genannt. Der Stadt Frankenthal ist ein solcher Lärmschutzwald nicht bekannt. Ebenso wird ein örtlicher Wanderweg „Siebenbauernweg“ genannt. Der Siebenbauernweg liegt jedoch nördlich des Ortsteils Flomersheim, so dass hier vermutlich eine Verwechslung vorliegt. Wir bitten dies entsprechend zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

Bezüglich den Funktionszuweisungen regt die Stadt Frankenthal an, dass neben der Kernstadt und dem Ortsteil Flomersheim auch der Ortsteil Eppstein als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt wird. Die Ortsteile Flomersheim und Eppstein sind mittlerweile eng miteinander verwachsen und verflochten, so dass beide Ortsteile letztlich einen zusammenhängenden Siedlungskörper bilden und der ÖPNV-Haltepunkt Flomersheim von beiden Ortsteilen aus sehr gut erreichbar ist.

Die Ausweisung zweier Vorranggebiete „Industrie und Logistik“ auf der Gemarkung der Stadt Frankenthal, sowie die Funktionszuweisung „Siedlungsbereich Gewerbe“ für die Kernstadt sowie den Ortsteil Eppstein unterstreicht die Bedeutung der Stadt als regionalbedeutsamen Gewerbestandort in der Metropolregion. Wobei das Vorranggebiet „Im Spitzenbusch“ im Norden der Stadt ausdrücklich nur als Entwicklungsfläche für die BASF vorgesehen ist.

Dieses Vorranggebiet wurde nun jedoch auf 37 ha reduziert, ursprünglich waren hierfür 100 ha vorgesehen. Daher ist hier weiterer Abstimmungsbedarf zwischen Stadt, Verband Region Rhein-Neckar und BASF insbesondere in Bezug auf die langfristige Planungsperspektive notwendig. Die Festlegung „ausschließlich für Logistikflächen“ hält die Stadt Frankenthal für zu eng gefasst. In Abstimmung mit der BASF können dort nach Ansicht der Stadt Frankenthal auch andere dort verträgliche Werksnutzungen untergebracht werden. Wir bitten dies entsprechend in der Begründung zum Planentwurf anzupassen.

Die Stadt Frankenthal weist in diesem Zusammenhang noch einmal daraufhin, dass es sich hierbei um einen Sonderbedarf für ein regionalbedeutsames Vorhaben handelt. Dieser Bedarf muss daher getrennt vom kommunalen Gewerbeflächenbedarf der Stadt Frankenthal betrachtet werden. Um diesen Bedarf zu decken strebt die Stadt Frankenthal u.a. die Erweiterung des Industriegebietes „Am Römig“ an. Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein regionalbedeutsames Vorranggebiet für Industrie und Logistik. Ursprünglich war dieses Vorranggebiet als interkommunales Gewerbegebiet der Städte Frankenthal und Ludwigshafen vorgesehen. Entsprechende vertragliche Grundlagen liegen hierfür in Form einer interkommunalen Vereinbarung vor.

Für die Stadt Frankenthal sind diese Vorgaben nach wie vor bindend, auch wenn die Stadt Ludwigshafen ihren Flächenanteil an diesem gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebiet, den Bereich nördlich der A 650, nicht mehr als Gewerbeflächen entwickeln will. Daher begrüßt es die Stadt Frankenthal ausdrücklich, dass dieses Vorranggebiet unverändert auch im geänderten Regionalplan dargestellt wird und durch Rücknahme bisheriger regionalplanerischer Ausweisungen die Voraussetzung für eine Erweiterung geschaffen wird.

Trotz bereits angekündigter Bedenken und Widerstände seitens der Nachbarstadt Ludwigshafen hält die Stadt Frankenthal an den Erweiterungsplänen in Bezug auf das Industriegebiet „Am Römig“ fest, die auch den regionalplanerischen Zielsetzungen entsprechen und zudem Ausdruck der kommunalen Planungshoheit des Mittelzentrums Frankenthal sind.

Die Stadt Frankenthal hat in diesem Zusammenhang gemeinsam mit dem Land Rheinland-Pfalz bereits zahlreiche Planungs-, Aus- und Umbaukosten und damit erhebliche Vorinvestitionen geleistet, um an dieser Stelle ein gemeinsames, regionalbedeutsames interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln, insbesondere in Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur (bspw. Vorfinanzierung Ausbau Knotenpunkt).

Bezüglich der weiteren Entwicklung „Am Römig“, wäre aus Sicht der Stadt Frankenthal daher zu überlegen, ob eine Übertragung der Flächenanteile der Stadt Ludwigshafen auf die Stadt Frankenthal sinnvoll wäre, da wie bereits erwähnt die Stadt Ludwigshafen laut der aktuellen Beschlusslage wohl auf die Entwicklung ihres Flächenanteils „Nördlich der A650“ verzichtet und im Flächennutzungsplan diese Flächen wieder als landwirtschaftliche Fläche darstellen möchte. Hierzu sind jedoch zunächst noch weitere Abstimmungen und Prüfungen notwendig. Die Entscheidung hierüber obliegt letztlich den Gremien der Stadt Frankenthal.

Als Begründung für solche Überlegungen kann aus Sicht der Stadt Frankenthal auf die bestehende interkommunale Vereinbarung zwischen den Städten Ludwigshafen und Frankenthal verwiesen werden. Die interkommunale Vereinbarung legt u.a. fest, dass sich durch Änderung der Vorgaben durch Neuaufstellung oder Änderung des Einheitlichen Regionalplans selbst oder durch Entscheidungen in einem Zielabweichungsverfahren ggf. die Geschäftsgrundlage dieser interkommunalen Vereinbarung verändert. Dies insbesondere in Bezug auf die Vereinbarungen zur gemeinsamen Finanzierung von notwendigen Ausbau- und Umbaumaßnahmen in kommunaler Trägerschaft sowie der Kostenausgleichszahlungen.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Frankenthal, das unter Mitwirkung und Einbeziehung von IHK, Handwerkskammer sowie Beteiligung der Frankenthaler Unternehmen erstellt wurde hat verdeutlicht, dass dringender Bedarf an neuen Gewerbeflächen besteht, sowohl in Bezug auf die Erweiterungswünsche der lokalen Unternehmen, als auch in Bezug auf mögliche Ansiedlungen aus der gesamten Metropolregion.

Daher ist auch die vorgeschlagene Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes im Nordwesten der Stadt sinnvoll. In diesem Zusammenhang strebt die Stadt gemäß den Empfehlungen des Verbandes die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes zusammen mit der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und der Ortsgemeinde Beindersheim an. Erste Gespräche diesbezüglich haben bereits zwischen beiden Kommunen stattgefunden.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Hebich
Oberbürgermeister