



Aktenzeichen: 61-S/Zi

Datum:

Hinweis: XVII/2030

XVII/2010

XVII/1613

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße": Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Antrag der gsp Städtebau GmbH zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ (s. Anlage 1) wird zugestimmt und für das in der Anlage 2 zeichnerisch umgrenzte Gebiet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Studernheim die Flurstücke mit den Nummern 467/11, 500/1 teilweise, 1500 teilweise, 1501/3 und 1501/4. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (s. Anlage 2) zu entnehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, der gsp Städtebau GmbH, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.
4. Das beigefügte städtebauliche Konzept (s. Anlage 1) wird als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit dem Vorhabenträger ein geeignetes Format zur Bürgerbeteiligung zu entwickeln.

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:

1. Planungsziel und -anlass

Die gsp Städtebau GmbH reichte am 18.11.2021 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem § 12 Abs. 2 BauGB ein (s. Anlage 1).

Planungsziel ist die derzeit ungenutzte Flächen im Nordwesten des Ortsteils Studernheim einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die Ergebnisse der qualitativen Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahr 2020 verdeutlichen, dass in Frankenthal großer Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten besteht. Dabei wird Wohnraum in unterschiedlichen Formen benötigt. Dieses Vorhaben bietet für den Ortsteil Studernheim die Chance neue Wohnbauflächen zu entwickeln und dient damit auch der übergeordneten Zielvorstellung einer ausgewogenen Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung zu schaffen, muss dem Antrag zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ der gsp Städtebau GmbH zugestimmt werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Studernheim die Flurstücke 467/11, 500/1 teilweise, 1500 teilweise, 1501/3 und 1501/4. Die Grundstücke befinden sich derzeit noch nicht im Eigentum des Investors, es liegt allerdings eine Kaufoption vor, die nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wahrgenommen wird. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 51.100 m² (s. Anlage 2).

Bestehendes Planungsrecht

a) Regionalplan

Die Fläche wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) als sog. „Weißfläche“ dargestellt, somit besteht in diesem Bereich keine raumordnerische Festlegung. Die Planungen sind somit mit dem ERP vereinbar (s. Anlage 5).

b) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frankenthal (Pfalz) aus dem Jahr 1998 stellt für den nördlichen Bereich eine Sonderbaufläche dar. Für den südlichen Bereich ist eine Gemischte Baufläche dargestellt. Weiterhin wird die Fläche westlich, südlich sowie östlich im FNP von einer Grünfläche umfasst. Die vorliegende Planung (Wohnen) entspricht somit nicht den Vorgaben des FNP (s. Anlage 4). Daher ist ein Parallelverfahren einzuleiten, welches eine Änderung des FNP mit entsprechender Anpassung seiner Darstellungen zur Folge hat, die sich aus den Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans ergeben (s. DRS XVII/2010).

Künftig soll im südlichen Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Im nördlichen Bereich, in dem künftig ein Fachmarkzentrum zur Nahversorgung des Ortsteils Studernheim entstehen soll, soll weiterhin eine Sonderbaufläche dargestellt werden.

c) Bebauungsplan

Der derzeit im Norden geltende Bebauungsplan „Studernheim-West Änderung V“ sieht eine Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum vor. Südlich des ehemaligen real-Markts befindet sich eine ungenutzte Brachfläche. Für diese Grundstücke existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Studernheim West, Änderung IV“, der ein Mischgebiet mit Stellplätzen und Grünflächen festsetzt (vgl. DRS XVII/1613).

Nun soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher im vorliegenden Geltungsbereich (s. Anlage 2) ein Wohngebiet ausweisen soll.

Der vorliegende Geltungsbereich schließt den überwiegenden Teil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Studernheim West, Änderung IV“ mit ein. Östliche Teilbereiche, welche vorhandene Garagen- und Straßenflächen umfassen, sind dagegen nicht Bestandteil des neuen Geltungsbereiches.

Vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Studernheim-West Änderung V“ (ehem. real-Mark) wird der südliche Teilbereich, welcher ca. 29.200 m² umfasst, in den neuen Geltungsbereich mitaufgenommen. Der nördliche Teilbereich bleibt den Nutzungen des Fachmarktzentrums zur Nahversorgung des Ortsteils Studernheim vorbehalten (vgl. DRS XVII/1612).

Die derzeitigen rechtskräftigen Bebauungspläne werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem Aufhebungsverfahren aufgehoben. Sie stehen dem aufzustellenden Bebauungsplan nicht entgegen, da die älteren Bebauungspläne nach erfolgtem Satzungsbeschluss ihre Rechtswirksamkeit verlieren.

d) Derzeitiger Bestand (s. Anlage 3)

Im Norden handelt sich um bereits versiegelte Flächen des ehemaligen real-Marktes. Die Nutzung des real-Markts wurde im Januar 2021 aufgegeben. Im Süden befindet sich eine derzeit ungenutzte Brachfläche.

Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes (s. Anlage 1)

Bei den beigefügten Planungen handelt es sich um eine erste städtebauliche Idee des Investors, die nun im weiteren Planungsprozess unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange zu detaillieren ist.

In dem geplanten neuen Wohngebiet sind insgesamt ca. 200 Wohneinheiten vorgesehen, die sowohl im Geschosswohnungsbau als auch in Doppel- sowie Reihenhäusern entstehen sollen. Somit werden gemäß dem wohnungspolitischen Leitbild gemischte Baustrukturen, ausgewogene Sozialstrukturen sowie ein Erhalt der vorhandenen dörflichen Strukturen im Ortsteil Studernheim gewährleistet.

Die Quotierungsrichtlinie für bezahlbaren Wohnraum wird in diesem Gebiet angewandt, es sind also mindestens 30 % der neu geschaffenen Wohnungen oder 30 % der Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz zu sichern. Nach ersten Überlegungen bietet sich die Realisierung von geförderten Wohnungsbau vor allem im nördlichen Teilbereich, der für Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, an.

a) Bebauung

Das Gebiet ist von der städtebaulichen Struktur her unterteilt in einen nördlichen Teil mit insgesamt zwei bis drei Mehrfamilienhäusern und einen südlichen Teil mit ca. 40 Doppel- und 106 Reihenhäusern.

Die Mehrfamilienhäuser sind mit vier Geschossen geplant und bilden einen Übergang bzw. Abschluss hin zum geplanten Fachmarktzentrum. Die Doppel- und Reihenhausbauwerke sind mit zwei Geschossen vorgesehen und führen somit die im Osten angrenzende, bestehende Bebauung nach Westen fort.

Das südöstliche und das nordwestliche Baufeld sowie eine nordöstliche Grünfläche sind zunächst für eine mögliche Schul-/Kindertagenerweiterung vorgesehen, alternativ könnte dort aber auch eine weitere Wohnbebauung oder eine Grünfläche entstehen.

b) Erschließung

Es ist eine neue Erschließungsstraße vom Fachmarktzentrum durch das neu entstehende Wohngebiet bis zur Mühlbergstraße geplant, um zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Gotthilf-Salzman-straße und die Sonnenstraße zu vermeiden. Ausgehend von dieser Erschließungsstraße werden die insgesamt neun Baufelder durch Stichstraßen mit anschließenden Wendemöglichkeiten erschlossen.

c) Freiraumplanung

Östlich der Bundesstraße wird eine ca. 10 bis 45 Meter breite Grünfläche entstehen. Geplant ist hier die Errichtung einer Lärmschutzwand, um die geplante Bebauung von den aus Richtung der Bundesstraße B9 ausgehenden Immissionen zu schützen.

Entlang des Fachmarktzentrums sowie an der Gotthilf-Salzman-straße im Norden und der Mühlbergstraße im Süden, werden ebenfalls Grünflächen angelegt bzw. erhalten.

d) Stellplätze

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt für die Reihen- und Doppelhäuser auf den Grundstücken und zusätzlich mit Außenstellplätzen. Der Nachweis der Stellplätze für den Geschosswohnungsbau auf dem Baufeld 1 im Norden erfolgt mit Außenstellplätzen entlang der Erschließungsstraße.

3. Planverfahren

Das Verfahren wird als sog. „Vollverfahren“ (gem. §§ 2-4 BauGB; §§ 8-10 BauGB) mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und anschließender Offenlage der Entwurfsplanung durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie mehrerer Fachgutachten.

Nach aktuellem Kenntnisstand werden folgende Fachbeiträge benötigt:

- Artenschutzgutachten
- Lärmschutzgutachten
- Bodenschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Entwässerungskonzept
- Klimafolgenabschätzung
- Umweltbericht
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Grünordnungsplan

4. Durchführungsvertrag

Zur Umsetzung des neugeplanten Wohngebiets ist es erforderlich, durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag auf Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichten, das Vorhaben durchzuführen und sowohl die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für erforderliche Fachgutachten zu tragen. Der Vorhabenträger wird den Bebauungsplan aufstellen, die Fachgutachten beauftragen und mit der Verwaltung abstimmen.

5. Verfahren und weitere Vorgehensweise

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellt. Im nächsten Verfahrensschritt erfolgt nun zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit findet die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

In Bezug auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird die Verwaltung zusammen mit dem Vorhabenträger unter Berücksichtigung der aktuellen Infektionslage ein geeignetes Format entwickeln, um den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben sich zu den vorliegenden Planungen zu äußern und gemeinsam mit dem Vorhabenträger das städtebauliche Konzept weiterzuentwickeln. Kommt es in diesem Zusammenhang zu wesentlichen Planänderungen wird das städtebauliche Konzept den Gremien erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung/städtebaulicher Entwurf
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Luftbild
- Anlage 4: Auszug FNP
- Anlage 5: Auszug ERP