



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 15.09.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Zusammenfassende Darstellung über laufende bzw. geplante Bebauungsplanverfahren und Vorschlag der Verwaltung zur Priorisierung dieser Verfahren

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die in der Anlage beigefügte Übersicht über aktuelle Bebauungsplanverfahren in der Stadt Frankenthal (Pfalz) wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Vorschlag der Verwaltung zur Priorisierung der Bebauungsplanverfahren wird zugestimmt.

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:

Aktuell sind bei der Verwaltung insgesamt 23 Bebauungsplanverfahren in der Bearbeitung bzw. in der unmittelbaren Vorbereitung. Darüber hinaus ist absehbar, dass mittelfristig bis zu 15 weitere Verfahren hinzukommen werden. Es handelt sich hierbei u.a. um die städtebauliche Ordnung bestehender Gebiete, die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes mit der damit verbundenen Anpassung bestehender Bebauungspläne bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen zur planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Standorte, sowie die Neuausfertigung/Neuaufstellung von Bebauungsplänen mit Ausfertigungsmängeln. Hierbei nicht eingeschlossen sind zudem Anfragen und Vorhaben von Investoren, Bauträgern, privaten Bauherren und Unternehmen, welche kurzfristig die Aufstellung weiterer vorhabenbezogener Bebauungspläne notwendig machen könnten.

Aufgrund der Vielzahl an Verfahren, der zunehmenden Komplexität der Verfahren durch die wachsende Bedeutung der Belange von Lärmschutz, Umwelt- und Klimaschutz, zunehmender Widerstände aus der Bevölkerung gegenüber neuen Bauvorhaben sowie begrenzter personeller Ressourcen ist es aus Sicht der Verwaltung unumgänglich eine Priorisierung der aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren vorzunehmen.

Der im Anhang beigefügte Priorisierungsvorschlag der Verwaltung unterscheidet hierbei zwischen den Prioritätsstufen hoch, mittel und gering. Die Priorisierung erfolgt dabei anhand bestimmter Kriterien. Zu diesen zählen insbesondere der Stand des Verfahrens, die Ausgangssituation (Eigentumsverhältnisse, Restriktionen, etc.) und die Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung. Verfahren, die der Innenentwicklung oder der Nachnutzung dienen, wie bspw. Lauterecken-Nord, Sternjakob-Gelände, Real-Gelände, Ziegelhofweg oder der Entwicklungsbereich westlich des Hauptbahnhofes werden dabei tendenziell immer der höchsten Prioritätsstufe zugeordnet, um dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

Darüber hinaus weisen einige der genannten Vorhaben weitere Kriterien auf, die eine Einstufung in die höchste Prioritätsstufe rechtfertigen. Zu diesen zählen u.a. die Eigentumsverhältnisse. Mit Ausnahme der Flächen westlich des Hauptbahnhofes sind diese Flächen in Besitz eines oder maximal zweier Vorhabenträger sowie im Idealfall im städtischen Besitz (Ziegelhofweg). Darüber hinaus sind die städtebaulichen Planungen weit fortgeschritten und durch diese Vorhaben kann aufgrund ihrer Dimension und Konzeption ein signifikanter Anteil des prognostizierten Wohnraumbedarfes für die Stadt Frankenthal gedeckt werden, so dass die Entwicklung dieser Flächen eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung hat.

Dennoch müssen aufgrund der vorliegenden Bedarfsprognosen auch Flächen, die keine klassischen Innenentwicklungsbereiche sind, einer Entwicklung zugeführt werden. Denn bei einigen der erwähnten Verfahren wird eher ein hochpreisiges Angebot entstehen, bspw. beim Projekt „Albert-Wohnen“ (Bebauungsplan „Lauterecken-Nord“). In diesem Fall wird auch die Quotierungsrichtlinie zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum aus den bereits bekannten Gründen nicht angewandt.

Es gibt jedoch in der Stadt Frankenthal einen großen Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen. Für diese Bedarfe soll u.a. das Wohn- und Mischgebiet „Am Speyerbach, Abschnitt II“ realisiert werden. Aufgrund dieser Zielsetzung und aufgrund der Eigentumsverhältnisse mit größeren Flächenanteilen im städtischen Besitz soll aus Sicht der Verwaltung dieses Verfahren ebenfalls als höchste Priorität eingestuft werden.

Geplante neue Baugebiete in den Ortsteilen, die sich unter Berücksichtigung der dort teilweise noch vorhandenen dörflichen Strukturen ebenfalls für die Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen eignen, werden dagegen aus Sicht der Verwaltung zunächst noch als mittlere Priorität eingestuft. Dies aufgrund heterogener Eigentumsverhältnisse und aufgrund der Tatsache, dass hier derzeit noch Abstimmungen zwischen der Verwaltung und den verschiedenen Gremien (Ortsbeiräte, Planungs- und Umweltausschuss) über die künftige Dimensionierung und städtebauliche Ausrichtung dieser neuen Baugebiete laufen.

Dies schließt nicht aus, dass die Priorisierung zu einem späteren Zeitpunkt noch angepasst bzw. verändert werden kann, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern und die noch offenen Fragen geklärt sind. Schließlich soll es sich bei dieser Prioritätenliste um keine starre Übersicht handeln, sondern um ein dynamisches und flexibles Arbeitsprogramm der Verwaltung, das regelmäßig überprüft und an aktuelle Entwicklungen und neue Herausforderungen angepasst werden kann.

Stimmen die Gremien dieser Priorisierung zu, wird die Verwaltung in einem nächsten Schritt auch den Zeitrahmen inkl. Prioritätenliste für Bebauungsplanverfahren (die dem Wohnungsbau dienen) im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes überarbeiten, an neue Entwicklungen und Herausforderungen anpassen und den Gremien ebenfalls zur Beschlussfassung vorlegen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Übersicht über aktuelle Bebauungsplanverfahren und deren Priorisierung.