



Aktenzeichen: 61-S/Mü

Datum: 08.09.2022

Hinweis: XVII/1613

XVII/1612

XVII/2010

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße": Zustimmung zum städtebaulichen Konzept (Rahmenplan) und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie § 4 Abs.1 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem städtebaulichen Konzept (Rahmenplan) des Investors gsp Städtebau GmbH wird zugestimmt (Anlage 2).
2. Mit dem städtebaulichen Konzept (Rahmenplan) von August 2022 werden
 - a. gemäß § 3 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 - b. sowie gemäß § 4 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich: <input type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
				Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag: <input type="checkbox"/>	Protokollanmerkungen und Änderungen <input type="checkbox"/>	Kenntnisnahme: <input type="checkbox"/>	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: <input type="checkbox"/>	Unterschrift:		
	siehe Rückseite:					

Begründung:

1. Planungsziel und -anlass

Die gsp Städtebau GmbH reichte am 18.11.2021 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ein (DRS XVII/1807).

Planungsziel ist es, 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 ein großer Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten besteht. Dabei wird Wohnraum in unterschiedlichen Formen benötigt. Dieses Vorhaben bietet dem Ortsteil Studernheim die Chance, neue Wohnbauflächen zu entwickeln und dient damit auch der übergeordneten Zielvorstellung einer ausgewogenen Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Studernheim die Flurstücke 467/11, 500/1 teilweise, 1500 teilweise, 1501/3 und 1501/4. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 51.100 m² (Anlage 1).

3. 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.

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. 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 (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 (DRS XVII/1613).

Nun wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, welcher im vorliegenden Geltungsbereich 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-Markt) 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 (DRS XVII/1612).

Die derzeit 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

Im Norden handelt es sich um bereits versiegelte Flächen des ehemaligen real-Marktes. Die Nutzung des real-Markts wurde im Januar 2021 aufgegeben und das Gebäude soll ab Oktober 2022 abgerissen werden. Im Süden befindet sich eine derzeit ungenutzte Brachfläche.

4. Erläuterung des Rahmenplans (Anlage 2)

Bei den beigefügten Planungen handelt es sich um einen städtebaulichen Rahmenplan des Investors, der nun im weiteren Planungsprozess unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange zu detaillieren ist. Einige Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung im April 2022 wurden bereits eingearbeitet.

In dem geplanten Wohngebiet sollen sowohl 211 Wohneinheiten in Doppel- und Reihenhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern entstehen, als auch eine Kindertagesstätte.

Bebauung

Das Gebiet soll verschiedene Bautypologien anbieten. Es sollen sowohl Doppel- und Reihenhäuser entstehen, als auch Mehrfamilienhäuser mit sozial gefördertem Wohnungsbau. Die Doppelhäuser sollen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten können, die Reihenhäuser zwei Vollgeschosse. Dagegen sind die Geschosswohnungsbauten mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss als Übergang zum nördlich geplanten Fachmarktzentrum vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes ist über die südlich am Gebiet verlaufende Mühlbergstraße vorgesehen. Durch Stich- und Ringstraßen werden die einzelnen Gebäude per Pkw erschlossen.

Quartiersplatz

Ein Quartiersplatz soll als verbindendes Element zwischen den Mehr- und Einfamilienhäusern für die Gemeinschaft entstehen. Schattenspendende Großbäume und dynamisch bewegte Hochbeete schaffen Sitzmöglichkeiten und geschützte Rückzugsräume und somit Treffpunkte für alle Altersgruppen. Die am Quartiersplatz vorbeiführende Straße soll die gleiche Gestaltung wie der Quartiersplatz erhalten, wodurch eine optische Erweiterung des Quartiersplatzes entsteht.

Parkplätze

Gemäß der Stellplatzverordnung Rheinland – Pfalz müssen für die neuen Wohneinheiten 301 Stellplätze nachgewiesen werden. Geplant ist aktuell eine Ausweisung von circa 379 Stellplätzen. Demnach würden 78 zusätzliche Besucherstellplätze entstehen.

Kindertagesstätte

Im Plangebiet ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Diese soll gemäß dem Vorschlag des Investors im Erdgeschoss des westlichen Mehrfamilienhauses entstehen und als auskragendes Element in diesen Baukörper integriert werden. In Bezug auf die weitere Planung der Kita laufen derzeit Gespräche zwischen den zuständigen Fachämtern der Verwaltung und dem Investor.

5. 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

6. Durchführungsvertrag

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 als auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten zu tragen. Der Vorhabenträger wird den Bebauungsplan aufstellen, die Fachgutachten beauftragen und mit der Verwaltung abstimmen.

7. Verfahren und weitere Vorgehensweise

Anhand der vorliegenden Unterlagen wird gemäß der §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Anschluss werden die Erkenntnisse der Beteiligung in die Planungen integriert. Ein Vorschlag zur Abwägung wird den Gremien vorgelegt. Die überarbeiteten Planungen werden dann zum Beschluss für die Einleitung der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Rahmenplan des Investors gsp Städtebau GmbH, August 2020