



Aktenzeichen: 612/Gr

Datum: 15.02.2024

Hinweis: XVII/2693  
XVII/2488

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Aktuelle Bebauungsplanverfahren der Stadt Frankenthal (Pfalz) - Überblick und Beschluss über die Priorisierung der Verfahren, Aktualisierung Februar 2024**

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 24 Bebauungsplanverfahren in der Bearbeitung bzw. offen oder in der unmittelbaren Vorbereitung. Darüber hinaus ist absehbar, dass mittelfristig 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 Anfragen und Vorhaben von Investoren, Bauträgern, privaten Bauherren und Unternehmen, welche auch kurzfristig die Aufstellung weiterer vorhabenbezogener Bebauungspläne notwendig machen könnten.

Aufgrund der Vielzahl an Verfahren, der Komplexität der Verfahren durch die wachsende Bedeutung der Belange von Lärmschutz, Umwelt- und Klimaschutz sowie begrenzter personeller Ressourcen ist es aus Sicht der Verwaltung unumgänglich weiterhin 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.

Bei der Priorisierung wird insbesondere das Leitbild der „Doppelten Innenentwicklung“ berücksichtigt. Dieses Leitbild verfolgt das Ziel, Flächenreserven im Bestand baulich sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch urbanes Grün zu entwickeln zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten. Letztlich bedeutet dieses Prinzip, dass zunächst prioritär bereits versiegelte Flächen im Innenbereich (bspw. Lauterecken-Nord, ehem. Sternjakob-Gelände...) entwickelt werden, bevor unversiegelte Flächen im Innenbereich (bspw. Ziegelhofweg) entwickelt werden.

## **Hohe Priorität**

Zu den Verfahren mit der höchsten Priorität zählen gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ die Wohnbauvorhaben „Ehemaliges Sternjakob-Areal“, „Lauterecken-Nord“ (ehemaliger Mitarbeiterparkplatz KBA), „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ (REAL-Gelände) und „Nördlich des Jakobsplatzes“.

Bei diesen Vorhaben handelt es sich um Verfahren der Innenentwicklung und/oder Nachnutzung, zudem sind sie in der Stadtgesellschaft weitgehend unumstritten und verfügen daher über eine hohe Akzeptanz. Für diese Verfahren soll zeitnah Baurecht geschaffen werden, um die Grundlage für die Realisierung dieser Wohnungsbauprojekte zu schaffen.

Bei den derzeit untergenutzten Flächen im Bereich westlich des Hauptbahnhofes handelt es sich um ein weiteres relevantes Innenentwicklungspotenzial. Das ca. 9 ha große Gebiet soll dabei im Rahmen der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz entwickelt werden (vgl. Drs. XVII/2715). In den ersten beiden Projektphasen wurden bereits zahlreiche Grundlagen entwickelt und ein erster städtebaulicher Bebauungsvor-

schlag als Diskussionsgrundlage vorgelegt.

Ebenfalls hoch priorisiert sind die Verfahren „Studernheim, Fachmarktzentrum“ (REAL-Gelände), „Mörsch, BASF-Kläranlage, Teiländerung 1“ (Wasserstofftankstelle) und „Mörsch, Solarpark BASF-Nordfläche“.

Die genannten Vorhaben weisen Kriterien auf, die eine Einstufung in die höchste Prioritätsstufe rechtfertigen. Zu diesen zählen u.a. die Eigentumsverhältnisse: Diese Flächen sind in Besitz eines Vorhabenträgers. Bei der Bebauungsplan-Änderung für die Wasserstofftankstelle sind darüber hinaus die städtebaulichen Planungen weit fortgeschritten (kurz vor dem Satzungsbeschluss). Mit dem geplanten Solarpark soll „grüner“ Strom für die Region und die BASF produziert und damit ein wichtiger Beitrag geleistet werden, die Klimaschutzziele einzuhalten und die Energiewende voranzubringen. Das vorgesehene Fachmarktzentrum in Studernheim wird die fehlende Nahversorgung im Stadtteil wiederherstellen und in den Stadtteilen Eppstein und Flomersheim verbessern. Außerdem ist die Planung verzahnt mit dem Verfahren für das südlich davon geplante Wohngebiet „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ (u. a. die Erschließungsstraße).

### **Mittlere Priorität**

Neben den oben genannten Innenentwicklungspotenzialen mit hoher Priorität ist auch die Entwicklung des geplanten Wohn- und Mischgebietes „Am Speyerbach“ ein Projekt mit hoher Relevanz für die Stadtentwicklung. Dieses Projekt soll daher auch weiterhin verfolgt werden. Mit der Entwicklung dieser Fläche wird der bestehende Siedlungskörper im Südwesten von Frankenthal sinnvoll arrondiert. Zudem genießt dieses Vorhaben hohen Zuspruch sowohl in der Politik als auch in der gesamten Stadtgesellschaft. Ebenso ist ein hoher Anteil der Flächen in diesem ca. 8 ha großen Gebiet in städtischen Besitz, so dass die Stadt hier einen wesentlichen größeren Gestaltungsspielraum hat als bei anderen potenziellen Wohnungsbauflächen.

Ursprünglich waren hier rund 360 neue Wohneinheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau, geplant. Jedoch haben die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse gezeigt, dass dieses Gebiet aus stadtklimatischer Sicht in die Kategorie „hoch – besondere klimatische Heterogenität“ einzustufen ist. Dies bedeutet, dass aufgrund ihrer stadtklimatischen Bedeutung für diese Flächen meso- und mikroklimatische Gutachten zu erstellen sind.

Im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung müssen neben der Kernstadt und dem Ortsteil Studernheim auch die Ortsteile Flomersheim und Eppstein einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Der Ortsteil Mörsch verfügt über keine nennenswerten Baulandpotenziale.

Daher sollen sowohl in Flomersheim als auch in Eppstein jeweils ein neues Baugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen entstehen. Dabei sollen die beiden potenziellen Baugebiete nicht isoliert betrachtet werden, sondern es soll eine Gesamtbetrachtung im Sinne einer ganzheitlichen Dorfentwicklung stattfinden.

Da durch die notwendigen weiteren Untersuchungen die Dauer der Verfahren voraussichtlich länger als bei den schon genannten Wohnbauprojekten und damit eher mittel- bis langfristig neuer Wohnraum entstehen wird, erhalten diese Projekte mittlere Priorität.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit KiTa Daniel-Bechtel-Straße“ wird weitergeführt, wenn beschlossen wurde, ob die zukünftigen KiTa-Räume durch die Stadt gemietet oder gekauft werden. Die Firma Aldi bekommt hierdurch Planungsrecht für einen Neubau mit vertraglicher Erweiterung ihres Angebots am vorhandenen Standort und die Stadt ergänzt ihr KiTa-Angebot (auch mit Hinblick auf das geplante angrenzende Neubaugebiet).

Das Verfahren „Nördlich des Jahnplatzes“ (VVR Bank) ist ebenfalls vorhabenbezogen. Hier wurden zwischenzeitlich Gutachten erstellt, der nächste Gremienbeschluss wird im ersten Quartal dieses Jahres erwartet.

### **Geringe Priorität**

Alle übrigen Verfahren erfüllen aus Sicht der Verwaltung derzeit keine Kriterien, die für eine höhere Priorisierung ausreichen. So sind diese z. B. noch nicht weit fortgeschritten, generieren nur eine geringe Anzahl von Wohneinheiten oder verlangen im Verhältnis zu ihrem Ziel einen großen Planungsaufwand.

Die überarbeitete Vorschlagsliste schließt jedoch nicht aus, dass die Priorisierung zu einem späteren Zeitpunkt noch angepasst bzw. verändert werden kann, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern. Schließlich soll es sich bei dieser Prioritätenliste weiterhin 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.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

### **Anlage**

Übersicht über aktuelle Bebauungsplanverfahren und Vorschlag für deren Priorisierung, Stand 09.02.2024