



Aktenzeichen: 612/ka

Datum: 18.03.2025

Hinweis: XVIII/0444

XVII/3307

XVII/0725

XVII/0199

XVI/3153

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C":
Abwägung und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ von Juni 2023 entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschläge von der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Ebenso werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ vom 11.03.2025 entsprechend der in der Anlage 2 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschläge von der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, bestehend aus Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.03.2025 (Anlagen 3 und 4), wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
4. Die unter Buchstabe B in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden gem. § 88 Landesbauordnung i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
☐	☐ siehe Rückseite:		☐		☐			

5. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ inkl. Umweltbericht in der Fassung vom 11.03.2025 (Anlage 5) wird gebilligt.

Begründung:

1. Planungsziel und -anlass

Die ehemaligen Flächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co.KG mit einer Größe von insgesamt ca. 2,8 ha (Teilbereich C: ca. 0,5 ha) sollen nach Verlagerung der Produktion städtebaulich neu geordnet und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Gebäude des ehemaligen Werksverkaufs soll erhalten und weiterhin zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie – für das noch erhaltene Gebäude des ehemaligen Werksverkaufs – eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Um eine geordnete Nachnutzung des Plangebietes zu ermöglichen und dabei gleichzeitig die angrenzende bauliche Struktur zu berücksichtigen, ist die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erforderlich.

Da das Areal zunächst in den Händen verschiedener Investoren war, wurde eine Aufteilung in drei Teilgebiete beschlossen; für jedes der drei Teilgebiete wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet. Mittlerweile befindet sich das Areal wieder in der Hand eines einzigen Investors. Es bleibt jedoch bei der Aufteilung des Gesamtareals in drei Bebauungspläne.

Wesentliche Ziele der Stadt Frankenthal bei der Aufstellung dieser vorhabenbezogenen Bebauungspläne sind die Nachverdichtung in Form einer Umnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage.

Insgesamt sollen auf dem Areal ca. 346 Wohneinheiten (Teilbereich C: 88 WE) unterschiedlicher Größen entstehen. In Anbetracht des angespannten Wohnungsmarktes in Frankenthal ist die Entwicklung des Gebietes von großer Bedeutung für die Stadt Frankenthal und trägt somit auch nicht unwesentlich zur Umsetzung der Ziele aus der „Roadmap Wohnungsbau“ bei (Etappenziel 1 „Laufende Bebauungsplanverfahren abschließen unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

2. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 21.05.2019 gefasst (siehe Drs. XVI/3153). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.11.2019. Am 21.05.2019 erfolgte zudem der Beschluss für die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (siehe Drs. XVI/3153). Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte ebenfalls am 29.11.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.12.2019 bis 15.01.2020 bzw. vom 08.11.2019 bis 09.12.2019.

Das städtebauliche Konzept wurde stetig weiterentwickelt und mehrmals den Gremien vorgestellt, letztmals zur Beschlussfassung der erneuten Offenlage im Januar 2025.

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann erfolgen, wenn der Stadtrat in seiner Sitzung zuerst in einem vorherigen Tagesordnungspunkt dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Frankenthal und dem Vorhabenträger zugestimmt hat (siehe Drs. XVII/0311). Die im Vorfeld des Satzungsbeschlusses erforderliche Unterzeichnung des Vertrags durch den Vorhabenträger erfolgt vor Gremienbeschluss.

Außerdem müssen nach § 1 Abs. 7 BauGB vor dem Satzungsbeschluss alle berührten öffentlichen und privaten Belange nebeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Unter diesen Voraussetzungen kann der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 05.07.2023 gefasst (siehe Drs. XVII/3306). Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Veröffentlichung im Internet und Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) am 04.08.2023 in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 07.09.2023. In dieser Zeit wurde seitens der Bürgerschaft eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 07.08.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 07.09.2023 gebeten. Insgesamt 102 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligungsrunde angefragt, wovon 36 eine Rückmeldung gaben: 11 dieser Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verfassten eine fachliche Stellungnahme. Weitere 25 teilten mit, dass sie entweder keine Bedenken gegenüber der Planung haben oder von der Planung nicht betroffen sind. Einige der Anregungen wurden in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Darüber hinaus wurden die Verfahrensvermerke eingefügt sowie die Ergänzung und Anpassung der Begründung an das fortgeschrittene Verfahren durchgeführt.

Über alle Belange – öffentliche wie private – wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (Anlage 1).

4. Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 29.01.2025 gefasst (siehe Drs. XVIII/0442). Die Durchführung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Veröffentlichung im Internet und Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) am 06.02.2025 in der Zeit vom 10.02.2025 bis einschließlich 10.03.2025. In dieser Zeit wurden seitens der Bürgerschaft keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 04.02.2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 07.03.2025 gebeten. Insgesamt 104 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligungsrunde angefragt, wovon 45 eine Rückmeldung gaben: 11 dieser Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verfassten eine fachliche Stellungnahme. Weitere 34 teilten mit, dass sie entweder keine Bedenken gegenüber der Planung haben oder von der Planung nicht betroffen sind.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie den in Folge stattgefundenen Abstimmungen mit den entsprechenden Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C":

- Planzeichnung, VEP, Textteil und Begründung: Ergänzung von Flächen bzw. textliche Festsetzungen für die Niederschlagswasserentwässerung,
- Textteil: Zusätzlicher Hinweis auf Starkregen,
- Planzeichnung: Ergänzung Verfahrensdaten.

Über alle Belange – öffentliche wie private – wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (Anlage 2).

5. Weiteres Vorgehen

Nach Satzungsbeschluss müssen die Einsender von im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen über das Ergebnis der Abwägung benachrichtigt werden. Danach muss der Bebauungsplan ausgefertigt und anschließend öffentlich bekannt gemacht werden. Mit Bekanntmachung gilt die Rechtskraft.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungssynopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, Re2area GmbH, 11.03.2025.
- Anlage 2: Abwägungssynopse zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB, Re2area GmbH, 11.03.2025.
- Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, Re2area GmbH, 11.03.2025.
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, Re2area GmbH, 11.03.2025.
- Anlage 5: Begründung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ inkl. Umweltbericht, Re2area GmbH, 11.03.2025.