



Aktenzeichen: 612/Ka

Datum: 18.03.2025

Hinweis: XVII/3308
XVII/2807

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

25. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 im Parallelverfahren zu den Bebauungsplanverfahren "Ehemaliges Sternjakob-Areal"

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 der 25. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 im Parallelverfahren zu den Bebauungsplanverfahren „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschläge von der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 für den Bereich der Bebauungspläne „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ wird in der Fassung vom 11.03.2025 (Anlage 2) beschlossen.
3. Die Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 für den Bereich der Bebauungspläne „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ in der Fassung vom 11.03.2025 (Anlage 3) wird gebilligt.

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:	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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG. Nach Aufgabe der Produktion vor Ort wird nur noch ein kleiner Teil des Grundstücks im Nordosten gewerblich genutzt (Einzelhandel). Die übrigen Flächen stehen für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung und sollen der Wohnnutzung zugeführt werden.

Durch die Aufgabe der Produktion vor Ort haben die weitläufigen Hallenanlagen Ihre Funktion verloren. Gleichzeitig besteht in Frankenthal eine große Nachfrage nach Wohnraum, die durch die Umnutzung dieses ehemaligen Werksgebietes zumindest teilweise bedient werden kann. Dies entspricht auch den Zielsetzungen der Roadmap Wohnungsbau (siehe Drs. XVII/3844), die im Etappenziel 1 die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ formuliert.

Da für das geplante Vorhaben allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden muss, können die für das Vorhaben aufzustellenden Bebauungspläne nicht mehr als unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans war somit erforderlich. Hierzu wurde die 25. Änderung des Flächennutzungsplans 1998 im Parallelverfahren zu den Bebauungsplänen „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ durchgeführt. Der Flächennutzungsplan soll dabei für das Gesamtareal geändert werden.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung von „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ bzw. die Verkleinerung der „Gewerblichen Baufläche“ zum Inhalt.

2. Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Beschluss über die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beschluss über den Vorentwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 14.12.2022 (siehe Drs. XVII/2807), die ortsübliche Bekanntmachung am 10.02.2023.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 20.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023 durchgeführt.

Die meisten der eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne, gegen die Flächennutzungsplanänderung wurden keine Einwände vorgebracht. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich somit keine Änderungen des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung.

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 Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 05.07.2023 beschlossen. Ebenso die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (siehe Drs. XVII/3308). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04.08.2023.

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 07.09.2023. In dieser Zeit wurden seitens der Bürgerschaft keine Stellungnahmen zum Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 03.08.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 08.09.2023 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.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Änderungen des Flächennutzungsplans: Vielfach bezogen sich die eingegangenen Anregungen nicht auf mögliche Regelungsinhalte des Flächennutzungsplans, sondern sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder der Erschließungsplanung zu beachten.

Über alle Belange wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (Anlage 1).

4. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Feststellungsbeschluss muss der Flächennutzungsplan ausgefertigt, zur Genehmigung bei der SGD Süd eingereicht und öffentlich bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

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: Planzeichnung, 25. Änderung des Flächennutzungsplans, Re2area GmbH, 11.03.2025.
- Anlage 3: Begründung, 25. Änderung des Flächennutzungsplans, Re2area GmbH, 11.03.2025.