Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz)

XVIII. Wahlperiode 2024 – 2029

Drucksache Nr.

XVIII/0586

Aktenzeichen: A-S/br

Datum: 17.03.2025

Hinweis: XVIII/0312
XVII/2609
XVII/1807

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich der Mühlbergstraße", Studernheim Beschluss über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) 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 gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans „Studernheim, „Nördlich der Mühlbergstraße“ vom 10.03.2025 entsprechend der in der in Anlage 1 beigefügten Synopse niedergelegten Abwägungsvorschläge von der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Nördlich der Mühlbergstraße“, Studernheim bestehend aus der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) in der Fassung vom 10.03.2025 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 24 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

3. Die unter Buchstabe B in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Mühlbergstraße“, Studernheim integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden gemäß § 88 Landesbauordnung i. V. m. § 24 der rheinland-pfälzischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

4. Beigefügte Begründung (Anlage 4) und der Umweltbericht in der Fassung vom 10.03.2025 werden gebilligt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:		Einstimmig:		Ja-Stimmen:	
					Mit		Nein-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:		Stimmenmehrheit:		Enthaltungen:	

Laut Beschluss-vorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen	Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:	Unterschrift:
	siehe Rückseite:			

Begründung:

1. Planungsziel und Planungserfordernis

Das ehemalige Real-Gelände sowie die südlich angrenzende Brachfläche im Nordwesten von Studernheim sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7 ha und wurde in zwei Teilgebiete aufgeteilt, für die jeweils Vorhabenbezogene Bebauungspläne unterschiedlicher Zielsetzung aufgestellt werden sollen.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal aus dem Jahr 1998 bislang als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum“, als gemischte Baufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Der FNP steht damit derzeit der geplanten Entwicklung zu einem Wohngebiet entgegen. Daher wird der FNP im südlichen Teil parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (siehe Drucksache Nr. XVIII/587). Künftig soll die 5,1 ha große Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Plangebietsgröße des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 5,7 ha. Die abweichende Größe ergibt sich aus der Einbeziehung von Teilflächen der „Mühlbergstraße“ und der Bundesstraße B 9 sowie des Anbindungsastes des Wohngebiets an die „Frankenthaler Straße“. Es sollen 38 Doppelhäuser, 110 Reihenhäuser sowie zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 75 Wohneinheiten entstehen. In Summe sind somit ca. 200 Wohneinheiten geplant.

Für den südlichen Bereich wurden bereits eine konkrete Planung und ein Bebauungsplanentwurf vorgelegt, der jetzt zur Beschlussfassung kommen soll (siehe Drucksache XVII/2609).

Die Einfamilienhäuser sollen mit geneigten Dächern als Pult- oder Satteldach ausgeführt werden, während die beiden Geschosswohnungsbauten Flachdächer erhalten sollen. Geplant ist, die Flachdächer ebenso wie flach geneigte Dächer zu begrünen. Auch sollen Anlagen erneuerbarer Energien auf den Dachflächen geschaffen werden.

Die Einfamilienhäuser sollen unterschiedlich hoch gestaltet werden; bei Ausführung mit einem Pultdach werden drei Vollgeschosse, bei Ausführung mit einem Satteldach zwei Geschosse plus Dachgeschoss angesetzt. Die Mehrfamilienhäuser werden mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgebildet.

Das Plangebiet wird mit einer Haupttangente von der Frankenthaler bis zur Mühlbergstraße erschlossen, während die Anbindungen auf die Gotthilf-Salzmann-Straße lediglich der Ver- und Entsorgung sowie einem beschränkt berechtigten Anliegerverkehr dienen sollen. Es ist vorgesehen, die öffentlichen Straßenräume anhand von Bäumen und Pflanzbeeten zu begrünen und zu gliedern sowie dort 27 Besucherstellplätze zu schaffen. Für die Einfamilienhäuser gilt ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit, im Geschosswohnungsbau von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit.

Entlang der Bundesstraße B 9 muss aufgrund des vorliegenden Schallgutachtens eine rund 7 m hohe Schallschutzwand geschaffen werden, die als absorbierende Betonwand ausgeführt und in das Eigentum des Landesbetriebs Mobilität übergehen wird. Hierzu wird eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Frankenthal und dem Landesbe-

trieb Mobilität geschlossen. Diese ist auch Bestandteil des Durchführungsvertrags (siehe Drucksache Nr. XVIII/ 586).

Zwischen dem Wohngebiet und der geplanten Lärmschutzwand wird eine öffentliche Grünfläche geschaffen, deren Bepflanzung mit heimischen Feld- und Laubgehölzen geplant ist. Sie soll der Naherholung dienen, wird anhand eines Fußweges erschlossen und mit Sitzgelegenheiten sowie Spielstationen und „Trimm dich“-Geräten ausgestattet.

Im Zentrum des Baugebietes ist ein intensiv begrünter Quartiersplatz mit Spiel-, Kommunikations- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit vorgesehen. Zudem tragen weitere Grünanlagen zur Durchgrünung, Feinstaubfilterung, Verbesserung des Kleinklimas und zur Kühlung des Gebietes bei. Auch sie werden mit heimischen Feld- und Laubgehölzen gestaltet und bepflanzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf dem Flurstück Nr. 18681/1, Lange Almen, Studernheim, umgesetzt. Der Vorhabenträger stellt für die Ausgleichsmaßnahmen einen Betrag bereit, der für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden wird.

Das Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Mühlbergstraße“ trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Frankenthal bei und ist somit ein wichtiger Baustein zur Erreichung der Ziele der „Roadmap Wohnungsbau – Etappenziel 1“. Dabei liegt der Schwerpunkt weniger auf Geschosswohnungsbau, sondern vielmehr auf Reihen- und Doppelhäusern, in Fortführung der bestehenden Bebauung in Studernheim.

2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“, Studernheim wurde vom Stadtrat Frankenthal am 08.12.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen (siehe Drucksache Nr. XVII/1807) und im Amtsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Frankenthal bekannt gemacht.

In seiner Sitzung vom 05.10.2022 hat der Stadtrat der Stadt Frankenthal den Beschluss zum städtebaulichen Konzept und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst (Drucksache Nr. XVII/2609). Die Unterlagen zum Verfahren wurden dem entsprechend in der Zeit vom 07.11.2022 bis zum 07.12.2022 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurfs- und Offenlagebeschluss bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.12.2024 gefasst (Drucksache Nr. XVIII/0312) Die öffentliche Bekanntmachung über die Offenlage erfolgte im Internet sowie im Amtsblatt der Stadt Frankenthal am 20.12.2024 (Amtsblatt Nr. 60/2024).

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB über den Bebauungsplan kann erfolgen, wenn der Stadtrat in seiner Sitzung zuerst in einem vorherigen Tagesordnungspunkt dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Frankenthal und der darin enthaltenen Übernahmevereinbarung bezüglich der Lärmschutzwand (Übertragung der Unterhaltspflicht an den Landesbetrieb Mobilität, Speyer) zugestimmt hat. Die im Vorfeld des Satzungsbeschlusses erforderliche Unterzeichnung des Vertrags durch den Vorhabenträger erfolgte vor Gremienbeschluss.

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

Die Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Mühlbergstraße“ Studernheim gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.12.2024 in der Sitzung des Stadtrats beschlossen (Drucksache Nr. XVIII/0313). Sie erfolgte nach Veröffentlichung im Internet und im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Amtsblatt Nr. 60/2024 vom 20.12.2024) in der Zeit vom 06.01.2025 bis einschließlich 07.02.2025.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 19.12.2024 um ihre Stellungnahme bis zum 25.01.2025 gebeten. Insgesamt wurden 110 Ämter sowie Träger sonstiger öffentlicher Belange geschrieben. Davon haben sechs interne Stellen und 12 externe Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die meisten der Beteiligten äußerten keine Bedenken. Andere wiesen z.B. auf mögliche archäologische Fundstellen oder die Notwendigkeit zum Erhalt von Leitungen hin. Eine relevante Stellungnahme kam von der SGD Süd: Sie machte deutlich, dass sie wegen der Lage eines unterirdischen Entwässerungsgrabens im Plangebiet zunächst keine Zustimmung zu der geplanten Bebauung gibt. Untersuchungen seitens der Stadt und des EWF dazu haben ergeben, dass der Graben nicht mehr wasserführend ist und einer Auflassung des Grabens im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens nichts im Wege stehen dürfte. In Verhandlungen zwischen der Verwaltung und der SGD Süd wurde eine Lösung gefunden, die eine Fortführung der Planung ermöglicht. Insofern haben sich der Vorhabenträger und die Verwaltung mit der SGD Süd ins Benehmen gesetzt, um parallel zu der Erschließung des Plangebietes ein wasserrechtliches Verfahren voranzutreiben, so dass bis zu dem Zeitpunkt, da im Umfeld des derzeit noch existenten Gewässers gebaut werden soll, die Auflassung des Gewässers erfolgt ist und eine Bebauung problemlos möglich ist. Unter diesen Voraussetzungen stimmt die SGD Süd der geplanten Bebauung zu.

Im Rahmen der Offenlage gab es zudem zwei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft. Auch diese Stellungnahmen flossen in die Abwägung ein.

Die Verwaltung hat in gerechter Abwägung aller Belange – öffentlicher wie privater – eine Bewertung der Stellungnahmen vorgenommen und einen Beschlussvorschlag ausgearbeitet (s. Anlage 1 und Anlage 2, Abwägungstabellen).

Zu dem Verfahren gab es am 23.01.2025 eine Öffentlichkeitsveranstaltung, in der die Vorhabenträger und die Planer gemeinsam mit Vertretern der Verwaltung die Planung vorgestellt haben. Die Veranstaltung wurde in hybrider Form umgesetzt – d.h., dass Bürger in Präsenz am Veranstaltungsort aber auch online teilnehmen und ihre Frage stellen konnten. Rund 50 Zuhörer waren persönlich dabei, weitere ca. 50 Personen hatten sich zugeschaltet.

Etwaige Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes, die einen nochmaligen Verfahrensschritt erforderlich gemacht hätten, ergaben sich nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht.

4. Weitere Vorgehensweise

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 Abwägungstabelle zur Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange bzw. zur Offenlage vom 06.01.2025 bis 07.02.2025, Teil A: externe Stellungnahmen
Abwägungstabelle zur Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange bzw. zur Offenlage vom 06.01.2025 bis 07.02.2025, Teil B: verwaltungsinterne Stellungnahmen

Anlage 2 Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“, Studernheim, zeichnerischer Teil, Planungsbüro WeSt Städtebau GmbH, Polch, 10.03.2025
Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“, Studernheim, Textliche Festsetzungen, Planungsbüro WeSt Städtebau GmbH, Polch, 10.03.2025
Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“, Studernheim, Begründung, Planungsbüro WeSt Städtebau GmbH, Polch, 10.03.2025
Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“, Umweltbericht, Schönhofen Ingenieure, Kaiserslautern, Februar 2025
Bebauungsplan „Nördlich der Mühlbergstraße“, Klimafolgenabschätzung, Schönhofen Ingenieure, Kaiserslautern, Februar 2025
Bebauungsplan Nördlich der Mühlbergstraße „Vorschlag Pflanzliste“, Schönhofen Ingenieure, Kaiserslautern, September 2024