

**Bürgerinformationsveranstaltung zu den  
Bebauungsplänen Studernheim, Fachmarktzentrum  
und Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße  
am 26. 4. 2022, 19.00 – 21.30 Uhr  
im Congress-Forum Frankenthal**

**Dokumentation**



Moderation und Dokumentation: Stefanie Heng-Ruschek, [www.shr-moderation.de](http://www.shr-moderation.de)



*Hinweise zum Protokoll:*

- *Alle gezeigten Präsentationen stehen als gesonderter Download zur Verfügung.*
- *Zum Teil wurden Antworten nachträglich ergänzt, z.B. auch Hinweise und Fragen aus dem Chat. Diese sind kursiv dargestellt und kenntlich gemacht.*

## **1. Begrüßung & Ablauf**

Herr Oberbürgermeister Hebich begrüßt die Teilnehmenden im Raum und die Online-Teilnehmenden, da es sich um eine Hybrid-Veranstaltung handelt. Insgesamt nehmen an diesem Abend ca. 360 Personen teil (170 im Raum, 190 online). Ziel der Veranstaltung ist es, über die beiden Vorhaben zu informieren und mit den Bürger:innen ins Gespräch zu kommen. Hintergrund ist die Schließung des REAL-Marktes im Januar 2021. Auf dem insgesamt ca. 7 ha großen Areal soll nun eine sinnvolle Nachnutzung entstehen. Zur Sicherung der Nahversorgung soll im nördlichen Teil ein Fachmarktzentrum entstehen, der Stadtrat hat am 24. 6. 2021 einstimmig die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Studernheim, Fachmarktzentrum“ beschlossen. Im südlichen Teil ist dringend benötigter Wohnraum geplant, der Stadtrat hat am 8. 12. 2021 einstimmig beschlossen, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße aufgestellt und der Flächennutzungsplan geändert wird. Ziel ist es, dort auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, 30% der Wohneinheiten stehen für geförderten Mietwohnungsbau zur Verfügung. Zahlreiche Anfragen an die Verwaltung zeigen, dass bereits großes Interesse am Wohnen in diesem Gebiet besteht. Herr Oberbürgermeister Hebich betont, dass man sich in einem sehr frühen Stadium des Verfahrens befinde, wo noch vieles offen ist und es möglich ist, Anregungen aufzunehmen.

Herr Hebich stellt Herrn Ortsvorsteher Ober vor, die Vertreter der beiden Vorhabenträger, Herrn Dr. Stüdemann (SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH), Herrn Behnke (gsp Städtebau GmbH) und den Stadtplaner Herrn Strang (WeSt-Stadtplaner), der mit der Erstellung der Bebauungspläne beauftragt ist und online teilnimmt. Von der Verwaltung sind vertreten: Herr Bürgermeister Knöppel, Herr Beigeordneter Leidig, Frau Denzer (Bereichsleitung Planen und Bauen), Herr Dr. Kattler und Frau Zimmermann (beide Stabstelle Stadtentwicklung), Herr Gerth vertritt den EWF. Frau Heng-Ruschek (shr moderation) moderiert die Veranstaltung.

Herr Ober begrüßt ebenfalls die Teilnehmenden. Er zeigt sich erfreut, dass ein Fachmarktzentrum und Wohnungen in Studernheim entstehen werden. Er bedankt sich bei den Mitarbeitern, die bisher schon an dem Projekt mitgearbeitet haben.

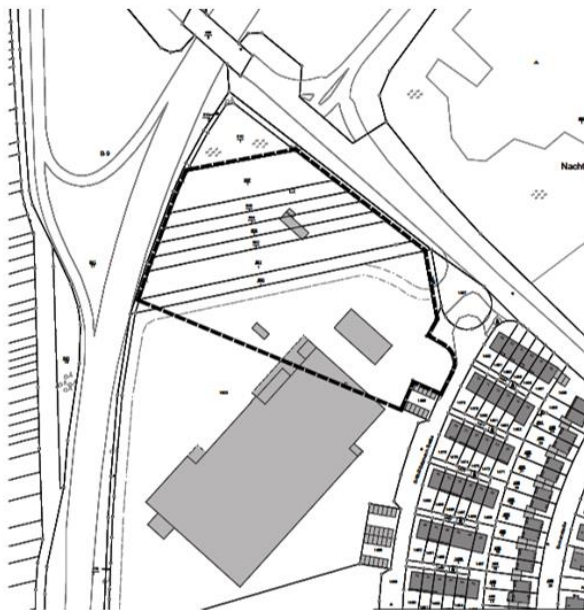
Frau Heng-Ruschek (shr moderation) stellt den Ablauf und die Spielregeln der heutigen Veranstaltung vor. Aufgrund der Corona-Lage ist es für alle, die nicht sprechen, verpflichtend, Maske zu tragen. Nach den Vorträgen besteht für alle (im Raum und online) Gelegenheit, Fragen zu stellen bzw. Hinweise zu geben. Für die Dokumentation wird die Veranstaltung aufgezeichnet. Die Teilnehmenden, die im Lauf des Verfahrens eine Antwort auf Ihre Frage bekommen möchten oder weiter informiert werden möchten, haben die Gelegenheit, sich in eine Liste einzutragen. Diejenigen, die eine schriftliche Antwort bekommen möchten, müssen ihren Namen nennen, damit eine Zuordnung erfolgen kann. In diesem Protokoll werden keine Namen genannt.

Eine Handzeichenabfrage zeigt, dass die meisten der heutigen Anwesenden aus Studernheim kommen, einige sind auch daran interessiert, zukünftig in dem neuen Gebiet zu wohnen.

## 2. Einführung Bebauungsplanverfahren

Frau Zimmermann (Stabstelle Stadtentwicklung) stellt den grundsätzlichen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens vor. Es handelt sich um zwei entkoppelte Verfahren, die allerdings fast zeitgleich ablaufen.

### Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne



Studernheim, Fachmarktzentrum o. M.

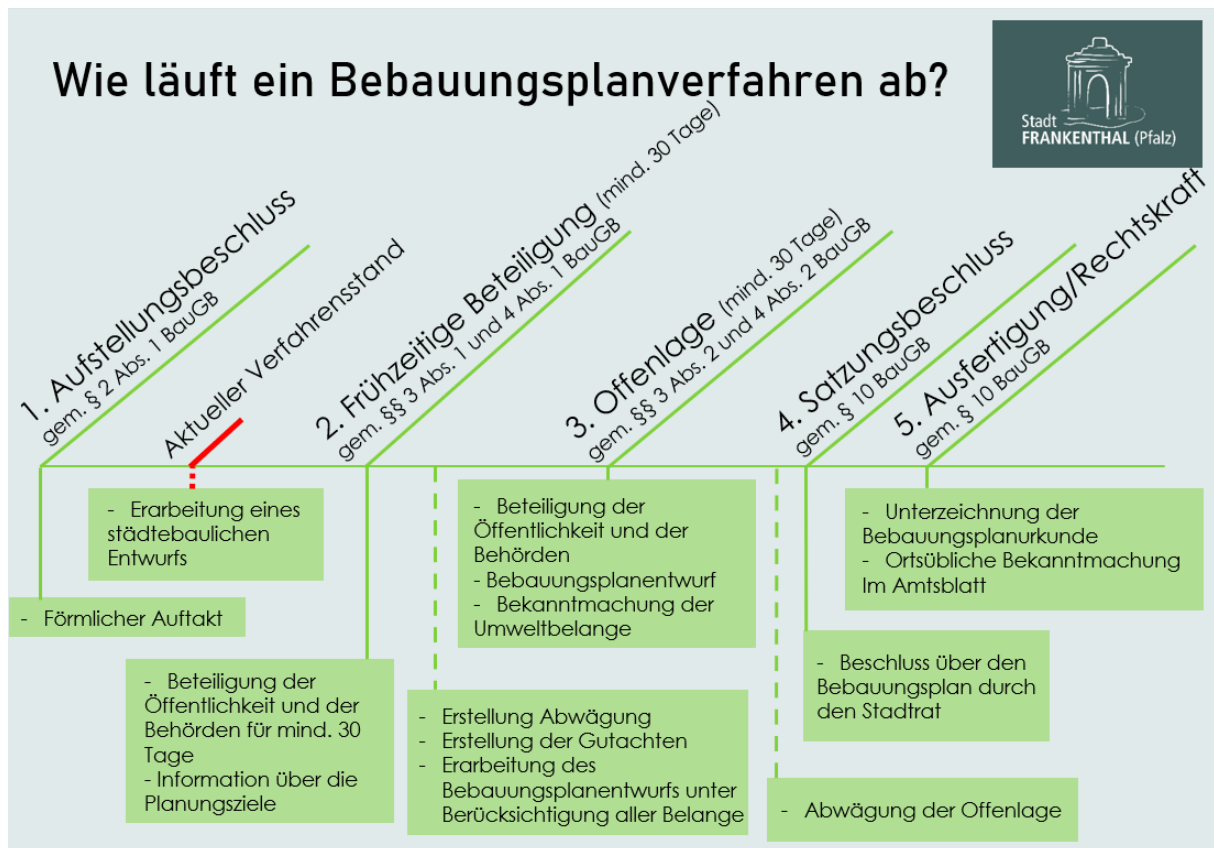


Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße o. M.

Es handelt sich um vorhabenbezogene Bebauungspläne, in denen sehr konkrete Festsetzungen möglich sind.

1. Der erste Schritt ist der Aufstellungsbeschluss, hierzu gab es Anträge von den beiden Vorhabenträgern. Nun werden zwei städtebauliche Entwürfe erarbeitet und die Ziele der Vorhaben festgelegt.
2. Der zweite Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung, dabei werden Fachbehörden, aber auch die Öffentlichkeit beteiligt. Die Hinweise aus der Beteiligung werden abgewogen und Gutachten erstellt. Es werden eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (bei Verdachtsfällen auch eine vertiefende Prüfung), ein Lärmschutzgutachten, ein Bodenschutzgutachten, ein Verkehrsgutachten, ein Entwässerungskonzept und eine Klimafolgenabschätzung erstellt. Da es sich um ein Vollverfahren handelt, wird jeweils auch ein Umweltbericht und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der Ausgleich kann sowohl innerhalb des Gebiets als auch außerhalb stattfinden. Die Hinweise und Abwägungen fließen in den Bebauungsplanentwurf ein.

3. Der dritte Schritt ist die Offenlage mit einer Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit. Hier werden die Gutachten vorgelegt und ggf. muss aufgrund von Hinweisen und der Abwägung der Bebauungsplanentwurf erneut geändert werden.
4. Sind keine Änderungen mehr nötig, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.
5. Im letzten Schritt wird die Bebauungsplanurkunde vom Oberbürgermeister unterschrieben und ortsüblich bekannt gemacht. Ab diesem Zeitpunkt hat der Bebauungsplan Rechtskraft.



Die nächste Beteiligung der Öffentlichkeit findet im Frühsommer 2022 statt und wird im Amtsblatt und auf der Website angekündigt.

### 3. Planungsstand Fachmarktzentrum

Herr Dr. Stüdemann (SGE Stüdemann-Grundbesitz-Entwicklung GmbH) stellt die Planungen für das Fachmarktzentrum vor, das im nördlichen Teil des Gebiets geplant ist. Anhand eines Luftbilds zeigt er, dass das Fachmarktzentrum zukünftig einen geringen Teil der Fläche einnehmen wird als der bisherige REAL-Markt. Die Flächen beläuft sich auf ca. 21.000 qm Grundstücksfläche, das Wohngebiet ist 51.000 qm groß.



# Revitalisierung der REAL-Brachfläche in Frankenthal Studernheim



## Das Projekt



## **Nutzungen**

Im Fachmarktzentrum sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter als Ankermieter mit Bäckerei und Getränkemarkt, ein kleinerer Lebensmittel-Discounter, ein Zooartikel-Fachmarkt und eine Apotheke geplant. Weitere Nutzungen im Dienstleistungsbereich, z.B. Gastronomie, Fitness, Geldautomat oder Versicherungsbüro sind möglich.

## **Gebäudestruktur und Schallschutz**

Das Fachmarktzentrum besteht aus zwei Baukörpern, der größere im Süden (Achtung: Plan nicht eingeordnet) wird eingeschossig sein (Lebensmittel), der kleinere im Norden zweigeschossig. Zwischen den Gebäuden befinden sich Parkplätze, außen sind Grünbereiche vorgesehen. Die Anordnung der Gebäude entstand aus schallschutztechnischen Gegebenheiten, d.h. das größere Gebäude schirmt die geplante Wohnbebauung im Süden vom Lärm ab. Im Bereich zwischen Bundesstraße und Gebäude, wo Parkplätze geplant sind, ist eine Lärmschutzwand vorgesehen. Zum Schutz der bestehenden Bebauung bleibt der bestehende Lärmschutzwall bestehen, im Bereich des Garagenhofs an der Gotthilf-Salzman-Strasse ist zusätzlich eine Lärmschutzwand geplant.

## **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Frankenthaler Straße. Die Erschließung des Wohngebiets ist über die Frankenthaler Straße über einen verkehrsberuhigten Bereich (auf der Abbildung grau unterlegt) möglich.

Es sind zwei fußläufige Erschließungen vorgesehen: Die Hauptverbindung führt wie bisher von der Gotthilf-Salzman-Strasse auf das Gelände. Entlang der Außenfront des Fachmarktgebäudes wird ein Gehweg entstehen. Ein zweiter Fußweg führt vom neuen Wohngebiet entlang der B9 in das Fachmarktzentrum.

## **Energie**

Es soll weitgehend auf fossile Energieträger verzichtet werden. Auf den Gebäuden und auch im Bereich der Parkplätze sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Gebäude selbst werden mit Wärmepumpen und Wärmerückgewinnungsanlagen ausgestattet. An einigen Parkplätzen wird es E-Ladesäulen geben.

## **Begrünung**

Im Bereich der Parkplätze und Richtung Bundesstraße ist eine Begrünung vorgesehen. Das Ausmaß der Begrünung ist abhängig von der Anzahl der zu überdachenden Stellplätze, deren Anzahl das Landes-Landessolargesetz festlegt.

Bis Anfang nächsten Jahres ist die Verabschiedung des B-Planes vorgesehen, dann werden auch die Bauanträge eingereicht. Baubeginn könnte Frühjahr 2023 sein, die Eröffnung im Sommer 2024.

## 4. Planungsstand Wohngebiet

Herr Behnke (gsp Städtebau GmbH) stellt die Planungen zum Wohngebiet vor.





## **Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass auf insgesamt neun Baufeldern sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Doppel- und Reihenhäuser entstehen werden. Geplant sind ca. 140 Häuser, 60 geförderte Wohnungen und eine Kita. Der Standort der Kita steht noch nicht fest und ist an drei unterschiedlichen Stellen, jeweils am Rand des neuen Quartiers, möglich. Der Bedarf und Positionierung wird in Abstimmung mit der Stadtplanung im Planungsprozess festgelegt.

## **Verkehr - Erschließung**

Das Gebiet wird durch eine Hauptachse erschlossen (Zufahrt von der Frankenthaler Straße mit Anbindung an die Mühlbergstraße), von der Stichstraßen abzweigen. Die Erschließungsplanung erfolgt durch das Büro Plan D aus Wiesbaden. Die Straßen sind als Shared Spaces geplant, d.h. als eine gemeinsame ebenerdige Fläche für die gleichberechtigte Nutzung durch unterschiedliche Nutzergruppen. Shared Space hat sich bewährt und wird für dieses Gebiet als geeignet angesehen.

## **Energie**

Die Firma Venturi, mit der gsp Städtebau im Firmenverbund zusammenarbeitet, hat langjährige Erfahrung mit nachhaltiger Versorgung von Wohngebieten, z.B. mit Solarenergie, Wärmepumpen und Geothermie. Was in Frankenthal zum Einsatz kommt, muss noch geklärt werden.

## **Parken**

Der Stellplatzfrage kommt eine hohe Bedeutung zu. Es wird ein Stellplatzkonzept erarbeitet, das auch Stellplätze für Gäste umfasst. Auch neue Mobilitätsformen, wie Car-Sharing – wenn auch in Frankenthal noch nicht gängig – sind denkbar.

## **Schallschutz**

Sowohl für die Bewohner:innen des neuen Quartiers als auch die Bewohner:innen in der Gotthilf-Salzman-straße ist ein Schallschutz nötig. Wo Lärmschutzmaßnahmen platziert werden können, muss mit der entsprechenden Behörde geklärt werden. Ein Lärmschutzwall wird voraussichtlich nicht ausreichen, nötig wird eine Lärmschutzwand sein. Hierzu ist ebenfalls ein Gutachten nötig.

## **Freiräume**

Einen größeren Quartiersplatz wird es nicht geben, dafür aber einen Anger, wo es Bänke und Bäume gibt und man sich treffen kann. Für die Bewohner:innen des Geschosswohnungsbaus ist in diesem Bereich auch Urban Gardening mit Hochbeeten denkbar.

## **Gebäudegestaltung**

Gemeinsam mit Architekten werden vielfältige Häuser geplant, die in die Region passen. Unterschiedliche Breiten, Höhen und Dachformen sind denkbar. Es sind Häuser für Einsteiger und Schwellenhaushalte, junge Familie genauso wie Häuser für größere Familien geplant.



## Durchführung

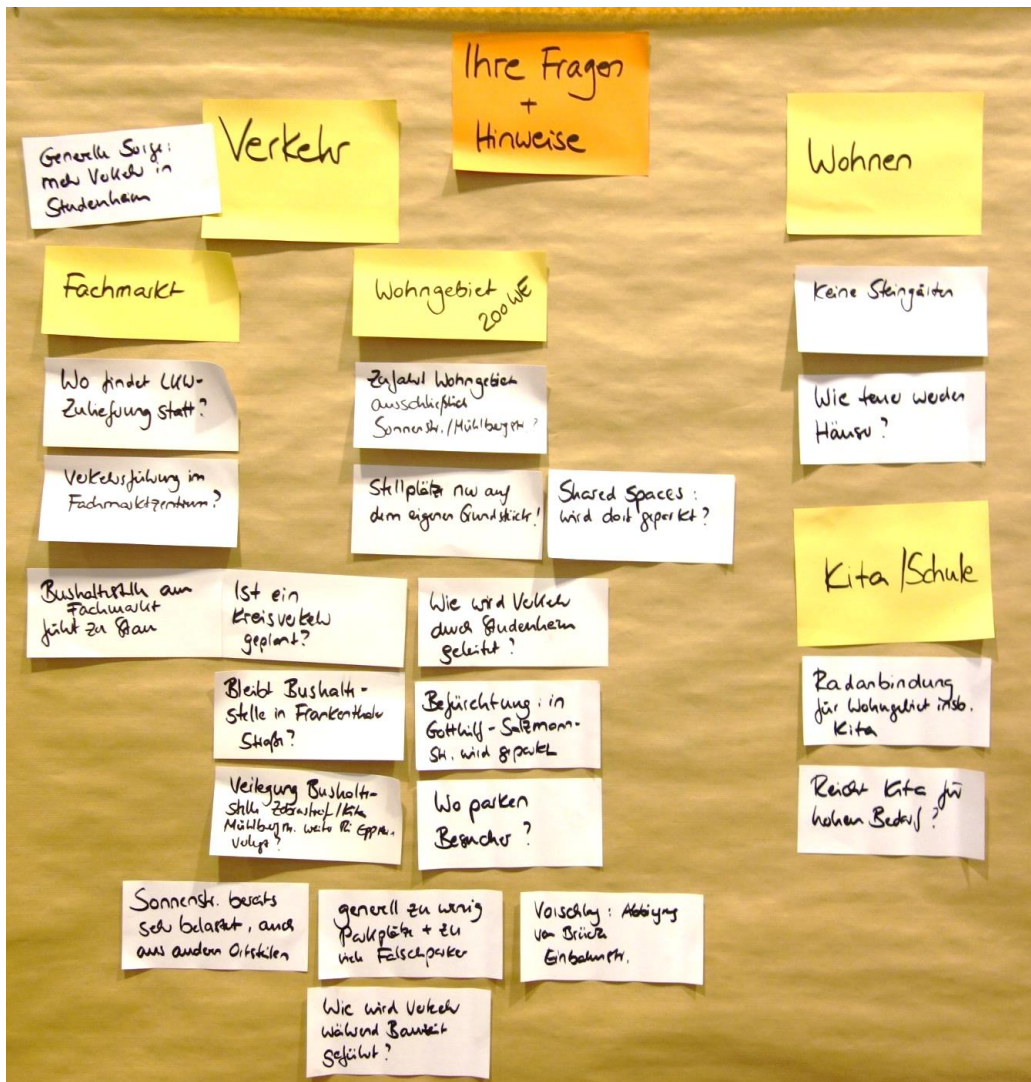
Die Durchführung der Maßnahme erfolgt überwiegend in Einzelvergabe. In der Praxis hat es sich als vorteilhaft erwiesen, Unternehmen aus der Region für die einzelnen Gewerke zu beauftragen. Mit den Abrissarbeiten wird in diesem Herbst (*nachträgliche Korrektur, da zuvor noch eine Trafostation verlegt werden muss*) begonnen.

Das Gebiet wird abschnittsweise in 3-4 Abschnitten realisiert:

- Baubeginn 2023: Erschließung und 1. Abschnitt
- Baubeginn 2024: 2. Abschnitt
- Baubeginn 2025: 3. und 4. Abschnitt
- Gesamtfertigstellung 2027

## 5. Fragen und Hinweise der Teilnehmenden

Die Teilnehmenden im Saal und online haben die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Hinweise zu geben. Die Fragen werden von den Investoren und der Stadtverwaltung beantwortet. Nachträgliche Antworten sind kursiv dargestellt.



## Nutzungen

- Ist eine Poststation geplant?
  - Dies wurde bereits überlegt, aber es gab noch keine Gespräche mit der Post. (Herr Dr. Stüdemann)

## Kfz-Verkehr

- Generelle Sorge: **Mehr Verkehr in Studernheim**, insbesondere in der Sonnenstraße
- Aus dem Chat: Während des Berufsverkehrs ist **Stau auf der Sonnenstraße** in voller Länge. Wie sollen sich die Neubewohner da noch einfädeln?
- Wie wird das Wohngebiet **erschlossen**? Wie soll **generell der Verkehr durch Studernheim und nach Eppstein geführt** werden, wenn durch das neue Wohngebiet mit vielen neuen Bewohner:innen weiterer Verkehr entsteht? Es soll kein Engpass entstehen, wenn die neuen Bewohner:innen Richtung B9 fahren.
  - Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wird bewertet, wie viel Verkehr entsteht und wie die Verkehrsführung möglich sein wird. Der Stadtverwaltung ist durchaus bewusst, dass die Mühlbergstraße und Sonnenstraße bereits belastet sind. Es ist weder gewünscht, dass diese Gebiete weiter belastet werden noch das Verkehr durch das neue Gebiet geleitet wird. Auch wenn es eine direkte Verbindung zwischen Frankenthaler Straße zu Mühlbergstraße durch das neue Gebiet gibt, soll diese Verbindung nur von den Bewohner:innen genutzt werden. Allerdings gab es auch bereits vorher eine Nutzung auf der Fläche: Menschen aus Eppstein sind auch vorher mit dem Auto zum Real gefahren. Es muss auch beachtet werden, dass der Verkehr zu unterschiedlichen Zeiten entsteht. (Herr OB Hebich).
  - In der Verkehrsplanung gibt es für unterschiedliche Nutzungen (z.B. Wohnen oder Gewerbegebiete) Werte, die zugrunde gelegt werden, um zu überprüfen, ob die Straßen ausreichend dimensioniert sind. Sollte dies nicht der Fall sein, könnten zusätzliche Anschlüsse oder auch eine geringere Anzahl von Wohneinheiten eine Lösung sein. Hierzu wird im Rahmen des Verkehrsgutachten ein Verkehrsmodell erstellt. Dabei wird auch berücksichtigt, welche Auswirkungen die Planungen auf andere Straßen, z. B. die Sonnenstraße haben. Das Verkehrsgutachten kann, wenn es fertig ist, eingesehen werden. Es wird auch eine zweite Bürgerbeteiligung geben, bei der man sich dazu äußern kann. (Frau Denzer)
  - Gleich in den ersten Gesprächen mit der Stadtplanung wurde deutlich, dass es vermieden werden muss, dass Verkehr in die dörflichen Strukturen hineingeführt wird. Die Verkehrsströme können durch Gutachten sehr genau prognostiziert werden, so dass der Verkehrsfluss gewährleistet wird. (Herr Behnke)
- Die Sonnenstraße ist sehr belastet, auch durch bisherige Neubaugebiete, auch in Eppstein. Vorschlag: **Neue Verbindung** für LKW-Verkehr über bisher landwirtschaftlichen Weg bei Brücke B9, als Einbahnstraße. Auf jeden Fall sollte die Sonnenstraße nicht weiter belastet werden.
  - Dieser Vorschlag übersteigt das, was die Investoren bei diesem Projekt leisten müssen, dies muss von der Stadt separat geprüft werden, auch hinsichtlich einer

Gefährdungssituation. Auch müsste im Außenbereich Baurecht geschaffen werden, was teuer wird. Für das heute vorgestellte Vorhaben wird es ein Verkehrsgutachten geben. (Herr OB Hebich)

- Wie wird der **Verkehr in der Bauzeit** geführt?
  - Es wird ein Logistikkonzept für die Bauzeit geben, das gewährleistet, dass der Verkehr nicht durch den Ort führt. (Herr Behnke)
- Ist ein **Kreisverkehr** geplant?
  - Ein Kreisverkehr ist kein Selbstzweck und auch mit erheblichen Kosten verbunden. Sinnvoll sind Kreisverkehre dort, wo aus allen Richtungen ungefähr gleich viel Verkehr kommt. Dies muss noch geprüft werden. (Herr Oberbürgermeister Hebich)
- Aus dem Chat: Ist südlich des Bebauungsgebiets Mühlberg ein **Lückenschluss** der LSW bis zum aktuellen Neubaugebiet Studernheim geplant? Vielen Dank!
  - *Die Anregung wird geprüft und im weiteren Verlauf geprüft.*
- Aus dem Chat: Ist die **Feuerwehr-/Rettungswagenzufahrt** für das neue Gebiet gewährleistet?
  - *Nachträgliche Ergänzung Stadtverwaltung Frankenthal: Dies muss gewährleistet sein, ein Nachweis muss erbracht werden.*
- Aus dem Chat: Wird denn die **Verkehrssituation für Eppstein** auch mitbetrachtet? Der ganze Verkehr wird die Dürkheimer Straße und den Studernheimer Weg mehr belasten. Ich sehe da ein großes Problem für Eppstein, alle Anlieger des neuen Wohngebiets, die in Richtung Amazon etc. müssen, fahren über den Studernheimer Weg und biegen dann links ab.
  - *Nachträgliche Ergänzung der Stadtverwaltung: Siehe auch Hinweise von Frau Denzer auf S. 9 dieses Protokolls. Generell ist die Verkehrssituation in Eppstein allerdings nicht Gegenstand des Gutachtens.*
- Aus dem Chat: Man sollte nur noch **Anlieger** in Studernheim einfahren lassen. Dann würde sich auch der Verkehr nach und durch Eppstein deutlich reduzieren. Das würde auch die Sonnenstraße deutlich entlasten.
  - Frage im Chat: Wie kontrollieren?
- Wo findet die **LKW-Zulieferung** statt? Wie ist die **Verkehrsführung im Fachmarktzentrum** geplant?
  - Die Anlieferung erfolgt über die Ein- und Ausfahrt zur Frankenthaler Straße. Die Schleppkurven im Stellplatzbereich sind so dimensioniert, dass die LKW dort wenden können. LKW werden nicht durch Wohnstraßen fahren. (Herr Dr. Stüdemann)

## Parken

- Sorge: Wenn es zu wenig Parkplätze im Wohngebiet gibt, wird in der **Gotthilf-Salzman-Straße geparkt**. Auch in der Vergangenheit wurde in dieser Straße von Bewohnern aus Eppstein geparkt, die im Real eingekauft haben. Es wird davon ausgegangen, dass das neue Fachmarktzentrum attraktiver wird und dadurch mehr Verkehr anzieht.

- In der Gotthilf-Salzman-Strasse gibt es Parkbuchten und Stellplätze. Es wäre Aufgabe der Stadtplanung, diese den Anwohnenden zuzuordnen. Sämtliche Stellplätze dieser Gebäude sind auf der Straße. (Herr Behnke)
- Wenn wenig **Besucherparkplätze** eingeplant werden, führt dies schnell zu Unmut unter den Anwohner:innen.
  - Die Frage der Parkplätze ist auch eine Abwägungsfrage, da der Raum begrenzt ist. (Herr OB Hebich)
- Hinweis Bürgerin: Mit dem Auto kommt man schlecht durch Studernheim, weil alles **stark zugeparkt** ist, z.B. in der Sonnenstraße, auch durch Falschparker. Problematisch ist die **geringe Anzahl an Besucherparkplätzen** in den bestehenden Gebieten, auch Jugendliche möchten gerne Auto fahren und parken. Dies wird auch im neuen Gebiet problematisch werden.
- Hinweis aus dem Chat: Stellplätze nur auf dem **eigenen Grundstück!**
- Aus dem Chat: Wo sollen **Pflegedienste** parken? Kommt die **Feuerwehr** überall hin?

### Radverkehr

- Im Moment ist die **Kita mit dem Rad schwer erreichbar**. Welche Radwege sind im neuen Gebiet geplant? Wenn nämlich z.B. im Shared Space geparkt wird, muss mit den Kindern Slalom gefahren werden, was gefährlich ist. Insbesondere wenn es keine Gehwege gibt, ist es für jüngere Kinder schwierig, da diese dann auf der Straße fahren müssen.
  - In Tempo-30-Zonen oder verkehrsberuhigten Bereichen sind keine Radwege notwendig. (Herr OB Hebich)
- Aus dem Chat: Mehr Lastenräder, weniger Autos.

### Busverkehr

- Die **Bushaltestelle** an der Frankenthaler führt bereits jetzt zu Stau. Bleibt die **Bushaltestelle bestehen?**
  - Hier gibt es eine Einbuchtung, dies dürfte keine größere Problematik darstellen. (Herr OB Hebich)
  - Ja, die bestehende Haltestelle soll bleiben. Der Hinweis auf den Stau wird aufgenommen. (Frau Denzer)
- Aus dem Chat: Wird die Bushaltestelle Höhe Zebrasteifen/KITA der Mühlbergstraße weiter **Richtung Eppstein** gelegt? Die Haltestelle ist jetzt schon sehr bescheiden gelegt.
  - *Nachträgliche Ergänzung der Stadtverwaltung: Die Anregung wird aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft.*
- Hinweis aus dem Chat: Ich sehe ein Problem im ÖPNV. **466** fährt zwar nach Studernheim, jedoch nur bis zur Mühlbergstraße und nicht zu Frankenthaler Straße. Eppsteiner/ Flomersheimer müssten somit durch das ganze Wohngebiet oder die Gotthilf-Salzman-Strasse laufen. Aber dann müsste der Bus wenden, was auch schwierig wäre.



- *Nachträgliche Ergänzung der Stadtverwaltung: Das Buskonzept wird regelmäßig überprüft und gegebenenfalls an neue Entwicklungen angepasst.*
- Hinweis aus dem Chat: Der Schulbus fährt morgens auch durch Studernheim (466). Es könnte zu **Verspätungen** kommen, wenn viel Verkehr aus der Anliegerstraße kommt.

## Grünflächen

- Die bestehende **Grünfläche** kann nicht genutzt werden, weil sie nicht eben ist. Im neuen Gebiet gibt es zu wenig Grünflächen für spielende Kinder und Hunde. **Shared Space** ist keine Lösung, wenn dort parkende Autos und spielenden Kinder zusammentreffen.
  - Im verkehrsberuhigten Bereich darf grundsätzlich nur auf ausgewiesenen Parkflächen geparkt werden. Allerdings sind auch Parkflächen für Gäste gewünscht. (Herr Oberbürgermeister Hebich)
  - Vor jedem Haus ist ein Stellplatz vorgesehen und muss nicht im öffentlichen Raum hergestellt werden. Dennoch müssen weitere Stellplätze, z.B. für den Geschosswohnungsbau, entstehen. (Herr Behnke)
  - Grünflächen sind immer im Zusammenhang mit der Bebauung zu sehen, d.h. bei Geschosswohnungsbau sind mehr Grünflächen vorzusehen, als bei Einfamilienhäusern, da diese eigene Gärten haben. Von den 51.000 qm sind ca. 10.000 qm Gebäudegrundflächen, die Straßenflächen nehmen 7.800 qm, der Rest steht für private Gärten und öffentliches Grün zur Verfügung. (Herr Behnke)
    - Hinweis Bürger: Diese privaten Gärten sind aber nicht für die Öffentlichkeit nutzbar.
- Hinweis Bürger: Die nötigen **Ausgleichsflächen** sollen im Wohngebiet entstehen.
  - Wo es möglich ist, soll der landespflegerische Ausgleich immer im jeweiligen Gebiet erfolgen. Die Flächenbilanzierung muss noch erstellt werden. (Herr OB Hebich)
- **Spielplätze** sind nicht eingezeichnet
  - Im Bereich des Angers ist ein Spielplatz denkbar. Wenn im Mehrfamilienhaus im Erdgeschoss eine Kita entsteht, kann dieser Spielplatz auch von der Kita genutzt werden. Diese Planungen müssen jedoch in den nächsten 3-4 Monaten noch konkretisiert werden. (Herr Behnke)
  - Beim Geschosswohnungsbau müssen ab einer gewissen Größenordnung auf dem Grundstück ebenfalls Spielplätze eingeplant werden, die nicht dargestellt sind. Zusätzlich müssen in Quartieren je nach Kinderzahl weitere Spielegelegenheiten berücksichtigt werden. Es wird aufgenommen, dass dies ein wichtiges Anliegen ist (Herr OB Hebich)

## Kita / Schule

- Der Bedarf an **Kita-Plätzen** ist sehr hoch und kann teilweise nicht abgedeckt werden. Auch für die Grundschule musste ein Container errichtet werden. Inwieweit kann die Nachfrage abgedeckt werden?
  - Diese Prognose der Einwohnerstruktur dient auch als Grundlage für die Erstellung der Betreuungsplätze. Ein zweiter Aspekt ist das Personal und die Betreiberstrukturen, die jedoch nicht über die Bauleitplanung geregelt werden können. (Herr OB Hebich)
  - Die Häuser können auch nur verkauft werden, wenn Betreuungsplätze und kurze Wege zur Verfügung stehen. (Herr Behnke)
  - Man muss zwischen Bedarf und Betrieb unterscheiden. Der Bedarf muss noch ermittelt werden, auch hinsichtlich der Bauabschnitte. Es muss auch eine Gesamtbetrachtung für das Platzangebot der Stadt Frankenthal geben. Ein weiteres Thema ist der Betrieb. Hier gab es in der Vergangenheit Probleme, verstärkt durch Corona. Es ist schwierig, Personal zu gewinnen. (Herr Leidig)
- Aus dem Chat: Was ist mit einer **Schule**? Die alte wird zu klein.
  - Vielleicht ist es auch möglich, Räumlichkeiten für eine Kita herzustellen, die später für eine Schule genutzt werden können. (Herr OB Hebich)

## Wohnen

- Hinweis: Keine **Steingärten**
- Wann kann man sich für die Häuser **bewerben** und wo?
  - Man kann sich telefonisch oder per E-Mail wenden an: [info@gsp-staedtebau.de](mailto:info@gsp-staedtebau.de) bzw. 030-20 94 76 00. Der Verkaufs- und Informationsstart beginnt erst, wenn die stadtplanerischen und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind. Schon jetzt gibt es zahlreiche Interessenten, so dass der erste Bauabschnitt zügig umgesetzt werden kann. In dieser Phase werden auch die geförderten Wohnungen gebaut. (Herr Behnke)
- Wie teuer werden die Häuser sein? Wird es auch Mietwohnungen geben?
  - Frühestens in einem guten Jahr startet der Verkauf, erst dann können Preise genannt werden. Es müssen aber auch Einsteigerhäuser entstehen. (Herr Behnke)

## Entwässerung

- Wasser fließt ungeklärt im Graben und bei Hochwasser werden Keller überschwemmt. Wie wird gewährleistet, dass dies die Situation mit dem neuen Wohngebiet nicht noch weiter verschlechtert?
  - Es handelt sich um ein Überlaufbecken, aber es fließen keine ungeklärten Abwässer in offenen Gräben. Bisher gab es große Parkplatzflächen, zukünftig wird auf dieser Fläche versickert und das Oberflächenwasser vor Ort gehalten. Die Situation sollte sich also verbessern, da mehr Wasser versickert werden kann. (Herr Gerth, EWF)

- Dennoch sind die Anwohner im vorderen Bereich stärker belastet.
  - Der Graben in diesem Gebiet wurde in der Vergangenheit bereits verlegt, um die Anwohner zu entlasten. (Herr Gerth)

### **Weitere Themen**

- Werden das Neubaugebiet und Studernheim generell an das **Glasfasernetz** angebunden?
  - Hier muss die Verwaltung mit den Eigentümern und Leitungsträgern ins Gespräch gehen. (Herr OB Hebich)
- Grundsätzlich unterschiedliche Angaben, **wie viele Bewohner:innen** kommen.
  - Nicht in jedes Reihenhaus ziehen Familien mit zwei Kindern, manche haben auch bereits ältere Kinder. Bei 200 Wohneinheiten kann man nicht unbedingt von 800 Einwohner:innen ausgehen. Bei den geförderten Wohnungen handelt es sich nicht nur um Familienwohnungen, sondern auch um Wohnungen für Singles. Die Zahl der prognostizierten Bewohner:innen kann nachgereicht werden. (Herr Behnke)

**Wann man weitere Informationen zur Planung bekommen möchte, kann man eine E-Mail schreiben an: [planenundbauen@frankenthal.de](mailto:planenundbauen@frankenthal.de), zum Thema Wohnen: [info@gsp-staedtebau.de](mailto:info@gsp-staedtebau.de)**

Herr Oberbürgermeister Hebich bedankt sich bei allen Teilnehmenden und schließt die Veranstaltung.

### **Anlagen (als gesonderte Dateien)**

1. Präsentation Bebauungsplanverfahren
2. Präsentation Fachmarkt
3. Präsentation Wohngebiet