

Anlage 1: Abwägungssynopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frankenthal vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 62.1 „Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A“ Auswertung der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom 07.08.2023 – 07.09.2023 Fassung vom 11.03.2025
--	---

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Behörden / Träger öffentlicher Be- lange / Öffentlichkeit	Stellungnahme abgegeben		Einwände oder Anregungen	
	Nein	Ja / Datum	Ja	Nein
Beauftragte für Belange behinderter Men- schen		06.09.2023		x
Kämmerei, Steuern und Beiträge	x			
Bereich Gebäude und Grundstücke	x			
Bereich Recht	x			
Abteilung Straßenverkehr	x			
Bereich Kultur und Sport	x			
Bereich Familie, Jugend und Soziales		07.09.2023	x	
Seniorenbüro	x			
Abteilung Verwaltung	x			
Abteilung Straßen- und Brückenbau	x			
Abteilung Grünplanung	x			
Abteilung Geoinformation	x			
Abteilung Abfallwirtschaft / Straßenreinigung (EWF)				
Abteilung Straßenentwässerung (EWF)		09.09.2023		x
Stabsstelle Stadtentwicklung	x			
Stabsstelle Wirtschaftsförderung	x			
Bereich Schulen	x			
Stabsstelle Controlling	x			
Brand- und Katastrophenschutz	x			
Stadtbauamt - Bauordnung	x			
Ordnungs- und Umweltschutzamt	x			
Untere Naturschutzbehörde		05.09.2023	x	
Untere Wasserbehörde, Untere Abfallbe- hörde, Untere Immissionsschutzbehörde		16.11.2023	x	
Untere Denkmalschutzbehörde	x			
Agentur für Arbeit		24.08.2023		x

Amprion GmbH		08.08.2023		x
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion	x			
BASF SE	x			
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	x			
Busverkehr Rhein-Neckar GmbH	x			
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND)		07.09.2023	x	
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	x			
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Südwest		04.08.2023		x
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)	x			
Creos Deutschland GmbH		08.08.2023		x
Corpus Sireo Asset Management GmbH	x			
Deutsche Bahn AG DB Immobilien	x			
Deutscher Wetterdienst		06.09.2023		x
Deutsche Telekom Technik GmbH		30.08.2023	x	
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz		14.08.2023		x
Eisenbahn-Bundesamt	x			
E-plus Mobilfunk GmbH & Co. KG	x			
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		22.09.2023		x
Forstamt Pfälzer Rheinauen	x			
GASCADE Gastransport GmbH; Fachbereich Leitungsrechte und- dokumentationen		22.08.2023		x
Generaldirektion Kulturelles Erbe Archäologische Denkmalpflege	x			
Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege	x			
Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-		04.08.2023	x	
Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	x			
Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach		07.08.2023		x
Handwerkskammer der Pfalz	x			
Hochwasserpartnerschaft „Nördliche Vorderpfalz“.	x			
IHK Pfalz		30.08.2023		x
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG	x			

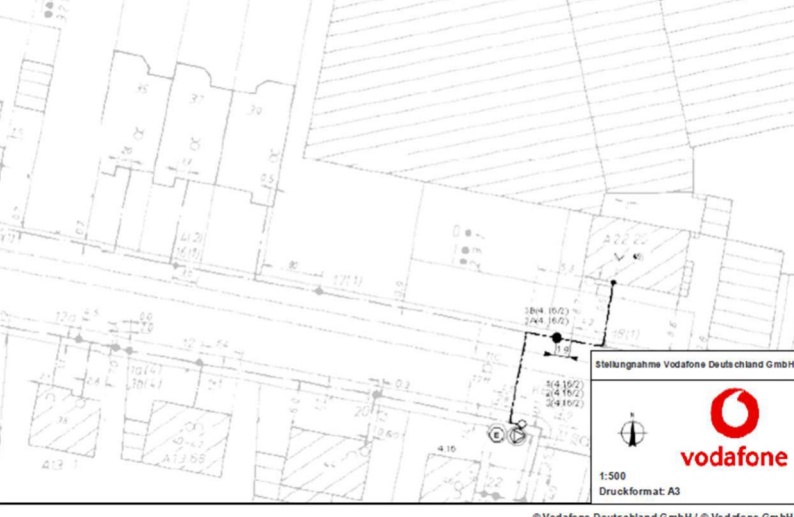
Pfarrei Hl. Dreifaltigkeit Frankenthal	x			
Protestantisches Dekanat Frankenthal	x			
Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Planung und Umweltschutz	x			
Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Gesundheit und Verbraucherschutz	x			
Landesaktionsgemeinschaft Natur und Um- welt Rheinland-Pfalz e.V.	x			
Landesamt für Geologie und Bergbau	x			
Landesamt für Vermessung und Geobasisin- formationen Rheinland-Pfalz		08.08.2023		x
Landesbetrieb Mobilität Speyer		29.08.2023	x	
Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.	x			
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz		23.08.2023		x
NaturFreunde, Landesverband Rheinland- Pfalz e.V.	x			
Naturschutzbund Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.	x			
Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V.	x			
Pfalzkom	x			
Pfalzwerke AG		22.08.2023		x
Polizeiinspektion Frankenthal	x			
Pollichia e.V.	x			
Rheinpfalzbus GmbH	x			
Rhein-Main-Rohrleitungstransport-Gesell- schaft		07.08.2023	x	
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	x			
SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz		25.10.2023	x	
SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht		22.08.2023		x
SGD Süd Landesplanung	x			
Stadt Ludwigshafen am Rhein		17.08.2023		x
Stadtverwaltung Worms		21.08.2023		x
Stadt Mannheim		04.08.2023		x
Stadtwerke Frankenthal GmbH	x			
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	x			
Verband Region Rhein-Neckar	x			
Verbandsgemeindeverwaltung Lamsheim- Heßheim	x			

Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf		07.08.2023		x
Verkehrsverbund Rhein-Neckar	x			
Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz	x			
Vodafone D2 GmbH		05.09.2023	x	
Vodafone Kabel Deutschland	x			
Wehrbereichsverwaltung West	x			
Wintershall Holding GmbH		07.08.2023		x
Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd	x			
Colt Technology Service Group		16.08.2023		x
Ethylen-Pipeline-Süd GmbH & Co. KG	x			
Bundeswehr		04.08.2023		x
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	x			
Evonik	x			
MVV Netze GmbH		04.08.2023		x
Netrion GmbH	x			
NGN FIBER NETWORK KG	x			
PFALZGAS GmbH		07.08.2023		x
NABU		07.09.2023	x	

			Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.		
8	RMR-GmbH	07.08.2023	Von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation findet Planintern statt. Es sind keine externen Flächen und damit kein Eingriff in vorhandene Schutzstreifen nötig. Eine weitere Beteiligung findet ggf. statt.	Kenntnisnahme Klarstellung Zustimmung
9	Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach	07.08.2023	Von o.g. Bebauungsplänen und dem FNP sind Belange des Gewässerzweckverbandes nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
10	Landesamt für Vermessung	08.08.2023	Durch die o.g. Baumaßnahme sind keine Festpunkte unserer Dienststelle betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
11	Creos Deutschland GmbH	08.08.2023	Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt: •Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.) •Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH •Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH •Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH •Gasleitung der Villeroy & Boch AG, Mettlach •Leistungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH •Leistungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH •Leistungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
12	Amprion GmbH	08.08.2023	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Andere betroffene Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Information
13	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz	14.08.2023	Belange der ländlichen Bodenordnung werden durch die o.g. Planungen nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
14	Stadt Mannheim	04.08.2023	Die Durchsicht der Planung hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch die o.g. Bebauungspläne und die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen und Bedenken in die jeweiligen Planverfahren einbringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

15	Stadt Ludwigshafen	17.08.2023	Wie bereits bei den vorherigen Anhörungen zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im November 2019 und März 2023 mitgeteilt, bestehen seitens der Stadt Ludwigshafen zu den Planungen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
16	Colt Technology Services GmbH	16.08.2023	Nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
17	Stadt Worms	21.08.2023	Belange der Stadt Worms sind nach den uns vorliegenden Informationen nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
18	SGD Süd - Gewerbeaufsicht	22.08.2023	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
19	Gascade GmbH	22.08.2023	Nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
20	Pfalzwerke Netz AG	22.08.2023	Im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben folgende Stellungnahme ab. Zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan im Zeitraum 08.11.2019 – 09.12.2019 wurden wir bisher nicht beteiligt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu dem Verfahren. Bei der Umweltprüfung sind ebenfalls keine Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches zu berücksichtigen und wir haben zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes keine Anregungen. An dieser Stelle weisen wir ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht. Wir bitten nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen (gerne elektronisch), ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird sich zu gegebener Zeit mit der Pfalzwerke Netz AG in Verbindung setzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung gestellt.	Zustimmung / Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung Zustimmung
21	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	23.08.2023	In unserer Stellungnahme vom 09.03.2023 mit dem Aktenzeichen 14-04-03 haben wir darauf hingewiesen, dass externe Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zu Lasten landw. Flächen zu vermeiden sind. Aus landw. Sicht sind die Ergebnisse der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen der drei o.g. Bebauungspläne positiv, da die komplette Kompensation auf dem Areal realisiert wird und darüber hinaus ein Kompensationsüberschuss verbleibt. Wir gehen davon aus, dass dieser Überschuss einem Ökokonto gutgeschrieben werden und damit für andere Vorhaben verfügbar sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
22	Agentur für Arbeit	24.08.2023	Seitens der Arbeitsagentur gibt es keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
23	IHK Pfalz	30.08.2023	Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG der Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Ein kleiner Teil im Nordosten des Grundstücks wird noch als Werksverkauf genutzt.	Der Begriff „Werksverkauf“ wird klargestellt: Derzeit ist dieser nicht in Betrieb. Es ist jedoch vorgesehen, den Verkauf gleichartiger Artikel / Produkte (Schultaschen, Sportbeutel, Ranzen, Rucksäcke, Koffer, ...) wie zuvor, als an diesem Standort noch produziert wurde, fortzuführen. Der Verkauf soll in der verbliebenen Halle stattfinden, in der zuvor der Werksverkauf angesiedelt war.	Klarstellung

			Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal C“ sowie der 25. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben (Schreiben vom 27. März 2023). Darin haben wir geäußert, dass wir den Verlust von Gewerbeflächen zwar kritisch sehen, ihn im vorliegenden Planverfahren jedoch als nachvollziehbar bewerten. Das ehemalige Sternjakob-Areal wird größtenteils von Wohnbebauung umrandet, sodass eine gewerbliche Nutzung nur eingeschränkt möglich ist. Entsprechend der Begründung ist zudem keine sinnvolle Nachnutzung der Werksflächen in Aussicht. Neben dem Mangel an Gewerbeflächen unterliegt die Region einem Mangel an Wohnraum – insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die angedachte Planung im Gesamten, da auch die Verfügbarkeit von Wohnraum ein bedeutender Standortfaktor für die Wirtschaft ist. Zudem sehen wir die planungsrechtliche Sicherung der Teilfläche, auf der sich der Werksverkauf der Steinmann Lederwaren-fabrik GmbH & Co. KG befindet, als positiv, da unsere Mitgliedsunternehmen auf Planungssicherheit und Bestandsschutz angewiesen sind. Daher haben wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände vorzubringen; auch ist keines unserer Mitgliedsunternehmen mit Bedenken an uns herangetreten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
24	Deutsche Telekom-Technik GmbH	30.08.2023	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: - Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. - Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). Kontakt: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse, soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die technische Infrastruktur wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird beachtet und der Investor über das Vorgehen informiert. Die Hinweise werden an die Investoren für die Bauausführung weitergegeben.	Kenntnisnahme Klarstellung Zustimmung Zustimmung

			Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den textlichen Festsetzungen. Die Planunterlagen werden nicht weitergegeben	Zustimmung Zustimmung
25	Vodafone	05.09.2023	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.  Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	Bei der innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhandenen Leitung handelt es sich um die Anbindung eines ehemals vorhandenen Bestandsgebäudes. Diese Leitung ist in der Zukunft nicht mehr erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Klarstellung Kennntnisnahme Kennntnisnahme
26	Untere Naturschutzbehörde	05.09.2023	Wir begrüßen prinzipiell die Umnutzung der in den Bebauungsplänen genannten Grundstücke und erheben keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Bebauungsplänen. Wir messen dem Flächenrecycling eine hohe Bedeutung zu, da letztlich weniger auf landwirtschaftliche Böden im Außenbereich zurückgegriffen werden muss. Mit Ausnahme der nördlichen Fläche im Teilgebiet A ist bei Realisierung der Bebauungspläne eine Aufwertung des B-Plan Areals zu erwarten. Allerdings sind einige Punkte zu beachten, wie im Folgenden erläutert. 1) Artenschutz (gem. § 44 (1) und (5) BNatSchG) Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab einen Nachweis auf Quartiere und Nistplätze von nicht-bestandsbedrohten Nischen- und Spaltenbrütern. Diese können bei Verlust, anders als ebenfalls vorhandene Gebüsch- und Baumbrüter, nicht problemlos auf die benachbarte Grünfläche ‚Klostergärten‘ ausweichen. Insgesamt gehen 2 Brutreviere des Hausrotschwanzes und 3 der Kohlmeise verloren. Aufgrund dessen werden notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt. Hierbei müssen insgesamt vier Halbhöhlen für Nischenbrüter und acht Nisthöhlen für Höhlenbrüter außerhalb der Schutzzeit und vor Beginn der Rodungs- und Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten in den benachbarten Freiflächen	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der aufzuhängenden Nistkästen pro verlorengehendem Brutplatz orientiert sich am Gefährdungsgrad der Art und ggf. zusätzlicher spezifischer Habitatansprüche der Arten. Bei bundes- und landesweit ungefährdeten Arten wie Kohlmeise und Hausrotschwanz werden zwei Nistkästen als Ersatz angesetzt. Bei gefährdeten Arten, wie dem Gartenrotschwanz oder Arten mit speziellen Habitatansprüchen, wie der Wasserramsel (Nistmöglichkeit und Nahrungshabitate unmittelbar am Fließgewässer), werden drei Nistkästen angesetzt. Aufgrund der geringeren Ansprüche der Arten Kohlmeise und Hausrotschwanz und der damit verbundenen höheren	Kennntnisnahme Klarstellung

		der ‚Klostergärten‘ oder am Bestandgebäude des Werksverkaufs ausgebracht werden. Zur Erhöhung der Prognosesicherheit der Maßnahmen wird üblicherweise eine deutlich höhere Anzahl an Nisthilfen angeboten als Brutplätze verloren gehen (Orientierungswert 3:1₁). Das ist im vorliegenden Fall besonders deshalb relevant, weil auch andere Höhlenbrüter (Blaumeise; Halsbandsittich) in der Fläche ‚Klostergärten‘ brüten und die Nisthilfe in Anspruch nehmen können. Um dieser Konkurrenzsituation vorzubeugen, plädieren wir für eine höhere Anzahl von sowohl Nist- wie Halbhöhlen (insgesamt respektive 6 Halbhöhlen und 9 Nisthöhlen). Des Weiteren sollten die Kästen mindestens zehn Jahre lang jährlich auf die Funktionsfähigkeit überprüft werden₁, da die Entstehung von natürlichen Baumhöhlen in den jungen Neupflanzungen im B-Plan-Gebiet weit über 10 Jahre dauern wird und die Ausgleichsmaßnahmen solange ihre Funktion erfüllen müssen. Diese Funktionskontrolle und Wartung dient dazu die Wirksamkeit der Maßnahmen gegenüber der UNB nachzuweisen. <i>1 Leitfaden CEF-Maßnahmen – Hinweise zur Konzeption von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Rhein-land-Pfalz – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Da keine Datengrundlage/ Studienlage zum Hausrotschwanz oder der Kohlmeise existiert, bezieht sich der o.g. Wert auf den höhlenbrütenden Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus), sowie den Halbhöhlenbrüter Wasseramsel (Cinclus cinclus).</i> Weiterhin hat sich ein Orientierungswert von fünf Jahren herausgebildet hat, ab dem die Aktualität naturschutzfachlicher Daten und Bewertungen geprüft werden sollte, unabhängig von ggf. früher strukturell eingetretenen, einfach erkennbaren Veränderungen im Gesamtgebiet. Um belastbare Aussagen für das Artenschutzgutachten des geplanten Vorhabens zu treffen ist es daher notwendig, dass die Daten der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Zeitpunkt des Planfeststellungsbeschlusses nicht älter als fünf Jahre sind. Das Datum der Datenaufnahme liegt im Jahr 2019 (April bis August), sodass im August 2024 eine Aktualisierung der Datenlage notwendig werden würde, sollte bis dahin über die Baugenehmigung nicht entschieden sein. Unter Einhaltung der erforderlichen und textlich festgeschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sowie ggf. der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Daten wird den Bebauungsplänen zugestimmt. 2) Baumschutzverordnung und grünordnerische Maßnahmen (u. A. gem. BaumschutzVO) Es ist zu begrüßen, dass die hohe Anzahl an Neupflanzungen (83 Bäume, davon entfallen 56 auf Teil A, 10 auf Teil B, und 17 auf Teil C) mit Pflanzbindung festgeschrieben ist. Hierdurch weicht der B-Plan-Entwurf, Stand 03.08.2023, nicht mehr erheblich von dem 2019 im Naturschutzbeirat vorgestellten städtebaulichen Entwurf ab und kann unsere Zustimmung finden. Der Nicht-Erhalt von unter die BaumschutzVO fallenden Bäume im Plangebiet ist nach unserer Einschätzung durch das Baumgutachten und den Umweltbericht dokumentiert, begründet und der Ersatz nach den textlichen Festsetzungen adäquat. Jedoch sollte insgesamt nochmals anhand der aktuellen Planung eine genaue Überprüfung stattfinden, welche Bäume erhalten werden können. Die im Gesamtgebiet entfallende Baumanzahl unterscheidet sich beispielsweise in den Umweltberichten (Teil B: Entfall von 21 Bäumen; 12 unter BaumSchutzVO, Teil A und C: Entfall von 23 Bäumen, 13 unter BaumschutzVO).	Belegungswahrscheinlichkeit, wird davon ausgegangen, dass die Anbringung von zwei Nistkästen pro Brutplatz ausreichend sein wird und die Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Ein Nachweis der Belegung der Kästen erfolgt im Rahmen der jährlichen Funktionskontrolle, sodass ggf. weitere Kästen im Sinne eines Risikomanagements aufgehängt werden können. Eine Funktionskontrolle der Nisthilfen wird über 10 Jahre durchgeführt und die Maßnahme im Umweltbericht ergänzt. Im Dezember 2024 fand eine Überprüfung der nun vorliegenden Habitats statt. Da sich das Gelände in der Zwischenzeit so verändert hat, dass das Vorkommen von Mauereidechsen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, finden im Frühjahr 2025 erneute Begehungen statt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Baumanzahl, die entfallen müssen, wurde anhand der aktuellen Planung nochmals überprüft. Die Bäume, die entfallen müssen: 23 Stück, davon 13 unter BaumschutzVO. Die Zahl wird im Umweltbericht Teil B korrigiert.	Zustimmung Zustimmung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung
--	--	--	---	--

			Dies könnte möglicherweise mit dem ungeklärten Verlust des unter die Baumschutzverordnung fallenden Walnussbaumes (Nr. 34 im Baumgutachten) an der nordöstlichen Ecke des Gesamtgebietes zusammenhängen. Für die Fällung dieses Baums ging bei der UNB kein Fällantrag ein, sie war also nicht genehmigt. Auch weist der Grünordnungsplan für Teil C eine andere Anzahl Bäume (mittig zwischen Gebäuden) auf als die Zeichnung des Bebauungsplans (Bäume fehlend). Dies ist anzupassen und wir fordern den Grünordnungsplan umzusetzen. Des Weiteren sollen die gewählten Baumstandorte die Vitalität und das Wachstum der Bäume gewährleisten. Hierzu zählt neben ausreichendem Platz für Wurzel- und Kronenwachstum auch die vorher stattfindende Entfernung von Altlasten im Boden. Zusätzlich soll auf zukünftige klimatische Veränderungen Rücksicht genommen werden. 3) Auswirkungen auf Kompensations- und Grünfläche ‚Klostergärten‘ (gem. Bebauungsplan „Klostergärten nördlich der Frankenstraße, Änderung II“ vom August 1988) Wir begrüßen, dass die von der UNB vorgebrachten Forderungen während der frühzeitigen Beteiligung (Nov. 2019) zur Kenntnis genommen und entsprechend geplant wurde. Die Errichtung einer ortsfesten Anlage außerhalb der geplanten Bebauung ist zum Schutz der landespflegerischen Kompensationsfläche ‚Klostergärten‘ erforderlich und auch in den Bebauungsplänen Nr. 62.1 und 62.2 festgeschrieben. Die Grünfläche stellt eine der einzigen beiden Kaltluftentstehungsgebiete innerhalb der Stadt dar. Sie ist dementsprechend von besonderer klimatischer Bedeutung, zu erhalten und von Bebauung freizuhalten, was die Bauphase miteinbezieht. Daher soll die Zaunanlage ohne Durchgang schon vor Beginn der Baumaßnahmen aufgebaut und auch nach der Bauphase dauerhaft erhalten werden. Sie sichert die Ausgleichsfläche vor Betreten und privater Mitbenutzung, da die Erschließung des Geländes für die Öffentlichkeit ausschließlich durch den vorhandenen Weg aus südlicher Richtung zu ermöglichen ist. Jedoch fordern wir, dass die Höhe des zu errichtenden Zaunes 1,80 m beträgt und nicht wie vorgeschlagen nur 1,20 m. Die Höhe von 1,80 m entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan „Klostergärten nördlich der Frankenstraße, Änderung II“ vom August 1988. Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (bspw. insektenfreundliche Beleuchtung), sowie der Aufstellung eines 1,80 m hohen Zauns ohne Durchgang, mit 10 cm Abstand zum Boden, wird den Bebauungsplänen zugestimmt.	Der Walnussbaum ist nach wie vor vorhanden. Es handelte sich um einen Erfassungsfehler im Baumgutachten von Juni 2020. Das Gutachten wurde darauffolgend überarbeitet. Die Darstellung der Bäume im Grünordnungsplan wurde angepasst. In der Zeichnung sind die Bäume enthalten, deren Standort auch im Bebauungsplan verortet wird. Die weiteren, textlich festgesetzten Bäume, sind in der Legende eingetragen. Im Bebauungsplan sind Vorgaben zu den unterirdischen Baumquartieren gemäß den fachlich anerkannten Standards (FLL-Richtlinie) festgelegt, um gute Standortbedingungen für den Baumbestand zu gewährleisten. Die Baumauswahl an Arten und Sorten entspricht den aktuellen Kenntnisständen über Stadtklima und Straßenbäumen sowie den für einen Klimawandel erforderlichen Zukunftsbäumen, so dass auf die zukünftigen klimatischen Veränderungen Rücksicht genommen wurde. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.	Klarstellung Klarstellung Zustimmung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung Kenntnisnahme
27	Deutscher Wetterdienst	06.09.2023	Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
28	Teilhabe behinderter Menschen	06.09.2023	Mit der Aufstellung der drei Bebauungspläne werden wesentliche Ziele der Stadt Frankenthal berücksichtigt, die Wohnnutzung innerhalb der bestehenden Ortslage zu schaffen. Bei dem Gesamtplangebiet handelt es sich um die Betriebsflächen der Firma Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG, welche den Betrieb eingestellt hat. Im Bebauungsplan Nr. 62.1 „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ soll in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus ein breiter Wohnungsmix mit einem verstärkten Angebot an kleineren Wohnungseinheiten entstehen. Somit kann Wohnraum für alleinstehende ältere	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

			und junge Singles, Alleinerziehende aber auch Familien geschaffen werden. Senioren-WGen können bei Bedarf durch Zusammenlegung von Wohnungen angeboten werden. Positiv sind die offenen Stellplätze bzw. Carports auf dem eigenen Grundstück der Doppel- und Reihenhäuser. Somit haben z.B. Senioren oder Menschen mit Behinderung, die auf Rollatoren oder Rollstuhl angewiesen sind, einen barrierefreien Zugang. In der Ausführung des Bebauungsplans Nr. 62.2 „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil B“ sollen Geschosswohnungen mit verschiedenen Kubaturen bebaut werden. Um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen, wird ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze zudem in offener Form umgesetzt, die privaten Stellplätze werden für den Geschossbau zum Teil in Tiefgaragen realisiert. Wir befürworten die Freihaltung mehrerer Flächen zur Naherholung im Bereich des Geschosswohnungsbaus und noch weiterer Quartiersspielplätze sowie ein Platz neben der begrünten Freifläche. Beim Bebauungsplan Nr. 62.3 „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“ ist ebenso ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das ähnlich wie bei Nr. 62.2 „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil B“ geplant ist. Auch hier werden mehrere Flächen zur Naherholung freigehalten, sowie kleinere Spielplätze und ein Platz im Bereich des mietpreisgedämpften Wohnbereichs geplant. Wie in der Begründung unter „Punkt 6.6 geförderter Mietwohnungsbau“ ausgeführt, wird die Stadt Frankenthal der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nachkommen und Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) BW gefördert werden können, in der nach der städtischen Richtlinie für das gesamte Plangebiet nötigen Anzahl, errichten. Zudem ist auch die Schaffung von behindertengerechtem Wohnraum genannt, was wir begrüßen. Wir gehen davon aus, dass im weiteren Verfahren, u.a. der Ausführungsplanung, die DIN-Norm 18040 – 2 Barrierefreies Bauen – Wohnungen Berücksichtigung findet.	Der geförderte / mietpreisgebundene Wohnraum ist inzwischen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen. Der geförderte / mietpreisgebundene Wohnraum ist inzwischen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen. Je nach realisierten Wohnungsangebot wird die DIN berücksichtigt. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung.	Klarstellung Klarstellung Klarstellung
29	Bereich Familie, Jugend und Soziales	07.09.2023	Die Deckung von Wohnbedarf verschiedener Zielgruppen wird durch die geplante Mischung von Wohneinheiten erreicht. Ebenso wird die Realisierung geförderter / mietpreisgedämpfter und barrierefreier Wohneinheiten gemäß Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Frankenthal begrüßt, um für diese Nutzergruppe ein Wohnangebot zu realisieren. Wenn die Errichtung einer geringen Anzahl von „Barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohneinheiten“ möglich wäre, würde auch für diese Nutzergruppe entsprechender Wohnraum geschaffen werden können. Insgesamt tragen die ca.21 geplanten geförderten / mietpreisgedämpften und barrierefreien Wohneinheiten dazu bei, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Frankenthal abzumildern. Das geplante Freiraumkonzept mit begrünten Quartiers- und Spielplätzen wird ebenfalls begrüßt. Es erhöht die Aufenthaltsqualität im Freiraum und bietet den Anwohnern Möglichkeiten zur unkomplizierten Begegnung. Die Flächen im Freiraum laden zum Treffen, Verweilen und Spielen ein und sollen die Gemeinschaft und das Miteinander der Bewohner im neuen Quartier fördern. Möglicherweise könnte die Aufenthaltsqualität für alle Anwohner / Generationen auf dem Platz zwischen Baufeld 3.3 und Baufeld C noch erhöht werden durch eine Kombination aus dem (im Plan gekennzeichneten) Spielplatz und einem Quartiers- / Mehrgenerationen(Spiel)Platz. Im Spielplatzbedarfsplan der Stadt Frankenthal	Wird zur Kenntnis genommen. Der geförderte / mietpreisgebundene Wohnraum ist inzwischen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen. Alle Gebäude sind mit Aufzügen vorgesehen. Alle Wohnungen sind damit barrierefrei erreichbar. In welchem Maß zudem rollstuhlgerechte Wohnungen errichtet werden, wird im Rahmen der weiteren Hochbauplanung festgelegt. Der geförderte / mietpreisgebundene Wohnraum ist inzwischen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen. Wird zur Kenntnis genommen. Das Spielplatzkonzept wurde überarbeitet. Der öffentliche Spielplatz wurde entnommen. Jeder Bereich erhält einen eigenen Spielplatz, die jeweils für die umliegenden Bewohner vorgesehen sind.	Kenntnisnahme Klarstellung Klarstellung Klarstellung Kenntnisnahme Klarstellung

			findet sich ein Überblick über die Spiel- Und Freizeitflächen im gesamten Frankenthaler Stadtgebiet. Wir würden uns sehr freuen, wenn unsere Anregungen in die in die weiteren Planungen Eingang finden könnten und stehen für Fragen und weitere Informationen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
30	BUND Kreisgruppe Rhein-Pfalz	07.09.2023	Aus unserer Sicht sind folgende Änderungen bzw. Konkretisierungen im BPlan erforderlich: (Bezug ist die textliche Festsetzung im B-Plan, kursiv gedruckte Texte sind Zitate aus den veröffentlichten Unterlagen zum Verfahren) Thema Dachbegrünung In der textlichen Festsetzung findet sich unter 7.1: <i>Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zu mind. 50% mit einer Mindestsubstratschicht von 14 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.</i> Es sind Dächer mit deutlich höherer Dachneigung zur Begrünung geeignet. Wir empfehlen eine Festsetzung einer Dachbegrünung auf einen Neigungswinkel bis über 20 Grad. Zudem können alle Flachdachanteile, die nicht einer anderen Nutzung dienen (Dachfenster, Kamin / Abluft) begrünt werden. Somit müsste der Punkt 7.1 auch auf gewerblich genutzte Gebäude erweitert werden. Zudem müsste ein Hinweis aufgenommen werden, dass der Dachaufbau einer Fotovoltaik keinen Verzicht auf Dachbegrünung zulässt, da beides gemeinsam problemlos realisierbar ist und auch unterschiedlichem Nutzen dient. Thema: Lichtemissionen / -immissionen In den textlichen Festsetzungen findet sich unter Hinweisen (!): <i>Beleuchtung</i> <i>Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.</i> Wir fordern ein Aufnehmen der Formulierungen zur Beleuchtung in die Festsetzungen des B-Planes (z.B. Punkt 8, da es sich um eine allgemeine Umwelteinwirkung handelt) oder neuen Punkt 11. Wir halten aufgrund der erheblichen Wirkung von Lichtemissionen auf die Natur (aber auch den Menschen) eine restriktive und konkrete Festsetzung bezüglich der Verwendung von Beleuchtungen außerhalb von Gebäuden für erforderlich (Insektenschutzgesetz des Bundes aus dem Jahr 2021). Das ist im vorliegenden Fall nicht umgesetzt: Auf bebauten Grundstücken: - Leuchten außerhalb der Gebäude nur zur Verkehrssicherung mit Bewegungsmeldung, also keine Dauerleuchten - Leuchten dürfen nur nach unten abstrahlen in den Bereich den sie sichern sollen - Begrenzung der Farbtemperatur auf maximal 2700 Kelvin Im öffentlichen Raum / Straßen- und Wegebeleuchtung:	Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde zur Sicherung des Bestands (ehemaliger Werksverkauf) ausgewiesen. Das Gebäude hat Bestandsschutz. Die Dachbegrünungspflicht ist daher auf das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Für das Allgemeine Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zugelassen, daher wurde entsprechend die Dachbegrünungsvorschrift formuliert. Der Hinweis wird aufgenommen: "Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen. Die Befestigungen der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass eine Pflege der Dachbegrünung uneingeschränkt möglich ist. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen." Die Anforderungen zur Beleuchtung werden als Festsetzung (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) aufgenommen.	Zurückweisung Zustimmung Zustimmung

			- Gehwege und Fahrradwege: Ausstattung mit Bewegungsmeldern und Dimmern - Leuchten dürfen nur nach unten abstrahlen in den Bereich den sie sichern sollen, ein Überstrahlen in angrenzende Grundstücke ist unzulässig - Begrenzung der Farbtemperatur auf maximal 2700 Kelvin - Nachtabstaltung ab 23 Uhr (bis 5 Uhr), mindestens aber eine Dimmung im Zeitraum von 23 Uhr bis 5 Uhr Thema: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Wir weisen darauf hin, dass im Bereich von Verkehrsflächen und Plätzen gepflanzte Bäume – aufgrund der zunehmenden Stressfaktoren durch den Klimawandel – günstige Faktoren für das Entwickeln eines nachhaltig gesicherten Wachstums erhalten müssen. Insbesondere Zugang zu Wasser muss sichergestellt sein. Die unversiegelte Fläche um die Bäume sollte möglichst groß gewählt werden und zumindest die angrenzende weitere Umgebung mit einer versickerungsfähigen Oberfläche ausgestattet sein (siehe nachfolgenden Punkt). Thema: Entwässerung <u>Versickerungsfähiger Oberflächenaufbau</u> Sämtliche Gehwege und Verkehrsflächen (privater und öffentlicher Raum) sind mit einer ausreichend durchlässigen Oberfläche zu befestigen. Damit wird auch sichergestellt, dass in diesem Bereich ausreichend Möglichkeit zur Niederschlagswasserversorgung für Bäume und Sträucher gewährleistet ist. <u>Eintrag von Schadstoffen</u> Da das Niederschlagswasser versickert bzw. rückgehalten und verwendet werden soll, ist eine Restriktion bezüglich der Materialauswahl der Niederschlagswasserberührenden Dachflächen bzw. Regenrinnen und Fallrohre erforderlich. Es müsste ein Verbot der Verwendung unbeschichteter Metalle (Zink, Kupfer, Blei) in diesem Bereich erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Für die privaten Baugrundstücke sind Vorgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt. Ferner ist ein Spitzenabflussbeiwert Cs nach DIN 1986-100 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,15 nicht überschreitet. Durch den festgesetzten Abflussbeiwert werden die künftigen Bauherren angehalten, anfallendes Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten. Wird in die Hinweise übernommen. Für Dacheindeckungen über 50 m2 Fläche wird eine Verwendung von beschichteten Metallen empfohlen. Es wird auf den Leitfaden "Guter Umgang mit Regenwasser – ein Leitfaden für Nachhaltiges Bauen - Vermeidung von stofflichen Belastungen im Regenabfluss von Gebäuden" des Umweltbundesamtes, März 2021 verwiesen.	Kenntnisnahme Teilweise Berücksichtigung Zustimmung
31	NABU	07.09.2023	Die Entwicklung von Wohnraum auf einer Industriebrache ist insgesamt sehr erfreulich und zu begrüßen. Dies gilt insbesondere für den geförderten Wohnungsbau. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben schwere Bedenken, da die Bebauung im Nordwesten zu nahe an das ökologisch wertvolle Gebiet „Klostergärten“ heranrückt. Stattdessen sollte ein Streifen von mindestens 10 m Breite als Grünausgleich festgesetzt werden. Dabei sollte am nördlichen Rand eine dichte Hecke zum Schutz der Klostergärten festgelegt werden und davor mehrere Bäume gepflanzt und eine Blumenwiese angelegt werden. Eine Rasenfläche dagegen ist abzulehnen, da sie nur einen geringen ökologischen Wert besitzt. Eine Nutzung der für das Strandbad vorgehaltenen Parkplätze wird abgelehnt, da diese an heißen Sommertagen von dessen Besuchern voll ausgelastet werden. Eine teilweise Belegung der Parkplätze durch die Anwohnenden der Neubaugebiete könnte zu Störungen des Landschaftsschutzgebietes „Kleiner Wald“ durch Wildparkeer führen. Die Stellplätze müssen im Plangebiet selbst bereitgestellt werden. In der vorgelegten Form müssen wir den Bebauungsplan ablehnen. Bei einer Berücksichtigung unserer Bedenken und Vorschläge würden wir ihn allerdings begrüßen.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Norden ist bereits eine geschlossene Eingrünung durch eine zweireihige Hecke mit heimischen Sträuchern festgesetzt. Ferner ist entlang der westlichen und nördlichen Grenze eine Einzäunung vorgesehen, so dass ein Schutz der Klostergärten erreicht wird und Störungen vermieden werden. Im Bereich der privaten Grünflächen sind Baumpflanzungen sowie die Ansaat einer Wiesenfläche festgesetzt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das gesamte Sternjakobareal Teil A bis C ergab einen Kompensationsüberschuss und ein weitergehender Ausgleich ist nicht erforderlich. Die erforderlichen privaten Stellplätze sowie einen weiteren Anteil von 10% Besucherparkplätze werden im Plangebiet bereitgestellt. Eine Nutzung der für das Strandbad vorgehaltenen Parkplätze ist nicht vorgesehen. Eine Störung des Landschaftsschutzgebiets ist daher nicht zu erwarten. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Zurückweisung Klarstellung Kenntnisnahme

32	Eigen- und Wirtschaftsbetriebe Frankenthal	09.09.2023	Bezugnehmend auf vorherige Stellungnahmen zu diesem vorgenannten Baugebiet gibt es folgende ergänzende Änderungen: Textliche Festsetzungen, Punkt 3.1 Behandlung von Niederschlagswasser: Die Formulierung in der textlichen Festsetzung ist grundsätzlich analog zur Begründung unter Punkt 6.11 Ver- und Entsorgung zu übernehmen: „Niederschlagswasser darf entsprechende den hydraulischen Vorgaben aus der Generalentwässerungsplanung maximal 15% der Bruttobaugebietsfläche für die öffentliche Kanalisation außerhalb des Gebietes abflusswirksam werden“. Ferner verweisen wir auf die bereits von uns erfolgte Stellungnahme, dass die Versickerungsanlagen nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 auszulegen und zu betreiben sind. Es ist ein 5-jähriges Bemessungsereignis für die Auslegung der Versickerungsanlagen zu Grunde zu legen. Weitere Punkte: Prüfung der Rigolenversickerung in den Parkflächen im Bereich der Werksverkaufsgebäude. Dies ist erforderlich, um Schäden am Bestandsgebäude zu vermeiden. Das betrifft alle Bestandsgebäude im Bereich von Versickerungsanlagen. In der Wasserwirtschaftlichen Begleitplanung ist der Einzugsgebietsplan E_04_4-1 gem. dem neuesten Planungsstand zu aktualisieren. Ein Überflutungsnachweis ist nach DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis über das Gesamtgebiet zu führen. Die Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sind umzusetzen.	Punkt 3.1. enthält bereits eine entsprechende Formulierung: <i>„Im Rahmen der Planung beziehungsweise mit dem Entwässerungsgesuch ist ein Spitzenabflussbeiwert Cs nach DIN 1986-100 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,15 nicht überschreitet.“</i> Auf das Arbeitsblatt 138 wird bereits in Festsetzungen und Begründung verwiesen. Das 5-jährige Bemessungsereignis ist ebenfalls bereits in der Begründung aufgeführt und muss entsprechend berücksichtigt werden. Dies ist nicht Teil der Bauleitplanung. Die Prüfung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung. Der Plan wurde bereits aktualisiert. Die Durchführung des Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen aufgeführt. Die explizite Nennung des 30-jährigen Regenereignisses wird ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen.	Klarstellung Klarstellung Klarstellung Zustimmung Klarstellung / Zustimmung Kenntnisnahme
33	Landesbetrieb Mobilität Speyer	29.08.2023	Das Plangebiet befindet sich westlich der B9. Nordwestlich des Areals verläuft in einer Entfernung von ca. 450 m – ca. 600 m die L522, die nördlich auf ungefähre Höhe des Planbereichs in einer in ca. 450 m entfernt zur B9 wird. Die Stadt beabsichtigt, nicht mehr genutzte Gewerbeflächen der Wohnnutzung zuzuführen. Das Plangebiet ist bereits durch die östlich und südlich angrenzenden Stadtstraßen „Frankenstraße“ und „Am Strandbad“ erschlossen. Grundsätzlich bestehen seitens des LBM Speyer keine Bedenken gegen die Aufstellung der drei Bebauungspläne „Sternjakob-Areal“ Teil A-C, es gilt allerdings noch folgendes zu beachten: 1. Negative Auswirkungen des Baugebiets (ggfs. durch Blendung durch Solaranlagen auf den Dächern der geplanten Wohnanlagen) auf die Verkehrsteilnehmer der B 9 sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen. 2. Es sollen planexterne Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, zu denen allerdings weder Beschreibungen vorliegen noch Standorte für potentielle Ausgleichsflächen angegeben sind. Diesbzgl. Bitte wir Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen. 3. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass den Erfordernissen des §1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Ausgehend von der technisch sinnvollen Himmelsausrichtung zukünftiger Solaranlagen im Plangebiet wird derzeit nicht von negativen Auswirkungen auf die B9 ausgegangen. Zudem ist die Dachfläche des östlich vom Plangebiet gelegenen und direkt an die B9 angrenzenden Kitagebäude vollständig mit Solarmodulen bestückt. Eine verträgliche Umsetzung ist daher nachweislich möglich. Die Vermeidung von Blendwirkung wird im Zuge der Bauausführung sichergestellt. Es sind keine Planexternen Kompensationsmaßnahmen nötig und vorgesehen. Im Zuge der Bebauungspläne wurde eine Schallgutachten angefertigt in dem die Emissionen der B9 mitberücksichtigt wurden. Das Gutachten liefert die Grundlage für die bauseitigen	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Klarstellung Klarstellung Zustimmung / Klarstellung

			Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Stadt Frankenthal trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B9 und der L522 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.	Schallschutzmaßnahmen der Gebäude im Plangebiet. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen wurden für die von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Zuge der Bauanträge sind zudem für alle Aufenthaltsräumen die Einhaltung der Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, nachzuweisen.	
34	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	22.09.2023	Nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
35	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	25.10.2023	Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen. Die Vorgaben nach dem technischen Regelwerk der DWA und hier insbesondere dem DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung [ISiE]“ neben der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 sind in den Vordergrund zu stellen. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Nach den Bebauungsplänen "Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B, C" sollen die Dachflächen begrünt werden. Durch eine Begrünung der Dachfläche (möglichst intensiv) und eine Begrünung der Gebäudefassaden wird eine Erhöhung der Verdunstung ermöglicht und ist vorzusehen. Ansätze zur Verdunstung (Fassadenbegrünung) in Anlehnung an die Tabelle 3 nach DWA-M 102-4/BW-M-3-4 sind zu beachten. Nach dem Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser zurückgehalten und zu Versickerung gebracht oder verwendet werden, dies wird begrüßt. Eine Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist nicht wünschenswert. Es ist eine Wasserhaushaltsbilanz nach DWA M 102 und eine Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.	Durch das Vorhaben erfolgt über das Gesamtgebiet betrachtet eine Entsiegelung da ein ehemals gewerblich genutzter Standort mit hohem Versiegelungsgrad zu Wohnnutzung umgeplant wird. Zudem wird eine hohe Anzahl an Bäumen neu gepflanzt. Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist ein maximaler Abflussbeiwert von 0,15 festgesetzt und durch entsprechende Maßnahmen, die umzusetzen sind, gesichert. Es ist lediglich eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Diese hat eine höhere ökologische Funktion. Weiterhin ist eine Fassadenbegrünung aktuell nicht Bestandteil der Planung. Stattdessen wird eine hohe Anzahl an Bäumen neu gepflanzt, wodurch die Verdunstung von Niederschlagswasser gesteigert wird. Entsprechend der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern. Nur falls technisch nicht realisierbar darf es gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden seitens der Re2area bereits ein Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erarbeitet, welches mit der Stadtentwässerung Frankenthal sowie der SGD Süd hinsichtlich der Umsetzung vorabgestimmt wurde. Die Bestätigung der Parteien erfolgte am 29.07.2019. Im Mai 2023 wurde das Konzept auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfs erneut mit der SGD Süd abgestimmt. Dieses Konzept sieht vor, dass - Der Ausbau in einem Trennsystem erfolgt	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Erläuterung / Zustimmung Zurückweisung Erläuterung / Zustimmung Erläuterung / Zustimmung

			- Als abflusswirksame Fläche für das Plangebiet wird bis zu einem maximal Abflussbeiwert von $\Psi = 0,15$ festgesetzt - Zur Abflussminimierung werden die Dachflächen mit einem Anteil von mindestens 50% Dachbegründung ausgebildet. - Der Oberflächenabfluss (bspw. Parkplätze) wird soweit technisch realisierbar über Versickerungspflaster- und Versickerungsmulden (30cm mächtige Oberbodenschicht) gereinigt, versickert und zum Teil in die unterirdischen Rigolenkörper weitergeleitet. - Der Oberflächenabfluss der Straßenflächen wird in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal abgeleitet. - Der Niederschlagsabfluss auf den jeweiligen Baufeldern wird auf den Baufeldern selbst über Mulden versickert. Ein Abfluss in das bestehende Entwässerungssystem erfolgt nicht. - Die Bestandsbebauung entwässert analog ihrer Bestandssituation. Eine Veränderung dieser ist planerisch nicht vorgesehen. Das Ziel des Konzeptes ist, - Das Plangebiet zu entsiegeln - Nach Vorgaben des Landeswassergesetzes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, soweit wie möglich, vor Ort zu versickern und zur Grundwasserneubildung in der Fläche zu halten - Den Niederschlagsabfluss getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln, oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten - Die Abwasserarten voneinander zu trennen, die Kläranlagen zu entlasten und das Mikroklima entsprechend zu verbessern - Die Vorgaben der abflusswirksamen Niederschlagsmenge < 15% umzusetzen Das Konzept wird umgehend aktualisiert und mit der SGD Süd abgestimmt.	
		Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.	Das neue Quartier wird an das bestehende Kanalisationssystem angeschlossen.	Zustimmung
		In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.	Die Überprüfung gemäß DWA-A 118 wurde durchgeführt.	Zustimmung
		Bodenschutz: Bezüglich der Versickerung wird nochmal darauf hingewiesen, dass diese nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich.	Belastete Böden werden entsprechend dem vorliegenden und abgestimmten Sanierungskonzept behandelt.	Zustimmung
		Gegen die Nutzungsänderung des ehem. Sternjakob-Geländes bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
		Im Bereich der Grundwassermessstelle GWM 20-3 und der Bohrung KRB 21-2 wurde bei der Erkundung des Geländes eine Bodenkontamination festgestellt. Dieser Bereich soll durch Auskoffnung des belasteten Bodens dekontaminiert werden. Nach erfolgter Freimessung der Baugrube auf die im Sanierungsplan aufgeführten Sanierungszielwerte ist eine multifunktionale Nutzung möglich.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
		Für die Bodenverunreinigung im Bereich der Tanks entlang der Straße „Am Strandbad“ besteht ebenfalls Sanierungsbedarf. Hier ist noch nicht entschieden, ob die Tanks verbleiben oder entfernt werden sollen. Bei einem Verbleib der Tanks, ist eine Sicherung erforderlich (Oberflächenabdichtung und anschließendes	Wird entsprechend dem vorgelegten und abgestimmten Sanierungskonzept behandelt.	Kenntnisnahme / Zustimmung

			Grundwassermonitoring). Bei einer Entfernung der Tanks ist der umgebende belastete Boden zu entfernen und die Grube auf die Sanierungsziele freizumessen. Abbruchmaterialien: Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Geländeauffüllungen: In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten: Ab dem 01.08.2023 sind - beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) - beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Fazit Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-4) dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Des Weiteren wird auf den bisherigen Schriftverkehr hingewiesen der zu beachten ist. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept inklusive Wasserhaushaltsbilanz für die Baugebiete „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B, C “ ist jeweils unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren). Die Wasserhaushaltsbilanz fehlt und ist unserem Hause zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen damit den o. g. Bebauungsplänen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Zustimmung daher nicht gegeben werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Das bestehende Niederschlagsbewirtschaftungskonzept wird auf Umfang überprüft und schnellstmöglich mit der SGD Süd abgestimmt. Die Wasserhaushaltsbilanz wurde erstellt und am 06.11.2023 der SGD Süd zur Abstimmung übersandt. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung Zustimmung Kenntnisnahme
36	Untere Wasser-, Abfall-, Boden- und Immissionsschutzbehörde	16.11.2023	Als untere Wasser-, Abfall- und Bodenschutzbehörde nehmen wir zu den nach genannten Vorhaben Stellung und teilen mit, dass unter den dort genannten Voraussetzungen gegen die Nutzungsänderung des ehem. Sternjakob-Geländes keine Bedenken bestehen, vorbehaltlich der Sanierung (ggf. auch baubegleitend) der bereits festgestellten Kontaminationen, sowie der Tanks entlang der Straße „Am Strandbad“. Die Sanierung hat nach dem neuesten Konzept der Re2area GmbH vom 29.09.2023 zur Sanierung der MKW/BTEX-Belastung (GWM 20-3) zu erfolgen. Es bleibt festzustellen, dass die Fläche „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“ eine Altlast, d.h. eine schädliche Bodenveränderung im Bereich der Grundwassermessstelle GWM 20-3 mit MKW und BTEX im Boden zum Teil unterhalb des ersten Grundwasserleiters enthält. Dieser Bereich soll durch Auskoffnung des belasteten Bodenmaterials und Freimessung saniert werden, bis die für die bauliche Nutzung erforderlichen Freimessungsziele erreicht sind. Die zweite Bodenverunreinigung im Bereich der Tanks entlang der Straße „Am Strandbad“ muss ebenfalls saniert werden. Die Sanierung hängt davon ab, ob die Tanks im Boden verweilen oder entfernt werden. Bei einem Verbleiben der Tanks im Boden ist eine Sicherung erforderlich, diese besteht aus der Oberflächenabdichtung und einem	Wird zur Kenntnis genommen. Die Sanierung wird im Zuge der Bauausführungen wie im genannten Sanierungskonzept dargelegt durchgeführt. Die Sanierung wird im Zuge der Bauausführungen wie im genannten Sanierungskonzept dargelegt durchgeführt. Ob die Tanks im Boden verbleiben, wird sich erst im weiteren Projektverlauf entscheiden. Für beide Optionen stellt das genannte Sanierungskonzept Lösungen dar.	Kenntnisnahme Zustimmung Zustimmung

			anschließenden Grundwassermonitoring. Beim Entfernen der Tanks aus dem Erdreich ist der umgebende kontaminierte Boden so lange zu entfernen, bis die bauliche Nutzung erforderlichen Freimessungsziele erreicht sind. Wir weisen darauf hin, dass die Frist zur Stellungnahme, fortlaufend verlängert wurde, da noch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den Bodenschutz relevante Unterlagen vorgelegt wurden. Insbesondere kann auch nicht aus der überschrittenen Frist zur Stellungnahme, auf das Nichtvorliegen von Bodenbelastungen geschlossen werden, noch können verspätet gegebene Hinweise unberücksichtigt bleiben. Nichtsdestotrotz besteht nunmehr Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen auf dem Gelände, sowie über das Gefahrenpotential. Somit bestehen gegen die Nutzungsänderung des ehem. Sternjakob-Geländes zur jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde regen wir an, dass Regelungen zur Tierhaltung, insbesondere zur Haltung von Hühnern und Hähnen, zur Vermeidung von schädlichen Immissionen bereits im Bebauungsplan festgeschrieben werden können. Dies könnte beispielsweise durch Regelungen von Mindestabständen, Begrenzung der Anzahl der Tiere oder Vorschriften zum Errichten der Ställe erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Baunutzungsverordnung ermöglicht nur dann eine Kleintierhaltung zusätzlich zum Wohnen, wenn sie in dem betreffenden Baugebiet üblich und ungefährlich ist und den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbetätigung nach Art und Anzahl der Tiere nicht überschreitet. Eine umfangreichere Tierhaltung widerspricht damit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets. Es besteht Anspruch darauf, dass die Eigenart des Gebiets erhalten bleibt. Dies betrifft neben dem Umfang der Tierhaltung auch die damit einhergehenden Lärmimmissionen. Diese müssen entsprechend dem für den Gebietstyp maximal zulässigen Schallpegel zwingen eingehalten werden. Ausgehend davon, dass es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine vollständige Neuplanung handelt, die mit Vorhabenbezug durch einen Investor errichtet wird, ist nicht mit einer Gebietsverfremdung durch übermäßige Tierhaltung zu rechnen. Sollte es in Zukunft durch einzelne Anwohner zur Tierhaltung kommen, so sind auch diese an geltendes Immissionsschutzrecht gebunden und müssen die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet einhalten. Da im Bebauungsplan Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in dafür vorgesehenen Bereichen zulässig sind, ist eine übermäßige Ansammlung von Anlagen zur Kleintierhaltung nicht möglich. Von Regelungen zur Tierhaltung im Bebauungsplan wird daher abgesehen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zurückweisung
37	Bürger 1	24.08.2023	Unter heutigen Bedingungen, wo viel Geld in erneuerbare Energien investiert wird, sollte auf den Dachflächen der Wohngebäude die ganze Dachfläche mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Eine Begrünung der Dachflächen widerspricht nicht einer vollständigen Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik. Alle Dächer, wo es möglich ist, müssen mit photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Sofern der so erzeugte Strom nicht für den Eigenbedarf verwendet wird, kann er auch ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden.	Die Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaik ist im vorliegenden Bebauungsplan frei zulässig und der genutzte Flächenanteil nicht eingeschränkt. Der Umfang der für Photovoltaikanlagen genutzten und nutzbaren Dachfläche wird sich im Zuge der detaillierten Hochbauplanung ergeben. Bei gleichzeitiger Umsetzung von Dachbegrünung und Photovoltaik sind technisch bedingt zusätzliche Zwischenabstände der Module notwendig, wodurch sich die maximalmögliche Gesamtmodulfläche verringert. In Zusammenhang mit der gewünschten und festgesetzten Dachbegrünung muss somit das technisch mögliche Mittel angestrebt werden. Der Entwurf zur Energieversorgung des Plangebiets sieht die Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik vor und strebt eine Deckung des Strombedarfs an. Ob dies technisch umsetzbar ist, wird sich erst in den weiteren Gebäudeplanungen zeigen.	Klarstellung

Anlage 2: Abwägungssynopse zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frankenthal vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 62.1 „Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A“ Auswertung der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom 04.02.2025 – 07.03.2025 vom 10.02.2025 – 10.03.2025 Fassung vom 11.03.2025
---	---

Behörden / Träger öffentlicher Be- lange / Öffentlichkeit	Stellungnahme abgegeben	Stellungnahme abgegeben	Einwände oder Anregungen	Einwände oder Anregungen
	Nein	Ja / Datum	Ja	Nein
Beauftragte für Belange behinderter Men- schen		07.03.2025	x	
Kämmerei, Steuern und Beiträge		06.02.2025		x
Bereich Gebäude und Grundstücke	x			
Bereich Recht	x			
Abteilung Straßenverkehr	x			
Bereich Kultur und Sport	x			
Bereich Familie, Jugend und Soziales	x			
Seniorenbüro	x			
Abteilung Verwaltung	x			
Abteilung Straßen- und Brückenbau	x			
Abteilung Grünplanung	x			
Abteilung Geoinformation	x			
Abteilung Abfallwirtschaft / Straßenreinigung (EWF)	x			
Abteilung Stadtentwässerung (EWF)		04.03.3025	x	
Stabsstelle Strategie und Stadtentwicklung				
Bereich Schulen		04.02.2025		x
Stabsstelle Controlling				
Brand- und Katastrophenschutz	x			
Stadtbauamt - Bauordnung	x			
Ordnungs- und Umweltschutzamt		14.02.2025		x
Untere Naturschutzbehörde		24.02.2025	x	
Untere Wasserbehörde, Untere Abfallbe- hörde, Untere Immissionsschutzbehörde		27.02.2025	x	
Untere Immissionsschutzbehörde		11.02.2025		x
Untere Denkmalschutzbehörde	x			
Agentur für Arbeit		05.02.2025		x
Amprion GmbH		10.02.2025		x

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion	x			
BASF SE		17.02.2025 + 05.03.2025		x
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		04.02.2025		x
Busverkehr Rhein-Neckar GmbH	x			
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND)	x			
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen		14.02.2025		x
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)	x			
Creos Deutschland GmbH		04.02.2025		x
Corpus Sireo Asset Management GmbH	x			
Deutsche Bahn AG DB Immobilien		07.02.2025		x
Deutscher Wetterdienst		10.02.2025		x
Deutsche Telekom Technik GmbH		06.03.2025	x	
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	x			
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz		04.02.2025		x
Eisenbahn-Bundesamt		05.02.2025		x
E-plus Mobilfunk GmbH & Co. KG	x			
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	x			
Forstamt Pfälzer Rheinauen		05.03.2025		x
GASCADE Gastransport GmbH; Fachbereich Leitungsrechte und- dokumentationen		20.02.2025		x
Generaldirektion Kulturelles Erbe Archäologische Denkmalpflege	x			
Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege	x			
Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-		17.02.2025		x
Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	x			
Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach		04.02.2025		x
Handwerkskammer der Pfalz	x			
Hochwasserpartnerschaft „Nördliche Vorderpfalz“.	x			
IHK Pfalz	x			
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG	x			
Pfarrei Hl. Dreifaltigkeit Frankenthal	x			

Protestantisches Dekanat Frankenthal	x			
Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Planung und Umweltschutz	x			
Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Gesundheit und Verbraucherschutz	x			
Landesaktionsgemeinschaft Natur und Um- welt Rheinland-Pfalz e.V.	x			
Landesamt für Geologie und Bergbau RLP		27.02.2025	x	
Landesbetrieb Mobilität Speyer		25.02.2025	x	
Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.	x			
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz		04.02.2025		x
Breitband-Kompetenzzentrum des Landes	x			
NaturFreunde, Landesverband Rheinland- Pfalz e.V.	x			
Naturschutzbund Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.		06.03.2025	x	
Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V.	x			
Pfalzkom		04.02.2025		x
Pfalzwerke AG	x			
Polizeiinspektion Frankenthal	x			
Pollichia e.V.	x			
Rheinpfalzbus GmbH	x			
Rhein-Main-Rohrleitungstransport-Gesell- schaft		05.02.2025		x
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		05.03.2025		x
SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz		06.03.2025	x	
SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht		18.02.2025		x
SGD Süd Landesplanung	x			
Stadt Ludwigshafen am Rhein		05.02.2025		x
Stadtverwaltung Worms	x			
Stadt Mannheim		10.03.2025		x
Stadtwerke Frankenthal GmbH		07.03.2025	x	
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		06.02.2025		x
Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.		11.02.2025		x
Verband Region Rhein-Neckar	x			
Verbandsgemeindeverwaltung Lambsheim- Heßheim		04.02.2025		x
Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf	x			

Verkehrsverbund Rhein-Neckar	x			
Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz	x			
Vodafone D2 GmbH		25.02.2025	x	
Vodafone Kabel Deutschland	x			
Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz		05.02.2025		x
Wehrbereichsverwaltung West	x			
Wintershall Holding GmbH		27.02.2025		x
Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd	x			
Colt Technology Service Group	x			
Ethylen-Pipeline-Süd GmbH & Co. KG	x			
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	x			
Pledoc GmbH		06.02.2025		x
Intersnack Knabber-Gebäck GmbH & Co. KG	x			
Evonik		14.02.2025		x
MVV Netze GmbH		05.02.2025		x
Netrion GmbH	x			
NGN FIBER NETWORK KG		04.02.2025		x
PFALZGAS GmbH		05.02.2025		x

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Anregung	Stellungnahme Planungsbüro / Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Bundeswehr	04.02.2025	Unsere Stellungnahme vom 04.08.2023 bleibt weiterhin bestehen. <u>Stellungnahme vom 04.08.2023:</u> Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme vom 04.08.2023 wird Gegenstand der Abwägung. Wird zur Kenntnis genommen.	Klarstellung Kenntnisnahme
2	Creos Deutschland GmbH	04.02.2025	Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Für folgende Leitungen bzw. Leitungsabschnitte inklusive der zugehörigen Anlagen wurde die Creos Deutschland GmbH mit der Betreuung beauftragt: •Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.) •Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH •Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH •Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH •Gasleitung der Villeroy & Boch AG, Mettlach •Gasleitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH •Gasleitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH •Gasleitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
3	Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach	04.02.2025	Von o.g. Verfahren werden keine Belange des Gewässerzweckverbandes betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
4	Verbandsgemeindeverwaltung Lamsheim-Heßheim	04.02.2025	Von Seiten der Verbandsgemeinschaft Lamsheim-Heßheim werden keine Anregungen zum o.a. Bebauungsplanverfahren vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
5	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz	04.02.2025	Belange der ländlichen Bodenordnung werden durch die o.g. Planungen nicht berührt, daher bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
6	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	04.02.2025	Die mit dem o.g. Bauleitplan-Entwurfsanlagen verbundene Nachnutzung des w.o. bezeichneten ehem. Werksgeländes wird von hier aus nochmals ausdrücklich begrüßt. Wir gehen davon aus, dass der sich aus den einschlägigen Umweltberichten (Teil A, B, C) ergebende naturschutzrechtliche Kompensationsüberschuss von 63.658 Biotopwertpunkten (BW) für andere Eingriffsvorhaben im gleichen Naturraum zur Verfügung gestellt bleibt bzw. wird und bitten hierzu abschließend um Bestätigung in der Abwägung.	Wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, den Überschuss an Wertpunkten dem Ökoko-Konto der Stadt Frankenthal gutzuschreiben. Entsprechend werden diese in der Zukunft für Vorhaben eingesetzt, die im Hoheitsbereich der Stadt Frankenthal liegen.	Kenntnisnahme Zustimmung
7	NGN Fiber Network KG	04.02.2025	Nach detaillierter Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Sie durch die o.g. Maßnahme nicht in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN Fiber Network GmbH & Co. KG kommen. Grundlage für diese Planauskunft sind die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen. Bei Erweiterung oder Änderung des geplanten Ausbaugebietes muss eine erneute Anfrage gestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Sollten sich Änderung im Umfang der Baumaßnahmen ergeben, wird die NGN erneut beteiligt.	Kenntnisnahme Zustimmung

8	Pfalzkom GmbH	04.02.2025	Unsere Anlagen sind nicht betroffen. Wir haben keine Einwände gegenüber Ihrer Maßnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
9	Schulaufsicht	04.02.2025	Belange der Schulaufsicht sind von den Bebauungsplänen nicht berührt. Aus Sicht der Schulbehörde bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
10	Agentur für Arbeit	05.02.2025	Anbei erhalten Sie die von Ihnen versandte Email als Irrläufer zurück. Die Agentur für Arbeit in Esslingen hat mit den von Ihnen versandten Unterlagen zur Beteiligung nach dem BauGB nichts zu tun. Vor Ort sind wir ausschließlich für die Beratung unserer Kund*innen zuständig.	Die Agentur für Arbeit wird zukünftig nicht mehr an Bebauungsplanverfahren beteiligt.	Zustimmung
11	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz	05.02.2025	Die Beregnungsanlagen des Wasser- und Bodenverbandes zur Beregnung der Vorderpfalz sind von der Maßnahme nicht betroffen. Der Bereich liegt außerhalb unseres Verbandsgebietes.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
12	Eisenbahn-Bundesamt	05.02.2025	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Stadt Frankenthal Bebauungspläne Nr. 62.1, 62.2 und 62.3 Ehemaliges Sternjakob-Areal – Teile A, B und C“ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGo AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes erfolgt künftig über die genannte email-Adresse.	Kennntnisnahme Kennntnisnahme Zustimmung
13	Stadt Ludwigshafen	05.02.2025	Wie bereits bei den vorherigen Anhörungen zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im November 2019 sowie März und August 2023 mitgeteilt, bestehen seitens der Stadt Ludwigshafen zu den Planungen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
14	MVV Netze GmbH	05.02.2025	Im Geltungsbereich kommen keine Versorgungsleitungen / Kabel der MVV Energie AG zu liegen. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
15	Pfalzgas	05.02.2025	Wir teilen Ihnen mit, dass wir in dem angefragten Bereich keine Gasversorgungsleitungen liegen haben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
16	RMR-GmbH	05.02.2025	Von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation findet Planintern statt. Es sind keine externen Flächen und damit kein Eingriff in vorhandene Schutzstreifen nötig. Sollten wider Erwarten externe Ausgleichsflächen benötigt werden, wird die RMR-GmbH erneut beteiligt.	Kennntnisnahme Klarstellung Zustimmung
17	Pledoc GmbH	06.02.2025	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme

			• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Die Kompensation findet Planintern statt. Es sind keine externen Flächen und damit kein Eingriff in vorhandene Versorgungseinrichtungen der Pledoc GmbH nötig. Wird zur Kenntnis genommen. Sollte sich die Ausdehnung des Projektbereichs vergrößern, wird die Pledoc GmbH erneut beteiligt.	Klarstellung Kenntnisnahme Zustimmung
18	Telefonica	06.02.2025	Wir sind die Standortverwaltung der Telefonica. Unsere Anliegen beschränken sich auf Mobilfunkmasten. Anfragen zur Miete etc. aber nicht auf Baubeteiligungen. Ist das fälschlicherweise bei uns gelandet? Bzw. mit wem von der Telefonica hatten Sie dazu Kontakt. Normalerweise wendet man sich mit einer Standortnummer an uns. Es ist schön wenn Sie uns da weiterhelfen könnten.	Die emailadresse stand in der Liste der zu beteiligenden TöBs. Es ging jedoch auch eine Anfrage an: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com. Vielleicht ist unser Projekt dort richtig. Bitte geben Sie dann lediglich zur Antwort, dass Sie nicht betroffen sind oder, dass Sie auch bei künftigen Bebauungsplanverfahren nicht beteiligt werden möchten.	Klarstellung
19	Bereich Finanzen – Abteilung Steuern und Beiträge	06.02.2025	Die Erschließung des Gebietes ist m. E. sichergestellt durch die Frankenstraße und den Meergartenweg. Die innere Erschließung des Baugebietes liegt in den Händen des Investors, daher ist von einer öffentlich-rechtlichen Erschließung nicht auszugehen. Insoweit ist der Aufgabenbereich der Abteilung Steuern und Beiträge in Sachen Erschließungskosten nicht betroffen.	Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Vorhabenträger hergestellt und anschließend an die Stadt übertragen.	Klarstellung
20	Deutsche Bahn AG, Immobilien	07.02.2025	Mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren. (Es liegt ein allgemeines Hinweisblatt bei, wie die Deutsche Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen zu beteiligen ist.)	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
21	Amprion GmbH	10.02.2025	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Wird zur Kenntnis genommen. Andere betroffene Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.	Kenntnisnahme Information
22	Deutscher Wetterdienst	10.02.2025	Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
23	Untere Immissions-schutzbehörde	11.02.2025	Gemäß den eingereichten Unterlagen unterliegt das Planungsgebiet nicht unerheblichen Lärmimmissionen. Besonders entlang den, der Frankenstraße zugewandten, Fassaden der Wohngebäude werden die Immissionsgrenzwerte durch den Verkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Durch Sportanlagenlärm, Jahrmarktbetrieb, seltene Ereignisse oder Gewerbelärm sind keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.	Die Anforderungen an den Lärmschutz sind in den textlichen Festsetzungen, unter Ziffer 7.1, im Bebauungsplan enthalten.	Zustimmung

			Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken, wenn die in Kapitel 9.6 der Begründung dargelegten passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, sodass sichergestellt werden kann, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungenverträgliche Innenpegel erreicht werden kann.		
24	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	11.02.2025	Der Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V. hat zum o.a. Beteiligungungsverfahren keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
25	Bundesnetzagentur	14.02.2025	Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden: Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme. Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen eine geringere Höhe als 20 m auf.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Klarstellung
26	Evonik	14.02.2025	Hiermit beantworten wir im Namen und Auftrag der Ethylen-Pipeline-Süd GmbH & Co. KG Ihre Anfrage vom 04.02.2025 an info@eps-pipeline.de. Die Ethylen-Pipeline Süd verläuft nicht innerhalb des Geltungsbereiches der o. g. Bebauungspläne. Bei Änderungen Ihrer Planung oder der Planung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs bitten wir um eine erneute Anfrage.	Wird zur Kenntnis genommen. Sollte sich die Planung ändern oder wider Erwarten externe Ausgleichsflächen benötigt werden, wird die Evonik erneut beteiligt.	Kenntnisnahme Zustimmung
27	Bereich Ordnung und Umwelt	14.02.2025	Nach Ansicht der Unterlagen stellen sich mir nun folgende Fragen: Werden Tiefgaragen im Bebauungsplan berücksichtigt? Im Begründungstext werden diese erwähnt, jedoch ist für mich nicht ganz klar ob, wo und wie viele tatsächlich gebaut werden?	Es werden Tiefgaragen vorgesehen. Die entsprechenden Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes rot gestrichelt umrandet und mit „TG“ beschriftet.	Klarstellung

			Auch wird auf Seite 9 geschrieben, dass der Parkplatz „Am Strandbad“ als Parkplatz der nachzuweisenden Stellplätze genutzt wird. Da ich bei den vorherigen Gesprächen zur Erschließung des Gebietes nicht anwesend war die Frage, ob dies tatsächlich so mit der Stadt besprochen wurde? Die Fläche ist aufgrund des dort liegenden Strandbads im Sommer hochfrequentiert und ausgelastet. Wurden die Stadtwerke über die geplante Fremdnutzung informiert? Auch auf Seite 9 wird geschrieben: Insgesamt ergeben sich damit 35 öffentliche Parkplätze, was einem Stellplatzschlüssel von 10% der geplanten Wohnungen entspricht. Auch hier die Rückfrage, da ich selbst in der Thematik nicht beheimatet bin, wo sind diese 10% einzuordnen? Ist dies die Regel? 10% klingen für mich erst einmal sehr wenig.	Es handelt sich um ein Missverständnis. Der in der Begründung genannte Parkplatz entlang der Straße „Am Strandbad“ befindet sich innerhalb des Planungsgebietes und wird neu errichtet. Die privaten Stellplätze werden auf den Bauflächen untergebracht. Die 35 Stellplätze werden für Besucher zusätzlich als öffentliche Stellplätze innerhalb des Planungsgebietes errichtet. Ein Schlüssel von 10% entspricht einem üblichen Rahmen.	Klarstellung Klarstellung
28	BASF SE	17.02.2025 05.03.2025	Leider ist es uns nicht möglich, die Unterlagen über den von Ihnen geschickten Link runterzuladen. Unser System blockt den Link. Eine Problemlösung über die IT dauert bei uns leider sehr lange. Deshalb möchte ich anfragen, ob Sie die Unterlagen per Mail schicken können. Nach Prüfung der von Ihnen bereitgestellten Unterlagen gibt es von Seiten der BASF aufgrund der Lage und Voraussetzungen des Plangebietes keine Einwände oder Betroffenheiten durch die geplante Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne für entsprechenden Bereich.	Die Unterlagen wurden am 19.02.2025 in 7 emails an BASF übermittelt. Wird zur Kenntnis genommen.	Klarstellung Kenntnisnahme
29	Generaldirektion Kulturrelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer	17.02.2025	Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie in den Hinweisen der jeweiligen Textlichen Festsetzungen zu Teil A, B und C ihren Niederschlag gefunden hat, erklären wir uns einverstanden. Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegungen zur Denkmalpflege sind über die Hinweise im Bebauungsplan enthalten. Die Informationen werden an den späteren Bauträger / Bauherr weitergegeben. Die Landesdenkmalpflege in Mainz ist separat am Bebauungsplanverfahren beteiligt.	Kenntnisnahme Klarstellung Zustimmung Klarstellung
30	SGD Süd - Gewerbeaufsicht	18.02.2025	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
31	Gascade Gastransport GmbH	20.02.2025	Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Klarstellung

			Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Kompensation findet Planintern statt. Es sind keine externen Flächen und damit kein Eingriff in vorhandene Versorgungseinrichtungen der Gascade Gastransport GmbH nötig. Bei Bedarf wird die Gascade Gastransport GmbH weiter am Verfahren beteiligt.	Zustimmung
32	Untere Naturschutzbehörde	24.02.2025	Wir begrüßen, dass die von der UNB in der Stellungnahme vom 05.09.2023 vorgebrachten Forderungen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt und entsprechend in die Planung aufgenommen wurden. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit. Wir begrüßen prinzipiell die Umnutzung der in den Bebauungsplänen genannten Grundstücke und erheben keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Bebauungsplänen. Artenschutz (gem. § 44 (1) und (5) BNatschG): Die Bestandserfassung aus dem Jahr 2019 wurde für eine methodengerechte und rechtssichere Beschreibung der faunistischen Bestandssituation und um das Areal auf ggf. zusätzliche Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und Arten zu überprüfen, nach einem Zeitraum von fünf Jahren aktualisiert. Im Rahmen der aktualisierten Habitatpotentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung und „worst-case-Betrachtung“ von Dezember 2024 durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg wurden Lebensräume für Reptilien vorgefunden. Im Frühjahr 2025 soll eine Überprüfung der Bestandssituation der Brutvögel und insbesondere auch der Reptilien im Geltungsbereich erfolgen. Die Ergebnisse der Überprüfung der Bestandssituation der Brutvögel und Reptilien im Frühjahr 2025 und die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind der UNB mitzuteilen und sollen bis zur Baugenehmigung mit der UNB abgestimmt und angepasst werden. Unter Einhaltung der erforderlichen und textlich festgeschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wird den Bebauungsplänen zugestimmt. <u>Stellungnahme vom 05.09.2023</u> <i>Wir begrüßen prinzipiell die Umnutzung der in den Bebauungsplänen genannten Grundstücke und erheben keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Bebauungsplänen. Wir messen dem Flächenrecycling eine hohe Bedeutung zu, da letztlich weniger auf landwirtschaftliche Böden im Außenbereich zurückgegriffen werden muss. Mit Ausnahme der nördlichen Fläche im Teilgebiet A ist bei Realisierung der Bebauungspläne eine Aufwertung des B-Plan Areals zu erwarten.</i> <i>Allerdings sind einige Punkte zu beachten, wie im Folgenden erläutert.</i> <i>1) Artenschutz (gem. § 44 (1) und (5) BNatschG)</i> <i>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab einen Nachweis auf Quartiere und Nistplätze von nicht-bestandsbedrohten Nischen- und Spaltenbrütern. Diese können bei Verlust, anders als ebenfalls vorhandene Gebüsch- und Baumbrüter, nicht problemlos auf die benachbarte Grünfläche ‚Klostergärten‘ ausweichen. Insgesamt gehen 2 Brutreviere des Hausrotschwanzes und 3 der Kohlmeise verloren. Aufgrund dessen werden notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt. Hierbei müssen insgesamt</i>	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 05.09.2023 wird Gegenstand der Abwägung. Wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Überprüfung im Frühjahr 2025 werden der UNB mitgeteilt und ggf. das weitere Vorgehen abgestimmt. Wird zur Kenntnis genommen, Wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der aufzuhängenden Nistkästen pro verlorengelassenem Brutplatz orientiert sich am Gefährdungsgrad der Art und ggf. zusätzlicher spezifischer Habitatansprüche der Arten. Bei bundes- und landesweit ungefährdeten Arten wie Kohlmeise und Hausrotschwanz werden zwei Nistkästen als Ersatz angesetzt. Bei gefährdeten Arten, wie dem Gartenrotschwanz oder Arten mit speziellen Habitatansprüchen, wie der Wasseramsel (Nistmöglichkeit und	Kenntnisnahme Klarstellung Kenntnisnahme Zustimmung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Klarstellung

		vier Halbhöhlen für Nischenbrüter und acht Nisthöhlen für Höhlenbrüter außerhalb der Schutzzeit und vor Beginn der Rodungs- und Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten in den benachbarten Freiflächen der ‚Klostergärten‘ oder am Bestandgebäude des Werksverkaufs ausgebracht werden. Zur Erhöhung der Prognosesicherheit der Maßnahmen wird üblicherweise eine deutlich höhere Anzahl an Nisthilfen angeboten als Brutplätze verloren gehen (Orientierungswert 3:1₁). Das ist im vorliegenden Fall besonders deshalb relevant, weil auch andere Höhlenbrüter (Blaumeise; Halsbandsittich) in der Fläche ‚Klostergärten‘ brüten und die Nisthilfe in Anspruch nehmen können. Um dieser Konkurrenzsituation vorzubeugen, plädieren wir für eine höhere Anzahl von sowohl Nist- wie Halbhöhlen (insgesamt respektive 6 Halbhöhlen und 9 Nisthöhlen). Des Weiteren sollten die Kästen mindestens zehn Jahre lang jährlich auf die Funktionsfähigkeit überprüft werden₁, da die Entstehung von natürlichen Baumhöhlen in den jungen Neupflanzungen im B-Plan-Gebiet weit über 10 Jahre dauern wird und die Ausgleichsmaßnahmen solange ihre Funktion erfüllen müssen. Diese Funktionskontrolle und Wartung dient dazu die Wirksamkeit der Maßnahmen gegenüber der UNB nachzuweisen. ₁ Leitfaden CEF-Maßnahmen – Hinweise zur Konzeption von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Rhein-land-Pfalz – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Da keine Datengrundlage/ Studienlage zum Hausrotschwanz oder der Kohlmeise existiert, bezieht sich der o.g. Wert auf den höhlenbrütenden Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>), sowie den Halbhöhlenbrüter Wasseramsel (<i>Cinclus cinclus</i>). Weiterhin hat sich ein Orientierungswert von fünf Jahren herausgebildet hat, ab dem die Aktualität naturschutzfachlicher Daten und Bewertungen geprüft werden sollte, unabhängig von ggf. früher strukturell eingetretenen, einfach erkennbaren Veränderungen im Gesamtgebiet. Um belastbare Aussagen für das Artenschutzgutachten des geplanten Vorhabens zu treffen ist es daher notwendig, dass die Daten der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Zeitpunkt des Planfeststellungsbeschlusses nicht älter als fünf Jahre sind. Das Datum der Datenaufnahme liegt im Jahr 2019 (April bis August), sodass im August 2024 eine Aktualisierung der Datenlage notwendig werden würde, sollte bis dahin über die Baugenehmigung nicht entschieden sein. Unter Einhaltung der erforderlichen und textlich festgeschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sowie ggf. der Aktualisierung der naturschutzfachlichen Daten wird den Bauungsplänen zugestimmt. 2) Baumschutzverordnung und grünordnerische Maßnahmen (u. A. gem. BaumschutzVO) Es ist zu begrüßen, dass die hohe Anzahl an Neupflanzungen (83 Bäume, davon entfallen 56 auf Teil A, 10 auf Teil B, und 17 auf Teil C) mit Pflanzbindung festgeschrieben ist. Hierdurch weicht der B-Plan-Entwurf, Stand 03.08.2023, nicht mehr erheblich von dem 2019 im Naturschutzbeirat vorgestellten städtebaulichen Entwurf ab und kann unsere Zustimmung finden. Der Nicht-Erhalt von unter die BaumschutzVO fallenden Bäume im Plangebiet ist nach unserer Einschätzung durch das Baumgutachten und den Umweltbericht dokumentiert, begründet und der Ersatz nach den textlichen Festsetzungen adäquat. Jedoch sollte insgesamt nochmals anhand der aktuellen Planung eine genaue Überprüfung stattfinden, welche Bäume erhalten werden können. Die im Gesamtgebiet entfallende Baumanzahl unterscheidet sich beispielsweise in den Umweltberichten (Teil B: Entfall von 21 Bäumen; 12 unter BaumSchutzVO, Teil A und C: Entfall von 23 Bäumen, 13 unter BaumschutzVO).	Nahrungshabitate unmittelbar am Fließgewässer), werden drei Nistkästen angesetzt. Aufgrund der geringeren Ansprüche der Arten Kohlmeise und Hausrotschwanz und der damit verbundenen höheren Belegungswahrscheinlichkeit, wird davon ausgegangen, dass die Anbringung von zwei Nistkästen pro Brutplatz ausreichend sein wird und die Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Ein Nachweis der Belegung der Kästen erfolgt im Rahmen der jährlichen Funktionskontrolle, sodass ggf. weitere Kästen im Sinne eines Risikomanagements aufgehängt werden können. Eine Funktionskontrolle der Nisthilfen wird über 10 Jahre durchgeführt. Die Maßnahme ist im Umweltbericht ergänzt. Im Dezember 2024 fand eine Überprüfung der nun vorliegenden Habitats statt. Da sich das Gelände in der Zwischenzeit so verändert hat, dass das Vorkommen von Mauereidechsen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, finden im Frühjahr 2025 erneute Begehungen statt. Die Ergebnisse werden der UNB vorgelegt und das weitere Vorgehen abgestimmt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Baumanzahl, die entfallen müssen, wurde anhand der aktuellen Planung nochmals überprüft. Die Bäume, die entfallen müssen: 23 Stück, davon 13 unter BaumschutzVO. Die Zahl wird im Umweltbericht Teil B korrigiert.	Zustimmung Zustimmung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung
--	--	---	--	--

			<i>Dies könnte möglicherweise mit dem ungeklärten Verlust des unter die Baumschutzverordnung fallenden Walnussbaumes (Nr. 34 im Baumgutachten) an der nordöstlichen Ecke des Gesamtgebietes zusammenhängen. Für die Fällung dieses Baums ging bei der UNB kein Fällantrag ein, sie war also nicht genehmigt.</i> <i>Auch weist der Grünordnungsplan für Teil C eine andere Anzahl Bäume (mittig zwischen Gebäuden) auf als die Zeichnung des Bebauungsplans (Bäume fehlend). Dies ist anzupassen und wir fordern den Grünordnungsplan umzusetzen.</i> <i>Des Weiteren sollen die gewählten Baumstandorte die Vitalität und das Wachstum der Bäume gewährleisten. Hierzu zählt neben ausreichendem Platz für Wurzel- und Kronenwachstum auch die vorher stattfindende Entfernung von Altlasten im Boden. Zusätzlich soll auf zukünftige klima-tische Veränderungen Rücksicht genommen werden.</i> <i>3) Auswirkungen auf Kompensations- und Grünfläche ‚Klostergärten‘ (gem. Bebauungsplan „Klostergärten nördlich der Frankenstraße, Änderung II“ vom August 1988)</i> <i>Wir begrüßen, dass die von der UNB vorgebrachten Forderungen während der frühzeitigen Beteiligung (Nov. 2019) zur Kenntnis genommen und entsprechend geplant wurde.</i> <i>Die Errichtung einer ortsfesten Anlage außerhalb der geplanten Bebauung ist zum Schutz der landespflegerischen Kompensationsfläche ‚Klostergärten‘ erforderlich und auch in den Bebauungsplänen Nr. 62.1 und 62.2 festgeschrieben. Die Grünfläche stellt eine der einzigen beiden Kaltluftentstehungsgebiete innerhalb der Stadt dar.</i> <i>Sie ist dementsprechend von besonderer klimatischer Bedeutung, zu erhalten und von Bebauung freizuhalten, was die Bauphase miteinbezieht. Daher soll die Zaunanlage ohne Durchgang schon vor Beginn der Baumaßnahmen aufgebaut und auch nach der Bauphase dauerhaft erhalten werden. Sie sichert die Ausgleichsfläche vor Betreten und privater Mitbenutzung, da die Erschließung des Geländes für die Öffentlichkeit ausschließlich durch den vorhandenen Weg aus südlicher Richtung zu ermöglichen ist. Jedoch fordern wir, dass die Höhe des zu errichtenden Zaunes 1,80 m beträgt und nicht wie vorgeschlagen nur 1,20 m. Die Höhe von 1,80 m entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan „Klostergärten nördlich der Frankenstraße, Änderung II“ vom August 1988.</i> <i>Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (bspw. insektenfreundliche Beleuchtung), sowie der Aufstellung eines 1,80 m hohen Zauns ohne Durchgang, mit 10 cm Abstand zum Boden, wird den Bebauungsplänen zugestimmt.</i>	<i>Der Walnussbaum ist nach wie vor vorhanden. Es handelte sich um einen Erfassungsfehler im Baumgutachten von Juni 2020. Das Gutachten wurde darauffolgend überarbeitet.</i> <i>Die Darstellung der Bäume im Grünordnungsplan wurde angepasst. In der Zeichnung sind die Bäume enthalten, deren Standort auch im Bebauungsplan verortet wird. Die weiteren, textlich festgesetzten Bäume, sind in der Legende eingetragen.</i> <i>Im Bebauungsplan sind Vorgaben zu den unterirdischen Baumquartieren gemäß den fachlich anerkannten Standards (FLL-Richtlinie) festgelegt, um gute Standortbedingungen für den Baumbestand zu gewährleisten.</i> <i>Die Baumauswahl an Arten und Sorten entspricht den aktuellen Kenntnisständen über Stadtklima und Straßenbäumen sowie den für einen Klimawandel erforderlichen Zukunftsbäumen, so dass auf die zukünftigen klimatischen Veränderungen Rücksicht genommen wurde.</i> <i>Wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Die Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</i> <i>Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Zaunanlage in einer Höhe von 1,80 m mit 10cm Abstand zum Boden werden umgesetzt.</i>	<i>Klarstellung</i> <i>Klarstellung</i> <i>Zustimmung</i> <i>Kenntnisnahme</i> <i>Kenntnisnahme</i> <i>Zustimmung</i> <i>Zustimmung</i>
33	Vodafone	25.02.2025	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	Die Leitung liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 61.1, Teil A.	Klarstellung

			 Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
34	Landesbetrieb Mobilität Speyer	25.02.2025	Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 29.08.2023 und halten an den darin aufgeführten Punkten 1 und 3, sofern noch nicht von Ihnen berücksichtigt, fest. Punkt 2 ist hinfällig, da aus den ergänzten Unterlagen hervorgeht, dass es im Rahmen der Landespflege keine externen Kompensationsmaßnahmen geben wird. <u>Punkte 1 und 3 der Stellungnahme vom 29.08.2023:</u> Grundsätzlich bestehen seitens des LBM Speyer keine Bedenken gegen die Aufstellung der drei Bebauungspläne „Sternjakob-Areal“ Teil A-C, es gilt allerdings noch folgendes zu beachten: 1. Negative Auswirkungen des Baugebiets (ggfs. durch Blendung durch Solaranlagen auf den Dächern der geplanten Wohnanlagen) auf die Verkehrsteilnehmer der B 9 sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.	Die Punkte 1 und 3 der Stellungnahme vom 29.08.2023 werden Gegenstand der Abwägung. Wird zur Kenntnis genommen. Ausgehend von der technisch sinnvollen Himmelsausrichtung zukünftiger Solaranlagen im Plangebiet wird derzeit nicht von negativen Auswirkungen auf die B9 ausgegangen. Zudem ist die Dachfläche des östlich vom Plangebiet gelegenen und direkt an die B9 angrenzenden Kitagebäude vollständig mit Solarmodulen bestückt. Eine verträgliche Umsetzung ist daher nachweislich möglich. Die Vermeidung von Blendwirkung wird im Zuge der Bauausführung sichergestellt.	Klarstellung Kenntnisnahme Klarstellung Zustimmung / Klarstellung

			2. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass den Erfordernissen des §1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Stadt Frankenthal trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B9 und der L522 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.	Im Zuge der Bebauungspläne wurde eine Schallgutachten angefertigt in dem die Emissionen der B9 mitberücksichtigt wurden. Das Gutachten liefert die Grundlage für die bauseitigen Schallschutzmaßnahmen der Gebäude im Plangebiet. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen wurden für die von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Zuge der Bauanträge sind zudem für alle Aufenthaltsräumen die Einhaltung der Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, nachzuweisen.	
35	Stadtwerke Frankenthal	07.03.2025	Von Seiten der Stadtwerke Frankenthal GmbH bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den aufgezeigten Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen. Wir nehmen jedoch gerne die Gelegenheit wahr und geben hierzu Hinweise im Rahmen einer Stellungnahme. Das im Bebauungsplan ausgewiesene Plangebiet liegt auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Sternjakob GmbH, im vollerschlossenen Gebiet der Stadt Frankenthal. In den umliegenden Straßen (Frankenstraße / Straße Am Strandbad) sind unterirdisch die Versorgungsanlagen der Stadtwerke Frankenthal GmbH untergebracht. Hierzu zählen die Medien der Strominfrastruktur (20-kV-, 1-kV-, Steuer-/Fernmelde- und Straßenbeleuchtungskabel), sowie der Trinkwasser- und Erdgasversorgung (Niederdruck, Hochdruck). Ergänzende Aussagen die einzelnen Versorgungssparten betreffend: Stromversorgung – 20-kV-Netz: Im nahen Umfeld des betreffenden Gebiets verlaufen Systeme des 20-kV-Kabelnetzes. Es besteht damit die Möglichkeit, diese für die Einbindung einer potenziellen Trafostation (nach Ausgestaltung des Gebiets auch für den Anschluss von Kundenstationen) zu nutzen, sofern leistungsstärkere elektrische Verbrauchs- oder Einspeiseanlagen im Plangebiet zum Einsatz kommen sollen. Stromversorgung – 1-kV-Netz: Im Zuge der Erschließung des neuen Quartiers mit Energie und Trinkwasser geschieht auch die Verknüpfung mit der bestehenden Infrastruktur außerhalb des Plangebiets. Die Konzeption der Stromversorgung innerhalb des Plangebietes basiert im Wesentlichen auf den zu erwartenden elektrischen Leistungsansprüchen. Insoweit ist es aus Versorgersicht, im Sinne einer zukunftssträchtigen und nachhaltigen Auslegung der Versorgungseinrichtungen, sehr bedeutend, Informationen darüber zu erlangen, welche elektrischen Anschlusswerte für die einzelnen künftigen Gebäude / Netzanschlüsse im Plangebiet vorgesehen sind. Hierbei fallen insbesondere Angaben in Puncto elektrische Warmwasseraufbereitung, elektrisch betriebene Heizungen respektive Einsatz von Wärmepumpen, geplanter Ladefrastruktur oder Einsatz von Photovoltaik-Einspeisung ins Gewicht. Trafostation: In Abhängigkeit zu den späteren Anschlusswerten und der daraus abzuleitenden elektrischen Gesamtleistung im künftigen Wohnquartier, erfolgt auch die Dimensionierung und Ausstattung der einzuplanenden Trafostation. Die im Bebauungsplan gezeigte Position für den Aufstellort einer Trafostation erscheint geeignet. Jedoch sind die Anforderungen - seit unserer letzten Stellungnahme von 2019 –	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt und mit den Stadtwerken abgestimmt. Die Fläche für die Trafostation wird in den Planunterlagen auf 5 x 8m vergrößert.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung Zustimmung

			hinsichtlich des Flächenbedarfs sehr gestiegen. Grundsätzlich würde heute eine Fläche von 6 x 9 Metern ($\geq 50 \text{ m}^2$) benötigt. Im Vorfeld dieser Stellungnahme fand aber Einigung darüber statt, dass auch mit einer Grundfläche mit den Abmessungen von 5 x 8 ($\geq 40 \text{ m}^2$) Meter auszukommen wäre; diese Änderung soll sich im Bebauungsplan wiederfinden. Im Übrigen ist neben der Errichtung einer öffentlichen Trafostation das Erfordernis zusätzlicher, gebäudebezogener Kundenstationen auf den jeweiligen Grundstücken zu erwarten, um die Elektrizitätsversorgung von rund 370 Wohneinheiten zu ermöglichen. Straßenbeleuchtung: Nach unserem Wissensstand werden die künftig durch das Plangebiet verlaufenden Straßen und Wege öffentlich gewidmet. Damit fällt die Verkehrssicherungspflicht perspektivisch in kommunale Verantwortung. Eine öffentliche Straßenbeleuchtungsanlage ist demnach in den Planungen zu berücksichtigen. Die Errichtung dieser Anlage (ggf. bestehend aus Kabelnetz, Leuchten und Einspeiseschrank) kann im Kontext des Aufbaus der Stromversorgungsinfrastruktur geschehen. Trinkwasserversorgung: Das im Umfeld des Plangebiets vorhandene Trinkwassernetz lässt grundsätzlich auch die Versorgung des künftigen Quartiers zu. Auch in diesem Zusammenhang gilt jedoch, dass für konkrete Festlegungen und Planungen - hinsichtlich Konfigurierung und Dimensionierung der im Plangebiet zu errichtenden Versorgungseinrichtungen - Angaben über den erforderlichen Bedarf benötigt werden. Erdgasversorgung: Die Stadtwerke Frankenthal verfügen umliegend über ein leistungsfähiges Erdgasversorgungsnetz, aus dem prinzipiell eine Versorgung für das künftige Wohngebiet realisierbar wäre. Als Heizmedium im herkömmlichen, klassischen Sinne erscheint Erdgas unter den gegebenen allgemeinen Rahmenbedingungen möglicherweise nicht optimal - unter Umständen bietet sich Erdgas aber als eine mögliche Ergänzung zu anderen Technologien an. Wärmeversorgung: Die Versorgung des entstehenden Quartiers mit Wärme könnte grundsätzlich unter Einsatz von Wärmepumpen (zentral oder dezentral) geschehen. Auch eine Wärmeversorgung unter Einbeziehung von Erdwärme erscheint sinnvoll. Darüber hinaus ist auch eine Kombination mit einer KWK-Anlage (Blockheizkraftwerk) denkbar. Die Stadtwerke Frankenthal unterstützen gerne im weiteren Verlauf bei der Entscheidungsfindung wie auch bei einer späteren Umsetzung. Für Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Darüber hinaus sind wir dankbar für die Einbindung unseres Unternehmens in die weitergehenden Verfahrensschritte. Im Übrigen gehen wir davon aus, dass ausreichend Gelegenheit besteht, sämtliche essenziellen Aspekte in Bezug der Errichtung einer in die Zukunft gerichteten Energie- und Trinkwasserversorgung ausführlich abzustimmen.	Sollten weitere, kundeneigene Stationen erforderlich werden, so werden in Absprache mit dem Investor und den Stadtwerken geeignete Standorte gefunden. Wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt und mit den Stadtwerken abgestimmt. Wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt und mit den Stadtwerken abgestimmt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke werden in die weitere Erschließungsplanung eng eingebunden.	Zustimmung Zustimmung Zustimmung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung
36	Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde	27.02.2025	1. Hochwasser Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Dies bedeutet, dass bei Deichbruch der Hochwasserschutzanlage am Rhein das Plangebiet überschwemmt werden könnte. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan bereits enthalten.	Kenntnisnahme

			2. Starkregen Das Niederschlagswasser wird zu Großteilen in der Fläche zurückgehalten und dort versickert bzw. verdunstet. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 7, 1 h) kann es hier zu einer Bildung von Oberflächenwasser kommen, diese betragen bis zu einem halben Meter; bei extremen Starkregenereignissen intensiviert sich die Bildung deutlich, wie auf den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz abgebildet. Im Bereich der Niederschlagsbewirtschaftung sollten die Sturzflutgefahrenkarten berücksichtigt werden, sodass sowohl für die vorgesehene Planung im Plangebiet als auch für Dritte kein Schaden bzw. keine Gefahren entstehen. 3. Schutzgut Boden Durch die Untersuchungen im Plangebiet ist der Bodenschutz v.a. beim Thema Altlasten bereits mit der SGD Süd abgestimmt und die Altlasten werden im Zuge der Baumaßnahmen laut Umweltbericht saniert. Allerdings sind folgende Dinge zu beachten: - Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist durch den Sachverständigen zu dokumentieren. - Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen. 4. Schutzgut Wasser Durch die Baumaßnahmen kommt es zu einer Versiegelung des Bodens, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser führt. Hier muss ein Entwässerungskonzept der Fläche angepasst werden, da das Niederschlagswasser, falls möglich, im Zuge der Grundwasserneubildung auf dem gleichen Grundstück versickert werden soll. Gegebenenfalls kann hier mit Rigolen/Versickerungsmulden gearbeitet werden, allerdings nur in nicht kontaminierten Bereichen. Diese Mulden / Rigolen sind bei den zuständigen Wasserbehörden wasserrechtlich zu genehmigen. 5. Fazit Der Änderung der o.g. Bebauungspläne und der 25. Flächennutzungsplanänderung kann im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugestimmt werden, sofern o.g. Punkte 1-4 beachtet werden.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Rahmen der Bauarbeiten berücksichtigt. Wird im Rahmen der Bauarbeiten berücksichtigt. Das anfallende Regenwasser wird bis zu einem 30-jährigen Niederschlagsereigniss auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert und so der Grundwasserneubildung zugeführt. Entsprechend des aktualisierten Entwässerungskonzeptes wird ein Mulden- bzw. Mulden-Rigolensystem umgesetzt. Dies wurde mit der EWF und der SGD Süd abgestimmt. Wird zur Kenntnis genommen.	Zustimmung Kenntnisnahme Zustimmung Zustimmung Zustimmung Kenntnisnahme
37	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP	27.02.2025	Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 62.1, 62.2 und 62.3 "Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teile A, B und C" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme / Lithium "Ludwig". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH hat sich das Gebiet für eine ggf. spätere Nutzung der Geothermie gesichert und plant im Frühjahr 2025 mit seismischen Untersuchungen zu beginnen. Ein vergleichbares Geothermiekraftwerk gibt es bereits in Landau. Verglichen mit dem Projekt in Landau wird der Entwicklungszeitraum für eine solche Anlage weit über unseren geplanten Fertigstellungstermin hinausgehen. Darüber hinaus ist die MVV derzeit	Kenntnisnahme Klarstellung

			Boden und Baugrund – allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den textlichen Festsetzungen werden fachlich bestätigt. Mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Geologiedatengesetz (GeoldG): Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter: https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter: https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	noch nicht in der Lage, Verträge mit verbindlichen Lieferterminen abzuschließen. Fazit: Es wäre schön, das Planungsgebiet an die Geothermie anzuschließen, aber es dauert zu lange. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Rahmen weiterer geologischer Untersuchungen beachtet.	Kennntnisnahme Kennntnisnahme Kennntnisnahme
38	Wintershall Dea Deutschland GmbH	27.02.2025	Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
39	Eigen- und Wirtschaftsbetrieb Frankenthal (EWF)	04.03.2025	Grundsätzlich verweisen wir darauf, dass unsere vorherigen Stellungnahmen zu dem vorgenannten Baugebiet zu beachten sind. Ferner liegt die wasserwirtschaftliche Begleitplanung den Unterlagen nicht bei. Hierzu können wir demnach keine Stellungnahme abgeben. <u>Stellungnahme vom 06.09.2023</u> <u>Abteilung Stadtentwässerung:</u> <u>Bezugnehmend auf vorherige Stellungnahme zu diesem Baugebiet gibt es folgend ergänzende Änderungen:</u> <u>Textliche Festsetzungen Punkt 3.1 Behandlung von Niederschlagswasser:</u> <i>Die Formulierung in der textlichen Festsetzung ist grundsätzlich analog zur Begründung unter Punkt 6.11 Ver- und Entsorgung zu übernehmen: „Niederschlagswasser darf entsprechend den hydraulischen Vorgaben aus der Generalentwässerungsplanung maximal 15% der Bruttobaugebietsfläche für die öffentliche Kanalisation außerhalb des Gebietes abflusswirksam werden.“</i> <i>Ferner verweisen wir auf die bereits von uns erfolgte Stellungnahme, dass die Versickerungsanlagen nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 auszulegen und zu betreiben sind. Es ist ein 5-jähriges Bemessungsereignis für die Auslegung der Versickerungsanlagen zu Grunde zu legen.</i> <u>Weitere Punkte:</u> <i>Prüfung der Rigolenversickerung in den Parkflächen im Bereich des Werksverkaufsgebäudes. Dies ist erforderlich, um Schäden am Bestandsgebäude zu vermeiden. Das betrifft alle Bestandsgebäude im Bereich von Versickerungsanlagen.</i>	Die Stellungnahme vom 06.09.2023 wird Gegenstand der Abwägung. Die wasserwirtschaftliche Begleitplanung wurde am 10.03.2025 mit Vertretern der SGD Süd, der EWF und der Stadtverwaltung abgestimmt. Wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung im Textteil ist geringfügig anders gewählt, jedoch ist ein Spitzenabflussbeiwert von 0,15 festgesetzt. Das Arbeitsblatt A 138 ist in der textlichen Festsetzung genannt. Das 5-jährige Bemessungsereignis ist bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Das Gebäude des Werksverkaufes liegt nicht im Bereich der Vorhabenpläne (VEP). In diesem Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 62.1, Teil A lediglich ein Angebot. In welchem Umfang die Parkierungsflächen errichtet werden, ist daher noch unklar.	Klarstellung Klarstellung Kennntnisnahme Klarstellung / Zustimmung Klarstellung / Zustimmung Klarstellung

			<i>In der Wasserwirtschaftlichen Begleitplanung ist der Einzugsgebietsplan E_04_4-1 gem. dem neuesten Planungsstand zu aktualisieren.</i> <i>Ein Überflutungsnachweis ist nach DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis über das Gesamtgebiet zu führen.</i> <i>Die Vorgaben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sind umzusetzen.</i>	<i>Erfolgt im Rahmen der weiteren Planung.</i> <i>Die Vorgabe ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.</i> <i>Es erfolgt eine enge Abstimmung mit der SGD Süd.</i>	<i>Kenntnisnahme / Zustimmung</i> <i>Klarstellung / Zustimmung</i> <i>Kenntnisnahme / Zustimmung</i>
40	Forstamt Pfälzer Rheinauen	05.03.2025	In dem Planbereich sind weder Wald noch sonstige forstliche Belange betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
41	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V.	05.03.2025	Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. haben keine Einwände oder Anregungen zu den vorgelegten Planungen. Belange von SDW und LAG sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
42	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	06.03.2025	Nachfolgendes ist aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes zu beachten. 1. Wasserhaushaltsbilanz: Eine Wasserhaushaltsbilanz und eine Konzeption mit Beurteilung, Bewertung und Umsetzung von Maßnahmen zur Annäherung an den Referenzzustand zur Einhaltung der Emissionsanforderung „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ fehlen und sind vorzunehmen. Die Wasserhaushaltsbilanz ist daher nachzureichen! 2. Schmutzwasser: Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den Regeln der Technik entsprechenden Abwasserbehandlung (hier: Kläranlage der BASF SE) zuzuführen. 3. Mischwasserkanalisation: Sofern nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser an die schmutzwasserabführende Kanalisation angeschlossen wird, ist in eigener Zuständigkeit zu überprüfen, ob die nachfolgenden tangierten Mischwasserentlastungen noch im Rahmen der Zulassung betrieben werden. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt. 4. Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen! Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser bedarf der Erlaubnis. Die wasserwirtschaftliche Zulassung muss rechtzeitig (vor Beginn der Einleitung!) vorliegen.	Die Entwässerungsplanung enthält die geforderten Unterlagen. Das Schmutzwasser wird in Kanälen zur Kläranlage geführt. Innerhalb der Baugrundstücke ist das Niederschlagswasser eines 30-jährigen Regenereignisses zurückzuhalten. Darüber hinaus kommt es innerhalb des Gesamtgebietes aller 3 Bebauungspläne (Teile A, B und C) zu einer Entsiegelung von ca. 200m² Fläche. Es wird daher davon ausgegangen, dass in der Zukunft wesentlich weniger Niederschlagswasser aus den Planungsgebieten anfällt als bisher. Eine genaue Überprüfung kann, auf Wunsch, im Rahmen der Entwässerungsplanung geführt werden. Das Entwässerungskonzept sieht die Rückhaltung und Versickerung eines 5- bzw. 30-jährigen Regenereignisses vor. Die Rückhaltung und Versickerung erfolgen über Mulden und teilweise über Rigolen. Somit werden Abflüsse des Niederschlagswassers vermieden, vermindert und verzögert sowie die Grundwasserneubildung gefördert und gleichzeitig ein Teil des Wassers verdunstet. Für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.	Zustimmung Zustimmung Klarstellung Klarstellung Zustimmung

		4a. Überflutungsschutz: Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen. Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung sollte der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung betrachtet werden. 4b. Hochwasservorsorge: Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Frankenthal und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! 5. Bodenschutz Bezüglich der Versickerung wird nochmal darauf hingewiesen, dass diese nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich. Gegen die Nutzungsänderung des ehem. Sternjakob-Geländes bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Im Bereich der Grundwassermessstelle GWM 20-3 und der Bohrung KRB 21-2 wurde bei der Erkundung des Geländes eine Bodenkontamination festgestellt. Dieser Bereich soll durch Auskoffierung des belasteten Bodens dekontaminiert werden. Nach erfolgter Freimessung der Baugrube auf die im Sanierungsplan aufgeführten Sanierungszielwerte ist eine multifunktionale Nutzung möglich. Für die Bodenverunreinigung im Bereich der Tanks entlang der Straße „Am Strandbad“ besteht ebenfalls Sanierungsbedarf. Hier ist noch nicht entschieden, ob die Tanks verbleiben oder entfernt werden sollen. Bei einem Verbleib der Tanks, ist eine Sicherung erforderlich (Oberflächenabdichtung und anschließendes Grundwassermonitoring). Bei einer Entfernung der Tanks ist der umgebende belastete Boden zu entfernen und die Grube auf die Sanierungsziele freizumessen. 6. Sturzflutgefahrenkarten: Auf die aktuellen Sturzflutgefahrenkarten wird hingewiesen. Die Betroffenheit bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1h) im Bebauungsplangebiet ist gegeben. Bereichsweise bis zu 30 cm, punktuell bis 100 cm. Es ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann. Sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen werden, drohen Gebäuden, die in den betreffenden Bereichen liegen, Schäden durch eindringendes Wasser. Dies zeigt sich insbesondere bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 1h). Hier kann die Betroffenheit noch wesentlich größer sein. Auch von außerhalb z. B. über die Straße „Am Strandbad“ kann im Starkregenfall zusätzlich Wasser auf das Gelände gelangen. Bei den weiteren Planungen ist o. g. unbedingt zu berücksichtigen. 7. Grundwasser: Bauvorhaben sind den Grundwasserverhältnissen anzupassen.	Im Textteil zum Bebauungsplan sind bereits Hinweise zum Hochwasserschutz und Starkregen enthalten. Eine Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sind vorgesehen. Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch eine Hochwasserschutzanlage geschützten Bereich. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Wird im Rahmen der weiteren Planungen beachtet.	Zustimmung Zustimmung Klarstellung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung Zustimmung
--	--	--	--	--

			Nach den mir vorliegenden Kenntnissen ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Insofern sind geplante Unterkellerungen, Tiefgaragen etc. wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wirtschaftlich nicht zu vertreten. 8. Temporäre Grundwasserabsenkung: Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Frankenthal mit entsprechenden Planunterlagen und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange zu beantragen ist. 9. Rheinniederung / Hochwassergefährdung: Das Plangebiet liegt komplett im Risikogebiet für eine Überflutung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen bei einem Extremhochwasser des Rheins. In diesem Fall wird das Plangebiet nach den mir vorliegenden Informationen so gut wie komplett > 2,0 m, > 3,0 m bis 4,0 m überflutet werden. Das Plangebiet befindet sich zudem in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Bei einer Bebauung besteht insbesondere bei Extremhochwasser eine Betroffenheit bzw. Überflutung flächendeckend und für insbesondere tiefliegende Gebäudeteile bei Starkregen.– siehe z.B. auch hochwasserangepasstes Bauen: https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-koennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebaeuden-und-in-der-planung/hochwasserangepasstes-bauen. Im Hinblick auf die Bau- und Hochwasservorsorge ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials auf dem Areal hinzuwirken. Fazit: Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-9) dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Des Weiteren wird auf den bisherigen Schriftverkehr hingewiesen, der zu beachten ist. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung der Sturzflutgefahrenkarten inklusive Wasserhaushaltsbilanz für die Baugebiete „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B, C“ ist unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und mit der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren!).	Wird im Rahmen der weiteren Planungen beachtet. Sollten temporäre Maßnahmen erforderlich werden, werden diese abgestimmt und eine entsprechende Erlaubnis beantragt. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil zum Bebauungsplan sind bereits Hinweise zum Hochwasserschutz und Starkregen enthalten. Um möglichst viel Hochwasserschutz zu erhalten, sind die Erdgeschossesebenen der Häuser auf dem Gesamtgelände so weit angehoben worden, wie städtebaulich vertretbar ist. Wird zur Kenntnis genommen. Es wird lediglich das Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Abflussbeiwert 0,15, Rückhaltung 30-jähriges Regenereignis) sind mit der SGD Süd abgestimmt. Darüber hinaus ist ein Notüberlauf in den Kanal möglich. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept inklusive Wasserhaushaltsbilanz für die Baugebiete „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B, C“ ist mit der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße abgestimmt und wird zur Genehmigung eingereicht.	Zustimmung Zustimmung Klarstellung Kenntnisnahme Zustimmung Zustimmung Kenntnisnahme Zustimmung Zustimmung
--	--	--	---	---	---

			Die Wasserhaushaltsbilanz fehlt und ist unserem Hause zusammen mit dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Zustimmung daher nicht gegeben werden.	Die Wasserhaushaltsbilanz und das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept sind mit der SGD abgestimmt und werden zur Genehmigung eingereicht. Wird zur Kenntnis genommen.	Zustimmung Kenntrnisnahme
43	Deutsche Telekom-Technik GmbH	06.03.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben bzw. Mail vom 31. August 2023/PTI 21-Betrieb, [...], Az. 2023B_285, 2023B_286 und 2023B_287 haben wir zu den o. a. Planungen bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter. <u>Stellungnahme vom 30.08.2023</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: • Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. • Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Team Breitband und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format). Kontakt: T_NL_SW_PTI_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse, soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 30.08.2023 wird Gegenstand der Abwägung. Wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens. Die technische Infrastruktur wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird beachtet und der Investor über das Vorgehen informiert. Die Hinweise werden an die Investoren für die Bauausführung weitergegeben. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den textlichen Festsetzungen.	Kenntrnisnahme Klarstellung Kenntrnisnahme Klarstellung Zustimmung Zustimmung Zustimmung

			<i>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</i>	<i>Die Planunterlagen werden nicht weitergegeben.</i>	<i>Zustimmung</i>
44	NABU	06.03.2025	Die Entwicklung von Wohnraum auf einer Industriebrache ist insgesamt sehr erfreulich und zu begrüßen. Bei den Wohnungszuschnitten sollte aber auch an größere Familien gedacht werden, für die in Frankenthal ein sehr knapper Markt besteht. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben im Teil A Bedenken, da die Bebauung mit 3 Häusern zu nahe an die Naturoase Klostergärten heranrückt. Es wurde auch nicht klar, wo der „Parkplatz Am Strandbad“ positioniert sein soll. Einer Einbeziehung von Parkplätzen des Strandbads könnte nicht zugestimmt werden, da diese an heißen Sommertagen benötigt werden. Dies könnte zu wildem Parken am Rand des geschützten Gebietes „Kleiner Wald“ führen. Positiv zu bewerten ist die vorgeschriebene Teilbegrünung der Dächer. Das könnte ebenso wie die Pflanzung von Büschen an der Grenze zu den Klostergärten ein Beitrag zur Erhaltung der Artenvielfalt sein. Das selbe gilt für die Pflanzung von geeigneten Laubbäumen mit ausreichend großen Wurzelräumen. Beides verbessert auch das Kleinklima. Schmerzhaft ist die zunehmende Versiegelung im Teil B, die aber durch die Entsiegelung in Teil A und C wieder ausgeglichen wird. Von einer Entsiegelung im Gesamtareal zu sprechen ist aber doch etwas gewagt angesichts der geringen Fläche. Bedauerlich ist auch die Tatsache, dass viele durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden müssen, auch wenn die Anzahl der Nachpflanzungen größer ist, wird es Jahrzehnte dauern, bis deren Funktion ersetzt ist. Unverständlich sind für mich die Angaben zum Klima. Entweder man betrachtet den langjährigen Mittelwert von Temperatur und Niederschlägen oder man gibt den Schwankungsbereich an. Zudem ist Frankenthal eine der Städte mit der größten Anzahl von Hitzetagen. Der Umweltbericht scheint mir bezüglich der Auswirkungen während des Baus geschönt. Negative Auswirkungen werden mit dem Hinweis weggelächelt, dass sie nur vorübergehend seien oder mit geeigneten Maßnahmen minimiert werden könnten. Angesichts der langen Umsetzungsdauer sind Gestank und Lärm durchaus von Bedeutung. Letzterer wird sich auch negativ auf die Fauna in den Klostergärten auswirken.	Wird zur Kenntnis genommen. Die 3 Bebauungsplangebiete zusammen enthalten einen Wohnungsmix aus 2 – 4-Zimmer-Wohnungen. Damit soll eine große Bandbreite an Bevölkerungsschichten angesprochen werden. Im Norden ist bereits eine geschlossene Eingrünung durch eine zweireihige Hecke mit heimischen Sträuchern festgesetzt. Ferner ist entlang der westlichen und nördlichen Grenze eine Einzäunung vorgesehen, so dass ein Schutz der Klostergärten erreicht wird und Störungen vermieden werden. Darüber hinaus weisen die 3 Gebäude mindestens den nach Landesbauordnung vorgegebenen Abstand zu den Klostergärten auf. Der Gesetzgeber hat diese Abstände festgelegt und geht davon aus, dass damit nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke vermieden werden. Es handelt sich um ein Missverständnis. Der in der Begründung genannte Parkplatz entlang der Straße „Am Strandbad“ befindet sich innerhalb des Planungsgebietes und wird neu errichtet. Alle erforderlichen privaten Stellplätze sowie einen weiteren Anteil von 10% Besucherparkplätze werden im Plangebiet bereitgestellt. Eine Nutzung der für das Strandbad vorgehaltenen Parkplätze ist nicht vorgesehen. Eine Störung des Landschaftsschutzgebiets ist daher nicht zu erwarten. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die Spanne bei der Jahresdurchschnittstemperatur zeigt die auch hier vorhandenen Schwankungen auf und soll im Bauleitplanverfahren eine grobe Einordnung in die klimatischen Verhältnisse geben. Das Plangebiet wurde als Stadtklimatop im Bestand eingestuft. Dies berücksichtigt erhöhte Temperaturen und Hitzetage. Die Planung ermöglicht durch die kleinteiligere Bebauung im Vergleich zur Bestandssituation eine bessere Belüftung des Plangebiets. Die angestrebte Durchgrünung trägt maßgeblich dazu bei Hitze zu reduzieren. Bei der Bewertung der (meist temporären) baubedingten Wirkungen ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen vorgennutzten gewerblichen Standort handelt. Im Umweltbericht liegt der Fokus auf erhebliche negative Auswirkungen. Dabei beziehen sich die Auswirkungen der Bautätigkeiten auf den Menschen nicht auf die schutzbedürftigen Erholungszeiträume in der Nacht und an den Wochenenden. Im Hinblick auf die Klostergärten sind Störungen durch Baulärm und sonstige Bautätigkeiten bereits im Artenschutzgutachten berücksichtigt.	Kenntnisnahme Zustimmung Zurückweisung Klarstellung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Klarstellung Klarstellung

			Wie soll die Verschmutzung der Straßen durch den Baustellenverkehr verhindert oder vermindert werden? In dem Bericht ist auch an einer Stelle von Photovoltaik zusätzlich zur vorgeschriebenen Dachbegrünung die Rede. An anderer Stelle wird gesagt, dass es dazu keine Festlegungen gibt. Angesichts der Klimakrise sollten Heizungen mit fossilen Brennstoffen ausgeschlossen werden. Bei einem der Artenschutzgutachten sind die Abbildungen nicht sichtbar. Zusätzlich möchte ich beklagen, dass das Projekt in 3 Bebauungspläne aufgeteilt wurde, die Begründungen aber weitgehend identisch waren und die für das jeweilige Gebiet wichtigen Informationen mühsam herausgesucht werden mussten. Abschließend will ich noch einmal unseren Wunsch bekräftigen, die Häuser A1, A2 und A4 etwas weiter von der Grenze zu den Klostergärten zu positionieren.	Die Reinigung der Straßen obliegt den ausführenden Firmen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es gibt im Bebauungsplan keine zwingende Forderung PV-Module auf den Dachflächen zu errichten. Dennoch ist die vom Vorhabenträger vorgesehen und soll mit der festgesetzten Dachbegrünung kombiniert werden. Das Heizungskonzept ist derzeit noch nicht ausgearbeitet. Es werden daher keine Vorhaben im Bebauungsplan hierzu gemacht. In den zur Verfügung gestellten pdf-Dateien sind alle Abbildungen enthalten und sichtbar. Darüber hinaus hat diesbezüglich keine anderer Träger öffentlicher Belange, auch nicht die Untere Naturschutzbehörde, ein solches Problem mit den Dateien geäußert. Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung oben.	Klarstellung Klarstellung Zurückweisung Klarstellung Kenntnisnahme Zurückweisung
45	Beauftragte für die Belange behinderter Menschen	07.03.2025	Mit der Aufstellung der drei Bebauungspläne werden wesentliche Ziele der Stadt Frankenthal berücksichtigt, die Wohnnutzung innerhalb der bestehenden Ortslage zu schaffen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62.1 „Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A“ werden südlich des ehemaligen Werksverkaufes 15 öffentliche Stellplätze vorgesehen, im Kurvenbereich weitere 2, sowie 5 im weiteren Straßenverlauf nach Osten. Im Teil B werden insgesamt 13 öffentliche Parkplätze geplant. Insgesamt ergeben sich damit 35 öffentliche Parkplätze, was einem Stellplatzschlüssel von 10 % der geplanten Wohnungen entspricht. Positiv sind die offenen Stellplätzen, somit haben z.B. Senioren oder Menschen mit Behinderung, die auf Rollatoren oder Rollstuhl angewiesen sind, einen barrierefreien Zugang. Innerhalb des Planungsgebietes sind 3 Spielplätze vorgesehen, die den Bedarf gemäß LBauO aufnehmen. Gleichmäßig im Gebiet verteilt sind diese damit in geringer Nähe zu den einzelnen Wohngebäuden orientiert. Die Spielflächen werden so gestaltet, dass sie einladend und ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien bieten. Für die Bewohner des Quartiers sind diese Treffpunkte wichtige Orte der Begegnung. Eltern können sich austauschen, während ihre Kinder spielen, und die Gemeinschaft wird durch gemeinsame Erlebnisse gestärkt. Die Spielfläche trägt somit nicht nur zur Lebensqualität der Kinder bei, sondern fördert auch den Zusammenhalt und die Nachbarschaft im Quartier. Bei dem Plangebiet im Teil B handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG. Geplant ist, das Gebäude des ehemaligen Werksverkaufs auch in der Zukunft als gewerbliche Verkaufsfläche fortzusetzen. Die übrigen Flächen stehen für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung und sollen der Wohnnutzung zugeführt werden. In der Aufführung bzw. in der Begründung im Teil C wird der Punkt 6.6. geförderter Mietwohnungsbau nicht aufgeführt. Sie gibt die Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau fest, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) BW gefördert wird. Zudem	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: Der ehemalige Werksverkauf, der weiter als Verkaufsfläche dienen soll, befindet sich im Teil A. Ursprünglich war vorgesehen, in den Teilen A und C geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren. Aufgrund der hohen Schwierigkeiten, die Fördermittel zu erhalten und die entsprechenden Vorgaben zu erreichen, ist diese Festsetzung entfallen. Es wird dennoch davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Wohnungen Mietwohnungen werden. U.a. soll durch den hohen Anteil	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Klarstellung Klarstellung

			könnten sie den barrierefreien Wohnraum fördern, was wir begrüßen. Warum fehlt hier dieser Punkt? Wir gehen davon aus, dass im weiteren Verfahren, u.a. der Ausführungsplanung, die DIN-Norm 18040 – 2 Barrierefreies Bauen – Wohnungen Berücksichtigung findet.	an oberirdischen privaten Parkplätzen dafür gesorgt werden, dass kostengünstiger Mietwohnungsraum zur Verfügung steht. Die DIN 18040 wird im Rahmen der Hochbauplanung berücksichtigt.	Zustimmung
46	Stadt Mannheim	10.03.2025	Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch die Bebauungsplan-Entwürfe der Stadt Frankenthal nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen oder Bedenken in das Planverfahren einbringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgestellt: Esslingen, 11.03.2025, br
Re2Area GmbH

Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan

STADT FRANKENTHAL
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-7 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1

Allgemeine Wohngebiete
- GEe

eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZGrundflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß bzw. nur als Höchstmaß
- GFZGeschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß bzw. nur als Höchstmaß
- II - IIIzulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Izulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,0m ü. NN
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ooffene Bauweise
- aabgewichene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze (ST), Carports (CP), Tiefgaragen (TG) und Nebenanlagen (NA)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) inkl. Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für elektrische Versorgungsanlagen

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Retentions- und Reinigungselement

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

zu erhaltender Baum

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Spielplatz nach LBauO

zulässige Dachform: Satteldach / Flachdach (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

C. Hinweise

Bestandsgebäude

Flurstücksnummern vorhanden

Flurstücksgrenzen vorhanden (innerhalb des Geltungsbereichs entfallend)

MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

21.05.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

29.11.2019
3. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

21.05.2029
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

29.11.2019
5. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom

09.12.2019

bis

15.01.2020
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von - bis

08.11.2019

09.12.2019
7. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

05.07.2023
8. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

04.08.2023
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von - bis

07.08.2023

07.09.2023
10. Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von - bis

07.08.2023

07.09.2023
11. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am

Beschluss gefasst.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am

12. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

29.01.2025
13. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

07.02.2025
14. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

10.02.2025

10.03.2025
15. Erneute Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

04.02.2025

07.03.2025
16. Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am

Beschluss gefasst.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am

17. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB

18. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB

- Frankenthal, den

- Dr. Nicolas Meyer

Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

- Frankenthal, den

- Dr. Nicolas Meyer

Oberbürgermeister
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am

tritt der Bebauungsplan in Kraft.

- Frankenthal, den

- Dr. Nicolas Meyer

Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB:

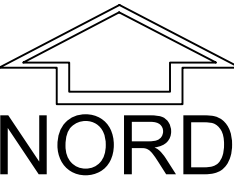
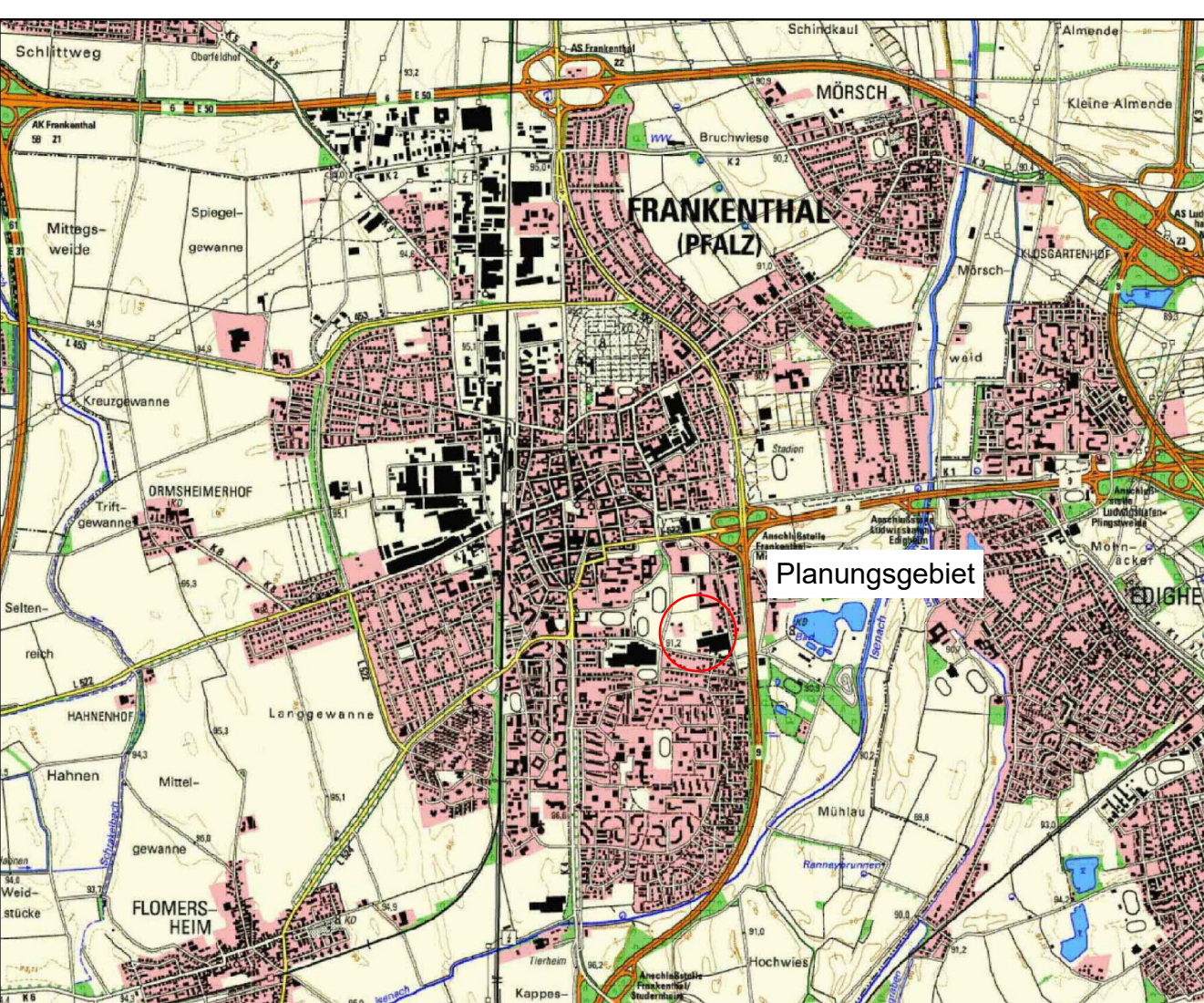
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)
- BauNVO:

Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- PlanZV:

PlanZV-Verordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert am 07. Dezember 2022 (GBl. S. 403)

ÜBERSICHTSPLAN



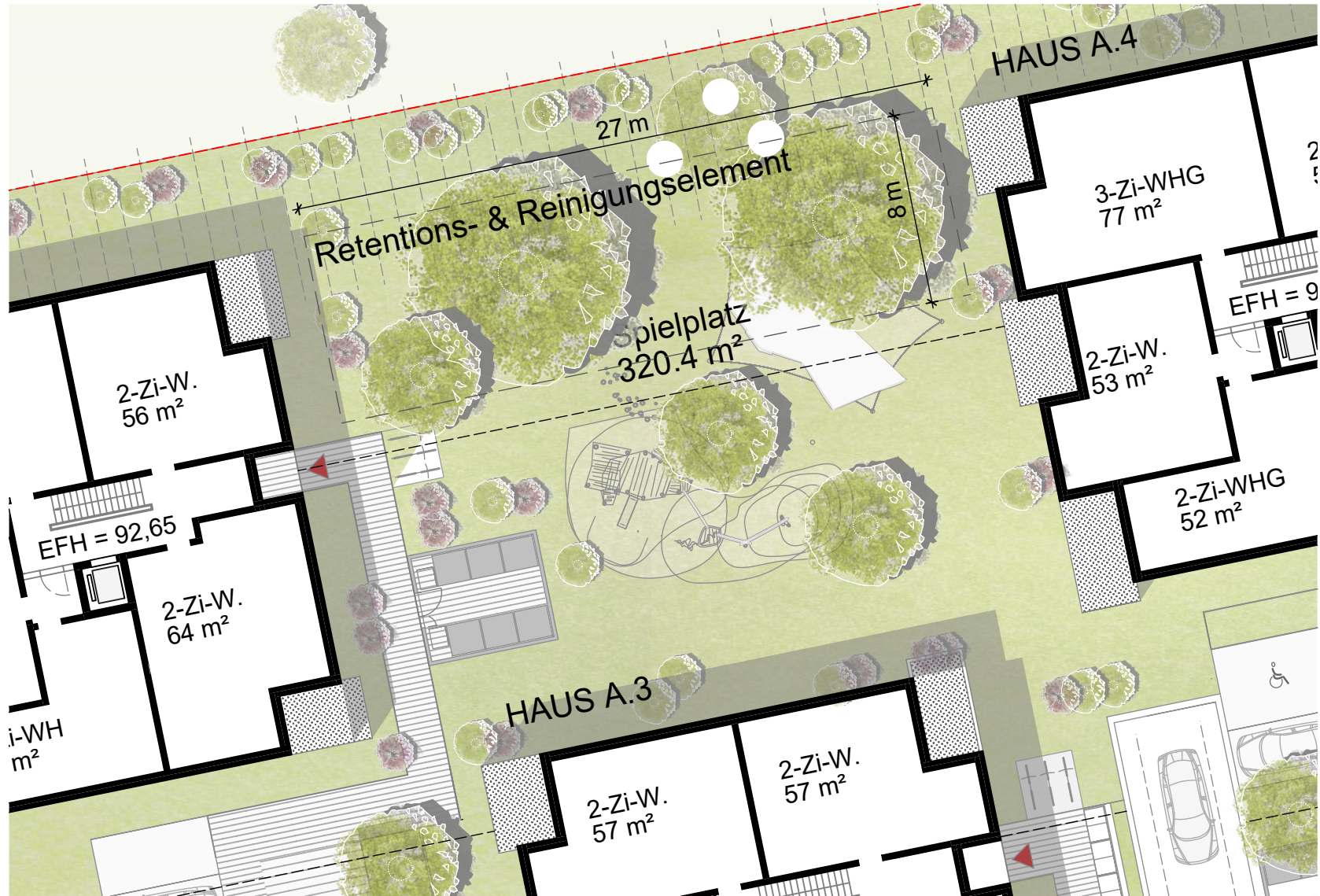
PLANUNGSGEBIET 7794 Esslingen Rathaus Straße 1 77944 Esslingen 07143 400-0 07143 400-0	BAUH.	Stadt Frankenthal	PROJ.NR.	13188	62.1
	PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A"	BEARB.	ME/BR	
	PLAN	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Satzung	GEZ.	ME/BR	
	BLGR.	600/1160	DATUM	MASSSTAB	
	BAUH.			1:500	

STADT FRANKENTHAL VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN "Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A_Häuser A.1-A.5"



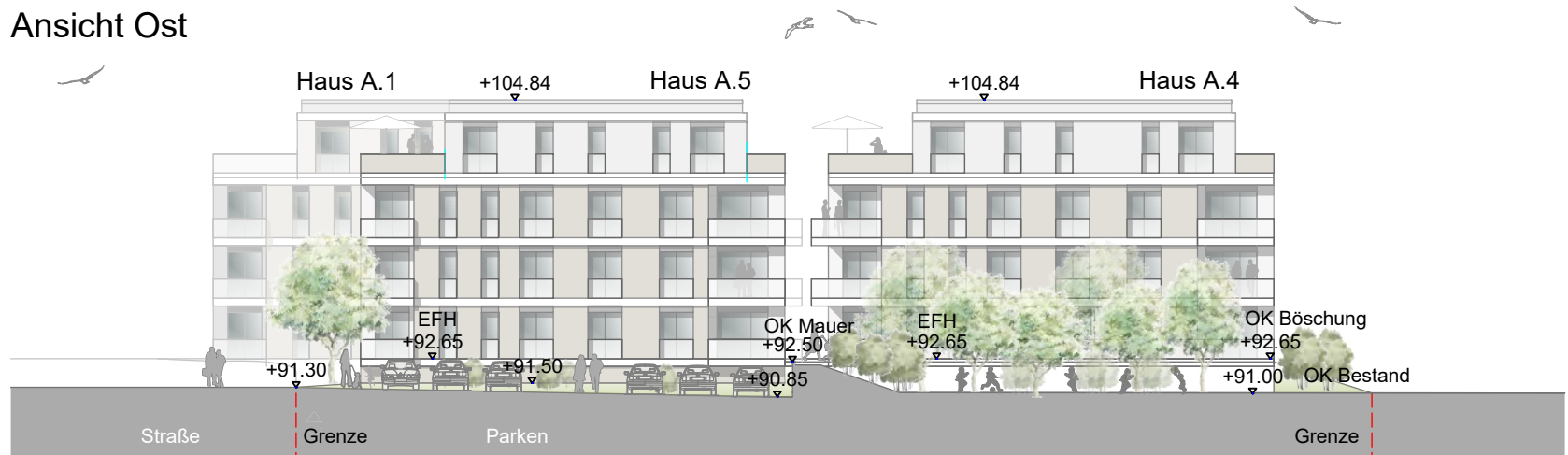
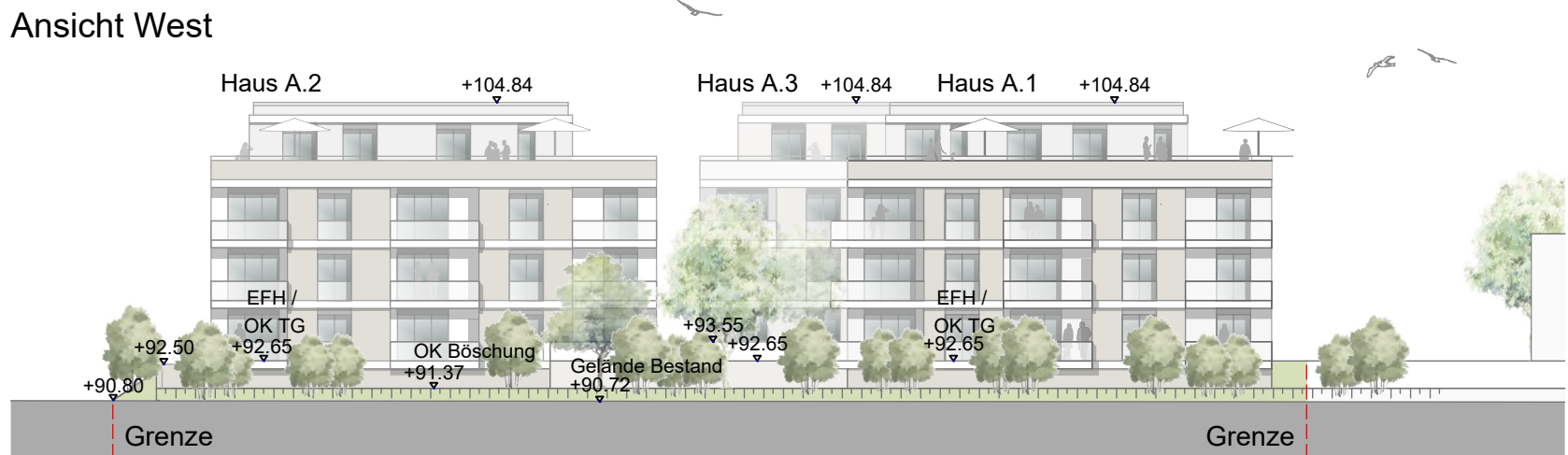
Baufeld A1_Häuser A.1-A.5_Dachaufsicht_M 1:750



Baufeld A1_Häuser A.1-A.5_Spielplatz_M 1:250

- Spielgeräte:
- Sandspielfläche mit Einfassung Robinienstämme
 - Balancierstämme und Trithölzer
 - Freiflächen mit Rasen
 - Wipptiere
 - Zwei Sitzbänke
 - Spielhaus Holz

Baufeld A1_Häuser A.1-A.5_Ansichten_M 1:333



Baufeld A1_Häuser A.1-A.5_Erdgeschoss_M 1:500



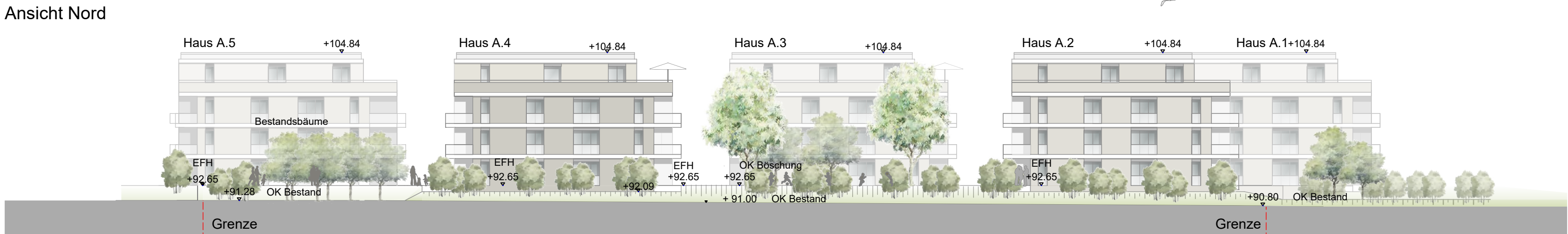
Baufeld A1_Häuser A.1-A.5_Regelgeschoss_M 1:500



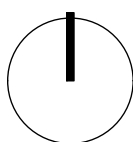
Baufeld A1_Häuser A.1-A.5_Tiefgarage_M 1:500



Baufeld A1_Häuser A.1-A.5_Staffelgeschoss_M 1:500



Abweichungen von den im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Längenmaßen (Gebäudelängen und -breiten) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu 0,50 m zulässig. Zudem sind Abweichungen von den angegebenen Wohnungsgrößen bis zu 7 % zulässig. Abweichungen von der Größe, Lage und Anzahl der dargestellten Fenster sind in Abstimmung mit der Stadt Frankenthal ebenfalls zulässig.

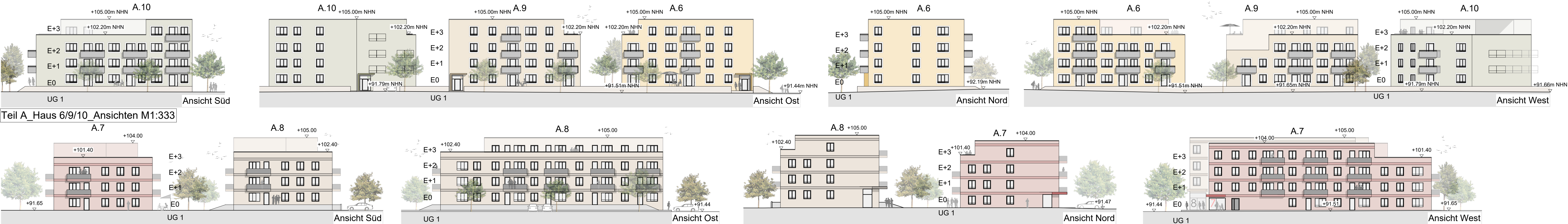


73734 Esslingen
www.esslingen.de
Tel. 07141 34 888-20
Fax 07141 34 888-29

BAUH.	Stadt Frankenthal	PROJ.NR.	13188	PLAN NR.	62.1
PROJEKT	Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A"	BEARB.	GB	GEZ.	GB
PLAN	Vorhaben- und Erschließungsplan Satzung Plan 1	BLGR.	880/625	DATUM	11.03.2025
BAUH.		MASSSTB			

STADT FRANKENTHAL VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

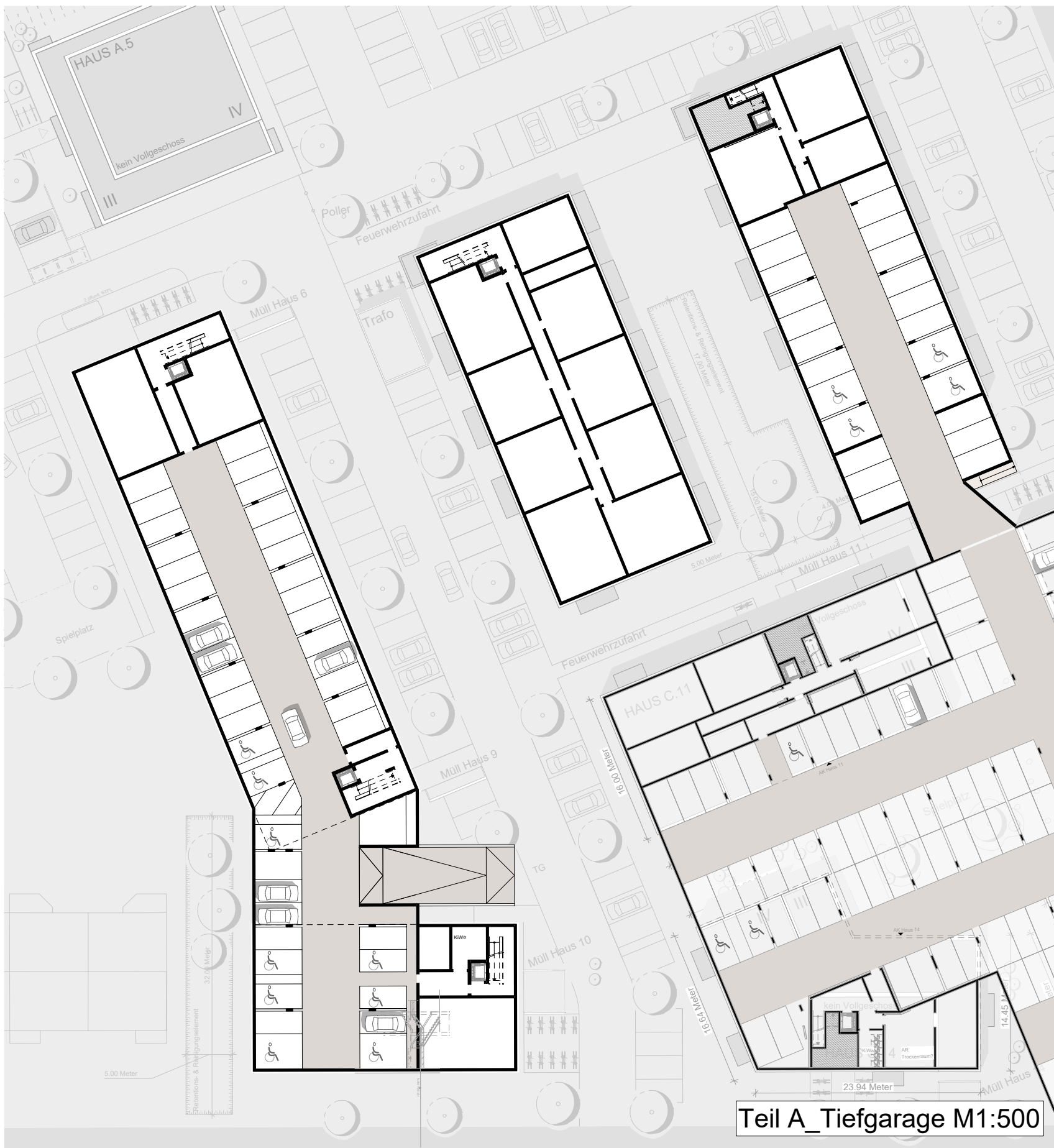
vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN "Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A"_Häuser 6-10



Teil A_Haus 6/9/10_Ansichten M1:333



Teil A_Erdgeschoss M1:500



Teil A_Tiefgarage M1:500



Teil A_Regelgeschoss M1:500



Teil A_Staffelgeschoss M1:500



Teil A_Lageplan M1:500



Teil A_Spielplatz M1:200

- Spielgeräte Teil A+B:
- 1x Edelstahl Hangrutsche Länge ~2,60m, Robinie
 - 1x Balancier Parcours mit Seil Länge ~4,50m, Robinie
 - 2x Federwippe
 - 1x Vierer-Federwippe
 - 1x Doppelschaukel, Robinie
 - 1x Sandkasten, Einfassung Robinienstamm
 - 1x Drehring
 - 3x Sitzbank
 - 2x Picknickbank

Abweichungen von den im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Längenmaßen (Gebäudelängen und -breiten) sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu 0,50 m zulässig. Zudem sind Abweichungen von den angegebenen Wohnungsgrößen bis zu 7% zulässig. Abweichungen von der Größe, Lage und der Anzahl der dargestellten Fenster sind in Abstimmung mit der Stadt Frankenthal ebenfalls zulässig.

GJL+ Freie Architekten Frankenschulz GmbH Karlshöhe, Zur Gollene 2 65926 Frankfurt am Main Tel.: +49 221 98179-0 Tel.: +49 221 98179-20	BAUH.	Stadt Frankenthal	PROJ.NR.	13188
	PROJEKT	Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A"	BEARB.	SES
	PLAN	Vorhaben- und Erschließungsplan Satzung Plan 2	GEZ.	SES
			BL GR.	694/ 970
			DATUM	11.03. 2025
			BAUH.	

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Stadtverwaltung Frankenthal, Bereich Planen und Bauen, Abt. Stadt- und
Grünplanung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62.1 „Ehemaliges
Sternjakob-Areal - Teil A“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
11.03.2025

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN NR. 62.1 „Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

März 2025

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch, (BauGB)**

in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

4. **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**

in der Fassung vom 24. November 1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert am 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

5. **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)**

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert m 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2023 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

7. **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Naturschutz und Landschaft, (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletztgeändert am 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

8. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409)

9. **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, (Landeswassergesetz – LWG)**

in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert am 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

10. **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler, (Denkmalschutzgesetz – DSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert am 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

11. **Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz, (LNRG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 09. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

13. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, (BBodSchV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	Im Geltungsbereich wird festgesetzt:	
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.1	Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig: • Wohngebäude, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind: • Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, • Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen Nicht zulässig sind: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen sportlicher Zwecke, • Gartenbaubetriebe, • Schank- und Speisewirtschaften, • Tankstellen.	
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

1.2.1	Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig: • Gewerbebetriebe die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht wesentlich stören, • Lagerhäuser, • Bürogebäude, Ausnahmsweise zulässig sind: • Gewerbebetriebe aller Art Nicht zulässig sind: • Geschäftsgebäude, • Anlage für sportliche Zwecke, • öffentliche Betriebe, • Verwaltungsgebäude, • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, • Lagerplätze, • Tankstellen, • Vergnügungsstätten • Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf der folgenden innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente: - Nahrungsmittel - Drogeriewaren/ Kosmetikartikel - Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel - Blumen - Zeitungen, Zeitschriften - Haushaltswaren/Glas/Porzellan - Bücher, Papier/Schreibwaren, Büroartikel - Kunst/Antiquitäten - Baby-, Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel - Foto/Optik - Textilien/Heimtextilien - Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikhandel - Uhren/Schmuck - Spielwaren - Sportartikel, Sportbekleidung - Campingartikel, Fahrräder und Zubehör	
1.3	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs.3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2.1	Die maximale bzw. für das WA 1 auch minimale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeinschrieb für die jeweiligen Baugebiete festgesetzt.	

2.2	Die maximale bzw. für das WA 1 auch minimale Gebäudehöhe in Metern über NN wird entsprechend dem Planeinschrieb für die jeweiligen Baugebiete festgesetzt. Die maximale bzw. minimale Höhe wird sowohl für die zulässigen Vollgeschosse als auch das zulässige oberste Staffelgeschoss festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß des höchsten Punktes der Dachhaut (bei Satteldächern der First, bei Flachdächern Oberkante Attika). Für Treppenhäuser, Laubengänge, Photovoltaik- und Solarelemente sowie technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 0,5 m zulässig. Schornsteine und Aufzugsüberfahrten dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.	
2.3	Die GRZ für die Baugebiete wird entsprechend Planeinschrieb als Höchstgrenze bzw. für das WA 1 auch als Mindestmaß festgesetzt. Die zulässige GRZ darf für Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,6 und im eingeschränkten Gewerbegebiet bis zu 0,8 überschritten werden. Für Tiefgaragen und Nebenräume unter der Geländeoberfläche darf die zulässige GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, sofern sie eine Erdüberdeckung erhalten und diese gärtnerisch gestaltet wird.	
2.4	Oberirdische Nebenanlagen wie Stellplätze, Terrassen und Zuwege sind nicht zur zulässigen Grundfläche zuzurechnen, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.	§ 9 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.5	Die GFZ für die Baugebiete wird entsprechend Planeinschrieb als Höchstgrenze bzw. für das WA 1 auch als Mindestmaß festgesetzt.	
3.	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO
3.1	Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist die offene Bauweise festgesetzt.	
3.2	Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEe wird die abweichende Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.	
4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
4.1	Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen sowie untergeordnete Bauteile und Türüberdachungen um maximal 1,5 m überschritten werden. Sie dürfen dabei nicht in den öffentlichen Raum hineinragen. Die Baulinien dürfen durch Balkone 1,5 m, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte, nötige technische Anlagen und Türüberdachungen um maximal 1,0 m sowie durch neue energetische Vorschriften notwendig werdende Dämmungen um maximal 0,5 m überschritten werden.	

5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
5.1	PKW-Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen, überdachten Terrassen, Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs 2 BauNVO sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
6	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
6.1	Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Retentions- und Reinigungselemente zuzuleiten, zurückzuhalten und zu versickern. Zu weiteren Details siehe Ziffer 3.1 der nach Landesrecht beruhenden Regelungen.	
7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zu mind. 50% mit einer Mindestsubstratschicht von 14 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw.Gräsern gewährleisten.	
7.2	Entlang der Grenzen zum Flurstück 1509/23 (Klostergärten) ist auf den angrenzenden Grundstücken eine offene Einzäunung mit einer Höhe von 1,8 m zu errichten. Es sind 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere vorzusehen.	
7.3	Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) mit maximal 2.700 Kelvin zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt. Sie dürfen nur nach unten in den Bereich abstrahlen, den sie sichern sollen. Im öffentlichen Raum ist eine Dimmung vorzusehen. Auf bebauten Grundstücken sind Leuchten außerhalb von Gebäuden nur zur Verkehrssicherung und nicht als Dauerleuchten zulässig.	
8.	Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1	Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6): $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;	

	$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches; L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018). Mindestens einzuhalten sind: $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.	
8.2	Von der Festsetzung 8.1 kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.	
9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9.1	Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß der entsprechenden Pflanzliste vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens im Zeitraum der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Großkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m^3 geeignetem Substrat gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m^3 je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m^3.	

	Für die Baumpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen muss die Schichtdicke des durchwurzelbaren Raumes gemäß der artbedingten Wurzel Ausbildung mindestens 1 m betragen und das unterirdische Baumquartier ist entsprechend der Größe der Baumkrone (s. voriger Abschnitt) anzulegen.	
9.2	Straßenbäume Gemäß Planeintrag sind Bäume in Reihe zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und ausfahrten um bis zu 5 m verschoben werden insofern dadurch die Einsehbarkeit des Straßenraums nicht beeinträchtigt wird. Es sind Bäume gleicher Art und gleicher Qualität zu pflanzen und bei Abgang im Rahmen der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen. - Art: Bäume der Pflanzliste 1 - Qualität: Alleebaum, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz mind. 220 cm	
9.3	Je 5 Stellplätze ist mindestens ein mittelkroniger Baum entweder im Anschluss an den Stellplatz oder zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und bei Abgang im Rahmen der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen. - Art: Bäume der Pflanzliste 1 - Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm	
9.4	Die in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 1“ festgesetzte Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenansaat (heimische Arten, Kräuteranteil mind. 50%) anzusäen. Die Wiese ist entsprechend der verwendeten Saatgutmischung zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.	
9.5	Gemäß Planeintrag (Pflanzgebot 2) ist in dem 3,5 m breiten Streifen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine zweireihige, versetzt angepflanzte Hecke herzustellen mit jeweils 2 m Abstand zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1 m Abstand zwischen den Reihen. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf dem 1,5 m breiten Streifen eine einreihige Heckenpflanzung mit mindestens 1 Gehölz pro 2,25 m² anzupflanzen. - Art: Sträucher der Pflanzliste 2 - Qualität: 60-100 cm hoch, mit Ballen	
9.6	In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den privaten Baugrundstücken je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Als Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung festgesetzte Bäume gemäß 8.2, 8.3 bzw. 9.1 können auf die vorgegebene Anzahl angerechnet werden. - Art: Pflanzliste 2 - Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm	
9.7	Bei der Pflanzung von Bäumen im Plangebiet sind Arten der folgenden Listen zu verwenden. Die Verwendung von Sorten ist zulässig. <u>Pflanzliste 1 – Straßenbäume / Bäume für Platz- und Stellplatzflächen</u> Acer campestre ‘Elsrijk’ – Feldahorn Acer monspessulanum – Französischer Ahorn Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn	

	Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ - Hainbuche Fraxinus ornus – Blumenesche Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘ – Dornenlose Gleditschie Ginkgo biloba ‚Princeton Entry‘ (männliche Form) - Ginkgobaum Liquidambar styraciflua - Amberbaum Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche Tilia cordata in Sorten – Winterlinde	
	<u>Pflanzliste 2 – Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken</u> Bäume: Acer campestre – Feldahorn Amelanchier spec. - Felsenbirne Carpinus betulus – Hainbuche Cornus mas - Kornelkirsche Juglans regia - Walnuss Malus Hybride – Zierapfel Prunus spec. - Zierkirsche Tilia cordate - Winterlinde Darüber hinaus weitere Obstbäume wie z.B.: Apfel in Sorten: Alkmene, Berlepsch, Berner Rosenapfel, Booskoop, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, James Grieve Birnen in Sorten: Alexander Lukas, Conference, Vereinsdechantbirne Zwetschge, Mirabelle in Sorten: Hauszwetschge, Katinka, Jojo, Nancymirabelle Sträucher: Acer campestre - Feldahorn Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Crataegus spec - Weißdorn Ligustrum vulgare – Liguster Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche Rosa canina - Hunds-Rose Rosa rubiginosa – Wein-Rose Sambucus nigra – Holunder Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball <u>Pflanzliste 3 – Einfriedungen</u> Acer campestre – Feldahorn Carpinus betulus – Hainbuche Ligustrum vulgare – Liguster Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ - wintergrüner Liguster	

10	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
10.1	Die gemäß Planeintrag mit Pflanzbindung dargestellten Bäume sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang hat eine Nachpflanzung spätestens im Zeitraum der nächsten Pflanzperiode gemäß Pflanzliste 2 vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 und RAS-LP 4 während der Baumaßnahme einzuhalten.	

B.	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	
1	Dachflächen	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO
1.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für Hauptgebäude Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung bis 10° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.	
1.2	Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen und im Mittel mit mindestens 60 cm Substratdicke zu versehen.	
2	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke	
2.1	Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
2.2	Die Bereiche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.	
2.3	Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig. Offene Einfriedungen (z.B. Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Dies gilt nicht für die Einzäunung gemäß Punkt 7.2 der Festsetzungen. Bei der Nutzung von Hecken als Einfriedung sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.	
3	Entwässerung	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
3.1	Behandlung von Niederschlagswasser Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und / oder gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen. Im Rahmen der Planung beziehungsweise mit dem Entwässerungsgesuch ist ein Spitzenabflussbeiwert Cs nach DIN 1986-100 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,15 nicht überschreitet. Wird der Spitzenabflussbeiwert von 0,15 im Mittel überschritten ist für die Differenz eine Retention- oder Versickerungsanlage auf dem Grundstück vorzusehen, deren Überlauf seltener als einmal in 10 Jahren entlastet. Maßgebend für die Auslegung und Betrieb dieser Anlagen sind die Vorgaben der DWA Arbeitsblätter A117 und 138. Ein Überflutungsnachweis ist nach DIN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis über das Gesamtgebiet zu führen.	§ 55 Abs. 2 WHG

C.	Hinweise	
	Artenschutz Durch die Umsetzung eines Vorhabens (Abriss oder Bau) kann es zu Handlungen kommen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Geprüft werden alle europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Sofern erforderlich sind Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt. <u>Beschränkung von Baumfällungen und Rodungsmaßnahmen</u> Baumfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden. <u>Beschränkung von Sanierungs- und Abrisszeiten</u> Der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden hat außerhalb der Brutperiode im Winter (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen. <u>Ausbringen von Nisthilfen für Vögel</u> Für den Höhlenbrüter Kohlmeise sind vier künstliche Nisthöhlen im Plangebiet oder dessen Umfeld aufzuhängen. Für den Nischenbrüter Hausrotschwanz sind zwei Halbhöhlen im Plangebiet oder dessen Umfeld anzubringen. Bei ggf. stattfindenden Sanierungsarbeiten am Bestandgebäude in GEe1 sind zwei weitere Halbhöhlen anzubringen. Die Anbringung hat vor der auf die Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten und Gehölzrodungen folgenden Aktivitätsphase bis Anfang März in einem Radius möglichst < 500 m, maximal 1 km um das Plangebiet zu erfolgen. Weitere Angaben zur Anbringung sind der Begründung und dem Gutachten zu entnehmen.	
	Dachbegrünung / Photovoltaik Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen. Die Befestigungen der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Gleichzeitig muss gewährleistet sein, dass eine Pflege der Dachbegrünung uneingeschränkt möglich ist. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.	
	Belastungen im Regenabfluss Für Dacheindeckungen über 50 m² Fläche wird eine Verwendung von beschichteten Metallen empfohlen. Es wird auf den Leitfaden "Guter Umgang mit Regenwasser – ein Leitfaden für Nachhaltiges Bauen - Vermeidung von stofflichen Belastungen im Regenabfluss von Gebäuden“ des Umweltbundesamtes, März 2021 verwiesen.	

	Kampfmittel Aufgrund des Kampfmittelverdachts (Überreste ehemaliger Flakstellungen und Laufgräben), (Gutachten LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH. Januar 2018 sowie Kampfmittelvoruntersuchung für das Erschließungsgebiet „Stern-Jakob-Areal“, Re2area GmbH, 16.01.20) ist bei Bodeneingriffsmaßnahmen die Vorgehensweise entsprechend „Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung“ Re2area GmbH, 10.07.20) zu berücksichtigen.	
	Grundwasser Der Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen (Re2area GmbH, Mai 2019), sowie die „Weiterführende Erkundung der Schadstoffbelastung im Grundwasser auf bzw. östlich des ehemaligen Sternjakobareals in Frankenthal“, Re2area GmbH 31.08.2020 und „Weiterführende Erkundung der Schadstoffbelastung im Grundwasser auf bzw. östlich des ehemaligen Sternjakobareals in Frankenthal – Ermittlung der Grundwasserfließrichtung“, Re2area GmbH 30.10.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass MKW und untergeordnet auch PAK im Bereich der Heizöltanks östlich des Verwaltungsgebäudes über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in die grundwassergesättigte Bodenzone gesickert sind. Die Vorgehensweise entsprechend „Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung“ Re2area GmbH, 10.07.20) ist zu berücksichtigen.	
	Altlasten Im Plangebiet wurden im Rahmen der geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen (Re2area, Mai 2019) im altlastenrelevanten Bereich B2 erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. In diesem Bereich wird je nach Folgenutzung und Geländemodellierung ein Bodenaustausch empfohlen. Notwendige Sanierungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten.	
	 Detaillageplan mit Kennzeichnung der altlastrelevanten Bereiche B1 bis B8 sowie der durchgeführten KRB und DPH (Re2area, Mai 2019)	

	Denkmalschutz Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.	
	Abbruchmaterialien / Auffüllungen Anfallendes Abbruchmaterial z.B. beim Rückbau ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Die Gewerbeabfallverordnung ist zu beachten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.	
	Grundwasserschutz Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.	
	Hochwasserschutz Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz in einem überflutungsgefährdeten Gebiet, wie z.B. in Druckwasserbereichen oder hinter Hochwasserschutzanlagen im Fall einer Überspülung oder eines Bruchs der Schutzanlage. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird auf die §§ 78 b und 78 c WHG hingewiesen. Demnach sind bauliche Anlagen in sogenannten Risikobereichen in einer dem Hochwasserrisiko angepasster Bauweise zu errichten. Nach § 78c WHG ist außerdem die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in derartigen Risikogebieten verboten, bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig. Informationen zur Hochwasservorsorge an Gebäuden und in der	

	Planung finden sich speziell für Rheinland-Pfalz auf folgender Seite: https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/175640/ Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich keine Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.	
	Starkregen Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 7, 1 h) kann es zur Bildung von Oberflächenwasser kommen. Diese betragen bis zu einem halben Meter; bei extremen Starkregenereignissen intensiviert sich die Bildung deutlich, wie auf den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz abgebildet. Im Bereich der Niederschlagswasserbewirtschaftung sollten die Sturzflutgefahrenkarten berücksichtigt werden, sodass sowohl für die vorgesehene Planung im Plangebiet als auch für Dritte kein Schaden bzw. keine Gefahren entstehen.	
	Nachbarrecht Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.	
	Richtfunktrassen Über das Plangebiet verläuft in Ost-Westrichtung eine Richtfunktrasse der Telefonica GmbH. Diese befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 119,97 m und 121,56 m über Grund. Durch den westlichen Bereich des Plangebiets verläuft in Nord-Südrichtung verlaufend zwei Richtfunktrassen der Vodafone GmbH deren Höhenlage nicht bekannt ist. Die Trassen weisen einen Durchmesser von rund 30 bis 60 m auf (einschließlich der Schutzbereiche) und ragen somit beide in das Plangebiet hinein. Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass weder geplante Konstruktionen noch notwendige Baukräne etc. in die Trassen hineinragen da es sonst zu Beeinträchtigungen der Richtfunkstrecke kommen kann. Es muss daher ein horizontaler Schutzabstand zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.	
	Schutz von unterirdischen Leitungen und Kanäle bei Baumpflanzungen Bei Baumpflanzungen sind die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu beachten.	
	Radonpräventionsmaßnahmen Gemäß Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz zu den Gebieten mit möglicher erhöhter Radonbelastung sowie der Radonprognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist auf der Gemarkung der Stadt Frankenthal mit einem erhöhten Radonpotenzial zu rechnen. Um festzustellen, ob und in welchem Umfang bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich sind, wird im Vorfeld der Bebauung eine gutachterliche Radonmessung empfohlen.	
	Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien Die im Bebauungsplan genannten Gesetze und DIN werden mitsamt dem Bebauungsplan im Stadtbauamt der Stadt Frankenthal, Nachtweideweg 1-7, 67227 Frankenthal, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Diese sind ist auch über die BeuthVerlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.	

	Boden und Baugrund Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	
--	--	--

Stadtverwaltung Frankenthal

Bereich Planen und Bauen,

Abt. Stadt- und Grünplanung

11.03.2025

Ausfertigung:

Die Textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Frankenthal, den _____
Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN NR. 62.1 „Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A“

BEGRÜNDUNG

März 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	4
2.	Bestehende Bauleitplanung	5
2.1.	Regionalplan	5
2.2.	Flächennutzungsplan	5
3.	Erfordernis der Planaufstellung	6
4.	Verfahren	7
4.1.	Verfahrensart	7
4.2.	Verfahrensablauf	7
5.	Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und Freiflächen	8
5.1.	Vorhandene und umgebende Nutzung	8
5.2.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	9
6.	Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen	9
6.1.	Grundkonzeption	9
6.2.	Art der baulichen Nutzung	10
6.3.	Baufläche und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4.	Maß der baulichen Nutzung	11
6.5.	Bauweise	12
6.6.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
6.7.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	12
6.8.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	12
6.9.	Pflanzgebote und Pflanzbindung	13
6.10.	Verkehrliche Erschließung	13
6.11.	Ver- und Entsorgung	13
6.12.	Immissionsschutz Verkehrslärm	14
	Sportanlagenlärm	15
	Jahrmarktbetrieb	15
	Seltenes Ereignis	15
	Gewerbelärm	16
6.13.	Hochwassergefährdung	17
6.14.	Artenschutz	18
6.15.	Gestaltung	20
	Dachgestaltung	20
	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	20
7.	Planungsdaten	21
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimafolgenabschätzung	22

8.1	Ist- und Planzustand hinsichtlich klimatischer Belange.....	22
8.2	Klimatisch wirksame Biotopstrukturen / Pflanzungen.....	22
8.3	Umgang mit Entsiegelung und Versiegelung und die daraus resultierenden Folgen.....	22
8.4	Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas.....	23
8.5	Windverhältnisse, Kaltluftströme und Durchlüftung.....	23
8.6	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf das Klima.....	23
9.	Auswirkungen der Planung.....	24
9.1	Öffentliche und private Folgeeinrichtungen	24
9.2	Umweltverträglichkeit	24
9.3	Altlasten.....	24
9.4	Denkmalschutz Baudenkmäler.....	24
	Bodendenkmäler	24
9.5	Bodenordnung.....	24
9.6	Immissionsschutz.....	24
10.	Anlagen.....	25

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

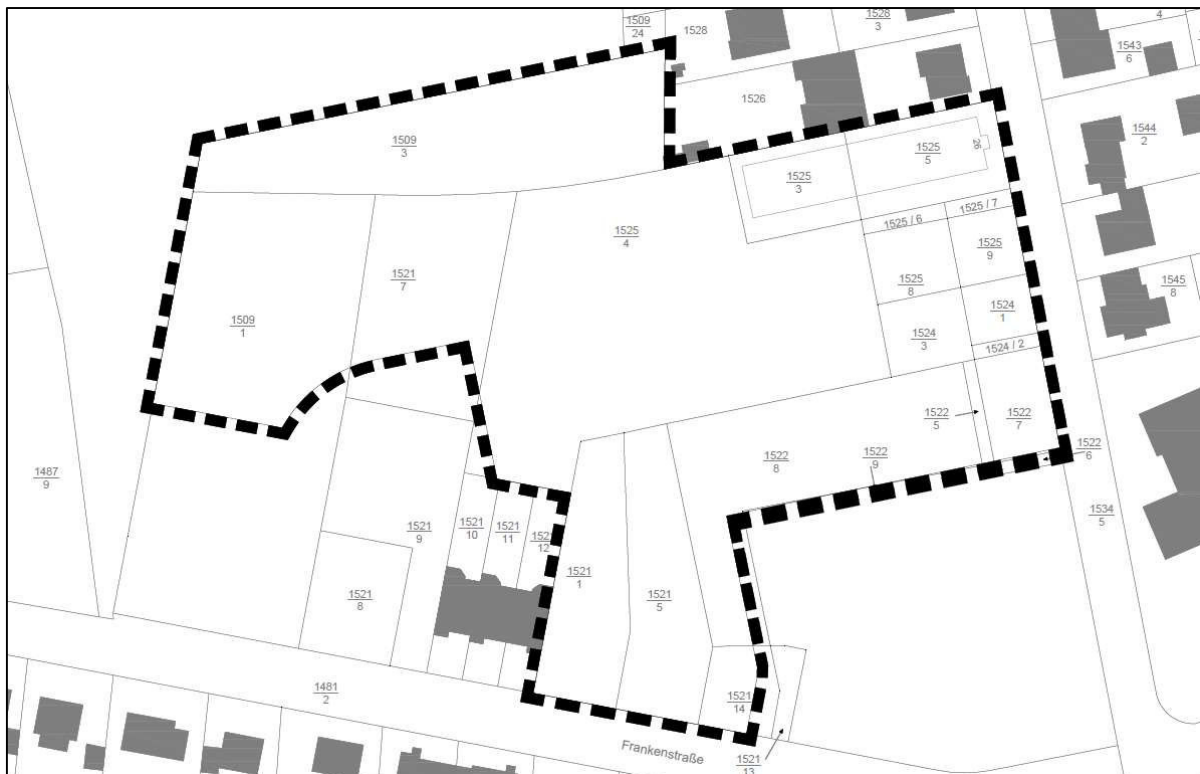
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Frankenthal, südlich der B9.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha und wird begrenzt:

- 1.1. im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1509/23, 1509/24 und 1526
- 1.2. im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1528 und 1526 sowie durch die westliche Grenze der Straße „Am Strandbad“, Flurstück Nr. 1534/5 und durch einen Teil der Flurstücke 1522/8, 1521/14
- 1.3. im Süden: durch einen Teil der Flurstücke 1522/9, 1521/10, 1521/7, 1509/1 durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1521/11, 1621/12 sowie die nördliche Grenze der Frankenstraße, Flurstück Nr. 1481/2
- 1.4. im Westen: durch die östliche Grenze des, Flurstücks Nr. 1509/23, 1521/12 und 1525/4

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 1509/1, 1521/7, 1521/14, 1522/5, 1522/7, 1522/8, 1522/9 und 1525/4 teilweise und 1509/3, 1521/1, 1521/5, 1524/1, 1524/2, 1524/3 und 1525/3, 1525/5, 1525/6, 1525/7, 1525/8 und 1525/9 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Abgrenzung des Plangebiets

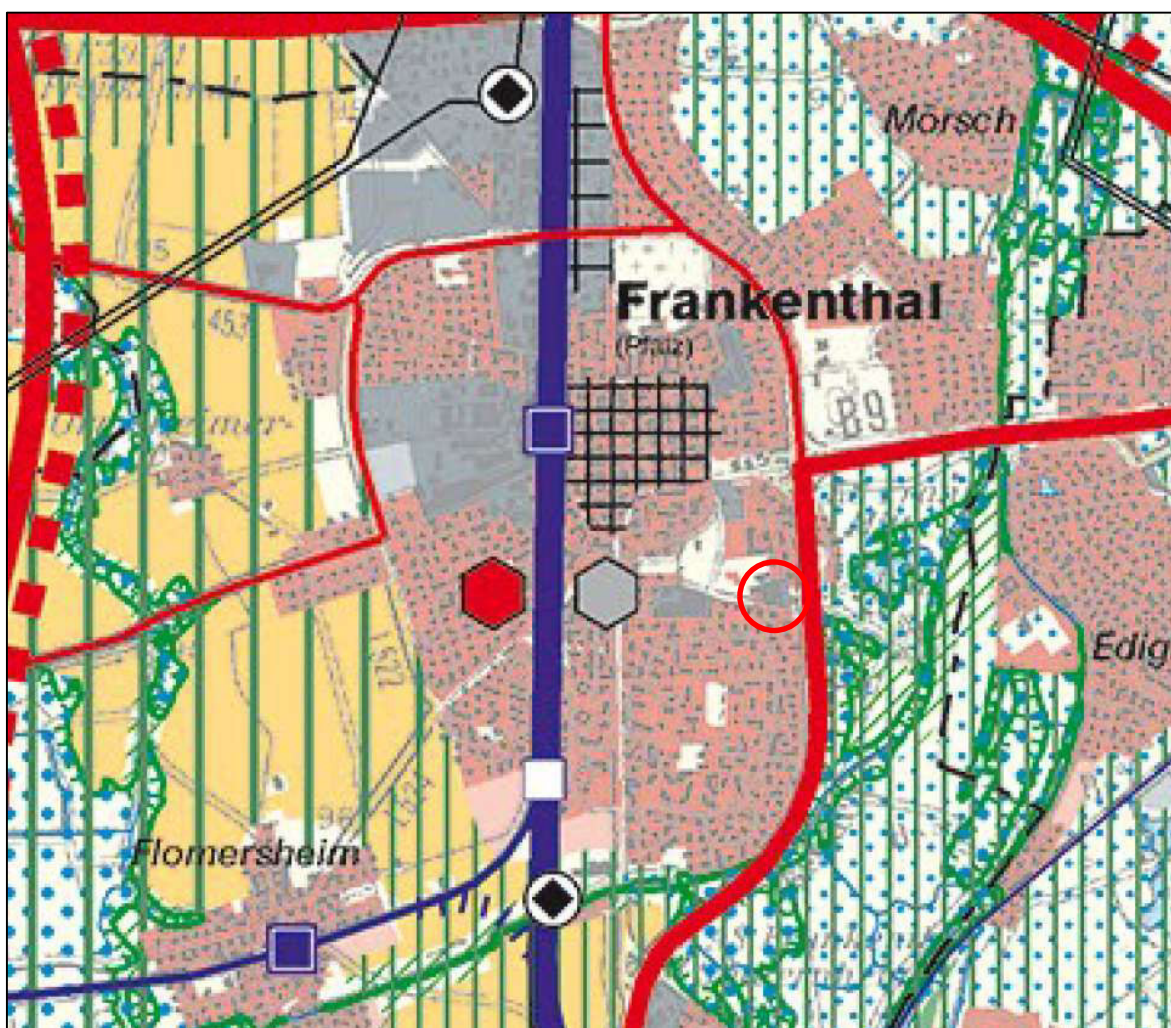
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Vorhabenbereich zuzüglich den Flurstücken 1525/3 und 1525/5. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird diese Fläche außerhalb des Vorhabenbereichs jedoch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeschlossen, da das Grundstück des ehemaligen Werksverkaufes dem Plangebiet zugeordnet und in die Planung integriert wird. Entsprechend beziehen sich die Vorhabenpläne nicht auf die Flurstücke 1525/3 und 1525/5.

2. Bestehende Bauleitplanung

2.1. Regionalplan

Die Stadt Frankenthal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Wohnen gekennzeichnet. Diesem wird eine besondere Funktion als Wohnstandort zugewiesen, dem eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zugeschrieben wird.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.



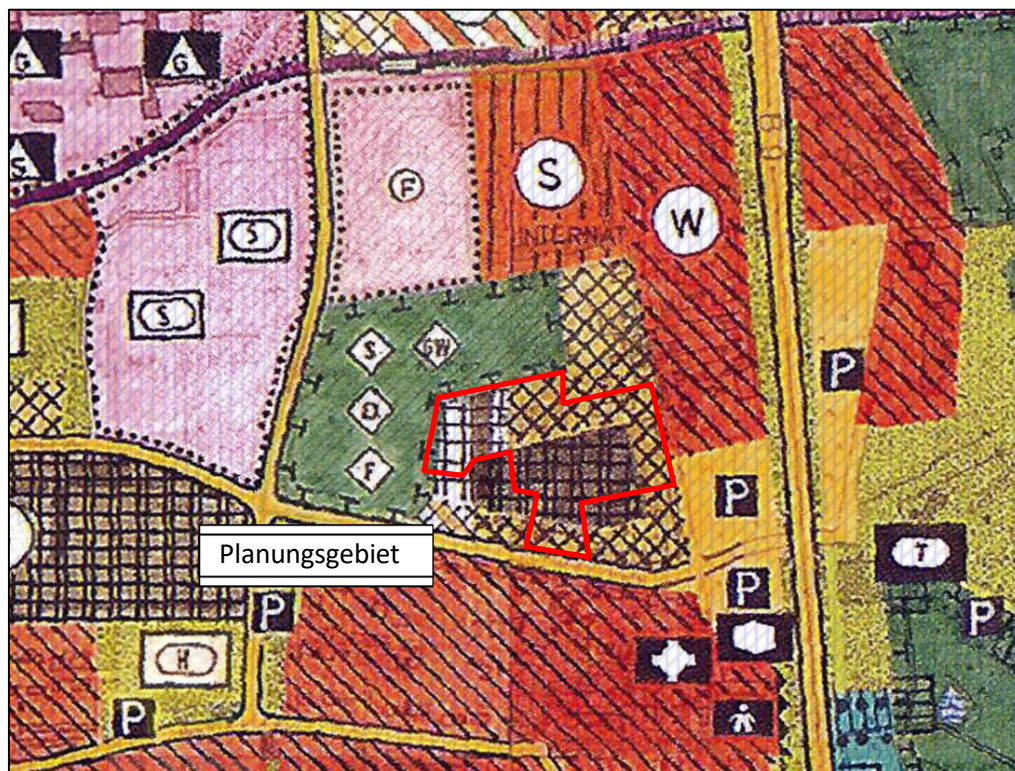
Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entlang der angrenzenden Straßen sowie im nördlichen Randbereich als Mischgebiet im Bestand dargestellt. Die sonstigen Flächen des Planungsgebiets sind im Zentrum sowie in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets als Gewerbefläche im Bestand dargestellt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eingeschränktem Gewerbegebiet kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mehr als unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die ursprünglich vorgesehene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist durch die neue Planung nur noch punktuell vorhanden und die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets ist nicht deckungsgleich zum Flächennutzungsplan.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

3. Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG. Im Nordosten befindet sich das Gebäude des ehemaligen Werksverkaufs. Geplant ist, das Gebäude des ehemaligen Werksverkaufs auch in der Zukunft als gewerbliche Verkaufsfläche fortzusetzen. Diese Option wird derzeit geprüft. 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 und es steht keine sinnvolle Nachnutzung in Aussicht. Gleichzeitig besteht in Frankenthal eine Nachfrage nach Wohnraum, die durch die Umnutzung des Areals ein Stück weit bedient werden könnte. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Frankenthal in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Um eine geordnete Nachnutzung des Plangebiets zu ermöglichen und dabei gleichzeitig die angrenzende bauliche Struktur zu berücksichtigen, ist die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne erforderlich.

Wesentliche Ziele der Stadt Frankenthal bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- 3.1. die Nachverdichtung in Form einer Umnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen
- 3.2. Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

4. Verfahren

4.1. Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgestellt und nach den aktuellen Rechtsvorschriften durchgeführt. Der Bebauungsplan wird zudem als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da die Umsetzung der Planung für das Gesamtareal von mehreren Investoren und somit Vorhabenträgern umgesetzt werden soll, werden für das Areal drei eigenständige Bebauungspläne (Teil A, B und C) aufgestellt. In der Begründung wird daher zum besseren Verständnis abschnittsweise auch auf das Gesamtgebiet sowie die Gesamtplanung für das Areal eingegangen. Beim Zuschnitt der Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne wurde darauf geachtet, dass jeder vorhabenbezogene Bebauungsplan auch eigenständig qualifiziert und erschlossen ist, sodass keine Abhängigkeiten entstehen. Teil A wird durch den neu geplanten Erschließungsbügel erschlossen, Teil B wird ebenfalls durch den westlichen Teil dieses Bügels erschlossen. Teil C kann vollständig durch die Bestandsstraßen „Frankenstraße“ und „Am Strandbad“ erschlossen werden.

4.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 21.05.2019 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.11.2019.

Am 21.05.2019 erfolgte der Beschluss für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 29.11.2019.

Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.12.2019 – 15.01.2020 bzw. 08.11.2019 – 09.12.2019.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.07.2023 gefasst.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 04.08.2023.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.08.2023 bis 07.09.2023.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurde der Geltungsbereich geringfügig verkleinert. Ein schmaler Streifen im Südosten wurde dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil C zugeschlagen und eine kleiner Dreiecksfläche nördlich der bestehenden Reihenhäuser dem Teil B zugeordnet.

Der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.01.2025 gefasst.

Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 07.02.2025.

Die erneute öffentliche Auslegung (2. Offenlage) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2

BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.02.2025 bis 10.03.2025 bzw. vom 04.02.2025 bis 07.03.2025.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gefasst.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am _____.

5. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und Freiflächen

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Gesamtplangebiet handelt es sich um die Betriebsflächen der Firma Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG welche den Betrieb eingestellt hat. Lediglich ein ehemaliger Werksverkauf ist noch vor Ort, dieser genießt Bestandsschutz. Das Gebiet ist weitgehend durch die ehemaligen Produktions- und Lagerhallen sowie befestigte Flächen zur Anlieferung geprägt. Einzig im westlichen Randbereich des Gebiets findet sich etwas unversiegelte, begrünte Fläche. Entlang der Frankenstraße befinden sich zwei kleinteiligere Bebauungen in Form eines Einzel- und Reihenhauses mit dazugehörigen Gärten.

Das Gebiet grenzt im Osten an die Straße „Am Strandbad“ sowie im Süden an die „Frankenstraße“ an. Auf der gegenüberliegenden Seite dieser Straßen befindet sich beinahe ausschließlich eine Bebauung durch mittelgroße Einzel- und Doppelhäuser. „Am Strandbad“ befindet sich zudem eine großflächige Kindertagesstätte. Im Norden grenzt das Gebiet an die Freifläche Klostergärten an. Weiter im Norden sowie nordöstlich befinden sich, etwa 200 m entfernt, der Festplatz sowie im weiteren Verlauf die Sportanlagen des Sportclubs Schwarz-Weiß Frankenthal. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal - Teil A“ nimmt den gesamten nördlichen Bereich des Areals ein und erstreckt sich zentral bis an die Frankenstraße heran.



Luftbild des Gesamtareals (rote Umrandung),
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ in schwarz

5.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung weist das Plangebiet durch Gebäude und Verkehrsflächen einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf. Die Außenbereiche des Firmenareals sind als Rasenfläche ausgebildet.

Außerhalb des ehemaligen Firmengeländes ist im Nordosten des Plangebiets ein Obstgarten und im Nordwesten eine verbuschte Wiesenfläche vorhanden. Diese Bereiche sind strukturreicher und bieten Lebensraum für Tierarten des Siedlungsraums.

Zur Untersuchung und Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.14 aufgeführt.

6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

6.1 Grundkonzeption

Die Gesamtplanung (siehe Vorhaben und Erschließungspläne) für das Areal wird durch einen Erschließungsbügel von der Frankenstraße aus an den Straßenverkehr angeschlossen. Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 6,0 m als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet. Zusätzlich gibt es eine Zufahrt von der Straße „Am Strandbad“ welche das Gebäude des ehemaligen Werksverkaufs, dessen gewerbliche Nutzung auch in Zukunft geplant ist, sowie die dort geplanten Stellplätze anbindet. Abschnittsweise sind Längsparker auf der Straßenfläche als Besucherstellplätze vorgesehen. Weitere öffentliche Stellplätze sind als Senkrecht Parker entlang der Straßenflächen, gleichmäßig im Planungsgebiet, verteilt. Dabei sind im Teil A südlich des ehemaligen Werksverkaufes 15 öffentliche Stellplätze vorgesehen, im Kurvenbereich weitere 2, sowie 5 im weiteren Straßenverlauf nach Osten. Im Teil B werden insgesamt 13 öffentliche Parkplätze geplant. Insgesamt ergeben sich damit 35 öffentliche Parkplätze, was einem Stellplatzschlüssel von 10% der geplanten Wohnungen entspricht.

Von den im Plangebiet bestehenden Gebäuden sollen der nördlich gelegene ehemalige Werksverkauf an der Straße „Am Strandbad“ sowie die Reihenhäuser Frankenstraße 35, 37 und 39 erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden. Das Plangebiet soll mit Geschosswohnungsbauten verschiedener Kubaturen bebaut werden. Dabei wird auf eine sinnvolle Ausrichtung, Durchlässigkeit und Freiräume in den Quartieren Wert gelegt. Auch ein verträglicher Umgang mit der angrenzenden Bebauung wird durch entsprechende Abstände gewährleistet. Für den Geschosswohnungsbau soll ein breiter Wohnungsmix mit einem verstärkten Angebot an kleineren Wohneinheiten entstehen. Somit kann Wohnraum für alleinstehende ältere und junge Singles, Alleinerziehende aber auch Familien geschaffen werden. Auch Senioren-WGs können bei Bedarf durch Zusammenlegung von Wohnungen angeboten werden.

Im westlichen Bereich, entlang der Frankenstraße, sind niedrigere, lediglich 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachgeschoss bzw. 3 geschossige Gebäude ohne zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Diese fügen sich in die kleinteiligere Bebauung entlang der Frankenstraße ein und reagieren auf die bestehenden Reihenhäuser. Das zukünftige Wohnungsangebot wird dadurch weiter abgerundet.

Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und sind für die Geschossbauten mit zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Für alle neu geplanten Gebäude werden begrünte Flachdächer festgesetzt. Die privaten Stellplätze werden für den Geschossbau zum Teil in Tiefgaragen realisiert. Um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen wird ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze zudem in offener Form umgesetzt. Diese Parkierung

erfolgt über mehrere Parktaschen sowie einen größeren Parkplatz entlang der Straße „Am Strandbad“.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden mehrere Flächen zur Naherholung freigehalten. So werden im nördlichen Randbereich Baumentaschen und ein Spielbereich von Bebauung freigehalten, um die hier vorherrschende Vegetation zu erhalten und für die zukünftigen Bewohner erlebbar zu machen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind 3 Spielplätze vorgesehen, die den Bedarf gemäß LBauO aufnehmen. Gleichmäßig im Gebiet verteilt sind diese damit in geringer Nähe zu den einzelnen Wohngebäuden orientiert. Die Spielflächen werden so gestaltet, dass sie einladend und ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien bieten. Für die Bewohner des Quartiers sind diese Treffpunkte wichtige Orte der Begegnung. Eltern können sich austauschen, während ihre Kinder spielen, und die Gemeinschaft wird durch gemeinsame Erlebnisse gestärkt. Die Spielfläche trägt somit nicht nur zur Lebensqualität der Kinder bei, sondern fördert auch den Zusammenhalt und die Nachbarschaft im Quartier.

Das Planungsgebiet „Sternjakob-Areal – Teil A“ bildet einen Teil der Gesamtplanung. Über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist die vorgesehene Bebauung direkt an die vorhandenen Straßen „Am Strandbad“ sowie „Frankenstraße“ angeschlossen. Die Erschließung für die Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher auch ohne die Teile B und C gesichert und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Teil A ist vollzugsfähig.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von den Planungszielen und dem zu erhaltenden Bestandsgebäude, welches weiterhin gewerblich genutzt werden soll, wird für das Plangebiet vorwiegend ein allgemeines Wohngebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt. Wesentliches Ziel der Planung ist die geordnete Umnutzung des Gebiets hin zu Wohnen unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Gebäude und deren Nutzung bei gleichzeitiger Vermeidung von gegenseitigen Störungen und Konflikten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden daher Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nicht zugelassen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen, da diese sich nicht in die bauliche Umgebung einfügen und den primären Zielen der Gebietsplanung widersprechen.

Das zu erhaltende Gebäude soll in Zukunft für seine bisherige gewerbliche Nutzung als gewerbliche Verkaufsfläche beibehalten werden. Daher ist auf diesen Flächen kein Wohnen möglich. Um diese Nutzung zu sichern, wird daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet für das entsprechende Bestandsgebäude festgelegt. Durch die Beschränkung der im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wird sichergestellt, dass es zu keinen Konflikten mit den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten kommt. Um eine konfliktfreie Wohnumfeldgestaltung zu gewährleisten, sind nur Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Lagerhäuser, sowie Bürogebäude zulässig.

Nach dem städtischen Einzelhandelskonzept zählt das Sortiment des ehemaligen Werksverkaufes zu den zentrenrelevanten Waren. Da der Werksverkauf bereits vor Inkrafttreten des Einzelhandelskonzepts genehmigt wurde, besteht für diesen Bestandsschutz. Dies gilt jedoch nur im Rahmen des ehemaligen Warensortiments sowie der ursprünglich genehmigten Nutzungen.

Erweiterungen oder weitere Nutzungen werden jedoch nur in dem Rahmen zugelassen, wie sie nicht gegen das Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal verstoßen. So soll ein potentiell möglicher Abzug der Kaufkraft aus der nahe gelegenen Innenstadt und die damit

einhergehende Schwächung selbiger unterbunden werden.

Des Weiteren werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Nutzungen wie Geschäftsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebswohnungen, Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Lagerplätze, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

6.3 Baufläche und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert. Die gewählte Form ist vorhabenorientiert und bilden die städtebauliche Planung ab.

Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 0,25 m um die im Vorhabenplan vorgesehenen Gebäude gelegt. Die Baulinien sind genau auf der Gebäudekante, dafür ist jedoch die jeweils gegenüberliegende Baulinie mit einem Abstand von 0,50 m gewählt. Diese Luft in den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht den notwendigen Spielraum, der für die genauere Ausplanung der Gebäude erforderlich ist. Statische Anforderungen, geänderte Anforderungen an den Wärmeschutz oder die genaue Gestaltung der Wohnungsgrundrisse können zu geringfügigen Abweichungen in den Außenmaßen der künftigen Gebäude führen.

Um die Baugrenzen und Linien möglichst eng zu halten sind Überschreitungen für untergeordnete Bauteile, Vorbauten sowie Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, dürfen jedoch nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet mit einer GRZ sowie GFZ von 0,6 festgesetzt. Für Nebenanlagen darf die GRZ bis 0,8 überschritten werden. Die GRZ ergibt sich aus der bereits vorhandenen Bebauung, dem schon vorhandenen hohen Versiegelungsanteil sowie der Notwendigkeit weitere Stellplätze zu realisieren. Die GFZ und die zulässige Firsthöhe ergeben sich aus der vorhandenen, eingeschossigen Bebauung.

Da es sich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes um den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes handelt, wird hier neben dem maximalen Maß der Nutzung auch ein Mindestmaß festgesetzt. Die GRZ von 0,3 bis 0,4 ermöglicht eine der Lage angepasste, angemessene bauliche Dichte. Weiterhin wird das Plangebiet unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Flächen optimal ausgenutzt.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei beschränkt. Um eine zu niedrige Nutzung des Planungsgebietes zu vermeiden, wird die minimale Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Ausgehend von diesen Geschossigkeiten ergeben sich für die GFZ ein Mindestmaß von 0,85 und eine Obergrenze von 1,2.

Die festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen für die Traufhöhen der Vollgeschosse und Staffelgeschosse orientieren sich an der geplanten Höhenlage der künftigen öffentlichen Erschließung und lassen eine dreigeschossige Bebauung zu.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Nebenräumen unter der Geländeoberfläche in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Damit soll die Errichtung einer Tiefgarage planungsrechtlich begünstigt werden.

6.5 Bauweise

Im Plangebiet ist entsprechend der bestehenden, umgebenden Bebauungsstruktur für den überwiegenden Teil eine offene Bauweise festgesetzt. Dies gilt für das Allgemeine Wohngebiet WA1. Durch die offene Bauweise mit allseitiger Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände wird die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander sowie zu den umgebenden Gebäuden gewährleistet und ein qualitatives Wohnumfeld gesichert.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird aufgrund der Dimensionen des Bestandsgebäudes die abweichende Bebauung festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

6.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

PKW-Stellplätze, Carpots, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen, überdachten Terrassen, Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit dieser Regelung wird angesichts der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erreicht, dass die Parkierungseinrichtungen vorrangig entlang der Erschließungsstraßen bzw. in Tiefgaragen angeordnet werden müssen. Damit wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt, die rückwärtigen Gartenflächen von diesen Nutzungen werden freigehalten, die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen gewahrt sowie ein übermäßiger und unstrukturierter Verbau der Grundstücke vermieden.

6.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept sieht vor, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, so weit wie möglich, vor Ort zu versickern und zur Grundwasserneubildung in der Fläche zu halten. Hierfür ist es den in der Planzeichnung festgelegten Flächen zuzuleiten und dort zurückzuhalten. Neben der Versickerung des Regenwassers verdunstet dieses, während es in den Flächen rückgehalten wird und wirkt sich damit positiv auf das Kleinklima aus.

Siehe auch Ziffer 6.11

6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen.

Die Einzäunung entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen dient dem Schutz der Klostergärten. Die Einzäunung verhindert ein Betreten von den angrenzenden privaten Grundstücken aus.

Die festgesetzte insektenfreundliche Beleuchtung soll den Eingriff auch für die Tierwelt möglichst verträglich gestalten.

6.9 Pflanzgebote und Pflanzbindung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen. Die festgesetzten Baumpflanzungen stellen zudem einen Ausgleich für die durch die geplante Baumaßnahme entfallenden Bäume dar. Dabei wird auch festgelegt, dass für die Baumpflanzungen ein ausreichender Wurzelraum herzustellen ist, der für einen alterungsfähigen Baumbestand erforderlich ist. Die Standorte der einzelnen Baumpflanzungen können von der Darstellung im zeichnerischen Teil leicht abweichen, so dass auf die Notwendigkeit der Schaffung von Grundstückszufahrten reagiert werden kann. Für jedes Pflanzgebot wird eine Pflanzliste mit einer Auswahl an geeigneten Pflanzen verbunden. So ist die grundsätzliche grünordnerische und ökologische Qualität festgelegt. Zur Wiederherstellung des Biotoptyps „Wiese“ ist im Nordosten des Plangebiets eine kräuterreiche Wiesenansaat als flächiges Pflanzgebot vorgesehen. Die Strauchpflanzungen aus heimischen Arten entlang der Plangebietsgrenze sichern eine Eingrünung des Plangebiets und bilden einen Abschluss zu den angrenzenden Freiflächen der ehemaligen Klostergärten. Der im Nordosten des Plangebiets vorhandene Baumbestand kann erhalten werden und wird daher über eine Pflanzbindung gesichert.

6.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die östlich und südlich angrenzenden Straßen „Frankenstraße“ und „Am Strandbad“ erschlossen. Der gesamte zentrale Teil des Plangebietes wird durch einen 6,0 m breiten Erschließungsbügel, welcher als Mischverkehrsfläche errichtet wird, an der Frankenstraße erschlossen. Eine weitere Zufahrt ist von der Straße „Am Strandbad“ geplant um die dort liegenden Stellplätze sowie den ehemaligen Werksverkauf anzubinden.

6.11 Ver- und Entsorgung

Durch die Stadtentwässerung Frankenthal wurde im Rahmen der Stellungnahmen zu der frühzeitigen Beteiligung (Mai 2019) bereits entwässerungstechnische Vorgaben formuliert. Hierzu zählen insbesondere:

- Erstellen eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans
- Niederschlagsabflüsse müssen im Gebiet zurückgehalten und dort versickert oder verwertet werden
- Überflutungsnachweis nach DIN EN 1986-100 für ein 30-jähriges Regenereignis
- Niederschlagwasser darf entsprechenden den hydraulischen Vorgaben aus der Generalentwässerungsplanung maximal 15 % der Bruttobaugebietsfläche für die öffentliche Kanalisation außerhalb des Gebietes abflusswirksam werden.
- Die Versickerungsanlagen sind nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 auszulegen und zu betreiben. Es ist ein 5-jähriges Bemessungsereignis für die Auslegung der Versickerungsanlagen zu Grunde zu legen.
- Als Grundlage der Planung dient zum einen die DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“, sowie die Arbeitsblätter der DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“.

Auf dieser Grundlage wurden seitens der Re2area ein Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erarbeitet, welches mit der Stadtentwässerung Frankenthal sowie der SGD Süd hinsichtlich der Umsetzung vorabgestimmt wurde. Die Bestätigung der Parteien erfolgte am 29.07.2019. Im Mai 2023 wurde das Konzept auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Entwurfs erneut mit der SGD Süd abgestimmt. Im November 2023 wurde der SGD Süd eine abgestimmte Genehmigungsplanung mit Plänen zu Details der Mulden-Rigolen-Systeme und einer fachspezifischen Berechnung (mit Betrachtung nach DIN 1986 und DWA 102, Teil 2 und Teil 4) zugesandt. Die Unterlagen sind nun auf Basis der im Dezember 2024 geänderten Planungen erneut angepasst und mit der SGD Süd abgestimmt worden.

Dieses Konzept sieht vor, dass

- Der Ausbau in einem Trennsystem erfolgt
- Als abflusswirksame Fläche für das Plangebiet wird bis zu einem maximal Abflussbeiwert von $\Psi = 0,15$ festgesetzt
- Zur Abflussminimierung werden die Dachflächen mit einem Anteil von mindestens 50% Dachbegründung ausgebildet.
- Der Oberflächenabfluss (bspw. Parkplätze) wird, soweit technisch realisierbar, über Versickerungspflaster- und Versickerungsmulden (30cm mächtige Oberbodenschicht) gereinigt, versickert und zum Teil in die unterirdischen Rigolenkörper weitergeleitet.
- Der Oberflächenabfluss der Straßenflächen wird in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal abgeleitet.
- Der Niederschlagsabfluss auf den jeweiligen Baufeldern wird auf den Baufeldern selbst über Mulden versickert. Ein Abfluss in das bestehende Entwässerungssystem erfolgt nicht.
- Die Bestandsbebauung entwässert analog ihrer Bestandssituation. Eine Veränderung dieser ist planerisch nicht vorgesehen.

Das Ziel des Konzeptes ist,

- Das Plangebiet zu entsiegeln
- Nach Vorgaben des Landeswassergesetzes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, soweit wie möglich, vor Ort zu versickern und zur Grundwasserneubildung in der Fläche zu halten
- Den Niederschlagsabfluss getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln, oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten
- Die Abwasserarten voneinander zu trennen, die Kläranlagen zu entlasten und das Mikroklima entsprechend zu verbessern
- Die Vorgaben der abflusswirksamen Niederschlagsmenge $< 15\%$ umzusetzen

6.12 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Am Tag werden entlang der Frankenstraße an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude der südlichsten Baureihe im lautesten Geschoss Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 59 dB(A) und 61 dB(A) berechnet. An den Ostfassaden der östlichsten geplanten Wohngebäude werden Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 62 dB(A) und 64 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) wird an den Südfassaden entlang der Frankenstraße um bis zu 6 dB(A), an der Ostfassade Am Strandbad um bis zu 9 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) wird an den Südfassaden der geplanten südlichsten Baureihe um bis zu 2 dB(A), an den Ostfassaden der geplanten Gebäude im Osten um bis zu 5 dB(A) und an den Ostfassaden der geplanten Gebäude 4 bis 7 und 9 um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Am überwiegenden Teil der weiteren Fassaden und geplanten Wohngebäude liegen die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen am Tag im lautesten Geschoss zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) und damit auf einem wohnverträglichen Niveau. Die Verkehrslärmeinwirkungen steigen in den oberen Geschossen. An den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude der südlichsten Baureihe werden in den oberen Geschossen Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) prognostiziert. An den bestehenden Gebäuden Frankenstraße 35, 37 und 39 werden in den oberen Geschossen Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 59 dB(A) berechnet.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird in den Obergeschossen am überwiegenden Teil der Fassaden eingehalten.

In der Nacht werden im lautesten Geschoss an den der Frankenstraße zugewandten Südfassaden der geplanten südlichen Wohngebäude Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis

zu 51 dB(A) und im Südosten bis zu 53 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird hier um bis zu 6 dB(A) bzw. 8 dB(A), der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird um bis zu 2 dB(A) bzw. 4 dB(A) überschritten. Für die Ostfassaden der geplanten Gebäude in der östlichen Hälfte des Plangebiets werden im lautesten Geschoss Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 56 und 57 dB(A) berechnet. Hier werden der Orientierungswert um 11 bis 12 dB(A) und der Immissionsgrenzwert um 7 bis 8 dB(A) überschritten. Die Verkehrslärmeinwirkungen steigen in den oberen Geschossen. An den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude der südlichsten Baureihe werden in den oberen Geschossen Verkehrslärmbewertungspegel zwischen 49 und 53 dB(A) prognostiziert. An den bestehenden Gebäuden Frankenstraße 35, 37 und 39 werden in den oberen Geschossen Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 50 dB(A) berechnet. In den Obergeschossen wird der Orientierungswert an allen geplanten Gebäuden an allen Fassaden überschritten. Auch der Immissionsgrenzwert wird am überwiegenden Teil der Fassaden der geplanten Gebäude überschritten.

Sportanlagenlärm

Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere Sportanlagen. Die dem Gesamtgebiet nächstgelegene Freisportanlage (Spielfeld 1) befindet sich westlich der Benderstraße in einem Abstand von rund 160 m zum nordwestlichen Gesamtgebietsrand. Ein weiteres Spielfeld (Spielfeld 2) befindet sich in etwa 210 m Abstand zum westlichen Gesamtgebietsrand.

Bei zeitgleich stattfindendem Hockeyspiel auf Spielfeld 1 und Fußballspiel auf Spielfeld 2 mit jeweils bis zu 200 Zuschauern sonntags in der Ruhezeit am Mittag (13.00 – 15.00 Uhr) werden am nächstgelegenen westlichen Rand des Plangebiets Sportanlagenlärmeinwirkungen von bis zu aufgerundet 50 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmeinwirkungen in der Ruhezeit am Mittag von 55 dB(A) wird um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Jahrmarktbetrieb

Laut Angaben der Stadt Frankenthal wird die nördliche Fläche des Festplatzes mit rund 10.500 m² für diverse Veranstaltungen genutzt. Hierzu gehört der zweimal im Jahr stattfindende Jahrmarkt mit Fahrgeschäften. Die Geräuscheinwirkungen sind bis in den Nachtzeitraum (nach 22.00 Uhr) hinein zu erwarten.

Die durch den Rummelplatz verursachten Freizeitlärmeinwirkungen werden gemäß den Beurteilungszeiten und Immissionsrichtwerten den Hinweisen zur Beurteilung von Freizeitlärm (Freizeitlärm-Richtlinie) Rheinland-Pfalz beurteilt.

In der Ruhezeit (an allen Tagen 20.00 bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen 13.00 und 15.00 Uhr) verursacht der Jahrmarktbetrieb Freizeitlärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets zwischen rund 45 dB(A) im Süden und rund 58 dB(A) an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden südlich des Festplatzes. An den dem Festplatz zugewandten Fassaden des Werkverkaufs werden Freizeitlärmeinwirkungen von bis zu 53 dB(A) berechnet. Gemäß dem flächenbezogenen Ansatz für Rummelplätze wird an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit am Mittag der Immissionsrichtwert der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse von 70 dB(A) innerhalb des gesamten Plangebiets eingehalten. Innerhalb des Plangebiets werden in der lautesten Nachtstunde Freizeitlärmeinwirkungen zwischen 45 dB(A) im Süden des Plangebiets und bis zu 58 dB(A) an den Nordfassaden der beiden nördlichsten geplanten Wohngebäuden prognostiziert. Der Immissionsrichtwert Nacht der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse von 55 dB(A) wird an diesen dem Festplatz nächstgelegenen Nordfassaden um 1 bis 3 dB(A) überschritten.

Seltenes Ereignis

Die Bestimmungen für seltene Ereignisse erfolgen gemäß Freizeitlärm-Richtlinie. Seltene Ereignisse finden an nicht mehr als 18 Tagen und Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden statt. Unabhängig vom

Schutzanspruch des Gebiets gelten die folgenden Immissionsrichtwerte:

- Tags innerhalb der Ruhezeiten: 70 dB(A)
- Tag außerhalb der Ruhezeiten: 70 dB(A)
- Nachts: 55 dB(A)

Gemäß dem flächenbezogenen Ansatz für Rummelplätze wird am Tag innerhalb der Ruhezeit am Sonntagmittag der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse von 70 dB(A) innerhalb des gesamten Plangebiets eingehalten.

In der lautesten Nachtstunde wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für seltene Ereignisse von 55 dB(A) an den nächstgelegenen Nordfassaden um 1 bis 3 dB(A) überschritten.

Gewerbelärm

Südwestlich des Plangebiets befinden sich die Betriebsflächen der Bender-Werke. Bereits jetzt sind die durch die Bender-Werke zulässigen Gewerbelärmemissionen durch die nächstgelegene bestehende Bebauung mit Wohnnutzung beschränkt. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Mischgebiet nördlich der Bender-Werke entlang der Frankenstraße beträgt rund 15 m.

In rund 47 m Abstand befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung südlich der Frankenstraße im Allgemeinen Wohngebiet östlich der Bender-Werke. Die Gewerbelärmemissionen dürfen an den bestehenden Immissionsorten im Mischgebiet nicht zu Gewerbelärmeinwirkungen führen, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht überschreiten. An der bestehenden Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet sind durch Betriebsvorgänge auf den Betriebsflächen der Bender-Werke die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

Das geplante Wohngebiet Sternjakob ist 150 m von der Grenze des Betriebsgeländes der Bender-Werke entfernt. Konkrete Anhaltspunkte, dass durch den Betrieb der Bender-Werke relevante Gewerbelärmeinwirkungen an den bestehenden Immissionsorten zu erwarten sind, liegen nicht vor. Unter der oben genannten Voraussetzung, dass Betriebsvorgänge auf den Betriebsflächen der Bender-Werke die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen bestehenden Wohnnutzungen im Mischgebiet bzw. im Allgemeinen Wohngebiet einhalten, ist aufgrund des größeren Abstands zu den Betriebsflächen davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebiets sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Werkverkauf

Durch die geplante Nutzung sind Geräuscheinwirkungen durch Pkw-Fahrten zu erwarten.

Entlang der Süd- und der Westfassade des ehemaligen Werkverkaufs sind insgesamt 22 Stellplätze vorhanden. Diese werden von Osten über die Straße am Strandbad erschlossen. Laut den Angaben auf der Homepage des ehemaligen Werkverkaufs hatte dieser mittwochs bis freitags von 10.00 bis 18.00 Uhr und samstags von 10.00 bis 16.00 Uhr geöffnet. Es ist nicht bekannt, wie viele Pkw in dieser Zeit durch schnittlich erwartet werden. Der Werkverkauf wurde ausschließlich im Tagzeitraum genutzt.

Südlich und westlich des ehemaligen Werkverkaufs werden an den geplanten Wohngebäuden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 42 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird deutlich um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Selbst bei einer deutlichen Erhöhung der Pkw Bewegungen wird der Immissionsrichtwert sicher eingehalten.

Fazit / Zusammenfassung

Verkehr

Alle Fassadenabschnitte, an denen die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht einhalten, sind als wohnverträglich zu beurteilen.

Überschreitungen von Orientierungswerten sind der Abwägung zugänglich und können zugelassen werden, wenn die Überschreitungen durch planerische Maßnahmen oder passiven Schallschutz kompensiert werden. Dort wo die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht überschreiten, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die Fassaden der Gebäude entlang der Frankenstraße können aufgrund der geringen Abstände zur Straße und wegen der Erschließungsfunktion der Straße nicht wirkungsvoll durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abgeschirmt werden. Auch für die oberen Stockwerke der geplanten Gebäude im östlichen Teil des Plangebiets lassen sich durch Lärmschutzwände innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit städtebaulich verträglichen Höhen keine relevante Reduzierungen der Verkehrslärmeinwirkungen erreichen. Für die von Überschreitungen betroffenen Fassaden werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Sportanlagen

Bezogen auf die Sportanlagenlärmeinwirkungen sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Jahrmarkt

Unter Berücksichtigung der Maßstäbe der Stadt Frankenthal für seltene Ereignisse sind bezogen auf die Freizeitlärmeinwirkungen durch die Nutzung des Festplatzes keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für die Ruhezeit bei seltenen Ereignissen von 65 dB(A) wird eingehalten. Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor den Geräuscheinwirkungen durch Public-Viewing Veranstaltungen auf dem Festplatz, die gemäß den Verordnungen der Bundesregierungen über den Lärmschutz bei öffentlichen Fernsehdarbietungen im Freien bei internationalen Sportveranstaltungen genehmigt werden, sind nicht erforderlich.

Gewerbe

Die Berechnung aller möglichen Gewerbelärmeinwirkungen durch bestehende Nutzungen im Westen und Norden und die Nutzungen des ehemaligen Werkverkaufs führt an keinem Immissionsort innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten. Bezogen auf die Gewerbelärmeinwirkungen sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Schalltechnische Untersuchung, FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, 18.04.2023 sowie dessen Ergänzung vom 08.01.2025 zum Plangebiet kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden und ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6.13 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz in einem überflutungsgefährdeten Gebiet, wie z.B. in Druckwasserbereichen oder hinter Hochwasserschutzanlagen im Fall einer Überspülung oder eines Bruchs der Schutzanlage.

Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird.

Mit der Fortschreibung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen.

Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorhaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKS der Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen. Dies kann zum Beispiel durch bauliche Maßnahmen wie hochgezogene Lichtschächte, druckwasserfeste Kellerfenster und Tiefgaragentore, entsprechende EFH-Höhen und ausreichend dimensionierte Abwassersysteme erfolgen. Es wird daher auf die §§ 78 b und 78 c WHG hingewiesen. Demnach sind bauliche Anlagen in sogenannten Risikobereichen in einer dem Hochwasserrisiko angepasster Bauweise zu errichten. Nach § 78 c WHG ist außerdem die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in derartigen Risikogebieten verboten, bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig. Zudem erarbeitet die Stadt derzeit ein Hochwassergefahrenabwehrkonzept. Mit diesem Konzept werden Hochwasserschutzmaßnahmen für das geplante Erschließungsgebiet nicht mehr notwendig sein.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinks wird verwiesen:

Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forst und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de >Hochwasser)

Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge

(August 2016) Hrsg: Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat; www.fib-bund.de

Informationen zur Hochwasservorsorge an Gebäuden und in der Planung speziell für Rheinland-Pfalz: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/175640/>
(Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz)

6.14 Artenschutz

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg (03.11.2022) erarbeitet. Der Untersuchungsumfang der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Juni 2021 wurde zwischenzeitlich auf den brachliegenden Flächen des Sternjakob-Areals der Flussregenpfeifer gesichtet. Das Vorkommen des Flussregenpfeifers wurde artenschutzrechtlich untersucht. Bei keiner der insgesamt vier, innerhalb der Hauptbrutzeit der Art, durchgeführten Begehungen konnten Flussregenpfeifer auf der Fläche nachgewiesen werden, sodass davon auszugehen ist, dass die Art die Fläche nicht als Brutplatz nutzt bzw. genutzt hat. Eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte liegt im Vorhabenbereich nicht vor, so dass ein Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten damit ausgeschlossen werden kann.

Das Artenschutzgutachten von 2019 trifft für das Plangebiet zusammenfassend folgende Aussagen:

Der Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden an fünf Begehungen zwischen April und Juni 2019 erfasst. Im gesamten Plangebiet konnten im Jahr 2019 insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen nutzten 11 bundes- und landesweit ungefährdet eingestufte Vogelarten das Gebiet als Brutrevier. Im Plangebiet selbst wurden keine bestandsbedrohten Vogelarten festgestellt.

Die akustischen Erfassungen und Beobachtungen lieferten im Erfassungsjahr 2019 keine Fledermausnachweise oder Hinweise auf potenzielle Quartiere. Aufgrund des guten baulichen Zustandes der Gebäude ist es Fledermäusen nicht möglich in diese zu gelangen. Ein Quartierpotential für Fledermäuse im Inneren der Gebäude ist somit nicht gegeben. Bei den Erfassungen wurden auch keine Hinweise auf Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden gefunden, welche abgerissen werden sollen. Die Fledermausaktivität im Plangebiet ist somit insgesamt als extrem gering einzustufen. Eine Eignung der Gebäude als Winterquartiere besteht nicht.

Im Rahmen von fünf Begehungen (April bis August 2019) konnten, trotz intensiver Nachsuche, keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden.

Im Dezember 2024 erfolgte eine Erfassung der Habitatstrukturen durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, die als Grundlage für eine artenschutzrechtliche „worst-case-Betrachtung“ dient. Im Rahmen dieser Habitatpotenzialanalyse wurden Lebensräume für Reptilien vorgefunden. Im Frühjahr 2025 erfolgt eine Überprüfung der Bestandssituation der Brutvögel und insbesondere auch der Reptilien im Geltungsbereich, sodass die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bis zur Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und noch angepasst werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das tatsächliche Eintreten der Verbotstatbestände nach BNatSchG wird durch eine Beschränkung der Rodungs- sowie Sanierungs- und Abrisszeiten bzw. gemäß den Vorgaben von § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen verhindert, mit denen die ökologischen Funktionen, der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (CEF-Maßnahmen).

Da diese Maßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug haben, erfolgt die Sicherung nicht durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern durch einen Städtebaulichen Vertrag.

Beschränkung von Baumfällungen und Rodungsmaßnahmen

Baumfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Beschränkung von Abriss- und Sanierungszeiten

Der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden hat außerhalb der Brutperiode im Winter (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen.

Vergrämen von Mauereidechsen

Eventuell notwendige Maßnahmen werden bis zur Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und konkretisiert.

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln (Gebäude-, Nischen-, Halbhöhlen-, Höhlenbrüter) im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten, sind CEF-Maßnahmen in Form von Nisthilfen

vorgesehen.

Für den ungefährdeten Höhlenbrüter Kohlmeise sind vier künstliche Nisthöhlen im Plangebiet oder dessen Umfeld aufzuhängen. Für den Nischenbrüter Hausrotschwanz sind zwei Halbhöhlen im Plangebiet oder dessen Umfeld anzubringen. Bei ggf. stattfindenden Sanierungsarbeiten am Bestandsgebäude in GEe1 sind zwei weitere Halbhöhlen anzubringen.

Insgesamt müssen acht künstliche Nisthilfen (sechs im Rahmen der Abriss- und Rodungsarbeiten und zwei im Rahmen ggf. stattfindender Sanierungsarbeiten) ausgebracht werden. Die Ausbringung hat vor der auf die Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten und Gehölzrodungen folgenden Aktivitätsphase in einem Radius möglichst > 500 m, maximal 1 km um das Plangebiet zu erfolgen. Die Anbringung für Nischenbrüter sollte an Gebäuden, die sonstigen an Bäumen erfolgen. Weitere Angaben zur Art der Nisthilfen und zur Lage der Anbringung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die erforderlichen Nisthilfen für den Nischenbrüter Hausrotschwanz sind am Bestandsgebäude in GEe1 anzubringen. Sollten an diesem Gebäude Sanierungsarbeiten stattfinden, sind insgesamt vier Nisthilfen am Gebäude oder an Gebäuden im Umfeld anzubringen. Die Nisthilfen, die an Bäumen angebracht werden müssen, werden außerhalb des Plangebiets an Bäumen in der nördlich angrenzenden Grünfläche (ehemalige Klostergärten) aufgehängt.

Anlage eines Ersatzlebensraumes für Mauereidechsen

Eventuell notwendige Maßnahmen werden bis zur Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und konkretisiert.

6.15 Gestaltung

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch sowohl an seinen historischen Standort orientiert als auch in die umgebende Bebauung einfügt sowie den ökologischen / klimatischen Anforderungen entspricht werden gestalterische, bauordnungsrechtliche Festsetzungen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen.

Dachgestaltung

Im Plangebiet sind mit Ausnahmen des Bestandsgebäudes des ehemaligen Werksverkaufs nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Zudem wird für diese Dächer eine mindestens 50%ige Dachbegrünung festgesetzt. Dies sorgt für zusätzlichen Retentionsraum, ökologischeres Stadtklima und Lebensraum für Kleinstlebewesen. Lediglich für das Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 werden auf Grund der Bestandsbebauung auch Satteldächer bis zu einer Neigung von 10° bzw. 40° zugelassen.

Um eine angemessene Begrünung der Außenbereiche zu erhalten und damit eine hohe Aufenthaltsqualität zu sichern, werden Vorgaben zu Tiefgaragenüberdeckungen getroffen.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Wasserdurchlässige Beläge fördern die Grundwasserneubildung und reduzieren das abzuleitende Regenwasser. Werden Stellplätze oder Fußwege in angrenzende Grünflächen entwässert, erzielt dies denselben Effekt. Auf eine wasserdurchlässige Ausführung kann dann verzichtet werden.

Die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen minimiert die Versiegelung im Plangebiet, fördert eine hochwertige Wohnqualität und wirkt sich positiv auf das lokale Klima

sowie den Wasserhaushalt aus. Daher werden auch Flächenhaften Stein-/ Kies-/ Splitt und Schotterflächen ausgeschlossen.

Um das Gebiet durchlässig für Kleinsäuger zu gestalten, sind nur offene Einfriedungen mit einem Abstand von 10 cm zum Boden zulässig. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen oder der Tiefe von Terrassentrennwänden soll künftigen Nachbarschaftsstreitigkeiten vorbeugen.

7. Planungsdaten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zum Großteil bebaute Fläche. Bei einer vollständigen Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit nachfolgenden aufgeführten Änderungen der Flächennutzung zu rechnen.

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelte Flächen			
Gebäude	9.565 m ²		
Versiegelung in den WA mit GRZ von 0,3 bis 0,4 und Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. für Tiefgaragen mit Überschreitung auf 0,7 sowie im GEe mit einer GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 0,8		10.894 m ²	
Verkehrs- und Platzflächen	4.022 m ²	2.000 m ²	
Summe versiegelte Flächen	13.587 m²	12.894 m²	- 693 m²
Unversiegelte Flächen			
Private Grünfläche	3.793 m ²		
Private Grünflächen in den WA bei einer GRZ von 0,3 bis 0,4 und Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. für Tiefgaragen mit Überschreitung auf 0,7 sowie im GEe bei einer GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 0,8		4.486 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	3.793 m²	4.486 m²	+ 693 m²
Gesamtsumme	17.380 m²	17.380 m²	

Anmerkung: In der Aufstellung ist berücksichtigt, dass im östlichen Baufeld von WA1 keine Tiefgarage vorgesehen ist, daher wurde die Überschreitung für Tiefgarage nicht eingerechnet.

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Bestand keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Rechnerisch ist vielmehr mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von rund 693 m² zu rechnen.

Um eine Begrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet je 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist.

Festsetzungen zu straßenbegleitenden Bäumen und Pflanzungen auf Stellplätzen runden die Durchgrünung ab. Insgesamt sieht die Planung im Geltungsbereich derzeit die Anpflanzung von 50 Bäumen sowie den Erhalt von 7 Bäumen in den Allgemeinen Wohngebieten und zwei zusätzliche Bäume im Bereich der öffentlichen Parkplätze vor.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelte Fläche verbleibt, die in der Regel als private

Gartenfläche gestaltet wird.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimafolgenabschätzung

Mit der Aufnahme des Klimaschutzes in § 1a Abs. 5 BauGB sind die Belange Klimaschutz und Klimaanpassung zu zusätzlichen Prüfaufgaben für die Umweltprüfung in der Bauleitplanung erklärt worden.

8.1 Ist- und Planzustand hinsichtlich klimatischer Belange

Das Klima in Frankenthal ist gemäßigt, aber warm. Die Tagesmitteltemperatur liegt im langjährigen Mittel (1988–2017) bei 10,0 – 12,5°C. Der jährliche Niederschlag im langjährigen Mittel (1988–2017) bei 500 – 650 mm/a. Die Winde kommen überwiegend aus südwest- bis westlicher Richtung.

Das Plangebiet ist im Bestand zum Großteil versiegelt. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der großflächigen Versiegelung ist von einem typischen Stadtklima mit Merkmalen wie erhöhte Temperaturen, geringe Luftfeuchtigkeit, höherer Staubanteil und Senkung der Windgeschwindigkeiten und damit schlechterer Durchlüftung auszugehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Neuversiegelung von Flächen vor. Im Vergleich zum Bestand wird es bei Umsetzung des Baurechts zu einer Entsiegelung von Flächen kommen, die sich längerfristig kleinklimatisch positiv auswirken, da kleinflächig neue Kaltluftproduktionsflächen entstehen. Ein Teil der Gebäude (ehemaliger Werksverkauf) wird zunächst erhalten und in diesen Bereichen kann somit erst längerfristig eine positive Auswirkung erreicht werden. Die Planung sieht umfangreiche Baumpflanzungen, eine Dachbegrünung sowie eine Begrünung der privaten Freiflächen vor, die temperatenausgleichend wirken und die Stadtklimaeffekte minimieren.

8.2 Klimatisch wirksame Biotopstrukturen / Pflanzungen

Die unversiegelten Rasen- und Wiesenflächen stellen Kaltluftproduktionsflächen im Plangebiet dar. Die im Bestand vorhandenen Laubbäume sind Frischluftproduzenten, die Emissionen aus der Luft filtern und Schatten spenden. Bei Realisierung des Vorhabens können der Großteil der Biotopstrukturen nicht erhalten werden, jedoch entstehen neue klimatisch wirksame Flächen. Auf der Planungsseite ist die Neupflanzung von deutlich mehr Bäumen als im Bestand vorgesehen. Die umfangreichen Laubbaumpflanzungen tragen zur kleinklimatischen Verbesserung (Vermeidung von Überhitzung, Staub- und Schadstofffilter, Beschattung der Stellplatzbereiche) innerhalb des Plangebiets bei. Die Baumauswahl an Arten und Sorten entspricht den aktuellen Kenntnisständen über Stadtklima und Straßenbäumen sowie den für einen Klimawandel erforderlichen Zukunftsbäumen. Die Festsetzung einer Randeingrünung mit Sträuchern, die Dachbegrünung sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen wirken temperatenausgleichend.

8.3 Umgang mit Entsiegelung und Versiegelung und die daraus resultierenden Folgen

Im Vergleich zum Bestand wird es zu bei einer vollständigen Umsetzung des Baurechts zu einer Entsiegelung von rund 690 m² kommen, die sich längerfristig kleinklimatisch positiv auswirkt. Zur Verringerung des Versiegelungsgrads ist darüber hinaus festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, die unbebauten Flächen als Gartenflächen anzulegen sowie die Tiefgaragen zu begrünen sind. Die unbefestigten, begrünten Flächen wirken als Kaltluftproduktionsflächen temperatenausgleichend.

8.4 Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas

Zusammenfassend lassen sich auf Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation ableiten:

Maßnahme	Umfang (Grundlage: Festsetzungen des Bebauungsplans)	Auswirkungen auf das Klima
Festlegung einer GRZ	ca. 690 m ² Entsiegelung im Vergleich zum Bestand	- Verringerung der Versiegelung - Erhöhung des Freiflächenanteils und somit der Kaltluftproduktionsflächen
Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege	Annahme ca. 50% der GRZ 2 / Nebenanlagen, ca. 2.245 m ²	- Verringerung der Versiegelungsgrads - Je nach Befestigungsart (z.B. Rasengitterstein) ist Pflanzenwachstum möglich - Verringerung des Oberflächenabflusses
Dachbegrünung	Mind. 50% der Dachflächen im WA 1 sind zu begrünen, ca. 2.300 m ²	- Minderung von Temperaturextremen - Bindung von Feinstaub - Rückhalt von Niederschlagswasser
Begrünung der Freiflächen	ca. 4.500 m ²	- Verringerung der Versiegelung - Erhöhung des Freiflächenanteils und somit der Kaltluftproduktionsflächen - Temperatenausgleichende Wirkung
Baumpflanzungen	50 Laubbäume + Erhalt von 7 Bäumen, in den Teilen A, B und C Pflanzung von insgesamt rund 90 Laubbäumen	- Temperatenausgleichende Wirkung, Vermeidung einer Überhitzung - Staub- und Schadstofffilter - Beschattung
Randeingrünung mit Sträuchern	Flächig entlang der Plangebietsgrenze ca. 360 m ²	- Temperatenausgleichende Wirkung, Reduzierung der Aufheizung - Staubfilter - Begrenzung der Windgeschwindigkeiten
Rückhalt von Niederschlagswasser über die Festlegung eines zulässigen Abflussbeiwert	Nicht quantifizierbar	- Vermeidung von Starkregenereignissen - Unterstützung des Wasserhaushalts

8.5 Windverhältnisse, Kaltluftströme und Durchlüftung

Das Plangebiet ist topographisch nahezu flach; siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen sind nicht vorhanden. Die vorherrschende Windrichtung ist aus West-/Südwest.

Da keine riegelförmige Bebauung geplant ist, werden lokale Flurwindssysteme kaum beeinflusst. Die Durchlüftung ist weiterhin gewährleistet.

8.6 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf das Klima

Im Bestand besitzt das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Klima. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begegnet den kleinklimatischen Veränderungen durch

grünordnerische Vorgaben und allgemeine Festsetzungen, so dass durch eine gute Durchgrünung des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen auf lokale Klimafunktionen zu erwarten sind bzw. es längerfristig durch positiv klimawirksame Maßnahmen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet kommt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Entsprechend den Darlegungen der übergeordneten Planung sind alle erforderlichen Einrichtungen ausreichend dimensioniert, so dass keine öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan initiiert werden.

9.2 Umweltverträglichkeit

Der Umweltbericht ist Anlage zur Begründung und wird in einem separaten Dokument geführt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

9.3 Altlasten

Im Zuge der historischen Erkundung sowie Recherche und Ortsbegehungen wurden potentiell umwelt- und altlastenrelevante Bereiche aus der Vornutzung festgestellt. Hierzu zählen insbesondere die Öltanks, ein Öllager, Kfz-Reparaturgrube, Werkstatt, Kompressorenraum, Fahrstuhl und Müllplatz. Im Zuge der weiteren Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch die Re2area wurden diese Punkte intensiver betrachtet. Hierbei stellte sich heraus, dass

- Im Bereich der Heizöltanks erhöhte Gehalte an MKW, PAK und BTEX,
- Im Bereich der Öllager/Garage/Kfz-Reparaturgrube/Werkstatt/Schlosserei/Fahrstuhl/Lagerplatz keine weiteren konkreten Hinweise
- Im Bereich des Kompressorenraums vorgefundenes Schadensbild mit MKW vorhanden sind. Diese Stoffe wurden in der grundwassergesättigten Bodenzone nachgewiesen. Weitergehende Untersuchungen lokalisieren das Schadensbild und grenzen dieses genauer ein. In Abstimmung mit der SGD Süd wird schlussendlich ein Sanierungskonzept zur Beseitigung der Schäden erarbeitet.

9.4 Denkmalschutz Baudenkmäler

Innerhalb und in direkter Nachbarschaft des Areals befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler

Im gesamten Stadtgebiet Frankenthal besteht eine hohe Dichte archäologischer Funde unterschiedlichster Zeitstellungen. Im beplanten Gebiet sind bisher keine Fundstellen bekannt, neue Funde sind allerdings nicht auszuschließen. Es gelten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz zum Umgang mit archäologischen Funden und Fundstellen.

9.5 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

9.6 Immissionsschutz

Wie in Kapitel 6.12 dargelegt, unterliegt das Planungsgebiet nicht unerheblichen Lärmimmissionen. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. durch Verbesserung der Schalldämmung der

Außenbauteile oder Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) erforderlich. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Es wird daher eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1:

Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2018-01) festgesetzt. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

Da sich zwischen den künftigen Gebäuden schallabschirmende Wirkungen ergeben, kann im Baugenehmigungsverfahren von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten Gebäude.

10. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, 06.06.2023
- Frankenthal, Änderung der Planung Sternjakob-Areal: Stellungnahme zu den Geräuscheinwirkungen durch die Änderung des städtebaulichen Konzeptes, FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, 08.01.2025
- Habitatpotentialanalyse, IUS Weibel & Ness GmbH, Februar 2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IUS Weibel & Ness GmbH, November 2022
- Kontrolle auf Vorkommen des Flussregenpfeifers im Baufeld, IUS Weibel & Ness GmbH, Juli 2021
- Habitatpotentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung, IUS Weibel & Ness GmbH, Dezember 2024
- Baumgutachten / Biotoptypen (Bestand und Bewertung), IUS Weibel & Ness GmbH, Dezember 2020
- Geotechnische, abfallrechtliche und umweltrechtliche Untergrunderkundung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.05.2019
- Kampfmittelvoruntersuchung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.01. 2020
- Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung, Re2area GmbH Heidelberg, 10.07. 2020
- Verkehrsuntersuchung, R+T Verkehrsplanung GmbH Darmstadt, 05.06.2023
- Verkehrsuntersuchung – Verkehrliche Beurteilung Anpassung Januar 2025, R+T Verkehrsplanung GmbH Darmstadt
- CO2-Bilanzierung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Re2area GmbH Heidelberg, 18.12.2024

Stadtverwaltung Frankenthal

**Bereich Planen und Bauen,
Abt. Stadt- und Grünplanung**

11.03.2025

STADT FRANKENTHAL (PFALZ)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGES STERNJAKOB-AREAL TEIL A“

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND EINGRIFFS-/
AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

UMWELTBERICHT

SATZUNG – STAND: 11.03.2025



STADT FRANKENTHAL (PFALZ)

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“

Auftraggeber: Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG
Vertreten durch: Herrn Steinmann
Frankenstraße 47-55
67227 Frankenthal

Auftragnehmer: Re2area GmbH
Büro Esslingen
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Bearbeiter: Christine Rausch, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Daniela Theissler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Sandrina Grupp, Bachelor of Engineering Landschaftsplanung und Naturschutz

Stand: 11.03.2025 (SATZUNG)

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	6
1.	Vorbemerkungen	6
1.1.	Anlass.....	6
1.2.	Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung.....	7
1.3.	Angaben zum Standort.....	8
2.	Rechtliche Grundlagen	9
3.	Methodik und verwendete Datengrundlagen	10
3.1.	Methodisches Vorgehen.....	10
3.2.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	11
B	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	12
4.	Übergeordnete Planungen	12
4.1.	Regionalplan	12
4.2.	Flächennutzungsplan	12
5.	Gesetzlich formulierte Umweltschutzziele	12
6.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
6.1.	Schutzgebiete.....	14
6.2.	Schutz wildlebender Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensstätten (europäisch geschützte Arten) gemäß § 44 BNatSchG	15
6.3.	Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal (Pfalz).....	15
6.4.	Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete.....	15
6.5.	Altlasten / Kampfmittel.....	16
C	BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	17
7.	Erfassung und Bewertung der Schutzgüter und Wirkungen des Vorhabens.....	17
7.1.	Umfang des Vorhabens	17
7.2.	Wirkfaktoren des Vorhabens	17
7.3.	Schutzgut Boden	19
7.4.	Schutzgut Fläche.....	20
7.5.	Schutzgut Wasser	21
7.6.	Schutzgut Klima und Luft.....	23
7.7.	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	24
7.7.1.	Biotoptypen	24
7.7.2.	Geschützte Tiere und Pflanzen	27
7.8.	Schutzgut Landschaftsbild.....	29

7.9.	Schutzgut Mensch	31
7.10.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
7.11.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen betroffenen Belangen des Umweltschutzes im Planungsgebiet.....	32
8.	Sonstige Umweltbelange.....	32
8.1.	Emissionen und Abfälle	32
8.2.	Nutzung erneuerbarer Energien	33
8.3.	Besondere Umweltrisiken	33
8.4.	Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	33
8.5.	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	34
9.	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und deren Bewertung.....	34
10.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	34
D	MAßNAHMENKONZEPT.....	34
11.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	34
11.1.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	35
11.2.	Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs.....	37
11.3.	Artenschutzmaßnahmen	37
11.4.	Textliche Festsetzungen.....	39
11.4.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	39
11.4.2.	Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	40
11.4.3.	Festsetzung von Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.....	41
11.4.4.	Festsetzung von Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	42
11.4.5.	Pflanzlisten	43
11.5.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring).....	44
E	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	45
12.	Gegenüberstellung von Bestand und Planung	45
12.1.	Kurzdarstellung Eingriff	45
12.2.	Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung	46
12.3.	Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.....	49
F	ZUSAMMENFASSUNG.....	51
G	WEITERE ANGABEN	53
13.	Quellenangaben	53
13.1.	Gesetze / Rechtsgrundlagen	53

13.2. Literaturverzeichnis / Gutachten / Pläne.....	53
---	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets	6
Abb. 2: Lage des Vorhabens innerhalb Frankenthals (roter Punkt) (© Geobasis-DE/LvermGeoRP 2018).....	8
Abb. 3: Gesamtplangebiet (rote Linie) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Linie) (© Geobasis-DE/LvermGeoRP 2018, eigene Darstellung).....	9
Abb. 4: Gebäudebestand (eigene Aufnahme, 18.12.2018)	25
Abb. 5: Baumgruppe mit Pappeln und im Hintergrund Einzelbaum (Weide) (eigene Aufnahme 18.12.2018).....	25
Abb. 6: Versiegelte Hoffläche und Rasenfläche (eigene Aufnahme, 18.12.2018).....	25
Abb. 7: Verbuschte Grünlandbrache im nördlichen Plangebiet (eigene Aufnahme 18.12.2018).....	25
Abb. 8: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter nach BKompV-E, 2013, (Quelle: Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ - Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mai 2021)	49

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	46
Tab. 2: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff.....	47
Tab. 3: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff.....	48

A EINLEITUNG

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Anlass

Die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG sollen nach Aufgabe der Produktion vor Ort städtebaulich neugeordnet und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Werksverkauf im Nordosten soll erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung von insgesamt drei Bebauungsplänen „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“, „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil B“ und „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“ erforderlich.

Die Bebauungspläne werden im vollumfänglichen Regelverfahren durchgeführt und sind als vorhabenbezogene Bebauungspläne geplant. Gemäß § 2a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Da es sich um die Aufstellung von drei benachbarten Bebauungsplänen handelt, werden zur Unterscheidung folgende Bezeichnungen verwendet: „Gesamtplangebiet“ bezeichnet den Untersuchungsraum der drei Bebauungspläne inklusive direkt angrenzender Flächen. Der Begriff „Geltungsbereich“ oder „Plangebiet“ beschreibt nur den Geltungsbereich des im vorliegenden Umweltbericht behandelten Bebauungsplans, hier also den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“. Das „Untersuchungsgebiet“ schließt dagegen als Wirkraum des Gesamtvorhabens auch schutzgutbezogene Außenwirkungen mit ein.



Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets

1.2. Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung

Planungsanlass	Der Bebauungsplan dient der Bedarfsdeckung an Wohnraum und soll eine geordnete Nachnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen ermöglichen.
Art des Gebietes	Geplant sind ein allgemeines Wohngebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen.
Art und Umfang der Bebauung	Die zugelassene GRZ beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,4 und kann für bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird ein GRZ von 0,6 festgesetzt, die für bauliche Anlagen auf bis zu 0,8 überschritten werden kann. Für Tiefgaragen und Nebenräume unter der Geländeoberfläche darf die zulässige GRZ in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden, sofern sie eine Erdüberdeckung erhalten und diese gärtnerisch gestaltet wird.
Erschließung	Das Gesamtplangebiet wird durch einen Erschließungsbügel von der Frankenstraße aus an den Straßenverkehr angeschlossen. Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 6,0 m als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet. Zusätzlich gibt es eine Zufahrt von der Straße „Am Strandbad“ welche den bestehenden Werksverkauf sowie die dort geplanten Stellplätze anbindet.
Parkierung	Die privaten Stellplätze werden zum Teil in Tiefgaragen realisiert. Zudem erfolgt die Parkierung über offene Stellplätze über mehrere Parktaschen sowie einen größeren Parkplatz im Bereich der Straße „Am Strandbad“.
Entwässerung	Das Gesamtplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Entwässerungskonzept sieht ferner folgende Punkte vor: Auf den Grundstücken ist im Rahmen des Entwässerungsgesuches ein Spitzenabflussbeiwert nach DIN 1986 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,15 nicht überschreitet. Zur Abflussminimierung werden die Dachflächen mit einem Anteil von bis zu 50% mit einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet. Der Oberflächenabfluss (bspw. Parkplätze) wird soweit technisch realisierbar über Versickerungspflaster- und Versickerungsmulden (30 cm mächtige Oberbodenschicht) gereinigt, versickert und zum Teil in die unterirdischen Rigolenkörper weitergeleitet. Der Oberflächenabfluss der Straßenflächen wird in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal abgeleitet. Der Niederschlagsabfluss auf den jeweiligen Baufeldern wird auf den Baufeldern selbst über Mulden versickert. Ein Abfluss in das bestehende Entwässerungssystem erfolgt nicht.

	Die Bestandsbebauung entwässert analog ihrer Bestandssituation. Eine Veränderung ist planerisch nicht vorgesehen.
Bodenmanagement/ Erdmassenkonzept	Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist eine Anhebung des Geländes erforderlich, da sich das Gesamtplangebiet im Bestand in Bezug auf die Frankenstraße / Straße „Am Strandbad“ unterhalb der natürlichen Topographie befindet. Hierbei sollen möglichst standorteigene Bodenmaterialien verwendet, die Anlieferung von standortfremden Bodenmaterialien reduziert und die Entsorgung von Überschussmassen entsprechend minimiert werden.

1.3. Angaben zum Standort

Das Gesamtplangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums von Frankenthal und umfasst ca. 2,8 ha der ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG. Nach Aufgabe der Produktion vor Ort wird nur noch ein Teil des Grundstücks im Nordosten als Werksverkauf genutzt. An der Südgrenze verläuft die „Frankenstraße“, im Osten die Straße „Am Strandbad“. An das Areal schließt überwiegend Wohnbebauung an, im Norden schließen die Freiflächen der ehemaligen Klostergärten an. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 90 bis 92 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf.

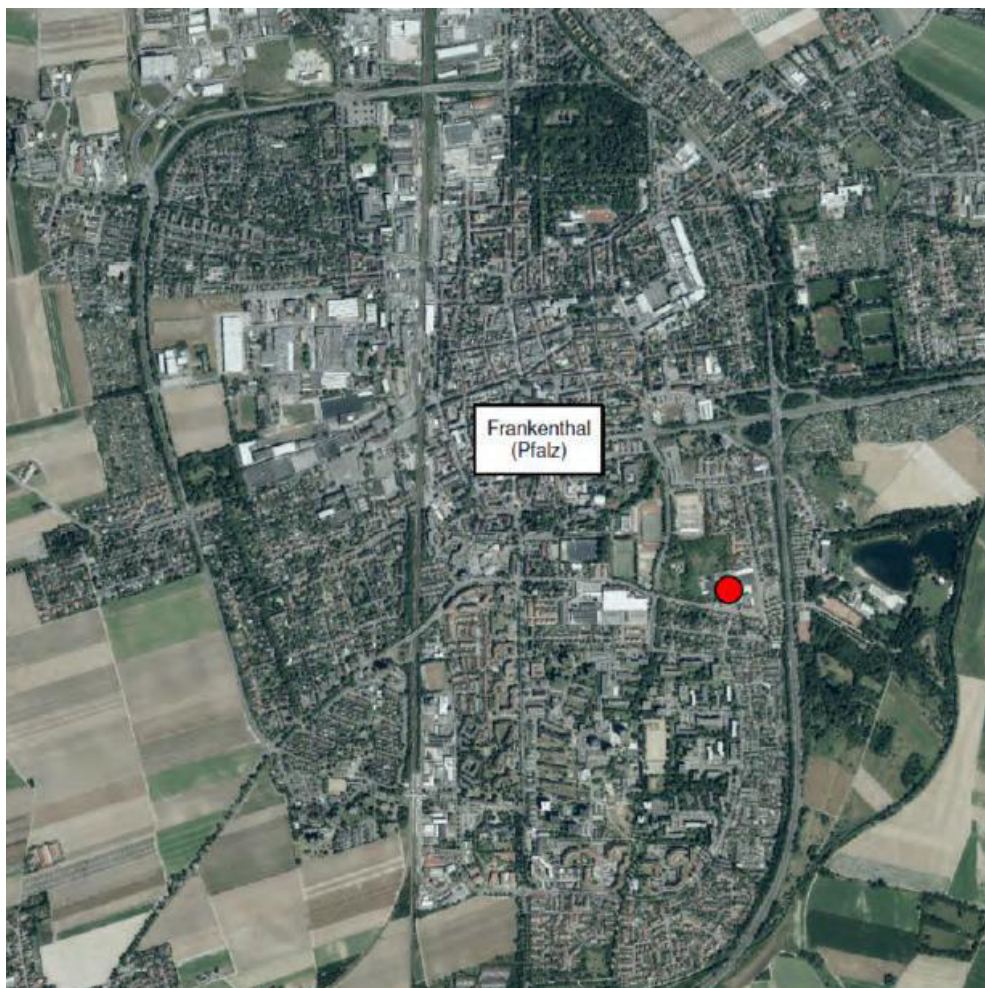


Abb. 2: Lage des Vorhabens innerhalb Frankenthals (roter Punkt) (© Geobasis-DE/LvermGeoRP 2018)

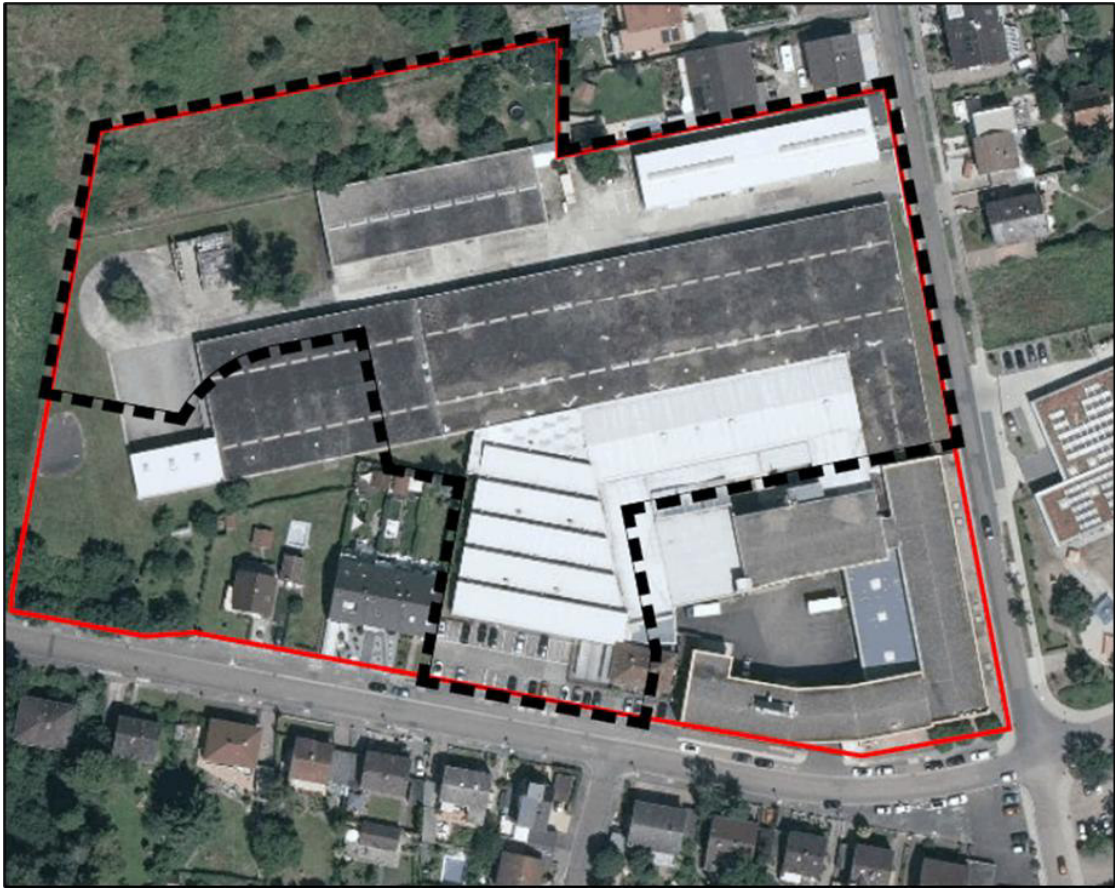


Abb. 3: Gesamtplangebiet (rote Linie) und Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Linie) (© Geobasis-DE/LvermGeoRP 2018, eigene Darstellung)

Betroffene Flurstücke

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Frankenthal 1509/1, 1521/7, 1522/6, 1522/8 und 1521/14 teilweise und 1509/3, 1521/5, 1521/1, 1525/3, 1525/5, 1525/6, 1525/7, 1525/8, 1525/9, 1524/1, 1524/3, 1524/2, 1522/5, 1522/7 und 1525/4 vollständig.

Naturraum

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum „Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung“. Östlich angrenzend beginnt der Landschaftsraum der „Frankenthaler Terrasse“.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht stellt somit den zentralen Teil der Umweltprüfung dar und ist die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. Er ist selbständiger Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Bestandteile des Umweltberichtes sind in Anlage 1 zum Baugesetzbuch geregelt. Danach sind neben der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger

Auswirkungen und den Planungen sowie zur Überwachung dieser Maßnahmen gefordert. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung ist erforderlich.

Weitere Bestandteile des Umweltberichts sind eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Eingriffsregelung

In § 1a BauGB werden ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt. In Absatz 3 ist geregelt, dass die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB bezeichneten Bestandteile ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Hier erfolgt auch der Verweis auf die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es sind also neben dem Landschaftsbild auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im BNatSchG regelt § 18 das Verhältnis zum Baurecht. § 18 BNatSchG und § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB transformieren die für Vorhaben-Genehmigungsverfahren gedachte Struktur der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Die Frage, ob ein Eingriff vorliegt und wie er fachlich einzuschätzen ist, ist nach dem BNatSchG als Fachgesetz zu entscheiden.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund des Bauleitplans Eingriffe zu erwarten sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist dies dann anzunehmen, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne eines Eingriffs festgesetzt werden sollen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Die im Dokument integrierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zeigt auf, wo Eingriffe entstehen und kompensiert werden. Es werden Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen werden.

3. METHODIK UND VERWENDETE DATENGRUNDLAGEN

3.1. Methodisches Vorgehen

Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, die biologische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft, die menschliche Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Gegenstand und Inhalt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG, ist die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die qualitative und quantitative Ermittlung von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Umweltbelange und der Naturhaushalt werden anhand von Schutzgütern dargestellt und bewertet. Die Einordnung erfolgt in einem 6-stufigen Wertesystem von „hervorragend“, „sehr hoch“, „hoch“, „mittel“, „gering“ bis „sehr gering“. Die zu erstellende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird anhand der Arbeitshilfe „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mai 2021) durchgeführt. In Bauleitverfahren besteht dem Gesetz nach keine Verpflichtung zur Anwendung der Arbeitshilfe, sie wird aber dringend empfohlen um materiell-rechtliche Fehler in der Abwägung zu vermeiden.

Weitere Angaben zur Methodik der Erfassung und Bewertung sind schutzgutbezogen in den jeweiligen Kapiteln aufgeführt.

Die „Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ nimmt in einer **Bestandsaufnahme** den derzeitigen Umweltzustand auf und bewertet die einzelnen Schutzgüter nach ihrer Bedeutung. In einer **Wirkungsanalyse** wird dann die Entwicklung des Umweltzustandes

- a) bei der Durchführung der Planung
- b) bei der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

prognostiziert und eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Es wird der Frage nachgegangen, ob durch die geplante Umnutzung des Geländes mit **erheblichen Eingriffen** in den Naturhaushalt zu rechnen ist. Zudem werden dann Art und Umfang von im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich bzw. Ersatz innerhalb – und wenn nötig – außerhalb des Plangebietes ermittelt und festgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Scoping (Dezember 2019) durchgeführt und der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bei den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgefragt.

Es erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen am 08.12.2018. In einem weiteren Erfassungsdurchgang erfolgte im Juni 2020 für die im Norden des Geltungsbereichs, außerhalb des eingezäunten Werksgelände gelegene Fläche eine Überprüfung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung. Neben einer Bestandsaufnahme der Biotoptypen, wurde zusätzlich für eine Probefläche innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie eine nördlich des Untersuchungsgebiets eine Artenliste der vorkommenden Pflanzen erstellt. Weiterhin wurde der Baumbestand im Geltungsbereich erfasst und hinsichtlich der Verkehrssicherheit, Vitalität, ökologischer Wertigkeit sowie der Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal bewertet.

Die Ergebnisse der Erfassungen im Jahr 2020 sind detailliert im Gutachten „Biotoptypen (Bestand und Bewertung – Baumgutachten“ (IUS 2020) beschrieben.

3.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Eine detaillierte Bestandsaufnahme mit Kartierung der Biotoptypen konnte für den südlichen Teil des Gesamtplangebiets nicht mehr durchgeführt werden, da dieser Bereich bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren abgeräumt wurde. Eine Bewertung erfolgt anhand der Ergebnisse der Übersichtsbegehung aus dem Jahr 2018 sowie anhand des Luftbilds.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

B ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan

Die Stadt Frankenthal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Satzung 27.09.2013) als Siedlungsbereich Wohnen gekennzeichnet. Diesem wird eine besondere Funktion als Wohnstandort zugewiesen, dem eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zugeschrieben wird.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen Bestand dargestellt.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Bebauungsplan dient der Bedarfsdeckung von Wohnraum und entspricht den Vorgaben des Regionalplans.

4.2. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal von 1998 wird das Gesamtplangebiet entlang der angrenzenden Straßen sowie im nördlichen Randbereich als Mischgebiet im Bestand dargestellt. Die sonstigen Flächen sind als Gewerbefläche im Bestand ausgewiesen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eingeschränktem Gewerbegebiet ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im Parallelverfahren vorgesehen.

5. GESETZLICH FORMULIERTE UMWELTSCHUTZZIELE

Aufgrund der geltenden einschlägigen Fachgesetze können im Wesentlichen folgende, für den Bebauungsplan bedeutsame, übergeordnete Umweltschutzziele abgeleitet werden. Die Art und Weise, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden, ist ebenso aufgeführt.

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Schutzgut Boden, Fläche		
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen.	Nachnutzung eines gewerblich genutzten Standorts, Vermeidungs- und Minimierungsgebote im Umgang mit dem Schutzgut Boden. Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche, Verringerung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen. Durchführung eines Bodenmanagements

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Schutzgut Wasser		
§ 5 WHG	Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, Vermeiden einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, Versickerung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser, Festsetzung eines Spitzenabflussbeiwerts, Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Hochwasserschutz
§ 55 Abs. 2 WHG	Ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte / indirekte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, Versickerung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser, Festsetzung eines Spitzenabflussbeiwerts
Schutzgut Klima und Luft		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	Grünordnerische Vorgaben zur Begrünung sowie zur Pflanzung von Bäumen
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt		
§ 1 Abs. 2 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere durch Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten mit möglichem Austausch zu benachbarten Populationen. Gefährdungsabwehr bei natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten. Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in repräsentativer Verteilung	Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
§§ 39 und 44 BNatSchG	Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; sowie spezieller Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	Prüfung im Rahmen des Artenschutzgutachtens und Ableitung von Artenschutzmaßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes	Umnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen für Wohnraum, Anpassung des städtebaulichen Konzepts an die umgebenden Wohnstrukturen,

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Schutzgut Mensch		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Lärmgutachten
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	Lärmgutachten
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
§ 1 DSchG	Erhalt und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefahren und die Bergung von Kulturdenkmalen.	Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes

6. SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

6.1. Schutzgebiete

Die Unterschutzstellung soll helfen, die besondere Funktion dieser Gebiete – wie zum Beispiel die Lebensraumfunktion für gefährdete Tiere und Pflanzen – dauerhaft zu sichern. Es gibt mehrere Schutzgebietskategorien, die sich v.a. in Schutzzweck, Rechtsgrundlage und zuständiger Verwaltungsebene unterscheiden.

Dargestellt sind hier die gemäß §§ 23 ff BNatSchG zum Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesenen Gebiete oder Bestandteile von Natur und Landschaft mit generellen und gebietsspezifischen Schutzgegenständen / Schutzzwecken und erforderlichen Verboten (in der Regel Rechtsverordnung) sowie ausgewiesene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz von natürlichen Lebensraumtypen und deren Arten in der EU sowie zum Erhalt der biologischen Vielfalt.

Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich **keine** der folgenden Gebiete:

- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke, nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)
- Naturparke (§ 27 BNatSchG)
- Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)
- Geschützte Landschaftsteile (§ 29 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW)

6.2. Schutz wildlebender Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensstätten (europäisch geschützte Arten) gemäß § 44 BNatSchG

Aussagen zu streng oder besonders geschützten Arten werden im Kapitel C 7.7.2. getroffen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Zur Untersuchung und Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Fachgutachten mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) von IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH, Heidelberg (03.11.2022) erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen (siehe Kapitel D 11.3.) ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten im Zuge der Durchführung planungsrechtlicher Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ ausgeschlossen werden kann.

6.3. Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Von den im Jahr 2020 im Gesamtplangebiet vorkommenden 34 Bäumen fallen 16 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal, da ihr Stammumfang mehr als 80 cm bzw. ihr Stammdurchmesser mehr als rd. 26 cm betragen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist für die Einstufung die Summe der Einzelstämme maßgebend, wobei ein Teilstamm mindestens 60 cm im Stammumfang bzw. rund 19 cm im Durchmesser betragen muss.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Bäume, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal fallen, sind bei Entfall gemäß § 6 Abs. 5 der Baumschutzverordnung entsprechend auszugleichen. Im Plangebiet können insgesamt 13 Bäume, davon fallen vier Bäume unter die Baumschutzverordnung, erhalten werden.

Aufgrund der Anhebung des Geländes, der Lage der geplanten Baukörper, der Erschließungsflächen sowie der Tiefgaragenunterbauungen ist ein Erhalt des Großteils des Baumbestands nicht möglich. Von den 16 Bäumen im Gesamtplangebiet, die unter die Baumschutzverordnung fallen, sind 13 Bäume nicht zu erhalten und müssen im Rahmen der baulichen Entwicklung gefällt und an anderer Stelle ersetzt werden. Insgesamt entfallen 23 Bäume im Gesamtplangebiet.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ fallen acht Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal, davon müssen sechs Bäume gefällt werden. Insgesamt entfallen im Geltungsbereich von den 14 Bestandsbäumen sieben Bäume.

Der Verlust an Bestandsbäumen wird durch die geplanten Neupflanzungen von insgesamt 50 Bäumen im Plangebiet ausgeglichen bzw. es werden deutlich mehr Bäume gepflanzt als im Bestand vorhanden sind. Für die Pflanzungen werden vorwiegend Bäume entsprechend den Baumarten im Bestand festgesetzt und somit ein entsprechender Ausgleich für die entfallenen Bäume geleistet.

6.4. Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten (Geoportal Wasser des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz; 29.07.2019).

Überschwemmungsgebiete/Hochwasser

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz in einem überflutungsgefährdeten Gebiet, wie z.B. in Druckwasserbereichen oder hinter Hochwasserschutzanlagen im Fall einer Überspülung oder eines Bruchs der Schutzanlage. Der Rhein befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung östlich des Plangebiets. Diese überflutungsgefährdeten Gebiete sind als nachrichtliche Überschwemmungsgebiete in der Hochwassergefahrenkarte aufgezeigt, haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung finden grundsätzlich in diesen Gebieten keine Anwendung.

Die wasserrechtlichen Vorgaben für überschwemmungsgefährdete Gebiete sind in den §§ 78b und 78c des WHG aufgeführt. Gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. In § 78c Abs. 2 WHG ist in diesen Gebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Am 13.02.2020 fand ein Abstimmungsgespräch bei den Eigen- und Wirtschaftsbetrieben Frankenthal statt. Hierbei wurde besprochen, dass das geplante Erschließungsgebiet sich in einem nachrichtlichen dargestellten Überflutungsgebiet befindet. Die Stadt erarbeitet derzeit ein Hochwassergefahrenabwehrkonzept. Mit diesem Konzept sind Hochwasserschutzmaßnahmen für das geplante Erschließungsgebiet nicht notwendig. Im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen hochwasserangepasst gebaut werden sollten, um Hochwasserschäden zu vermeiden. Auf die wasserrechtlichen Vorgaben für überschwemmungsgefährdete Gebiete der §§ 78b und 78c des WHG wird hingewiesen.

6.5. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Im Rahmen der geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen (Re2area, Mai 2019) wurden im altlastenrelevanten Bereich B2 im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im Süden des Gesamtplangebiets erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

In diesem Bereich wird gemäß umweltrechtlicher Beurteilung (Re2area GmbH, Mai 2019) je nach Folgenutzung und Geländemodellierung ein Bodenaustausch empfohlen. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittelverdachtsflächen, ehemalige Flakstellungen und Laufgräben, bekannt (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Januar 2018 sowie Kampfmittelvoruntersuchung für das Erschließungsgebiet „Stern-Jakob-Areal“, Re2area GmbH, 16.01.2020).

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bodeneingriffsmaßnahmen sind, insbesondere im Bereich der Laufgräben, durch einen Feuerwerker zu begleiten oder die Bereiche vorab im Hinblick auf Kampfmittel freizumessen.

C BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UND WIRKUNGEN DES VORHABENS

7.1. Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 17.380 m² auf. Die Art der baulichen Nutzung ist zukünftig unterteilt in Wohn- und eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Straßenverkehrsfläche. Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt es zu einer maximalen Versiegelung von 12.894 m². Im Bestand ist eine Fläche von 13.639 m² durch Gebäude, Verkehrs- und Platzflächen versiegelt. Das entspricht ca. 78 % des gesamten Geltungsbereichs. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung führt der vorhabenbezogene Bebauungsplan längerfristig bei Umsetzung des Baurechts zu einer Entsiegelung von rund 772 m².

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelte Flächen			
Gebäude	9.565 m ²		
Versiegelung in den WA mit GRZ 0,4 und Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. für Tiefgaragen mit Überschreitung auf 0,7 sowie im GEe mit einer GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 0,8		10.874 m ²	
Verkehrs- und Platzflächen	4.022 m ²	2.020 m ²	
Summe versiegelte Flächen	13.587 m²	12.894 m²	- 693 m²
Unversiegelte Flächen			
Private Grünfläche	3.793 m ²		
Private Grünflächen in den WA bei einer GRZ 0,4 und Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. für Reihemittelhäuser und für Tiefgaragen mit Überschreitung auf 0,7 sowie im GEe bei einer GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung bis 0,8		4.486 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	3.793 m²	4.486 m²	+ 639 m²
Gesamtsumme	17.380 m²	17.380 m²	

Anmerkung: In der Aufstellung ist berücksichtigt, dass im östlichen Baufeld von WA1 keine Tiefgarage vorgesehen ist, daher wurde die Überschreitung für Tiefgarage nicht eingerechnet.

7.2. Wirkfaktoren des Vorhabens

Die Beschreibung und Bewertung der „voraussichtlichen, erheblichen“ Umweltauswirkungen beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Bei der Wirkung eines Vorhabens wird jeweils nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können. Zu baubedingten Wirkfaktoren zählen temporäre Flächeninanspruchnahmen, Lärm, Stäube und Erschütterungen sowie umweltrelevante Unfälle während der Bauarbeiten.

Unter **anlagebedingten Wirkfaktoren** versteht man Faktoren, die bis über die Bauphase hinauswirken. Dazu zählen unter anderem Flächenumwandlung, Bodenverdichtung und Versiegelung sowie Zerschneidungswirkungen.

Jene Wirkfaktoren, die durch den Betrieb einer Anlage entstehen, werden **betriebsbedingte Wirkfaktoren** genannt. Hierzu gehören Lärm, Erschütterungen, Emissionen, elektromagnetische Felder, Unfälle im Betrieb und Pflegemaßnahmen wie Gehölzrückschnitt.

Die wesentlichen umweltrelevanten Wirkfaktoren werden nachfolgend in Bezug auf die Planung erläutert.

Baubedingte Wirkungen

Mögliche baubedingte Wirkungen ergeben sich aus dem Abbruch der baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sowie aus der eigentlichen Bautätigkeit für die Errichtung der baulichen Anlagen. Hierdurch können temporäre Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung und für die Tierwelt zum einen durch Baulärm und Erschütterungen sowie durch geruchliche Emissionen, Luftschadstoffe und Stäube entstehen. Außerdem besteht die Gefahr eines Schadstoffeintrags/-belastung von Böden oder des Grundwassers (z.B. Schadstoffe von Baumaschinen wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe). Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch sach- und fachgerechten Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden. Durch eine Bauzeitenregelung können Störungen der Tierwelt vermieden werden. Der durch die Baumaßnahmen anfallende Abfall sowie nicht am Standort wieder verwertbares Boden- oder Abbruchmaterial, wird getrennt gelagert und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht entsorgt.

Anlagebedingte Wirkungen

Die Errichtung von Gebäuden und Straßen bedeutet eine dauerhafte Inanspruchnahme von zuvor unversiegelten Flächen. Durch die Versiegelung gehen diese Flächen mit ihren Funktionen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft verloren. Insgesamt betrachtet, kommt es jedoch durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einer Entsiegelung von rund 1.095 m² zuvor versiegelter Flächen. Durch die Entsiegelung können Böden und ihre Funktionen in Teilbereichen wiederhergestellt werden. Die Entsiegelung führt zudem zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate sowie der kleinklimatischen Situation.

Mit der geplanten Bauflächenausweisung ist ein Verlust von bestehenden Biotopstrukturen verbunden. Jedoch werden Pflanzgebote im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt, die einen Ausgleich darstellen und eine Durchgrünung bewirken.

In Teilbereichen des Gesamtplangebiets wird eine Sanierung der durch erhöhte Schadstoffgehalte vorbelasteten Böden durchgeführt. Die Sanierung wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen und Tiere sowie Wasser aus. Im Rahmen des Bodenmanagements wird im Geltungsbereich eine Geländemodellierung mit Bodenauftrag durchgeführt, die eine Veränderung des Landschaftsbilds nach sich zieht.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die wesentlichen betriebsbedingten Wirkungen entstehen durch die anzunehmende Zunahme des Verkehrs. Damit verbunden ist die Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung im Geltungsbereich selbst, sowie durch Luftverfrachtung in angrenzende Bereiche. Durch Lichtemissionen sind zusätzliche Störungen der Tierwelt zu erwarten.

Es wird in drei Bewertungskategorien unterschieden:

- +** positive Wirkung
- o** Wirkung unerheblich (oder keine)
- Wirkung erheblich

Die Wirkfaktoren werden in den folgenden Kapiteln jeweils schutzgutbezogen erörtert. Für das Schutzgut Fläche erfolgt keine Differenzierung der Wirkfaktoren.

7.3. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Geologischer Untergrund

Gemäß den Angaben aus dem Gutachten „Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen“ (Re2area GmbH, 16.05.2019) stehen im Plangebiet quartäre Flusssedimente des Rheins aus dem Holozän an. Die Sedimente setzen sich aus lehmigen Auensedimenten und sandig-kiesigen Ablagerungen der alten Mäandersysteme zusammen. Im Bereich der Altarme sind die Ablagerungen z.T. tonig bis humos ausgebildet.

Boden

Die geotechnische Beurteilung des Baugrunds ergab, dass im Gesamtplangebiet unter der Oberflächenversiegelung Auffüllungen aus Sand oder Kies bzw. z.T. aus Schluff anstehen, die überwiegend bis in Tiefen zwischen 0,6 m und 0,9 m unter GOK reichen. Im Nordwesten und Westen des Gesamtplangebiets sind unversiegelte Flächen vorhanden, die eine ca. 0,5 m mächtige Oberbodenschicht besitzen. Stellenweise tritt unterhalb der künstlichen Auffüllungen eine zwischen 0,4 m und 1,0 m mächtige Schicht Hochflutlehme auf. Unter den aufgefüllten Materialien bzw. den Hochflutlehmlagerungen stehen fluvial abgelagerte Sande und Kiese an.

Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Kampfmittel. Nähere Angaben sind im Kapitel B 6.5. zu entnehmen.

Bestandsbewertung

Die Flächen des Plangebiets sind zum Großteil durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und somit haben diese Flächen keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. In den unversiegelten Bereichen des gewerblich vorgenutzten Standorts kann von einer Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abgrabungen, Auffüllungen und Umschichtungen ausgegangen werden. Diese Bereiche können als anthropogen überprägt und mit einer geringen Wertigkeit eingestuft werden. Für die unversiegelten Flächen im Norden des Plangebiets, die nicht anthropogen überprägt sind, liegen keine Bodendaten vor. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich gemäß der bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz) Böden mit einer hohen Bodenwertigkeit. Diese Einstufung wird für die unversiegelten Flächen im Norden des Plangebiets ebenfalls angenommen.

Das Schutzgut Boden wird aufgrund des bereits vorgenutzten Standorts sowie der großflächigen Versiegelung im Durchschnitt als Schutzgut von **geringer Bedeutung** bewertet. Die unversiegelten Flächen im Norden weisen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme (Bodenverdichtung, Bodenversiegelung für Baustraßen, Lagerplätze o.ä., Zerstörung der Bodenstruktur) von Baustelleneinrichtungen und Lagerung von Materialien	o
Temporäre Veränderung der Bodenstruktur durch Lagerung und Transport des Bodens/ Bodenumlagerung	o

Temporäre Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag/ -belastung von Baumaschinen (wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe)	o
Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel D 11.) sind die zu erwartenden baubedingten Wirkungen als nicht erheblich zu bewerten sind.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen und Veränderungen des vorhandenen Bodengefüges durch Bodenablagerungen, -umlagerungen, -auffüllungen und –verdichtungen	-
Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen in den im Bestand unversiegelten Bereichen durch anlagebedingte Versiegelungen	-
Durch die Planung wird eine erneute Bebauung und Versiegelung von Flächen erfolgen, die jedoch in einem moderaten Umfang gehalten wird und durch die Festsetzung einer GRZ begrenzt wird. Im Vergleich zum Bestand wird es bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einer Entseiegelung von Flächen kommen. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren zusätzlich den Versiegelungsgrad. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist eine Anhebung des Geländes geplant, da sich das Vorhabengebiet im Bestand in Bezug auf die Frankenstraße / Straße „Am Strandbad“ unterhalb der natürlichen Topographie befindet. Hierbei sollen möglichst standorteigene Bodenmaterialien verwendet, die Anlieferung von standortfremden Bodenmaterialien reduziert und die Entsorgung von Überschussmassen entsprechend minimiert werden. Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Durch die Umschichtungen des Bodens ist jedoch von einer Veränderung des Bodengefüges auszugehen. Durch Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Minimierungsmaßnahmen) werden Eingriffe in den Boden auf ein Mindestmaß reduziert. Bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da im Vergleich zum Bestand eine Entseiegelung erreicht wird.	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen und Veränderungen der Bodenfunktionen/ des Bodentyps durch Schadstoffemissionen und -einträge, Staub und Abwärme	o
Da eine Wohnnutzung sowie die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung (Verwaltungsgebäude/Werksverkauf) vorgesehen ist, sind die zu erwartende Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen.	

7.4. Schutzgut Fläche

Im Schutzgut Fläche wird keine Wertigkeit der Fläche vorgenommen, sondern lediglich die Flächengröße betrachtet. Die Wirkungen des Flächenverbrauchs zeigen sich in den anderen aufgeführten Schutzgütern, da dort die Wertigkeit und Funktion der Fläche zum Tragen kommt. Eine tabellarische Auflistung von Wirkfaktoren erfolgt daher nicht.

Zu betrachten sind im Schutzgut Fläche Kriterien wie Flächengröße, Ausgangsnutzung, Effektivität der Flächennutzung, Folgeflächenverbrauch, Wirkung auf umliegende Flächen (Zerschneidung, Degradation, Biotopverbund), Reversibilität der Flächennutzung und die Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs.

Bestandsbeschreibung

Im Bestand handelt es sich um einen innerstädtischen gewerblich vorgenutzten Standort. Im Norden des Plangebiets sind noch Freiflächen vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Vorwiegend wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Lediglich die Halle für den Werksverkauf bleiben erhalten. Die geplante Wohnnutzung besteht aus Geschosswohnungsbauten. Die in Anspruch genommene Fläche wird durch die vorliegende Planung optimal ausgenutzt: Tiefgarage, Gebäude mit Dachbegrünung und Grünflächen. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke) sowie der verdichteten Bebauung wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

7.5. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich.

Grundwasser

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker,...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte des Landesamts für Geologie und Bergbau im hydrogeologischen Teilraum der Rheingrabenscholle. Der obere Grundwasserleiter wird als Porengrundwasserleiter angegeben. Die Durchlässigkeit wird als mäßig eingestuft, die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung als ungünstig. Die großflächig versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Wasserschutz- oder Quellschutzgebiete.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz in einem überflutungsgefährdeten Gebiet. Aussagen hierzu sind in Kap. B 6.4. aufgeführt.

Bestandsbewertung

Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Gebiets aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelung als **Schutzgut von geringer Bedeutung** eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund vorübergehender Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtungen, Versiegelungen für Baustraßen, Lagerung von Materialien sowie im Bereich von Oberbodenzwischenlagern und Verdichtungen	o
Beeinträchtigungen bzw. Verschmutzung des Grundwassers und von Oberflächengewässern durch Schadstoffe von Baumaschinen wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe	o
Verringerung des natürlichen Retentionsvermögens durch temporäre Ablagerungen und damit einhergehenden Bodenverdichtungen	o
Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel D 11.) sind die baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bewerten sind.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Verdichtung und Versiegelung	o
Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser durch Verdichtung und Versiegelung	o
Reduzierung der Pufferkapazität für Schadstoffe und Wasser (Retention)	o
Durch die Planung wird teilweise eine erneute Versiegelung von Flächen erfolgen. Im Vergleich zum Bestand ist jedoch von einer Verringerung des Versiegelungsgrads sowie von einer Entsiegelung im Vergleich zum Bestand auszugehen. Als Vermeidungsmaßnahme ist für die Flachdächer eine Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mind. 14 cm vorgeschrieben, welche auch als Speichermedium für anfallendes Niederschlagswasser fungiert. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie die Erdüberdeckung der Tiefgarage vorgesehen. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen unterstützt. Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen und Wohngebäude wurde im Rahmen eines Niederschlagsbewirtschaftungskonzept geplant und ist entsprechend gesichert. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Bei Unfällen: Beeinträchtigung des Grundwassers durch betriebsdingte Schadstoffeinträge	o
Hinderung des Wasserabflusses durch Verdichtung und Versiegelung	o
Erhöhung der Abwassermenge	o

Zu erwartende Belastungen durch **betriebsbedingte Wirkungen** sind bei Einhaltung der allgemein gültigen Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten. Die anfallenden Abwässer werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

7.6. Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Das Klima in Frankenthal ist gemäßigt, aber warm. Die Tagesmitteltemperatur liegt im langjährigen Mittel (1988–2017) bei 10,0 – 12,5°C. Der jährliche Niederschlag im langjährigen Mittel (1988–2017) bei 500 – 650 mm/a. Die Winde kommen überwiegend aus südwest- bis westlicher Richtung.

Das Plangebiet ist topographisch nahezu flach; siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen sind nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der Versiegelung kann im Bestand von einem typischen Stadtklima mit Merkmalen wie erhöhte Temperaturen, geringer Luftfeuchtigkeit, höherem Staubanteil und Senkung der Windgeschwindigkeiten und damit schlechterer Durchlüftung ausgegangen werden. Im Norden und Westen des Planungsgebiets sind Wiesen- und Rasenflächen vorhanden, die kleinklimatisch ausgleichend wirken. Der Verkehr angrenzender Straßen, vor allem der in ca. 90 m östlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B 9, stellen Vorbelastungen in lufthygienischer Hinsicht dar.

Bestandsbewertung

Das Schutzgut Klima und Luft wird im Bebauungsplangebiet als Schutzgut von **geringer Bedeutung** eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Zerstörung von lokalklimatisch ausgleichenden bzw. entlastenden Vegetationsflächen durch Bodenumlagerungen und Überformung der Landschaft	o
Temporäre Erhöhung der Luftbelastung durch Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelastung (Abgasemissionen) von Baumaschinen	o
Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen für das Schutzgut Klima und Luft, die bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten sind.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderungen des Wärmehaushalts/ Verlust klimatisch günstiger Flächen durch Befestigung und Versiegelung von Vegetationsflächen in Teilbereichen des Plangebiets	o
Verringerung der Verdunstung, Erhöhung der Wärmerückstrahlung und somit Erhöhung der Lufttemperatur durch Befestigung und Versiegelung	o
Störung von Ventilationsbahnen/ Behinderung von siedlungsrelevantem Kaltluftabfluss (Kaltluftstau) aufgrund von Bebauung	o
Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch Begrünungsmaßnahmen	+

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Neuversiegelung von Flächen vor. Im Vergleich zum Bestand wird es bei vollständiger Umsetzung des Baurechts zu einer Entsiegelung von Flächen kommen, die sich längerfristig kleinklimatisch positiv auswirken, da kleinflächig neue Kaltluftproduktionsflächen entstehen. Ein Teil der Gebäude (Werksverkauf) wird erhalten und in diesen Bereichen kann somit erst längerfristig eine positive Auswirkung erreicht werden. Die Planung sieht umfangreiche Baumpflanzungen, eine Dachbegrünung sowie eine Begrünung der privaten Freiflächen vor, die temperaturnausgleichend wirken und die Stadtklimaeffekte minimieren. Siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen sind nicht vorhanden. Eine Durchlüftung ist weiterhin gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind **keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Längerfristig ist von einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet auszugehen.

Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen durch Schadstoff- und Geruchsbelastungen	o
Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und Hausbrand. Es werden entsprechend höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist nicht zu erwarten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begegnet den kleinklimatischen Veränderungen durch grünordnerische Vorgaben, so dass durch eine gute Durchgrünung des Gebietes keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima zu befürchten sind.	

7.7. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

7.7.1. Biotoptypen

Für den nördlichen Teil des Plangebiets erfolgte im Juni 2020 eine Kartierung entsprechend der Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz (LÖKPLAN GBR 2020). Für das restliche Plangebiet wurde auf Grundlage der Übersichtsbegehung 2018 sowie des Luftbilds eine Zuordnung zu den Biotoptypen der Biotoptypenkartieranleitung durchgeführt. Eine Bestandsaufnahme mit Kartierung war zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Umweltberichts nicht mehr möglich, da der Großteil des Plangebiets schon bebaut ist.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind nachfolgend zusammengefasst und im Bestandsplan (siehe Anlage) dargestellt. Die Biotoptypencodes der Kartieranleitung (LÖKPLAN GBR 2020) sind ebenfalls aufgeführt.

Bestandsbeschreibung Biotoptypen

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung weist das Plangebiet durch Gebäude (HN1) und Platz- und Lager- (HT1, HT4) einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf. Daneben finden sich an den Bestandsgebäuden des Plangebiets artenarme Rasenflächen (HM4/HM7).

Der nördliche Teil des Plangebiets ist von Gebüsch mittlerer Standorte (BB9) geprägt, welche von Schwarzem Holunder, Hund-Rose und Echter Brombeere aufgebaut werden. In geringeren Anteilen sind auch Blutroter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn und Feldahorn am Aufbau der Gebüschbestände beteiligt. Die Wiesenbereiche wurden als brachgefallene Fettwiesen (EE1) sowie als Grünlandbrache (EE5) angesprochen. Ferner befinden sich im Nordosten Gärten (HJ0) und eine Gartenbrache (HJ4), die anthropogen geprägt sind.



Abb. 4: Gebäudebestand (eigene Aufnahme, 18.12.2018)



Abb. 5: Baumgruppe mit Pappeln und im Hintergrund Einzelbaum (Weide) (eigene Aufnahme 18.12.2018)



Abb. 6: Versiegelte Hoffläche und Rasenfläche (eigene Aufnahme, 18.12.2018)



Abb. 7: Verbuschte Grünlandbrache im nördlichen Plangebiet (eigene Aufnahme 18.12.2018)

Baumbestand im Gesamtplangebiet

Im Rahmen des Baumgutachtens (IUS 2020) wurden für die im Gesamtplangebiet vorkommenden 34 Bäume je Baum Aussagen zur Verkehrssicherheit, Vitalität, ökologischer Wertigkeit und zur Unterschutzstellung durch die Baumschutzverordnung gemacht. Zusammenfassend erfolgte abschließend eine Einstufung der Bäume in drei Wertstufen (guter Zustand, leichte Mängel, krank). Die Aufnahme der Bäume wurde am 26.06.2020 gemacht. Grundlage der Erfassung war eine Vermessung des Baumbestandes vom Winter 2019/2020. Das Baumgutachten mit Baumbestandsliste und -plan ist als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Großteil der Bäume die Verkehrssicherheit gegeben ist. Die Bäume sind überwiegend vital, bis auf fünf Bäume, die eingeschränkt bzw. nicht mehr vital sind. Der überwiegende Teil der Bäume besitzt eine mittlere ökologische Wertigkeit. Lediglich ein Baum (Nr. 21, Trauerweide, im Geltungsbereich) ist ökologisch höherwertig einzustufen.

Von den im Gesamtplangebiet vorkommenden Bäumen fallen 16 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal, da ihr Stammumfang mehr als 80 cm bzw. ihr Stammdurchmesser mehr als rd. 26 cm betragen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist für die Einstufung die Summe der Einzelstämme maßgebend, wobei ein Teilstamm mindestens 60 cm im Stammumfang bzw. rund 19 cm im Durchmesser betragen muss.

Biologische Vielfalt

Aufgrund des flächenmäßig hohen Versiegelungsgrads des Plangebiets und den damit verbundenen Beeinträchtigungen sowie den überwiegend gering- bis mittelwertigen Biotoptypen besteht keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt. Die Gebüsche mittlerer Standorte weisen eine mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt auf.

Das Habitatpotenzial ist für den Großteil des Plangebiets als gering zu bewerten. Die nachgewiesenen Arten sind weitverbreitet und sowohl bundes-, als auch landesweit ungefährdet. Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten und gefährdeten Arten wird weitgehend unabhängig vom Schutzgut Pflanzen und Tiere betrachtet, da diese artspezifisch zu beurteilen sind. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind im nachfolgenden Kapitel 7.7.2. aufgeführt.

Bestandsbewertung

Insgesamt besitzt das Plangebiet überwiegend eine **geringe** bzw. der nördliche Bereich des Plangebiets **eine mittlere bis hohe Bedeutung** für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Die Gebüschbestände mittlerer Standorte besitzen eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung, da sie auf der akuten Vorwarnliste der bundesweit bestandsbedrohten Biotoptypen stehen. Geschützte Biotope oder Biotoptypen wurden im gesamten Plangebiet nicht erfasst. Das Habitatpotenzial ist für den Großteil des Plangebiets als gering zu bewerten.

Auswirkungen des Vorhabens (Biotoptypen und Lebensräume im Allgemeinen)

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen (möglicherweise Zerschneidungseffekte) und Verlust von sehr gering-, mittel- und hochwertigen Biotopstrukturen/ Lebensräumen von Flora und Fauna aufgrund von Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Befahren durch Baumaschinen und Lagerung von Materialien	o
Akustische und visuelle Störreize sowie Erschütterungen, Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baustellenbetrieb	o
Trittbelastung und temporäre Verdrängung von Flora und Fauna aufgrund der Veränderung der	o
Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen für Flora und Fauna, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Während der Bauzeit ist von einem gewissen Störpotential auszugehen, das auf die vorkommende Fauna einwirkt. Erhebliche populationswirksame Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die baubedingten Wirkungen als nicht erheblich einzustufen.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen (möglicherweise Zerschneidungseffekte) und Verlust von sehr Biotopstrukturen/ Lebensräumen von Flora und Fauna durch Versiegelungen	-
Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch die Veränderung der Standortfaktoren – Lärm, Licht, Geruch, Funktions- und Flächenverlust	-

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen **erhebliche anlagebedingte Wirkungen** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Diese entstehen in erster Linie durch Bebauung und Versiegelung und dem damit einhergehenden totalen Verlust der Biotop- und Habitatstrukturen. Es werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen (siehe auch Kap. E 12.2.) erforderlich.

Bei Realisierung des Vorhabens können aufgrund der Anhebung des Geländes, der geplanten Baukörper, Erschließungsflächen und Tiefgaragenunterbauungen die vorhandenen Biotopstrukturen zum Großteil nicht erhalten werden. Von den 14 Bestandsbäumen können im Plangebiet sieben Bäume im Nordosten des Bebauungsplangebiets erhalten werden, da hier keine bauliche Veränderung bzw. Auffüllung geplant ist. Die übrigen sieben Bäume sind nicht zu erhalten, davon fallen sechs Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal.

Der Verlust an Bestandsbäumen wird durch die geplanten Neupflanzungen von insgesamt 50 Bäumen im Plangebiet ausgeglichen bzw. es werden deutlich mehr Bäume gepflanzt als im Bestand vorhanden sind. Für die Pflanzungen werden vorwiegend Bäume entsprechend den Baumarten im Bestand festgesetzt und somit ein entsprechender Ausgleich für die entfallenen Bäume geleistet.

Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderung von Lebensgemeinschaften durch veränderte Nutzungen	o
Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen von Verkehr	o
Störung der Fauna durch Lärm- und Lichtimmissionen	o
Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die betriebsbedingten Wirkungen auf ein Mindestmaß reduziert und sind daher als nicht erheblich einzustufen.	

7.7.2. Geschützte Tiere und Pflanzen

Artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg (November 2022, Anlage des Bebauungsplanes) erarbeitet. Der Untersuchungsumfang der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Juni 2021 wurde zwischenzeitlich auf den brachliegenden Flächen des Sternjakob-Areals der Flussregenpfeifer gesichtet. Das Vorkommen des Flussregenpfeifers wurde im Juni/Juli 2021 artenschutzrechtlich untersucht. Bei keiner der insgesamt vier, innerhalb der Hauptbrutzeit der Art, durchgeführten Begehungen konnten Flussregenpfeifer auf der Fläche nachgewiesen werden, sodass davon auszugehen ist, dass die Art die Fläche nicht als Brutplatz nutzt bzw. genutzt hat. Eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte liegt im Vorhabenbereich nicht vor, so dass ein Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten damit ausgeschlossen werden kann.

Im Dezember 2024 erfolgte eine Erfassung der aktuellen Habitatstrukturen durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, die als Grundlage für eine artenschutzrechtliche „worst-case-Betrachtung“ dient.

Im Frühjahr 2025 erfolgt eine Überprüfung der Bestandssituation der Brutvögel und insbesondere auch der Mauereidechsen im Geltungsbereich, sodass die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im weiteren Planverfahren noch angepasst werden.

Tierarten der Anhang IV FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie

Die folgende Zusammenfassung stellt die Ergebnisse der Erhebungen im Jahr 2019 sowie die Erkenntnisse der Habitatpotenzialanalyse (Dezember 2024) dar. Detaillierte Angaben sind den Gutachten zu entnehmen.

Bestandsbeschreibung

Europäische Vogelarten

Der Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden an fünf Begehungen zwischen April und Juni 2019 erfasst. Im gesamten Plangebiet konnten im Jahr 2019 insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen nutzten 11 bundes- und landesweit ungefährdet eingestufte Vogelarten das Gebiet als Brutrevier. Im Plangebiet selbst wurden keine bestandsbedrohten Vogelarten festgestellt.

Fledermäuse

Die akustischen Erfassungen und Beobachtungen lieferten im Erfassungsjahr 2019 keine Fledermausnachweise oder Hinweise auf potenzielle Quartiere. Aufgrund des guten baulichen Zustandes der Gebäude ist es Fledermäusen nicht möglich in diese zu gelangen. Ein Quartierpotential für Fledermäuse im Inneren der Gebäude ist somit nicht gegeben. Bei den Erfassungen wurden auch keine Hinweise auf Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden gefunden, welche abgerissen werden sollen. Die Fledermausaktivität im Plangebiet ist somit insgesamt als extrem gering einzustufen. Eine Eignung der Gebäude als Winterquartiere besteht nicht.

Reptilien

Im Rahmen von fünf Begehungen (April bis August 2019) konnten, trotz intensiver Nachsuche, keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Freiflächen des Areals mit den kiesigen Rohbodenflächen und aufgeschütteten Halden bieten zwischenzeitlich für Mauereidechsen geeignete Habitatstrukturen an, sodass eine Einwanderung von Tieren aus angrenzenden Flächen denkbar ist. Im Sinne einer „worst-case-Abschätzung“ wird daher ein Vorkommen von Mauereidechsen auf der Fläche angenommen.

Auswirkungen des Vorhabens

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötung, Störung, Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Es ist zu prüfen, ob, falls Verbotstatbestände erfüllt werden, die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind. Geprüft werden alle europarechtlich streng geschützten Arten (Anhang IV FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten.

Es werden nachfolgend mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aufgeführt. In Kapitel D 11.3. werden die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ausführlich beschrieben, die bei rechtzeitiger Ausführung den Fortbestand der Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichern (CEF-Maßnahmen). Durch diese Maßnahmen sowie die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bleiben gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ansonsten zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

Europäische Vogelarten

Im Plangebiet gibt es keine Brutreviere bestandsbedrohter Vogelarten. Daneben gibt es jedoch elf ungefährdete Arten, die im gesamten Plangebiet ihr Brutrevier finden (Amsel, Grünfink, Halsbandsittich, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Singdrossel, Türkentaube, Zilpzalp).

- Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Um zu gewährleisten, dass auch den betroffenen ungefährdeten Höhlen- und Nischenbrütern weiterhin ein ausreichendes Angebot an Brutplätzen zur Verfügung steht, sind vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Da diese Arten auf das Vorhandensein von Baumhöhlen oder Nischen angewiesen sind, können sie bei Mangel an derartigen Strukturen nicht ohne Beeinträchtigung in angrenzende Bereiche ausweichen. Dies macht den Ersatz der entfallenden Fortpflanzungsstätten durch das Aufhängen künstlicher Nisthilfen erforderlich.

Vorhabenbedingt gehen im Geltungsbereich Brutplätze der ungefährdeten Höhlen- und Nischenbrüter Halsbandsittich (1 Brutrevier), Hausrotschwanz (2 Brutreviere) und Kohlmeise (2 Brutreviere) verloren. Von den zwei Brutrevieren des Hausrotschwanzes geht eines durch die Abrissarbeiten und ggf. ein weiteres durch die geplanten Sanierungsarbeiten verloren.

Die ungefährdeten Arten der Gebüsch- und Baumbrüter können aufgrund ihrer vergleichsweise unspezifischen Habitatansprüche und ihrer geringen Empfindlichkeit gegen Störungen ohne Beeinträchtigung ausweichen.

- Tötung/Verletzung von Tieren i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:
Im Zuge von Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten kann es zu Tötung oder Verletzung von Gelegen und Jungvögeln kommen. Durch Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten sowie der Abrisszeiten kann jedoch eine Tötung oder Verletzung von Vögeln vermieden werden.
- Erhebliche Störung i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:
Vorhabenbedingte erhebliche Störungen von europäischen Vogelarten sind ausgeschlossen, da eine Störung nur dann als erheblich eingestuft wird, wenn sie zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes wäre zu erwarten, wenn so viele Individuen betroffen sind, dass sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirkt. Dies ist bei den nachgewiesenen Brutvogelarten ausgeschlossen, da sich ihre lokalen Populationen zusammenhängend über ausgedehnte Gebiete erstrecken und das Plangebiet keinen essentiellen Lebensraum für die jeweilige Population darstellt und diese ohne Beeinträchtigung auf angrenzende Gebiete ausweichen können.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden keine Fledermäuse bzw. deren Quartiere gefunden, weswegen nicht von einer Tötung/Verletzung von Tieren i.S. v. § 44 (1) Nr. 1 oder einer Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. v. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG auszugehen ist.

Reptilien

Bei einer Räumung der Baufelder kann es auf den für Mauereidechsen geeigneten Flächen zu einer Tötung/Verletzung von Tieren i.S. v. § 44 (1) Nr. 1 oder einer Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. v. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kommen.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen (siehe Kapitel D 11.3.) kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten im Zuge der Durchführung planungsrechtlicher Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ ausgeschlossen werden.

7.8. Schutzgut Landschaftsbild

Die Hauptkriterien der Einordnung des Landschaftsbildes sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsabschnitts. Zudem werden Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und beobachtbare Nutzungsmuster bewertet.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Frankenthal. Das ehemals gewerblich genutzte Gelände ist nicht zugänglich. Einblicke in das Plangebiet ergeben sich durch die Stellung der Bestandsgebäude nicht. Ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Bestandsbewertung

Das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der Vornutzung mit keinen landschaftsbildprägenden Elementen als Schutzgut von **sehr geringer Bedeutung** eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Störungen durch den Baubetrieb, Baufahrzeuge und die Anlage von Zwischenlagerflächen und Materiallagern	o
Beeinträchtigung/Verlust landschaftsbildprägender Elemente	o
Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen für das Schutzgut Landschaftsbild, die bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten sind.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderungen des Landschaftsbildes durch Überformung, Abgrabung und Aufschüttung	o
Beeinträchtigung/Verlust landschaftsbildprägender Elemente durch Überbauung	o
Beeinträchtigungen von hochwertigen Bereichen und Sichtbeziehungen	o
Festsetzung von Pflanzgeboten zur Durchgrünung und Eingrünung	+
Da es sich um einen innerörtlichen, überwiegend versiegelten Standort mit großem Potenzial zur Nachverdichtung handelt, wird durch die geplante Bebauung eine Aufwertung des Gebiets und seinem Umfeld erlangt. Eine Veränderung des Landschaftsbilds wird die Anhebung des Geländes im Bereich der ehemaligen Klostergärten darstellen, da eine Böschung ausgebildet werden muss, die jedoch nicht den Grad der Erheblichkeit erreicht. Die Böschung wird über ein Pflanzgebot mit Sträuchern landschaftlich eingebunden. Die Geländeerhöhung wird das Plangebiet in Bezug auf die angrenzenden Straßenzüge angleichen. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für möglich negative Auswirkungen werden zudem maximale Gebäudehöhen und einheitliche Dachformen festgesetzt. Durch weitere Pflanzgebote wird eine gute Durchgrünung des Plangebiets und des Straßenraums erreicht. Es sind keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Störungen durch Lichtemissionen	o
Zu erwartende Belastungen durch die betriebsbedingten Wirkungen sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.	

Durch die Realisierung der Planung sind auf das Schutzgut Landschaftsbild **keine erheblichen** Auswirkungen zu erwarten, da das Wohngebiet gut in die Umgebung eingepasst wird. Es erfolgt somit **kein Eingriff** im Sinne des § 14 BNatSchG.

7.9. Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch bestehen keine einheitlichen Bewertungsverfahren oder -kriterien. Daher beschränkt sich die Betrachtung auf die Bereiche menschliche Gesundheit und Erholungsraum.

Bestandsbeschreibung

Menschliche Gesundheit / Risiken für die menschliche Gesundheit

Es besteht eine Vorbelastung durch Kampfmittel. Ferner ist das Gebiet durch Lärm der östlich in ca. 90 m Entfernung verlaufenden Bundesstraße B 9 sowie durch Lärm der umliegenden Sport- und Freizeitanlagen vorbelastet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (FIRU GfI mbH 2023) und die Geräuscheinwirkungen untersucht und beurteilt. Genaue Angaben sind dem Gutachten (Anlage zum Bebauungsplan) sowie der Begründung zu entnehmen. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Auf die für die menschliche Gesundheit relevanten lufthygienischen Aspekte wurde bereits in der Bestandsbewertung Klima und Luft (siehe Kapitel 7.6.) eingegangen.

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der fehlenden Zugänglichkeit keine Bedeutung als Erholungsraum.

Bestandsbewertung

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist das Plangebiet für das Schutzgut Mensch von Interesse. Das Planungsgebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich. Durch die vorhandene äußere Erschließung und die Nähe zum Stadtzentrum bietet sich eine optimale Vernetzung. Aufgrund mangelnder Attraktivität und Zugänglichkeit besitzt das Plangebiet im Bestand keine direkte Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen und Baustellenverkehr	o
Temporäre Beeinträchtigungen durch geruchliche Emissionen, Luftschadstoffe, Stäube	o
Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verschmutzung auf Erschließungsstraßen durch Baustellenfahrzeuge	o
Zu erwartende baubedingte Belastungen sind zeitlich begrenzt und bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten.	

Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Verbesserung des Wohnumfeldes mit Durchgrünung des Plangebiets und Bereitstellung von Aufenthaltsbereichen (Spielplatz)	+
Das geplante Vorhaben dient der Bereitstellung von innerörtlichen Bauflächen. Die Durchgrünung des Gebiets mit Aufenthaltsbereichen (Spielplatz) trägt zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Zur Minimierung der Lärmbelastung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Es kommt zu einer Verbesserung der Situation in Bezug auf Erholungs- und Freizeitnutzung.	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen von Verkehr sowie Nutzungen	o
Beeinträchtigungen durch geruchliche Emissionen	o
Beeinträchtigungen durch Lärm (Verkehr / Erholungs- und Freizeitnutzung)	o
Beeinträchtigungen durch die Produktion von Abfall und Abwässern	o
Es sind keine erheblichen Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen wie Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Geruchsemissionen sowie durch die Produktion von Abfällen und Abwässern zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist sichergestellt. Eine Mehrbelastung durch Lärm bzw. Schallemissionen des Umfelds wird allenfalls durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner im Zuge des Erreichens ihres Wohngebietes erfolgen. Nennenswerte erhebliche Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld bzw. im Stadtgebiet sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch die Realisierung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.	

7.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Denkmäler, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften im Plangebiet. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen gemäß Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.11. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen betroffenen Belangen des Umweltschutzes im Planungsgebiet

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

8. SONSTIGE UMWELTBELANGE

8.1. Emissionen und Abfälle

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen Abfälle hinaus sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallaufkommen abzusehen. Die

entstehenden Schmutzwassermengen werden nach Schaffung der technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

Für die Bebauungspläne „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teile A bis C wurde eine CO₂-Bilanzierung von M&P CLIMATE (2024) erstellt. Die Treibhausgasbilanzierung dient dazu, die ökologischen Auswirkungen der Bau- und Nutzungsphase systematisch zu bewerten. Der Schwerpunkt liegt auf der Analyse der Emissionen nach Scope 1 (direkte Emissionen, z. B. durch Baumaschinen), Scope 2 (indirekte Emissionen, z. B. durch Stromverbrauch auf der Baustelle) und Scope 3 (vorgelagerte Emissionen, z. B. durch Materialproduktion). Durch die Fokussierung auf die Bauphase (ca. 4-6 Jahre) wird die aktuelle Verantwortung des Projektträgers betont, während die zukünftige Verantwortung den nachfolgenden Akteuren überlassen wird. Einzelheiten und Grundlagen zur Berechnung sind dem Bericht von M&P CLIMATE zu entnehmen. Es wird von KfW 55-Gebäude-Standard ausgegangen. Die Dächer der Gebäude werden extensiv begrünt und mit Solaranlagen ausgestattet. Es wurde berücksichtigt, dass 30 % des Primärenergiebedarfs durch lokale Photovoltaikanlagen gedeckt werden.

Die durchgeführte THG-Bilanzierung zeigt, dass Bauprojekte zwar unvermeidlich mit hohen Treibhausgasemissionen verbunden sind, jedoch erhebliche Einsparpotenziale bieten. Die Ergebnisse zeigen im Einzelnen auf, dass die Bauphase den größten Emissionstreiber darstellt. 97 % der Gesamtemissionen werden hauptsächlich durch Zement, Kalksandstein und Kunststoffprodukte verursacht. In der Nutzungsphase führt die energieeffiziente Bauweise (KfW 55) zu einer Reduktion von bis zu ca. 75% der jährlichen Emissionen gegenüber dem deutschen Durchschnitt. Insgesamt werden in den Scopes 1, 2 und 3 während der Bauphase sowie durch den Energiebedarf der Nutzungsphase des Gebäudes jährlich pro Quadratmeter so viel CO₂ emittiert, dass die Werte ca. 30% unter den momentanen durchschnittlichen THG-Emissionen des Haushaltssektors in der Kategorie Wärme und Strom liegen. Diese hohe Energieeffizienz macht die Gebäude zukunftsfähig und nachhaltig.

Es zeigt sich, dass die im Bauprozess verwendeten Materialien und Produkte wesentliche Einflussfaktoren für die Treibhausgasbilanz sind. Insbesondere die Reduktion des Beton- und Kunststoffverbrauchs oder der Einsatz recycelter Materialien könnte die Emissionen erheblich verringern. Zur allgemeinen Reduktion von Treibhausgasemissionen werden im Gutachten Maßnahmen wie bspw. RC-Beton, Holzbaustoffe, extensive Dachbegrünung empfohlen. Zudem wird langfristig erwartet, dass bis zum Abriss der Gebäude – frühestens im Jahr 2080 – geschlossene Kreislaufsysteme im Bausektor verpflichtend werden. Dadurch könnten sämtliche Bauelemente in neuen Bauprojekten wiederverwendet werden, sodass die End-of-Life-Emissionen der heutigen Gebäude künftig als vorgelagerte Emissionen eines Neubaus angerechnet würden.

8.2. Nutzung erneuerbarer Energien

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung werden keine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Die geplanten Vorhaben bzw. die Neubauten unterliegen jedoch den gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung im Interesse des Klimaschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

8.3. Besondere Umweltrisiken

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

8.4. Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Im Rahmen der baulichen Entwicklung des ehemaligen Sternjakob-Areals werden parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil B“ und „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“ aufgestellt. Für das Gesamtplangebiet wurden wesentliche Themen wie das städtebauliche Konzept, Grünplanung, Entwässerung und Erschließung entwickelt.

Die aufgeführten Bebauungsplanverfahren werden im Regelverfahren aufgestellt und jeweils ein Umweltbericht erarbeitet. Darin werden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange dargestellt sowie Maßnahmen abgeleitet, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden.

8.5. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

9. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND DEREN BEWERTUNG

Voraussichtlich würde sich zunehmend Ruderalvegetation bzw. ein Aufwuchs von Gehölzen im Bereich der unversiegelten Flächen bzw. Lagerflächen einstellen. Das Bestandsgebäude, das erhalten wird, würde weiterhin entsprechend genutzt werden.

Langfristig gesehen würde bei Nicht-Durchführung des Vorhabens keine städtebauliche Entwicklung ermöglicht und somit kein Wohnraum geschaffen.

10. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen wurde die Planung dahingehend angepasst, dass ein größtmöglicher Erhalt des Baumbestands möglich ist. Ferner wurde im Laufe des Verfahrens das städtebauliche Konzept mehrmals überarbeitet. Es wurden die Gebäudeanzahl sowie die Stellplatzanzahl reduziert, um eine Verdichtung und Flächenversiegelung zu vermeiden. Da es sich bei der Planung um eine private Maßnahme handelt wurden keine Alternativflächen berücksichtigt. Zudem handelt es sich bei der Maßnahme um eine Entwicklung im Innenbereich, größere Grün- sowie landwirtschaftlich genutzte Bereiche am Rand der Siedlung können von einer Bebauung verschont werden. Der Leitsatz Innen- vor Außenentwicklung wird berücksichtigt.

D MAßNAHMENKONZEPT

11. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH

Als Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen werden alle Maßnahmen bezeichnet, die das Vorhaben, die vorzunehmenden Baumaßnahmen und den späteren Ablauf so gestalten, dass eine Beeinträchtigung nicht oder nur in geringer Intensität eintritt.

Für unvermeidbare Eingriffe ist ein Ausgleich oder Ersatz zu schaffen.

Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn die Beeinträchtigung einer Funktion des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt ist und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Sollte eine Kompensation nicht in gleichartiger Weise realisierbar sein, sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes gleichwertig innerhalb des betroffenen Naturraumes wiederherzustellen, wodurch die bisherige Bilanz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gewahrt bleiben soll.

Ausgleich und Ersatz sind im Baurecht und mittlerweile auch in der Eingriffsregelung grundsätzlich gleichwertig, aber nicht beliebig. (SCHUMACHER / FISCHER-HÜFTLE 2011)

Für Maßnahmen zur Herstellung der Gleichwertigkeit werden die Maßnahmen aufgeteilt in Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (planintern) und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im betroffenen Naturraum (planextern). Die planexternen Maßnahmen werden im Weiteren auch als Kompensationsmaßnahmen bezeichnet.

Eine Maßnahme kann für verschiedene Schutzgüter eine positive Wirkung erzielen und somit den jeweiligen Ausgleichsbedarf verringern.

Bei der Zuordnung der Kompensations- / Ersatzmaßnahmen werden auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Hier sind ggf. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) zum vorgezogenen ökologischen Funktionsausgleich erforderlich. Diese Maßnahmen haben neben den positiven Wirkungen auf die einzelnen betroffenen Arten gleichzeitig auch positive Wirkungen auf andere Schutzgüter (Huckepack-Wirkung). So natürlich auch auf das gesamte Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, das Landschaftsbild, Klima und Luft, ggf. auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Maßnahmen zur Übernahme / Festsetzung im Bebauungsplan unterliegen grundsätzlich dem Abwägungsgebot, ausgenommen hiervon sind Maßnahmen zum Artenschutz. Bei der Abwägung sind zunächst sämtliche Belange gleichrangig, es besteht kein genereller Vorrang. Allerdings haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eine herausgehobene Bedeutung. Eine Zurückstellung bedarf einer besonderen Rechtfertigung im Rahmen der Abwägung.

11.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Reduzierung des Versiegelungsgrads

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

Begründung

Schutzgut Boden:	Minimierung der Eingriffe in den Bodenhaushalt, teilweise Erhalt der Bodenfunktionen
Schutzgut Wasser:	Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses
Schutzgut Klima und Luft:	Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

Festsetzung

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Behandlung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern und/oder gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen. Im Rahmen der Planung beziehungsweise mit dem Entwässerungsgesuch ist ein Spitzenabflussbeiwert C_s nach DIN 1986-100 nachzuweisen, der auf dem Grundstück im Mittel den Wert von 0,15 nicht überschreitet. Wird der Spitzenabflussbeiwert von 0,15 im Mittel überschritten, ist für die Differenz eine Retention- oder Versickerungsanlage auf dem Grundstück vorzusehen, deren Überlauf seltener als einmal in 10 Jahren entlastet. Maßgebend für die Auslegung und Betrieb dieser Anlagen sind die Vorgaben der DWA Arbeitsblätter A117 und 138.

Begründung

Schutzgut Wasser:	Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, Unterstützung des Wasserkreislaufs
-------------------	---

Festsetzung

§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Freiflächengestaltung

Die Bereiche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Begründung

Schutzgut Klima und Luft:	Kleinklimatischer Ausgleich
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Lebens- und Nahrungsraum für Tiere
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung, Begrünung der Freiflächen

Festsetzung

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen und im Mittel mit mindestens 60 cm Substratdicke zu versehen.

Begründung

Schutzgut Boden:	Wiederherstellung von Bodenfunktionen
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Lebensraum für Pflanzen und Tiere
Schutzgut Klima und Luft:	Kleinklimatischer Ausgleich
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung, Begrünung der Gärten

Festsetzung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Gestaltung von Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig. Offene Einfriedungen (z.B. Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Bei der Nutzung von Hecken als Einfriedung sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Keine Behinderung der Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung, Eingrünung der Gärten

Festsetzung

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (Insekten), Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse)

Schutzgut Landschaftsbild/Mensch: Minimierung der Lichtimmissionen

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

Schutz von Kulturdenkmälern

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Begründung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Vermeidung einer Beschädigung von Kulturdenkmälern

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

11.2. Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs

Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebauliche Vorgaben, die als Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit erlangen, erreicht. Hierzu gehören vor allem Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie weitere grünordnerische Maßnahmen. Diese werden im Kapitel 11.4. näher erläutert.

11.3. Artenschutzmaßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, bedarf es der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen. Zusätzlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, erforderlich. Detaillierte Angaben zu den Artenschutzmaßnahmen, v.a. bezüglich der Anbringung der Nisthilfen sind dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung oder zum funktionalen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

Beschränkung von Baumfällungen und Rodungsmaßnahmen

Um die Tötung und Verletzung europäischer Vogelarten i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die gesetzlichen Rodungszeiten nach § 39 (5) BNatSchG einzuhalten. Danach dürfen Baumfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Festsetzung

Hinweise im Bebauungsplan

Beschränkung von Sanierungs- und Abrisszeiten

Der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden hat außerhalb der Brutperiode im Winter (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und
biologische Vielfalt:

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Festsetzung

Hinweise im Bebauungsplan

Vergrämung von Mauereidechsen aus den Baufeldern, Stellung eines Reptilienschutzzaunes

Um den Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung von Mauereidechsen durch die Baufeldräumungen auszuschließen, erfolgt zunächst eine Vergrämung der Eidechsen aus dem potentiellen Lebensraum durch Mähen/Rückschnitt der Flächen (Wiese, Gebüschbestände). Direkt im Anschluss, vor Beginn der nachfolgenden aktiven Vergrämung (Umsiedlung), wird ein Reptilienschutzzaun entlang der Westgrenze der Teilbereiche A und B sowie der Nordgrenze des Teilbereichs A und der Ersatzfläche gestellt (siehe Abbildung 6). Danach wird das Baufeld nach verbliebenen Eidechsen abgesucht und diese auf die Ersatzfläche verbracht. Dabei wird das Baufeld solange begangen, bis keine Eidechsen auf der Fläche mehr nachgewiesen werden können. Auf der Innenseite der Reptilienschutzzäune zum Baufeld hin werden im Abstand von 25 m Rampen aus Kies angeschüttet damit die Tiere den Zaun überqueren und die Baufelder in Richtung der angrenzenden Flächen und insbesondere die Ersatzfläche verlassen können. Die Reptilienschutzzäune werden in der Aktivitätsperiode der Mauereidechse (von Februar bis Oktober) für die Dauer der Bauzeit unterhalten. Damit wird vermieden, dass Tiere auf das Baufeld gelangen, dort verletzt oder getötet werden und sichergestellt, dass der Tatbestand i. S. v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG nicht eintritt.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und

biologische Vielfalt:

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Festsetzung

Hinweise im Bebauungsplan

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel als CEF-Maßnahme

Für den Höhlenbrüter Kohlmeise sind vier künstliche Nisthöhlen im Plangebiet oder dessen Umfeld aufzuhängen. Für den Nischenbrüter Hausrotschwanz sind zwei Halbhöhlen im Plangebiet oder dessen Umfeld anzubringen. Bei ggf. stattfindenden Sanierungsarbeiten an dem Gebäude in GEe1 sind zwei weitere Halbhöhlen anzubringen. Die Anbringung hat vor der auf die Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten und Gehölzrodungen folgenden Aktivitätsphase bis Anfang März in einem Radius möglichst < 500 m, maximal 1 km um das Plangebiet zu erfolgen.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und
biologische Vielfalt:

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme – CEF-Maßnahme

Festsetzung

Hinweise im Bebauungsplan

Herstellung eines Ersatzlebensraumes für die Mauereidechse als CEF-Maßnahme

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der potentiell verlorengehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse wird im Norden des Teilbereichs A eine Ersatzfläche angelegt. Die Fläche wird auch zukünftig als Grünfläche erhalten bleiben und steht daher als Ersatzfläche für die Mauereidechse unmittelbar zur Verfügung. Auf der rd. 600 m² großen Fläche werden

frostsichere Überwinterungsquartiere,

- Trockenmauern/Steinschüttungen als Sonnplätze,
- besonnte Sandflächen mit grabbarem Material zur Eiablage sowie
- naturnahe, schütter bewachsene und insektenreiche Stauden- und Wildkrautflora als Nahrungsflächen

angelegt (siehe Abbildung 6).

Die Notwendigkeit der Herstellung einer Ersatzfläche für die Mauereidechse wird im Frühjahr 2025 durch eine Bestandserfassung der Reptilien auf dem Areal überprüft. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Anlage der zusätzlichen Habitatstrukturen die Fläche für die Mauereidechsen aus den Baufeldern ausreicht und ausreichend Lebensraum zur Verfügung stehen wird und so eine höhere Individuendichte auf der Fläche möglich sein wird. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Ersatzlebensraum durch eine zukünftig eidechsegerechte Pflege der Flächen in die Freiflächengestaltung des Teilbereichs A eingebunden und der Mauereidechsenlebensraum auf die Freiflächen des Teilbereichs erweitert.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und
biologische Vielfalt:

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme – CEF-Maßnahme

Festsetzung

Hinweise im Bebauungsplan

11.4. Textliche Festsetzungen

11.4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Extensive Dachbegrünung

In den Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zu mind. 50% mit einer Mindestsubstratschicht von 14 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten.

Begründung

Schutzgut Wasser:

Verringerung des Oberflächenabflusses, Beitrag zur Retention

Schutzgut Klima und Luft:

Verbesserung des Mikroklimas durch Transpiration und Minimierung der thermischen Aufheizung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und
biologische Vielfalt:

Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, v.a. Insekten

Schutzgut Landschaftsbild:

Landschaftliche Einbindung der Gebäude

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Ausgleichsflächen

Entlang der Grenzen zum Flurstück 1509/23 (Klostergärten) ist auf den angrenzenden Grundstücken eine offene Einzäunung mit einer Höhe von 1,8 m zu errichten. Es sind 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere vorzusehen.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:

Schutz vor Störungen bzw. Betreten der Ausgleichsflächen

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen.

Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf- Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) mit maximal 2.700 Kelvin zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt. Sie dürfen nur nach unten in den Bereich abstrahlen, den sie sichern sollen. Im öffentlichen Raum ist eine Dimmung vorzusehen. Auf bebauten Grundstücken sind Leuchten außerhalb von Gebäuden nur zur Verkehrssicherung und nicht als Dauerleuchten zulässig.

Begründung

Schutz der Insektenwelt und somit auch Beitrag zum allgemeinen Artenschutz.

11.4.2. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

(Gleichung 6):

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches; L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Bau- genehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm- Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

11.4.3. Festsetzung von Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur ökologischen Anreicherung des neuen Wohngebietes, zur ästhetischen Aufwertung, zum kleinklimatischen Ausgleich und zur Einbindung des Wohngebiets in die Umgebung werden Pflanzgebote festgesetzt. Zudem dienen die Pflanzgebote dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs, welcher durch das geplante Baugebiet entsteht. Die festgesetzten Baumpflanzungen stellen zudem einen Ausgleich für die durch die Baumaßnahme entfallenden Bäume dar.

Für jedes Pflanzgebot wird eine Pflanzliste mit einer Auswahl an geeigneten standortgerechten Pflanzen verbunden. So ist die grundsätzliche grünordnerische und ökologische Qualität festgelegt. Die Auswahl an Arten und Sorten im Straßenraum entspricht den aktuellen Kenntnisständen über Stadtklima und Straßenbäumen sowie den für einen Klimawandel erforderlichen Zukunftsbäumen. Die Standorte der einzelnen Baumpflanzungen können von der Darstellung im zeichnerischen Teil leicht abweichen, so dass auf die Notwendigkeit der Schaffung von Grundstückszufahrten reagiert werden kann. Für die Pflanzungen innerhalb der geplanten Baufelder werden vorwiegend Bäume und Sträucher entsprechend den Arten im Bestand festgesetzt und somit ein entsprechender Ausgleich für die entfallenen Biotopstrukturen geleistet.

Zur Wiederherstellung des Biotoptyps „Wiese“ ist im Nordosten des Plangebiets eine kräuterreiche Wiesenansaat als flächiges Pflanzgebot vorgesehen. Die Heckenpflanzung aus heimischen Arten entlang der Plangebietsgrenze sichern eine Eingrünung des Plangebiets und bilden einen Abschluss zu den angrenzenden Freiflächen der ehemaligen Klostergärten. Der im Nordosten und Südosten des Plangebiets vorhandene Baumbestand kann erhalten werden und wird daher über eine Pflanzbindung gesichert.

Großkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m³ geeignetem Substrat gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m³.

Für die Baumpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen muss die Schichtdicke des durchwurzelbaren Raumes gemäß der artbedingten Wurzelausbildung mindestens 1 m betragen und das unterirdische Baumquartier ist entsprechend der Größe der Baumkrone (s. voriger Abschnitt) anzulegen.

Straßenbäume

Gemäß Planeintrag sind Bäume in Reihe zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und ausfahrten um bis zu 5 m verschoben werden insofern dadurch die Einsehbarkeit des Straßenraums nicht beeinträchtigt wird. Es sind Bäume gleicher Art und gleicher Qualität zu pflanzen und bei Abgang im Rahmen der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Art: Bäume der Pflanzliste 1
- Qualität: Alleebaum, Stammumfang mind. 18-20 cm, Kronenansatz mind. 220 cm

Bäume im Bereich der Stellplatzflächen

Je 5 Stellplätze ist mindestens ein mittelkroniger Baum entweder im Anschluss an den Stellplatz oder zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und bei Abgang im Rahmen der kommenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Art: Bäume der Pflanzliste 1
- Qualität: Hochstamm Stammumfang mind. 18-20 cm

Bäume auf den privaten Grundstücken

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den privaten Baugrundstücken je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Als Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung festgesetzte Bäume gemäß 9.2, 9.3 bzw. 10.1 können auf die vorgegebene Anzahl angerechnet werden.

- Art: Bäume der Pflanzliste 2
- Qualität: Hochstamm Stammumfang mind. 16-18 cm

Heckenpflanzung zur Eingrünung

Gemäß Planeintrag (Pflanzgebot 2) ist in dem 3,5 m breiten Streifen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine zweireihige, versetzt angepflanzte Hecke herzustellen mit jeweils 2 m Abstand zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1 m Abstand zwischen den Reihen.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf dem 1,5 m breiten Streifen eine einreihige Heckenpflanzung mit mindestens 1 Gehölz pro 2,25 m² anzupflanzen..

- Art: Sträucher der Pflanzliste 2
- Qualität: 60-100 cm hoch, mit Ballen

Wiederherstellung der Wiesenflächen

Die in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 1“ festgesetzte Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenansaat (heimische Arten, Kräuteranteil mind. 50%) anzusäen. Die Wiese ist entsprechend der verwendeten Saatgutmischung zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

11.4.4. Festsetzung von Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 und RAS-LP 4 während der Baumaßnahme einzuhalten. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

Pflanzbindung - Einzelbäume

Die gemäß Planeintrag mit Pflanzbindung dargestellten Einzelbäume sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang hat eine Nachpflanzung spätestens im Zeitraum der nächsten Pflanzperiode gemäß Pflanzliste 2 vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 und RAS-LP 4 während der Baumaßnahme einzuhalten.

Begründung

Der Baumbestand wird so weit als möglich über ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume gesichert, um die Eingriffe in den Baumbestand zu minimieren.

11.4.5. Pflanzlisten

Bei der Pflanzung von Bäumen im Plangebiet sind Arten der folgenden Listen zu verwenden. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Pflanzliste 1 – Straßenbäume/Bäume für Platz- und Stellplatzflächen

Acer campestre ‘Elsrijk’ – Feldahorn
Acer monspessulanum – Französischer Ahorn
Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn
Carpinus betulus ‘Frans Fontaine’ - Hainbuche
Fraxinus ornus – Blumenesche
Gleditsia triacanthos ‘Skyline’ – Dornenlose Gleditschie
Gingko biloba ‘Princeton Entry’ (männliche Form) - Ginkobaum
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Tilia cordata in Sorten – Winterlinde

Pflanzliste 2 – Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
Amelanchier spec. - Felsenbirne
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Juglans regia - Walnuss
Malus Hybride – Zierapfel
Prunus spec. - Zierkirsche
Tilia cordata - Winterlinde

Darüber hinaus weitere Obstbäume wie z.B.:

Apfel in Sorten: Alkmene, Berlepsch, Berner Rosenapfel, Booskoop, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, James Grieve
Birnen in Sorten: Alexander Lukas, Conference, Vereinsdechantbirne
Zwetschge, Mirabelle in Sorten: Hauszwetschge, Katinka, Jojo, Nancymirabelle

Sträucher:

Acer campestre - Feldahorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus spec - Weißdorn

Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa rubiginosa – Wein-Rose
Sambucus nigra – Holunder
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3 – Einfriedungen

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Ligustrum vulgare – Liguster
Ligustrum vulgare ‘Atrovirens’ - wintergrüner Liguster

11.5. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden im Anschluss an das Verfahren die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage sein zu können, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Vor diesem Hintergrund sollten Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erhebliche Prognoseunsicherheiten bestehen. Im vorliegenden Planfall liegen keine Angaben oder Erkenntnisse vor, die Hinweise darauf geben, dass dies erforderlich ist.

In Bezug auf den Artenschutz ergeben sich ebenfalls keine Hinweise. Nistkästen von Vögeln sind hinreichend in ihrer Eignung belegt. Für diese Maßnahmen ist, über die 1-2 jährliche Wartung und Funktionskontrolle hinaus, fachlich kein Monitoring oder Risikomanagement erforderlich (MKULNV NRW 2013). Dennoch wird eine Funktionskontrolle der Nisthilfen über 10 Jahre durchgeführt. Eine Dokumentation ist der UNB unaufgefordert jährlich nach Abschluss vorzulegen.

E EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

12. GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTAND UND PLANUNG

Gegenstand und Inhalt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG, ist die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die quantitative Ermittlung von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Umweltbelange und der Naturhaushalt werden anhand von Schutzgütern dargestellt und bewertet. Die zu erstellende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird anhand der Arbeitshilfe „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mai 2021) durchgeführt. Der Kompensationsbedarf für erhebliche Beeinträchtigungen (eB) wird anhand einer integrierten Biotopbewertung mit folgenden grundsätzlichen Arbeitsschritten ermittelt.

- Bestandserfassung und -bewertung der Eingriffsfläche (siehe Kapitel C 7.)
- Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- Bestandserfassung und -bewertung der Kompensationsfläche, Festlegung des Kompensationsziels und Auswahl der Maßnahmen
- Bilanzierung von Kompensationsbedarf und -wert.

Die maßgebliche Grundlage für die Anwendung der integrierten Biotopbewertung ist die sogenannte Biotopwertliste, die der Arbeitshilfe zu entnehmen ist. In ihr sind die für den Vollzug der Eingriffsregelung in Rheinland-Pfalz relevanten Biotop- und Nutzungstypen aufgelistet und hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit über Biotopwertpunkte charakterisiert. Die Struktur der Biotopwertliste entspricht der Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz (LÖKPLAN GBR 2020).

Parallel zu dieser integrierten Biotopbewertung erfolgt auch eine Erfassung und Bewertung der aus dem BNatSchG abgeleiteten Schutzgüter. Dabei wird für alle Schutzgüter geprüft, ob eine schutzgutbezogene erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) für das jeweilige Schutzgut vorliegt. In diesen Fällen kann ein zusätzlicher Kompensationsbedarf erforderlich werden, der verbal-argumentativ zu begründen ist.

12.1. Kurzdarstellung Eingriff

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt durch die Neuversiegelung für die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gebäude, Wege, Zufahrten und Stellplätze ein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen. Im Planungsgebiet überwiegen flächenmäßig geringwertige Biotope. Höherwertige Biotoptypen (Wertstufe mittel bis hoch) sind im nördlichen Plangebiet die Gebüsche mittlerer Standorte, die Baumgruppen und die Wiesenflächen. Als Einzelbäume wurden die Bäume gemäß Arbeitshilfe bewertet, die als einzelstehender, prägender Baum in Erscheinung treten und keinem flächenhaften Biotoptyp (Baumgruppe, Garten) zuzuordnen sind. Die als Einzelbäume erfassten Bäume haben überwiegend eine mittlere Wertigkeit.

Ein Erhalt von Biotopstrukturen ist für sieben Bäume (Teil des Biotoptyps Baumgruppe und Garten) im Nordosten des Bebauungsplangebiets umsetzbar. Der Großteil der Biotopstrukturen wird bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entfallen.

Sofern mindestens eine erhebliche Beeinträchtigung (eB) vorliegt, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben, unabhängig davon, ob sich dies aus der integrierten Biotopbewertung (Biotop) oder aus der schutzgutbezogenen Bewertung (Landschaftsbild, Klima / Luft, Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere) ergibt.

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Biotopwertliste sowie die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen ermittelt. Diese werden mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt. Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung).

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbezogener Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
BB3	stark verbuschte Grünlandbrache Abwertung wegen prägendem Jungwuchs aus vorwiegend Brombeere	13 -1 =12	mittel (3)	hoch (III)	eBS
BB9	Gebüsch mittlerer Standorte	13	hoch (4)	hoch (III)	eBS
BD5	Schnitthecke	8	gering (2)	hoch (III)	eB
BF2	Baumgruppe- junge Ausprägung, vorwiegend autochthon	11	mittel (3)	Erhalt	
BF2	Baumgruppe - mittlere Ausprägung, nicht autochthon (Hybrid-Pappel)	11	mittel (3)	hoch (III)	eBS
BF3	Obstbaum, nicht landschaftsprägend, daher Bewertung wie Einzelbaum, mittlere Ausprägung (Pflaume, Baum-Nr. 26)	15	mittel (3)	hoch (III)	eBs
BF3	Einzelbaum, alte Ausprägung, nicht autochthon (Trauerweide, Baum-Nr. 21)	14	hoch (4)	hoch (III)	eBs
EE1/EE5	Brachgefallene Fettwiese/gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache, artenarm	11	mittel (3)	hoch (III)	eBS
HJ0/HJ1	Garten/Ziergarten - strukturarm	7	gering (2)	hoch (III)	eB
HJ4	Gartenbrache	11	mittel (3)	hoch (III)	eBs
HM4/HM7	Trittrassen/Nutzrasen	5	gering (2)	hoch (III)	eB
HN1	Gebäude	0	sehr gering (1)		
HT1/HT4/HV3	Hofplatz/Lagerplatz/Parkplatz - versiegelt	0	sehr gering (1)		
KA1	Ruderaler feuchter Saum bzw. Hochstaudenflur	8	gering (2)	hoch (III)	eB

Tab. 1: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Anmerkung: Als Einzelbäume wurden die Bäume bewertet, die als einzelstehender, prägender Baum in Erscheinung treten und keinem flächenhaften Biotoptyp (Baumgruppe, Garten) zuzuordnen sind. Die Baumnummer entspricht der Nummerierung im Baumgutachten.

12.2. Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff bestimmt und voneinander subtrahiert.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Code	Biototyp	BW / m ²	Fläche (m ²)	BW
BB3	stark verbuschte Grünlandbrache Abwertung wegen prägendem Jungwuchs aus vorwiegend Brombeere	12	145	1.740
BB9	Gebüsch mittlerer Standorte	13	1.045	13.585
BD5	Schnitthecke	8	10	80
BF2	Baumgruppe- junge Ausprägung, vorwiegend autochthon	11	173	1.903
BF2	Baumgruppe - mittlere Ausprägung, nicht autochthon (Hybrid-Pappel)	11	70	770
BF3	Obstbaum, nicht landschaftsprägend, daher Bewertung wie Einzelbaum, mittlere Ausprägung (Pflaume, Baum- Nr. 26)	15	188	2.820
BF3	Einzelbaum, mittlere Ausprägung, nicht autochthon (Trauerweide)	14	204	2.856
EE1/EE5	Brachgefallene Fettwiese/gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache, artenarm	11	361	3.971
HJ0/HJ1	Garten/Ziergarten - strukturarm	7	177	1.239
HJ4	Gartenbrache	11	119	1.309
HM4/HM7	Tritrasen/Nutrasen	5	2.065	10.325
HN1	Gebäude	0	9.404	0
HT1/HT4/HV3	Hofplatz/Lagerplatz/Parkplatz - versiegelt	0	4.022	0
KA1	Ruderaler feuchter Saum bzw. Hochstaudenflur	8	32	256
	Gesamt:		17.380	40.854

Tab. 2: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Anmerkung: Einzelbäume und Baumgruppen gehen in ihrer Wertigkeit, aber nicht flächenmäßig in die Bilanz ein. Die angegebene Fläche bei den Einzelbäumen richtet sich nach dem Stammumfang. Für 1 cm Stammumfang sind als 1m² Fläche anzusetzen.

Die Tabelle 2 stellt die vom Eingriff betroffenen Biototypen (Spalte 1 und 2), ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter - BW / m² (Spalte 3), ihre Flächengröße in Quadratmetern - m² (Spalte 4) und die sich daraus ergebenden Biotopwertpunkte - BW (Spalte 5) dar. Die Biotopwertpunkte ergeben sich dabei aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biototyp zugeordneten Biotopwertpunkte (Spalte 3) mit der Flächengröße der einzelnen Biototypen (Spalte 4). Die Summe der Ergebnisse für die einzelnen Biototypen (Spalte 5) ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff in Höhe von **40.854 Biotopwertpunkten**.

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff

Die Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

Code	Biotoptyp	BW / m ²	Fläche (m ²)	BW
BB9	Gebüsch (pfg 2, flächige Strauchpflanzung zur Eingrünung aus heimische Arten) time lag 1:1,2	13	361	3.911
BF2	Baumgruppe- junge Ausprägung, vorwiegend autochthon, Baumbestand im Nordosten, Erhalt	11	173	1.903
BF3	Einzelbäume (Pflanzgebot für Straßenbäume und Parkplätze, insgesamt 50 Bäume, pro Baum 20 m ²)	11	1.000	11.000
EA0	Wiese, mäßig artenreiche Ausbildung (pfg 1), Abwertung von 15 BW auf 14 BW, da angrenzende Wohnnutzung	14	725	10.150
HJ1	Garten und Begrünung öffentlicher Platz, Aufwertung von 7 BW auf 9 BW, da Pflanzgebote für Bäume auf Privatgrundstücken	9	3.400	30.600
HN1	Gebäude	0	5.792	0
HN1	Gebäude - mit extensiver Dachbegrünung	7	2.820	19.737
HT1/HV3	Erschließung - versiegelt	0	2.020	0
HT2	Stellplätze, Zuwege und Zufahrten - teilversiegelt	3	2.243	6.729
	Gesamt:		17.360	84.029

Tab. 3: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff

Wie aus Tabelle 3 ersichtlich, haben sich die Flächen einzelner Biotoptypen gegenüber der Ausgangssituation nach dem Eingriff verändert. Die Gehölzbestände (Gebüsche, stark verbuschte Grünlandbrache) sowie die Grünlandflächen (Grünlandbrache/brachgefallene Fettwiese) müssen bei Realisierung entfallen. Um den Eingriff zu minimieren und auszugleichen, ist eine Wiederherstellung einer Wiesenfläche aus heimischen Pflanzenarten sowie eine Strauchpflanzung zur Eingrünung vorgesehen. Aufgrund des Entwicklungszeitraumes des Zielbiotops Gebüsch von voraussichtlich 5-10 Jahren wird der Faktor von 1,2 für das time-lag angewendet. Die Wiese wird sich voraussichtlich durch Ansaat in kurzer Zeit etablieren, daher wird kein time-lag eingerechnet.

Als weitere Minimierungsmaßnahmen sind eine extensive Dachbegrünung, eine Teilversiegelung der Stellplätze, Zuwege und Zufahrten sowie ein Erhalt von Bestandsbäumen geplant. Ferner sind auf den privaten Grundstücken Baumpflanzungen festgesetzt, die eine Aufwertung der Garten- und Grünfläche um 2 Biotopwertpunkte begründen. Die Baumpflanzungen entlang der Straße sowie auf den Stellplätzen werden als Einzelbäume in die Bilanz eingerechnet. Hier wird, da hierzu keine Angaben in der Arbeitshilfe gemacht werden, der Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt (20 cm entspricht 20 m²) zugrunde gelegt. Jedoch ist ein Zuwachs im Laufe der Entwicklung gegeben, der hier nicht eingerechnet wurde.

Im Ergebnis erhält das Plangebiet nach dem Eingriff einen Gesamtwert von **84.029 Biotopwertpunkten**.

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung ergibt sich aus der Subtraktion des Werts nach und vor dem Eingriff (**84.029 BW - 40.854 BW**).

Es ergibt sich ein Plus von (+) 43.175 BW, d.h. durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ ergibt sich nach Berücksichtigung der planinternen

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ein **Kompensationsüberschuss von 43.175 Biotopwertpunkten**.

12.3. Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Parallel zur Integrierten Biotopbewertung erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Biotope sowie Landschaftsbild hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in „erheblichen Beeinträchtigungen (eB)“ und „erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS)“. Bei einer erheblichen Beeinträchtigung (eB) erfolgt die Kompensation durch multifunktional wirkende Maßnahmen ausschließlich im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung. Bei Vorliegen von erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) ist grundsätzlich ein zusätzlicher schutzgutbezogener Kompensationsbedarf notwendig. Der Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu begründen und kann in der integrierten Biotopbewertung berücksichtigt werden.

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt und sich damit ein enger funktionsbezogener Kompensationsbedarf ergibt, erfolgt anhand der nachfolgenden Bewertungsmatrix. Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen wurde bereits im Kapitel C 7. vorgenommen.

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Abb. 8: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter nach BKompV-E, 2013, (Quelle: Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz" - Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mai 2021)

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild wurden in der Bestandsbewertung als Schutzgut von geringer Bedeutung (Wertstufe 2) eingestuft. Für das Teilschutzgut Biotope ist eine überwiegend geringe, für den nördlichen Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung gegeben. Die Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen ist der Wirkstufe „hoch“ zuzuordnen, da sich dauerhafte Eingriffe durch das geplante Vorhaben ergeben.

Für das Vorhaben ergeben sich somit **keine erheblichen Beeinträchtigungen** besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild. Für das **Schutzgut Biotope ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)** (siehe vorige Kapitel), die im Rahmen der integrierten Biotopbewertung bewertet wird.

F ZUSAMMENFASSUNG

Die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG sollen nach Aufgabe der Produktion vor Ort städtebaulich neugeordnet und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Werksverkauf im Nordosten soll erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung von insgesamt drei Bebauungsplänen „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“, „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil B“ und „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“ erforderlich. Die Bebauungspläne werden im vollumfänglichen Regelverfahren durchgeführt und sind als vorhabenbezogene Bebauungspläne geplant.

Das Gesamtplangebiet umfasst ca. 2,8 ha und liegt südöstlich des Stadtzentrums von Frankenthal, westlich der B9. An der Südgrenze verläuft die „Frankenstraße“, im Osten die Straße „Am Strandbad“. An das Areal schließt überwiegend Wohnbebauung an, im Norden schließen die Freiflächen der ehemaligen Klostergärten an. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgeschrieben bzw. gesichert werden.

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen z.T. erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher. Diese zeichnen sich insbesondere durch den unvermeidbaren Verlust von Biotopstrukturen aus. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine weitestmögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen. Hierzu zählen in erster Linie der Erhalt von Bäumen, die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile, die Reduzierung des Versiegelungsgrades der Böden, eine extensive Dachbegrünung sowie die Festlegung von Maßnahmen zum Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser. Die Pflanzgebote im Straßenbereich sowie im Bereich der Stellplätze sowie auf den privaten Grünflächen gewährleisten eine gute Durchgrünung und dienen dem Ausgleich für die entfallenden Biotopstrukturen.

Nach Umsetzung der planinternen Maßnahmen und unter Berücksichtigung, dass im Vergleich zum Bestand eine Entseiegelung erreicht wird, verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 44.105 Biotopwertpunkten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird nicht von erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben ausgegangen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH (Anlage des Bebauungsplanes) erarbeitet. Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden im Jahr 2019 Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien erfasst. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht für einige Europäische Vogelarten. Fledermäuse und deren Quartiere wurden auf der Fläche nicht festgestellt. Im Dezember 2024 erfolgte eine Erfassung der Habitatstrukturen durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, die als Grundlage für eine artenschutzrechtliche „worst-case-Betrachtung“ dient. Im Rahmen dieser Habitatpotenzialanalyse wurden Lebensräume für Reptilien vorgefunden.

Im Frühjahr 2025 erfolgt eine Überprüfung der Bestandssituation der Brutvögel und insbesondere auch der Reptilien im Geltungsbereich, sodass die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im weiteren Planverfahren noch angepasst werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (CEF-Maßnahmen). Es sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen:

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten
- Beschränkung der Abrisszeiten- und Sanierungszeiten
- Vergrämen von Mauereidechsen
- Anbringen von Nisthilfen für ungefährdete höhlen- bzw. nischenbrütende Vögel
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für Mauereidechsen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Durchführung planungsrechtlicher Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“ ausgeschlossen werden.

G WEITERE ANGABEN

13. QUELLENANGABEN

13.1. Gesetze / Rechtsgrundlagen

BAUNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)"

BAUGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BBODSCHV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

BIMSCHG: Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

BIMSCHV: Bundesimmissionsschutzverordnung in der gültigen Fassung

FFH-RL: Flora Fauna Habitat – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) (GEG), Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

LBAUO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

LNATSCHG: Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

LWG: Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

V-RL: Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Vogelschutzrichtlinie)

WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

13.2. Literaturverzeichnis / Gutachten / Pläne

Bebauungsplan „Sternjakobareal Teil A“ Entwurf in der gültigen Fassung

Dr. Carls GmbH (2018): Luftbilddatenbank - Kampfmittelvoruntersuchung für das Erschließungsgebiet „Stern-Jakob-Areal“, Januar 2018

FIRU (2023): Schalltechnische Untersuchung zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ Frankenthal, FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, April 2023

Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal von 1998

IUS (2024): Habitatpotentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung, Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2024

IUS (2022): Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, November 2022

IUS (2020): Biotoptypen (Bestand und Bewertung) – Baumgutachten, Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2020

Landesamt für Bergbau und Geologie Rheinland-Pfalz (online): Bodenflächendaten der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Maßstab 1:5000 online, Abfrage vom 21.02.2022

LÖKPLAN GbR (2020): Biotoptypenkartieranleitung Rheinland-Pfalz, Stand 17.04.2020

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (online): Geoportal Wasser online, Abfrage vom 29.07.2019

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (2021): Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Mia 2021

MKULNV NRW (2013): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen (Az.: III-4 - 615.17.03.09). Bearb. FÖA Landschaftsplanung GmbH (Trier): J. Bettendorf, R. Heuser, U. Jahns-Lüttmann, M. Klußmann, J. Lüttmann, Bosch & Partner GmbH: L. Vaut, Kieler Institut für Landschaftsökologie: R. Wittenberg. Schlussbericht (online)

M&P CLIMATE (2024): Frankenthal Stern Jakob Areal: CO₂ -Bilanzierung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, M&P Climate GmbH, Dezember 2024

Re2area (2019): Sternjakob-Areal Frankenthal, Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen, 16.05.2019

Re2area (2020): Sternjakob-Areal Frankenthal, Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und Kampfmittelfreimessung, 10.07.2020

Regionalplan Rhein-Neckar vom 27.09.2013

SCHUHMACHER/FISCHER-HÜFTLE (2011): Schuhmacher / Fischer-Hüftle (2011), Bundesnaturschutzgesetz Kommentar

Anlage

Bestandsplan Biotoptypen

Grünordnungsplan

STADT FRANKENTHAL (PFALZ)
Bestandsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A"



Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Biotoptypen

HM4/HM7

Zierrasen/Trittrasen

HJ0/HJ1

Garten/Ziergarten

HJ4

Gartenbrache

HN1

Gebäude

HT1/HT4

Platzflächen/Lagerflächen/Parkplatz, versiegelt

KA1

Ruderaler feuchter Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur

BB3

stark verbuschte Grünlandbrache
Verbuschung > 50%)

BB9

Gebüsch mittlerer Standorte

BD5

Schnitthecke

BF2

Baumgruppe

EE1

Brachgefallene Fettwiese

EE5

Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache

Einzelbäume

Projekt	STADT FRANKENTHAL (PFALZ) vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A"
Planinhalt	Bestandsplan - Biotoptypen
Planungsphase	Satzung
Maßstab	1 : 1.000
Datum	11.03.2025

PLANVERFASSER:

Re2area GmbH

Ruiter Straße 1

Tel. 0711 34 585 -0

Fax 0711 34 585 -70

73734 Esslingen

www.re2area.com

info@re2area.com

Re2area

STADT FRANKENTHAL (PFALZ)
Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A"



Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 des Bebauungsplans

Biotoptypen

- Wohnbaufläche mit Baugrenze
- Gewerbliche Baufläche mit Baugrenze
- Verkehrsflächen, Trafostation
- Pflanzgebot 1: Wiederherstellung einer Wiese durch Ansaat
- Pflanzgebot 2: Heckenpflanzung zur Eingrünung
- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze (siehe Festsetzung 11.4.3 im Umweltbericht)
- Erhalt von Bäumen (siehe Festsetzung 11.4.4 im Umweltbericht)

Weitere Baumpflanzungen
Baumpflanzungen auf privaten Baugrundstücken:
In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den privaten Baugrundstücken zusätzlich zu den dargestellten Bäumen insgesamt 31 weitere Bäume zu pflanzen (siehe Festsetzung 11.4.3 im Umweltbericht).

Dachbegrünung
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zu mind. 50% mit einer Mindestsubstratschicht von 14 cm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (siehe Festsetzung 11.4.1 im Umweltbericht)

Projekt **STADT FRANKENTHAL (PFALZ)
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A"**

Planinhalt Grünordnungsplan
Planungsphase Satzung
Maßstab 1 : 1.000
Datum 11.03.2025

PLANVERFASSER:

Re2area GmbH
Ruiter Straße 1
Tel. 0711 34 585 -0
Fax 0711 34 585 -70

73734 Esslingen
www.re2area.com
info@re2area.com

