



# **Stadt Frankenthal**

## **Projektkonzeption „Sternjakob-Areal“**

### **Stand: 29.04.2019**

#### Planungsanlass

Das Sternjakob-Areal im Osten Frankenthals befindet sich im Besitz der Steinmann GmbH & Co. KG. Nach Aufgabe der Produktion plant der Eigentümer, das Areal einer Nachnutzung in Form von Wohnbauland zuzuführen. Lediglich das Verwaltungsgebäude und die Halle für den Werksverkauf sollen erhalten bleiben. So kann mit der Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche ein wertvoller Beitrag zur Innenentwicklung und Schaffung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet geleistet werden.

Hierzu wurde durch die Re2area GmbH in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Frankenthal ein städtebauliches Konzept erstellt. Auf dessen Grundlage soll nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) kennzeichnet das Plangebiet im Bestand als Gewerbliche und Gemischte Baufläche. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Mit der DBA Deutsche Bauwert AG wurde bereits ein Investor gefunden, der den geplanten Anteil an Geschosswohnungsbau realisieren soll.

#### Städtebaulicher Entwurf / Freiraumkonzept

Das Projektgebiet umfasst eine rund 2,6 ha große Fläche und befindet sich südöstlich des Stadtkerns bzw. westlich der nahezu angrenzenden Bundesstraße B9.

Im Osten wird das Grundstück durch die Straße „Am Strandbad“ und im Süden durch die Frankenstraße begrenzt. Nördlich schließen eine Wohnbebauung sowie eine Grünfläche und im Weiteren der Festplatz an. Die Grünfläche umschließt das Projektgebiet im Westen, gefolgt vom Sportclub Schwarz-Weiß Frankenthal mit großer Sportanlage (Entfernung ca. 500 m).

Im Plangebiet sollen die Bestandshalle des Werksverkaufs an der Straße „Am Strandbad“, das Verwaltungsgebäude an der Frankenstraße sowie die Reihenhäuser Frankenstraße 35, 37 und 39 erhalten bleiben. Diese werden in das städtebauliche Konzept integriert. Das Verwaltungsgebäude soll in Zukunft von der Stadtverwaltung genutzt werden.

Das Plangebiet 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. Abschnittsweise sind Längsparker als Besucherparkplätze vorgesehen. Zusätzliche öffentliche Stellplätze sind westlich des Verwaltungsgebäudes im Kreuzungsbereich an der Frankenstraße geplant. Im Bereich der westlichen Straßenbiegung ist eine Aufweitung in Form einer Platzfläche vorgesehen, welche entsprechend gestaltet als öffentliche Aufenthaltsfläche dienen soll.

Die Randbereiche des Plangebiets, ein Teil im Innenbereich sowie die Fläche zwischen Werksverkauf und Verwaltungsgebäude sind mit Geschosswohnungsbauten verschiedener Kubaturen geplant. Dabei wird auf eine sinnvolle Ausrichtung, Durchlässigkeit und Freiräume in den Quartieren Wert gelegt. Hier soll ein breiter Wohnungsmix mit einem verstärkten Angebot an kleineren Wohneinheiten entstehen. Somit kann Wohnraum für alleinstehende alte und junge Singles, Alleinerziehende aber auch Familien geschaffen werden. Auch Senioren-WGs können bei Bedarf durch Zusammenlegung von Wohnungen angeboten werden.

Barrierefreie Zugänge und Aufzüge in allen Häusern unterstützen die Mobilität im Alter, die Wohnungen können bei Bedarf auch rollstuhlgerecht ausgebildet werden.

Um dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt nachzukommen ist zwischen Werksverkauf und Verwaltungsgebäude ein Quartier mit mietpreisgedämpften Wohneinheiten geplant.

Die ca. 47 dort geplanten Wohneinheiten stellen ca. 25% der Gesamtzahl der Wohneinheiten der Geschossbauten dar.

Der westliche Bereich an der Frankenstraße soll mit Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden. Diese fügen sich in die kleinteilige Bebauung entlang der Frankenstraße ein und reagieren auf die bereits vorhandenen Reihenhäuser. Das zukünftige Wohnungsangebot wird dadurch weiter abgerundet. Die Gebäudehöhen orientieren sich am umgebenden Bestand und sind für alle Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss vorgesehen. Die beiden nördlichen Wohngebäude am Werksverkauf werden mit nur drei Vollgeschossen ohne Dachgeschoss ausgebildet, um auf die angrenzende Wohnbebauung zu reagieren.

Alle Gebäude werden mit begrünten Flachdächern geplant. Die privaten Stellplätze werden für den Geschossbau in Tiefgaragen realisiert. Im mietpreisgedämpften Quartier erfolgt die Parkierung oberirdisch auf dem Parkplatz zugänglich von der Straße „Am Strandbad“. Die Doppel- und Reihenhäuser erhalten offene Stellplätze bzw. Carports auf dem eigenen Grundstück. Das ehemalige Hauptverwaltungsgebäude bleibt erhalten und soll einer neuen Nutzung als Bürogebäude zugeführt werden.

Generell sind die Mehrfamilienhäuser in drei kleinere Quartiere aufgeteilt, die jeweils über einen kleinen, eingelagerten Innenhof mit Aufenthaltsplatz verfügen. Hier ist Platz zum Treffen, Verweilen und Spielen, die Gemeinschaft und das Miteinander der Bewohner wird gefördert.

Eine Vielzahl von Hecken- und Baumpflanzungen sorgen für eine gute Durchgrünung der ehemals gewerblich genutzten Fläche.

## Energetisches Konzept

### **Energiestandard**

Die Wohnungen sind so konzipiert, dass die Transmissionswärmeverluste und der Primärjahresenergiebedarf den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) für Neubauten genügen bzw. unterschreiten. Dies bedeutet, dass nach den derzeitigen Richtlinien (Stand: April 2018) eine KfW-Förderung gemäß dem Standard Effizienzhaus 55 möglich ist.

Die gesetzliche Auflage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) regenerative Energien einzusetzen wird dadurch erreicht, dass neben der hochwertigen Dämmung ein hocheffizientes Blockheizkraftwerk eingesetzt wird.

### **Heizung**

Die Gebäude werden durch eine dezentrale Heizungsanlage über ein Nahwärmenetz versorgt, welche von einer Contractingfirma errichtet wird. Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Anlagen werden vom Contractor übernommen. Jedes Gebäude erhält einen eigenen Technikraum über welchen die Nahwärme zum Heizen im jeweiligen Gebäude verteilt und zur Herstellung von Warmwasser genutzt wird. Die Wärmeerzeuger in Nahwärmenetzen produzieren die Nutzwärme mit sehr hoher Energieeffizienz. Um eine hohe Versorgungssicherheit zu gewährleisten wird in solchen gemeinschaftlichen Heizungsanlagen ein redundantes Heizungssystem eingebaut.

Dieses besteht aus einem Blockheizkraftwerk und einem Gasbrennwert-Spitzenlastkessel. Fällt eines der Systeme aus, übernimmt automatisch das andere System die Versorgung. Eine Onlineanbindung der Anlage meldet umgehend etwaige Störungen, damit die Beseitigung schnellstmöglich veranlasst werden kann. Der Einsatz von hocheffizienter Energietechnik erlaubt es, dass die Wärme besonders günstig angeboten werden kann.