



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 09.06.2020

Hinweis: XVI/3153  
XVII/0199

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob - Areal":  
Sachstandsbericht**

Die Verwaltung berichtet:

Am 21. Mai 2019 wurde durch den Stadtrat einem ersten städtebaulichen Konzept zugestimmt sowie in gleicher Sitzung die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), beschlossen (s. DRS XVI/3153). Ein überarbeiteter städtebaulicher Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ wurde am 07. November 2019 (s. DRS XVII/0199) durch Beschluss des Stadtrats zugestimmt.

Das am 7. November 2019 beschlossene Konzept sieht die Errichtung von ca. 230 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie in Reihen- bzw. Doppel- und Einfamilienhäusern vor. Entstehen soll ein Quartier mit gemischten Bau- und Sozialstrukturen mit unterschiedlichen Wohnformen. Eine Ringerschließung innerhalb des Gebiets bindet das Quartier an die Frankenstraße an. Im Anschluss an den bestehenden Werksverkauf verläuft nordöstlichen Bereich des Gebietes eine Stichstraße. Die Stichstraße schließt das Gebiet an die Straße Am Strandbad an, und dient lediglich als Nebenerschließungsanlage. Das Parken erfolgt in diesem Konzept überwiegend oberirdisch, lediglich im nördlichen Bereich des Gebietes ist die Errichtung einer Sammeltiefgarage unter Haus 1,3 und 5 geplant. Die Grünplanung sieht die Schaffung von großzügigen Freibereichen sowohl im inneren als auch in den nördlichen sowie westlichen Randbereichen in Richtung der unbebauten Flächen der ehemaligen Klostergärten vor. An zentraler Stelle ist die Errichtung eines Quartiersplatzes geplant, welcher zum Treffen, Verweilen und Spielen einladen und somit die Gemeinschaft und das Miteinander der Bewohner fördern soll. Nördlich, angrenzend zu den Mehrfamilienhäusern, ist die Errichtung von zwei Kinderspielplätzen geplant. Die Kinderspielplätze sowie auch der Quartiersplatz sollen großzügig mit Bäumen bepflanzt werden.

Vom Investor wurden Bebauungsplanunterlagen eingereicht, welche sich derzeit noch in Abstimmung zwischen der Verwaltung und dem Investor befinden. So wurde unter anderem ein Bebauungsplanentwurf bei der Verwaltung eingereicht, welcher insbesondere bei der Anzahl an geplanten Bäumen eine große Diskrepanz zum städtebaulichen Entwurf aufweist. Im städtebaulichen Entwurf ist die Anpflanzung von 94 Bäume vorgesehen. Im Vergleich hierzu ist im derzeitigen Rechtsplanentwurf ledig-

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

lich die Pflanzung von 34 Bäumen dargestellt. Allein diese Änderung hat zur Folge, dass der vorliegende Rechtsplanentwurf stark von dem vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Konzept abweicht. Dies wird von Seiten der Verwaltung nicht akzeptiert.

Die der Verwaltung vorliegenden Gutachten wurden geprüft (siehe Anlage 3). Im Zuge der Kampfmittelvorerkundung wurde eine Flakstellung aus dem Zweiten Weltkrieg samt Laufgräben sowie im Rahmen der orientierenden Baugrunduntersuchung Bodenverunreinigungen durch MKW, BTEX und PAK im Bereich der ehemaligen KFZ-Reperaturgrube und des Kompressorraums lokalisiert. Zu diesen Punkten sind derzeit vertiefende Untersuchungen sowie Abstimmungen zwischen dem Investor sowie der Fachbehörden hinsichtlich des Untersuchungsumfangs notwendig. Anschließend ist ein Sanierungskonzept für die Fläche zu entwickeln zur Beseitigung der Altlasten und der potentiell vorhandenen Kampfmittel.

Das inzwischen vorliegende Lärmgutachten konnte in dieser Fassung von der Verwaltung nicht akzeptiert werden und wurde zur Überarbeitung an den Investor gegeben. Einer der zu überarbeitenden Punkte ist die Feststellung, dass bereits bei dem zu Grunde gelegten Verkehrsaufkommen für die ursprünglich geplanten 160 Wohneinheiten (gegenüber aktuell geplanten 230 Wohneinheiten) es an den der Frankenstraße zugewandten Fassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet in den Erdgeschossen kommt. Hier sind am Tag Lärmwerte von bis zu 60 dB(A) sowie in der Nacht von bis zu 54 dB(A) zu erwarten. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) Tags 55 dB(A) und Nachts 45 dB(A) von bis zu 5 dB(A) am Tag sowie bis zu 9 dB(A) in der Nacht. Gleichzeitig fehlen jedoch konkrete Zahlen hinsichtlich der im Gutachten getroffenen Aussage, dass die Verkehrslärmeinwirkung in den oberen Geschossen ansteigen. Hinsichtlich der zu erwartenden Lärmwerte im Erdgeschoss ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Als passive Schallschutzmaßnahmen könnten beispielsweise eine entsprechende Grundrissorientierung oder die Berücksichtigung von Schallschutzfenstern i.V.m. Öffnungsreglern an Fenstern oder Sonderformen wie das Hamburger Fenster (sogenanntes Hafencity-Fenster) sowie verglasten Logien erfolgen. Gutachterlich ist aufzuzeigen, welche der aufgeführten Maßnahmen bei der Entwicklung des Gebietes aus fachlicher Sicht am geeignetsten erscheinen sowie daraus abzuleitende Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan zu erarbeiten. Auch fehlt eine rechnerische Abhandlung des zu erwartenden Gewerbelärms aus Richtung der Bender-Werke. Bislang werden diese lediglich argumentativ durch die Aussage, dass bereits heute eine Wohnbebauung zwischen dem Plangebiet und den Bender-Werken vorhanden ist, abgehandelt. Des Weiteren fehlen Aussagen hinsichtlich der Auswirkung des Werksverkaufes als auch der zukünftigen Nutzung des Verwaltungsgebäudes bzw. des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens auf die geplante Wohnbebauung.

Der Verwaltung liegt noch immer keine Bewertung der nördlich gelegenen Wiesenfläche sowie des Baumbestandes vor, wie es in den Gremien im November 2019 zugesagt worden war. Der Baumbestand wurde bisher lediglich fotografisch dokumentiert ohne Aussagen über deren Alter, Vitalität, Lebenserwartung oder auch deren Funktion für den Arten- und Umweltschutz zu treffen. Die Wiesenfläche ist hinsichtlich ihres Typs (z.B. Magerrasen), Vorkommen geschützter Pflanzenarten, potentieller Lebensort für schützenswerte Tierarten, Potential als Habitat oder Biotop zu prüfen. Auch ist aufzuzeigen, welcher Ausgleich für den Eingriff in die Fläche not-

wendig wird. In einem eventuell noch erforderlichen Verkehrsgutachten wäre neben dem Verkehrsaufkommen aus der Entwicklung des Gebietes selbst auch die Auswirkungen auf die umliegenden Knotenpunkte zu untersuchen. Über das Erfordernis eines Verkehrsgutachtens wird entschieden, sobald eine u.a. an die aktuell geplanten 230 Wohneinheiten angepasste Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens vorliegt.

Die Träger öffentlicher und sonstiger Belange wurden im Zeitraum 8. November bis 9. Dezember 2019 und die Bürger im Zeitraum 21. November bis einschließlich 20. Dezember 2019, um Abgabe einer Stellungnahme bzw. um Äußerungen von Anregungen und Bedenken gebeten. Hierbei wurde unter anderem durch die SGD Süd darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins befindet und daher entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen sind. Auch wurde von Seiten der Bürgerinitiative Klostergärten der Wunsch vorgebracht, dass der direkte Zugang der angrenzenden öffentlichen Freiflächen der Klostergärtenanlage durch die Errichtung eines Zauns oder einer Hecke verhindert werden soll.

Sobald die Gutachten vollständig vorliegen und die Kampfmittel- und Altlastenproblematik abschließend mit der SGD Süd geklärt ist, sowie der Rechtsplanentwurf vorgelegt wurde, wird in einem nächsten Verfahrensschritt das ggf. überarbeitete städtebauliche Konzept sowie die Offenlage der Bebauungsplanunterlagen den Gremien zur Beratung und Beschluss vorgelegt. Parallel ist der städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und der Stadtverwaltung zu verfassen. Dieser wird den Gremien ebenfalls zur Beratung und Beschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Städtebauliches Konzept und Baumbestand, Stand: 22. Oktober 2019  
(Grundlage Stadtratsbeschluss vom 07.11.2019)

Anlage 2: Städtebauliches Konzept, Stand: 04. April 2018 (Grundlage Stadtratsbeschluss 21.05.2019)

Anlage 3: Schreiben an Herrn Birk vom 09. April 2020