

Deutsche Bauwert AG
Herr Uwe Birk
Pariser Ring 1
76532 Baden-Baden

Bereich Planen und Bauen
Abteilung Stadt- und Grünplanung
- Abteilungsleitung -
Frau Dipl.-Ing. Konstanze Donner

Neumayerring 72
Zimmer 3.08
Telefon 06233 89-812
Telefax 06233 89-525
konstanze.donner@frankenthal.de

612/KD, 09.04.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“

Sehr geehrter Herr Birk,

herzlichen Dank für die bisher überlassenen Gutachten und Stellungnahmen sowie den Bebauungsplanentwurf mit Stand Planzeichnung 07.01.2020 und Stand Text und Begründung 07.02.2020.

Zu den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanentwurfes werden wir zu einem späteren Zeitpunkt eingehen.

Im Moment sehen wir die Abstimmung der Fachgutachten sowie des Städtebaulichen Entwurfs (als Grundlage des späteren, vorhabenbezogenen Rechtsplans) in höchster Priorität.

I. Zu den vorliegenden **Fachgutachten** nehmen wir wie folgt und vorbehaltlich Stellung:

I.1 **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan „Sternjakob-Gelände“ in Frankenthal

Fachplanungsbüro: FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern

Entwurfsstand: 29.01.2020 (bereits in überarbeiteter Fassung nach Besprechung vom 09.12.2019) mit **Eingang im Bereich Planen und Bauen: 07.02.2020**

Grundsätzlich bitten wir bei Schalltechnischen Gutachten zur besseren Lesbarkeit um eine vollflächige farbige Darstellung der Schallpegel.



Zur Veranschaulichung der Erläuterungen unter 1.1 Aufgabenstellung bitten wir um eine entsprechende Plandarstellung mit Maßstab, Beschriftungen zu den gemachten Angaben sowie Einträgen von Abstandsmaßen, so dass die Entfernungsangaben nachvollziehbar und nachmessbar werden. Bitte ergänzen und überprüfen Sie bei dieser Gelegenheit auch die Entfernungsangaben. Es bestehen Differenzen bei den Entfernungsangaben zur Bundesstraße B9 unter 1.1 und unter 2.

In der Aufgabenstellung fehlen u.a. Angaben zum bestehenden und künftigen Werksverkauf, Sportanlagen sowie des zu berücksichtigenden Gewerbebetriebes der Bender-Werke. Hierauf wurde bereits im Dezember 2019 von Seiten der Verwaltung hingewiesen.

Es fehlt im Gutachten eine Erläuterung, welche Verkehre die Verkehrsdaten aus dem Jahr 2016 beinhalten in Bezug auf den Betrieb und die Betriebsaufgabe Sternjakob. Ggf. bedarf es einer aktuellen Verkehrszählung. Zumindest jedoch bedarf es hierzu einer Erläuterung im Gutachten.

Die der B9 zugrunde liegenden Verkehrsdaten aus 2010 erscheinen ebenfalls überaltet, selbst mit der vorgenommenen Hochrechnung in Höhe von 10 %. Bitte klären Sie, ob aktuellere Daten vorliegen und herangezogen werden können (z.B. beim Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) in Speyer oder bei den Fachplanern zum Lärmaktionsplan der Stadt).

Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, auf welcher Grundlage die Verkehrslärmeinwirkungen mit Bebauung basieren. Es ist im Gutachten zu erläutern, ob die errechneten, der weiteren gutachterlichen Argumentation zugrunde liegenden Pegel der Verkehrslärmeinwirkungen lediglich die bestehenden Verkehre berücksichtigt, oder eine Gesamtverkehrsbelastung aus bestehenden und durch die Neubebauung neu hinzukommenden Verkehren zugrunde legt.

Bei der sog. **Abschätzung des Verkehrsaufkommens** im Plangebiet wurde von neu hinzukommenden 160 Wohneinheiten ausgegangen. Der letzte, im Planungsausschuss am 22.10.2019 und im Naturschutzbeirat am 23.10.2019 präsentierte und vom Stadtrat in seiner Sitzung am 07.11.2019 beschlossene, Planstand beinhaltet 225 Wohneinheiten. Das ist fast 1/3 mehr und nicht unerheblich bei der Abschätzung des durch die Planung bedingten künftigen Verkehrsaufkommens.

Im Gutachten ist zu erläutern, wie die Verkehre des fortbestehenden Werksverkaufes und der künftigen Nutzung der zu erhaltenden Betriebsgebäude berücksichtigt wurden.

Zum im Gutachten dargestellten Konflikt der Überschreitungen der Orientierungswerte Verkehrslärm fehlen im Text konkrete Zahlen zu den Aussagen, dass die Verkehrslärmeinwirkungen in den höheren Geschossen ansteigen. Bitte

diese Aussagen geschossweise (inkl. Staffelgeschoss) präzise im Text darstellen und mit Maßangaben der Überschreitungen belegen.

Ebenso fehlen Lösungsvorschläge zur Konfliktbewältigung. Dabei ist zu erläutern, weshalb keine aktiven Schallschutzmaßnahmen realisiert werden und welche passiven Maßnahmen umzusetzen sind, die über Maßnahmen an den Fassaden hinausgehen.

Die Stadt erwartet als Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle ein Konzept zur Konfliktbewältigung (Grundrissorientierungen, Hamburger Fenster u.ä. zur Vermeidung von zusätzlichen Lüftungseinrichtungen (automatische Belüftung) für Schlaf- und Aufenthaltsräumen, sowie Vorgaben zur Orientierung der Außenwohnbereiche).

Bezüglich des **Gewerbelärms der Bender-Werke** fehlen im Gutachten Aussagen zur genehmigten Nutzung und zum tatsächlich vorhandenen Gewerbelärm, der auf das geplante Wohngebiet Sternjakob einwirkt. Erst auf Basis konkreter Emissionen und Aussagen zu vorliegenden Bau- und Nutzungsgenehmigungen kann ggf. dann das Thema Gewerbelärmemissionen der Bender-Werke verbalargumentativ abgehandelt werden.

Zu den **Sportanlagenlärmwirkungen** fehlt im Gutachten die Betrachtung und Abhandlung des Maximal-Falles, dass gleichzeitig zwei Sportveranstaltungen in der sonntäglichen Ruhezeit stattfinden.

Bei der Abhandlung der **Geräuscheinwirkungen durch Jahrmarktbetrieb** bittet die Verwaltung um eine ergänzende Erläuterung im Gutachten, weshalb lediglich der zweimal im Jahr stattfindende Jahrmarkt zur Beurteilung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen wird und keine der anderen Veranstaltungen. Ebenso ist zu erläutern, auf welcher rechtlichen Basis für Großveranstaltungen die südliche Nutzungsgrenze des Festplatzes in Abweichung vom tatsächlichen Bestand gezogen wurde. Im tatsächlichen Bestand reicht die Fläche näher an das Plangebiet, als im Gutachten dargestellt.

Das Gutachten wurde an die zuständige Untere Immissionsschutzbehörde beim Bereich Ordnung und Umwelt weitergeleitet. Über eingehende Rückmeldungen werden wir zeitnah informieren.

I.2 Erkundungskonzept; Bericht Untergrunderkundung

Fachplanungsbüro: Re2area GmbH, Heidelberg

Stand: 16.05.2019 mit Eingang im Bereich Planen und Bauen: 04.12.2019

Dieses Gutachten wurde der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a.d. Weinstrasse, von der Unteren Bodenschutzbehörde des Bereichs Ordnung und Umwelt in Verbindung mit folgenden Gutachten vorgelegt:

Bericht HE von HSG vom 30.11.2017

Bericht OU von HSG vom 31.01.2018

Bericht Kurzpumpversuch von Re2area vom 16.01.2019
 Erkundungskonzept von Re2area, E-Mail vom 13.03.2019
 Bericht Untergrunderkundungen von Re2area vom 16.05.2019
 Bericht Kostenschätzung von Re2area vom 09.09.2019

Das Schreiben des Bereichs Ordnung und Umwelt an die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Neustadt a. d. Weinstrasse, trägt das Datum 14.03.2019. Vollständig lagen die Gutachten der SGD Süd erst mit Eingang des „Bericht Kostenschätzung“, Stand 09.09.2019, vor.

Von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), Neustadt a. d. Weinstrasse, ging eine Stellungnahme zu diesen Gutachten mit Datum 18.12.2019 bei der Stadt Frankenthal ein. Dieser Entwurf liegt der Re2area seit 05.03.2020 vor.

Von Re2area liegt dem Bereich Planen und Bauen wiederum eine Stellungnahme mit Datum 11.03.2019 zu dieser Stellungnahme der SGD Süd vom 18.12.2019 vor.

Wir bitten an dieser Stelle zur Klärung der noch offenen Fragen aus den vorliegenden Gutachten um eigenständige Abstimmung der Gutachten über Herrn Nockel vom Bereich Ordnung und Umwelt mit der SGD Süd.

Eine Anmerkung möchten wir Ihnen noch an dieser Stelle mit auf den Weg geben: aus der Stellungnahme der Re2area vom 11.03.2020 geht nicht eindeutig hervor, ob sich die bodenrelevanten Untersuchungen und gemachten Aussagen zum Bodenmanagement („Übergabe der Flächen an die Deutsche Bauwert in abfallrechtlicher Einstufung \leq Z 1.1“) nur auf den Bereich beziehen, der künftig in Eigentum der Deutschen Bauwert übergehen wird, oder um das Gesamtareal gemäß Bebauungsplanabgrenzung.

Für das Bebauungsplanverfahren ist das Gesamtareal relevant.

I.3 Kampfmittelvoruntersuchung für das Erschließungsgebiet „Stern-Jakob-Areal“
 Fachplanungsbüro: re2area GmbH, Heidelberg
Stand: 16.01.2020 mit Eingang im Bereich Planen und Bauen: 07.02.2020

Dieses Gutachten gehört inhaltlich zu I.2. und bedarf zur entsprechenden Stellungnahme durch die Fachbehörde der Nachreichung bei der SGD Süd über Herrn Nockel, Bereich Ordnung und Umwelt.

Wir empfehlen, der SGD Süd das Gutachten erst dann zur Stellungnahme einzureichen, wenn auch das Konzept zur Kampfmittelfreimessung vorliegt.

I.4 Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Sternjakob Areal – Frankenthal (Pfalz), Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“
 Fachplanungsbüro: IUS Institut für Umweltstudie, Heidelberg
Stand: Oktober 2019 mit Eingang im Bereich Planen und Bauen: 24.01.2020

Das Gutachten ist an die zuständige Behörde verschickt. Über eingehende Rückmeldungen werden wir zeitnah informieren.

I.5 Einschätzung des Baumbestandes bzw. der vorhandenen Biotopstrukturen

Bebauungsplan „Sternjakob-Areal“ in Frankenthal

Fachplanungsbüro: re2area GmbH, Heidelberg

Stand: 14.01.2020 mit Eingang im Bereich Planen und Bauen: 24.01.2020

i.V.m. Lageplan Erhaltung Bäume und Wiesen vom 28.01.2020 (VORABZUG)

Das Gutachten ist an die zuständige Behörde verschickt. Über eingehende Rückmeldungen werden wir zeitnah informieren.

Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung bitten wir darum, die Einschätzungen hinsichtlich Aussagen zum Baumerhalt und der Wertigkeit der nördlichen Wiese im Gutachten zu ergänzen. Das Gutachten sollte zudem um ein Konzept zu Baumpflanzungen (hier auch Thema Baumtaschen und Straßenbegleitgrün sowie Anpflanzung auf privaten Grundstücksflächen) sowie ein Konzept zur Entwicklung der nördlichen Wiese wie auch der Wiesen zum westlichen Plangebietsrand erweitert werden.

Die festzustellende Diskrepanz zwischen den im Planungs- und Umweltausschuss und im Naturschutzbeirat vorgestellten und anschließend vom Stadtrat am 07.11.2019 beschlossenen Aussagen zum vorliegenden Gutachten bzw. Lageplan Erhaltung Bäume und Wiesen entspricht den offenen Fragen, die wir hinsichtlich des dem Bebauungsplan zugrunde zu legenden Städtebaulichen Konzeptes haben.

In den Gremien wurde vom möglichen Erhalt von 21 Bäumen, erforderlicher Rodung von lediglich 9 Bäumen und Pflanzung von ca. 94 Bäumen gesprochen. In den nun vorliegenden Unterlagen wird im Lageplan vom 28.01.2020 nur noch der mögliche Erhalt von lediglich 5 Bäumen (allesamt nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallend), einer erforderlichen Rodung von 26 Bäumen (davon 11 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallend) und das Anpflanzen von 34 Bäumen dargestellt. In der Einschätzung vom 14.01.2020 wurde noch von 2 unter die Baumschutzsatzung der Stadt fallenden Bäumen an der westlichen Plangebietsgrenze gesprochen, die erhalten werden können.

Wir bitten um Überarbeitung dieser Thematik in Anpassung an die Beschlussvorgaben des Stadtrates vom 07.11.2019 und verweisen an dieser Stelle im Übrigen auf unsere Anmerkungen unter II.

Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum der Stadt zur weiteren Abstimmung so deutliche Abweichungen gegenüber dem beschlossenen Konzept vorgelegt wurden. Die ökologischen Aspekte, die das Konzept ausmachten, werden damit konterkariert. Das ist für uns nicht akzeptabel.

I.6 Klimagutachten zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ in Frankenthal

Fachplanungsbüro: NN in Zusammenarbeit mit der Stadt Frankenthal

Stand: NN mit Eingang im Bereich Planen und Bauen: NN

Diese Gutachten steht noch aus. Wir bitten darum, dass der Fachgutachter sich entsprechend Besprechung vom 09.12.2019 zur Abstimmung mit dem Bereich Planen und Bauen bzw. direkt mit dem Klimaschutzmanagement des Bereich Gebäude und Grundstücke in Verbindung setzt.

Bitte tragen Sie Sorge, dass die Fachgutachter ihre Gutachten entsprechend unseren Anmerkungen überarbeiten und die bereits seitens der Behörden und Ämter vorliegenden Anregungen eigenständig einarbeiten. Dies betrifft insbesondere die Gutachten, zu denen Rückfragen/ Nachbesserungsanforderungen vorliegen.

II. Hinsichtlich des Städtebaulichen Konzeptes ist folgendes festzustellen:

Das aktuelle, gegenüber Stand Aufstellungsbeschluss 21.05.2019 geänderte, Städtebauliche Konzept ist das vom Stadtrat in seiner Sitzung am 07.11.2020 beschlossene. Dieses wurde zuvor im Planungs- und Umweltausschuss sowie im Naturschutzbeirat vorberaten.

Das Städtebauliche Konzept ist wesentliche Grundlage eines Bebauungsplanentwurfs - und insbesondere eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Wir bitten daher dringend als Basis für künftige Bebauungsplanfestsetzungen um Vorlage eines, entsprechend den weiteren Abstimmungen (s. Besprechung vom 09.12.2019 i.V.m. Ergebnissen aus den Fachgutachten) überarbeiteten Städtebaulichen Konzeptes, das den Grundlagen des Stadtratsbeschlusses vom 07.11.2019 entspricht.

Die Verwaltung sieht sich außerstande, mit einem Städtebaulichen Konzept, das insbesondere beim Thema Grün und Bäume ganz wesentlich von dem mit den Gremien abgestimmten und beschlossenen abweicht, in ein Bebauungsplanverfahren zu gehen.

Insbesondere zu folgenden Themen bedarf es - in Abstimmung mit dem Bereich Planen und Bauen - im Vorfeld zum weiteren Bebauungsplanverfahren der Überarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes:

- Lärmbewältigung (z.B. durchgängige Orientierung der Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche zur Lärmabgewandten Seite)
- Baumerhalt, Baumersatz (Beschlussgegenstand 07.11.2019) ist z.B. der Erhalt von 21 Bäumen und die Anpflanzung von insgesamt ca. 94 Bäumen als Straßenbegleitgrün vom Charakter einer Allee und als Baumtaschen/ am

Quartiersplatz sowie weiterer Bäume auf Privatflächen im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser)

- Entwicklung der Wiesen allgemein und insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes (Beschlussgegenstand 07.11.2019 ist z.B. im Übergang zu den angrenzenden unbebauten Flächen größere Freiflächen anzulegen; s. hierzu auch Pkt. 1.1 der Besprechung 09.12.2019)
- Festlegung Tiefgaragen, mit Wohnbebauung überbaute und mit Stellplätzen/ Fahrradabstellanlagen/ Quartiersplatz/ befestigten Zugängen versiegelte Flächen
- Festlegung Spielplätze
- Fassadenabwicklung zur Geschossigkeit Baukörper 10 in Nachbarschaft zum bestehenden Verwaltungsgebäude Frankenstrasse/ Ecke Am Strandbad

III. Weitere Fachplanungsthemen:

Die weiteren fachplanerischen Themen und Konkretisierungen der Planung, wie:

- Erschließungskonzept mit Darstellung von Straßenraumprofilen,
- Entwässerungskonzept,
- Hochwasserschutz,
- Potentialstudie für eine klimaneutrale Energieversorgung des Gebietes/ Energiekonzept
- Einbeziehung Bestandsgebäude Frankenstraße 35-39 sowie ggf. Teilflächen der Frankenstrasse (Gehweg/ Längsparker)
- u.ä.

sind zunächst parallel zu den unter I. und II. angesprochenen Themen und in Abstimmung mit dem Bereich Planen und Bauen zu einer abschließenden Klärung zu bringen. Im nächsten Schritt kann dann auf dieser Basis der Rechtsplan, der auf diesen Themen und Konkretisierungen aufbaut, weiterentwickelt werden.

Wir bitten die dargelegten Punkte in die Fachgutachten und das Städtebauliche Konzept einzuarbeiten und uns die überarbeiteten Fassungen anschließend für eine erneute Prüfung zukommen zu lassen.

Erst nachdem uns alle Unterlagen vorliegen und wir diese erneut haben prüfen können, können wir gemeinsam mit Ihnen und Ihren Fachplanern die weitere Vorgehensweise abstimmen.

Sollte sich bis dahin die Coronabedingte Ausnahmesituation nicht geändert haben, können wir Ihnen statt eines persönlichen Besprechungstermines eine Telefonkonferenz anbieten.

Herr Steinmann erhält eine Kopie des Schreibens zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Konstanze Donner

1. Kopie an Herr Steinmann
2. Kopie an 32
3. Kopie an 25, Frau Eggers
4. Z.d.A. 612, 62. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sternjakob-Areal