

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Siemensstraße nördlicher Teil – 1. Änderung"



### **BEGRÜNDUNG**

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

**AUGUST 2022**

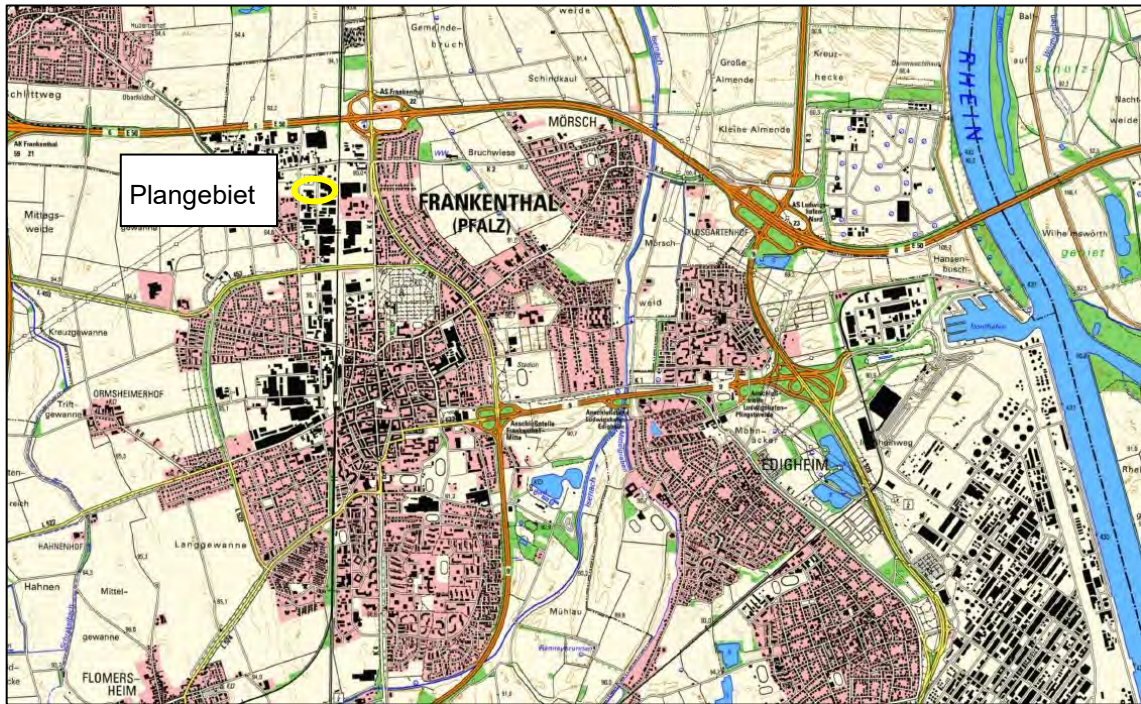
---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahrensart .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen .....</b>	<b>5</b>
4.1 Regionalplan .....	5
4.2 Flächennutzungsplan .....	6
4.3 Bebauungsplan .....	7
<b>5. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen .....</b>	<b>8</b>
5.1 Derzeitige Nutzung der Fläche .....	8
5.2 Bauliche Nutzung der Umgebung .....	8
5.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	8
5.4 Artenschutz .....	8
5.5 Bodenschutz .....	8
5.6 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	9
5.7 Immissionsschutz .....	9
5.8 Denkmalpflege .....	10
<b>6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen.....</b>	<b>11</b>
6.1 Planerische Konzeption des Vorhabenträgers .....	11
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
6.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.2.3 Bauweise .....	13
6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
6.2.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	13
6.2.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	14
6.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	14
6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
6.3.1 Dachgestaltung .....	14
6.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen .....	14
6.3.3 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	15
6.4 Immissionsschutz .....	15
6.5 Grünordnung .....	15
6.6 Versorgung .....	18
6.7 Entwässerung .....	18
6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	18
<b>7. Durchführungsvertrag.....</b>	<b>19</b>
<b>8. Bodenordnung.....</b>	<b>19</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtkerns von Frankenthal im Gewerbegebiet zwischen der A 6 im Norden und dem Nordring im Süden.



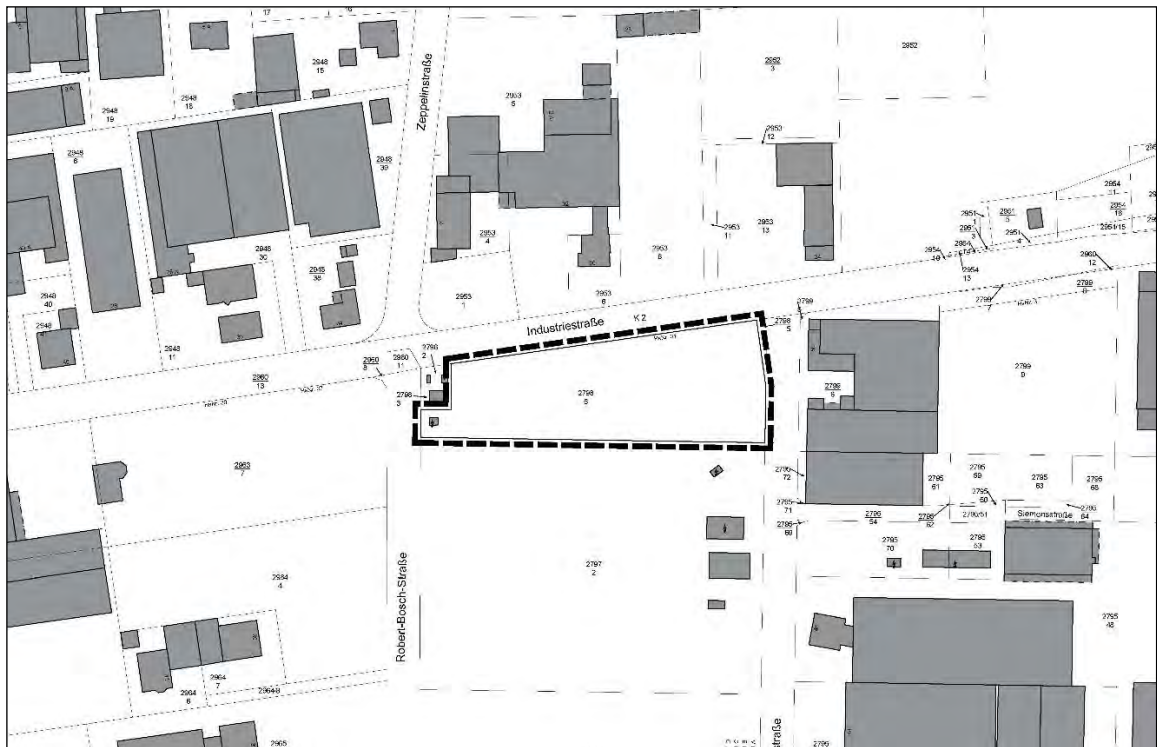
Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4.100 qm und umfasst das Flurstück 2798/6. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 2960/13 (Industriestraße) und 2798/3,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2798/5 und 2770/38 (Siemensstraße),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 2797/2,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 2980/10 (Robert-Bosch-Straße) sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2798/2 und 2798/3.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogene Fläche ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.





Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ohne Maßstab

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Pfalzwerke besitzen als Versorgungsträger im Gewerbegebiet Siemensstraße eine ca. 2 ha große Fläche, auf der im Wesentlichen ein Umspannwerk betrieben wird. Diese Fläche wird nicht vollständig als Betriebsfläche benötigt. Die Pfalzwerke möchten daher eine Teilfläche von ca. 0,4 ha an der Industriestraße zur Umnutzung an einen privaten Investor, die Fa. Lincon AG, Lessingstraße 3, 76135 Karlsruhe, veräußern, der hier ein Bürogebäude mit zugehöriger gewerblicher Halle errichten möchte. Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Siemensstraße, nördlicher Teil“ von 1999 für das Flurstück eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ festsetzt, ist hierzu eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

In der Stadt Frankenthal besteht Bedarf an gewerblichem Bauland. Die Umnutzung einer bereits vollständig erschlossenen und für den ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadt Frankenthal für eine sinnvolle und zweckmäßige Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsflächen.

Wesentliche Ziele der Stadt Frankenthal bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung von Planungsrecht zur Umnutzung einer als Umspannwerk nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen zur gewerblichen Baufläche.
- Sicherung der über die Fläche verlaufenden Hochspannungsleitungen.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen.
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung innerhalb der gewerblichen Baufläche.

## 3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Umnutzung einer für den vorgesehenen Zweck nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb der Orts-

lage in eine gewerbliche Baufläche. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen werden die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

Ungeachtet der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, werden diese Verfahrensschritte dennoch durchgeführt.

Da der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Absicherung eines konkreten Vorhabens dient, wird er als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Fa. Lincon AG, Lessingstraße 3, 76135 Karlsruhe, als Vorhabenträger hat hierzu einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der im Rahmen des Verfahrens mit der Stadt Frankenthal abgestimmt wird.

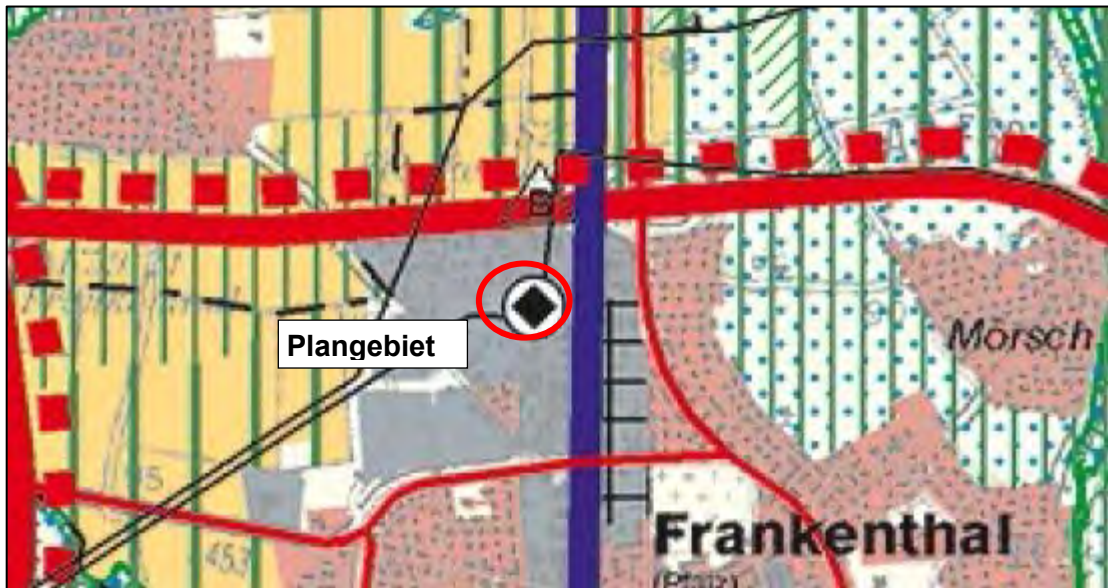
#### **4. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen**

##### **4.1 Regionalplan**

Der Stadt Frankenthal wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Gewerbe eine besondere Funktion als Standort für die Entwicklung von Gewerbeflächen zugewiesen. Gemäß dem Ziel 1.5.2.2 des Regionalplans ist in den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Gewerbegebiet im Norden von Frankenthal entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Das vorhandene Umspannwerk sowie die damit verbundenen überörtlichen Starkstromfreileitungen sind dem Bestand entsprechend ohne konkrete Flächenzuweisung nachrichtlich dargestellt.

Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

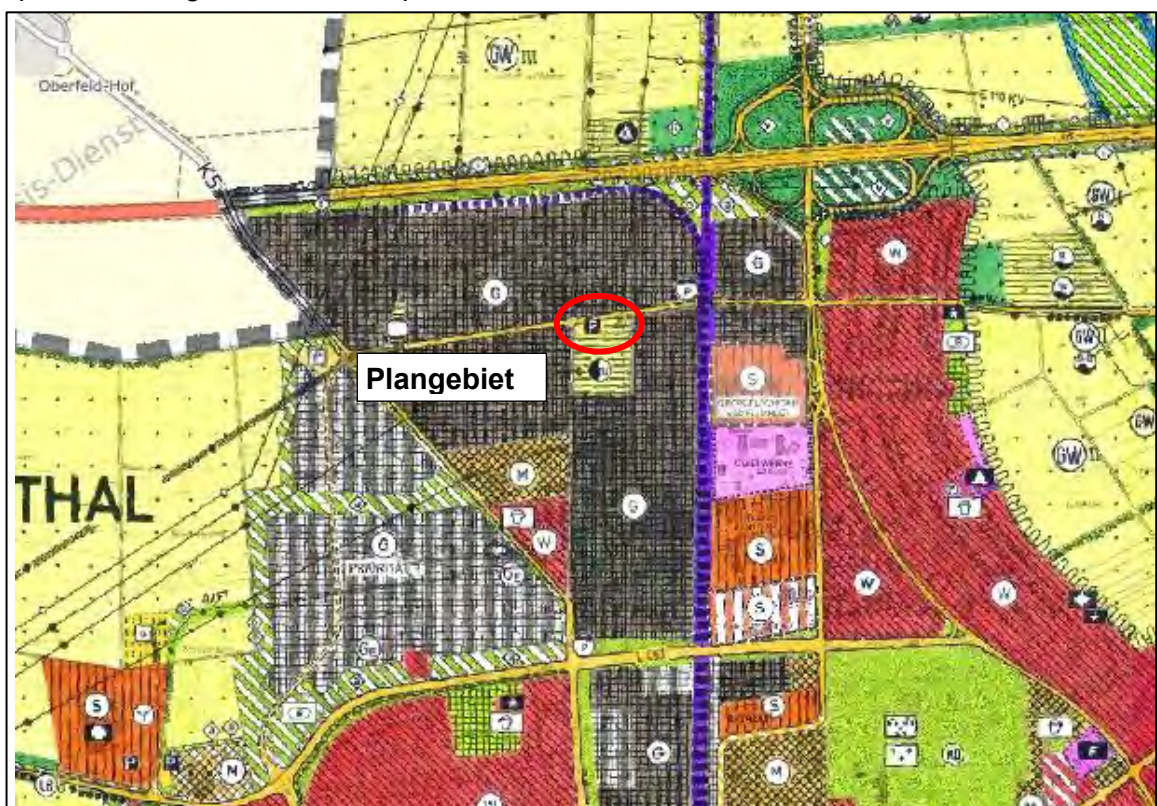


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt)

ohne Maßstab

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal stellt das Plangebiet als ein dem Umspannwerk zugeordneten Parkplatz dar.



Flächennutzungsplan Frankenthal (Ausschnitt)

ohne Maßstab

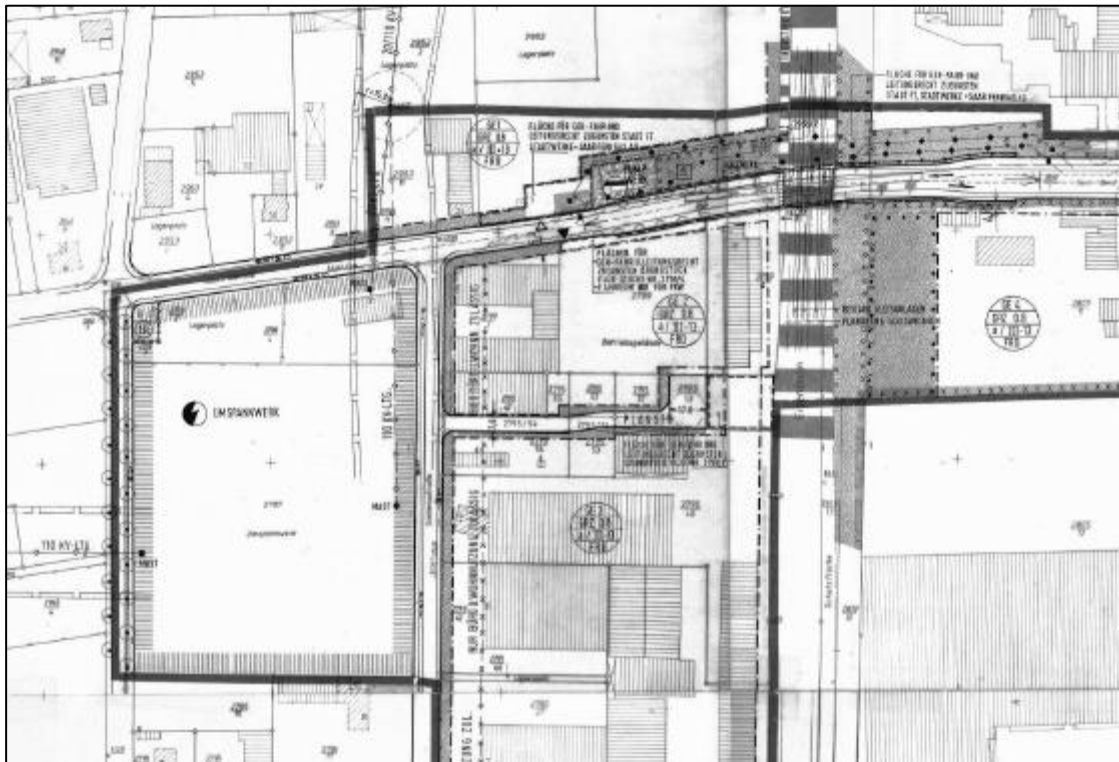
Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet durch die Abweichung



vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst.

### 4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siemensstraße nördlicher Teil“ mit Rechtskraft vom 09.06.1999.



Bebauungsplan „Siemensstraße nördlicher Teil“

(Ausschnitt, ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ fest. Im Westen des Plangebiets ist entsprechend dem Bestand die vorhandene Trafostation, im Osten des Plangebiets die überspannende Hochspannungsfreileitung sowie der vorhandene Hochspannungsmast mit der zur Hauptleitung führenden Sticleitung festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche oder zur Bauweise werden für die Fläche für Versorgungsanlagen nicht getroffen. Für die nordöstlich und östlich des Plangebiets gelegenen Flächen wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, maximal III Vollgeschossen, abweichender Bauweise und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Abweichende, von der Seilkurve der Freileitung abgeleitete Festsetzungen zur Gebäudehöhe ergeben sich im Sicherheitsstreifen der vorhandenen Hochspannungsleitungen.

Das geplante Vorhaben kann aufgrund der Festsetzungen der Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht auf Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplans zugelassen werden. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich.

## **5. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen**

### **5.1 Derzeitige Nutzung der Fläche**

Das Plangebiet zeigt sich aktuell durchgehend als befestigte Lager- und Abstellfläche. Gemäß der vorhandenen Beschilderung wird der mittlere Teil des Plangebiets als Mitarbeiterparkplatz des nördlich der Industriestraße angesiedelten Reifenhändlers genutzt. Auf dem westlichen Teil des Plangebiets zur Robert-Bosch-Straße sind Baumaschinen und mehrere kleinere Räumfahrzeuge des Winterdienstes abgestellt. Direkt an der Robert-Bosch-Straße befinden sich eine Gasdruckstation der Stadtwerke Frankenthal sowie ein Trafohäuschen.

Der östliche Teil des Plangebiets ist eingezäunt und wird von einer Hochspannungsfreileitung überspannt. Hier werden Baumaterialien wie Kabelrollen, Bauzäune etc. gelagert. In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets befindet sich auch ein relativ kleiner Stahlgittermast, zu dem eine von der Hochspannungsfreileitung abzweigende Stickleitung verläuft. Die abzweigende Stickleitung wird am Mast im Plangebiet in zwei Erdkabel überführt.

### **5.2 Bauliche Nutzung der Umgebung**

Südlich des Plangebiets schließen sich weitere Fläche der Pfalzwerke an. Das eigentliche Umspannwerk mit Gebäuden und Transformatoren befindet sich südöstlich des Plangebiets. Die nicht überbaute Fläche des Umspannwerks ist als artenarme und kurz gehaltenen Rasenfläche ohne Sträucher oder Bäume angelegt.

Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet jeweils an öffentliche Verkehrsflächen. Die umliegenden Grundstücke sind durchgängig gewerblich genutzt.

### **5.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Die Fläche des Plangebiets ist durchgängig mit einem stark verdichteten Schotterbelag befestigt und nahezu vollständig vegetationslos. Wie oben beschrieben, wird die Fläche als Abstellplatz für Pkw und Nutzfahrzeuge sowie als Lager- und Abstellplätze für Baumaterial genutzt und damit regelmäßig auch mit schwereren Fahrzeugen befahren. Lediglich in den wenig befahrenen Randstreifen und den schwer zugänglichen Ecken zwischen Trafohaus und Gasdruckstation kann sich im Schotter eine spärliche krautige, teils von Brombeeren durchsetzte Sukzessionsvegetation halten.

### **5.4 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann trotz der durchgehenden Versiegelung der Fläche durch einen verdichteten Schotterbelag sowie der Nutzung als regelmäßig befahrener Parkplatz und als Lager und Abstellfläche für Baumaterial und Arbeitsfahrzeuge ein Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Daher wird zum Vorhaben parallel zur frühzeitigen Beteiligung eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fläche durchgeführt.

*... wird nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens ergänzt...*

### **5.5 Bodenschutz**

Das Plangebiet ist zum Teil durch einen begrenzt wasserdurchlässigen Schotterbelag versiegelt. Zu Altstandorten oder schädlichen Bodenveränderungen liegen aktuell keine weiteren Erkenntnisse vor.

Im Vorgriff zur geplanten Bebauung wurde ein Bodengutachten zur Planung erstellt („BV LINCON Frankenthal Errichtung eines Büro- und Betriebsgebäudes mit Halle, Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung“ erstellt durch: KP Ingenieurgesellschaft



für Wasser und Boden, Gunzenhausen, zum 26.10.2021). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden von den im Plangebiet vorgefundenen Auffüllungen sowie vom gewachsenen Boden je eine Mischprobe gewonnen und gemäß den Anforderungen der LAGA M20 analysiert. Gemäß den vorliegenden Ergebnissen liegen in der Mischprobe der Auffüllung nach LAGA M20 Grenzwertüberschreitungen bei den PAK (polycyclische, aromatische Kohlenwasserstoffe und Benzo-a-pyren) vor. Die Probe ist deshalb als Z 1.2 Material einzustufen. Anfallendes belastetes Aushubmaterial ist daher ordnungsgemäß zu entsorgen; ein Wiedereinbau auf dem Gelände ist nicht möglich.

## 5.6 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Straßen vollständig erschlossen. Die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser, Strom, Telefon und Abwasser erfolgt durch die den umliegenden Straßen vorhandenen Ortsnetze. Soweit noch nicht vorhanden, sind hierzu die notwendigen Hausanschlüsse herzustellen.

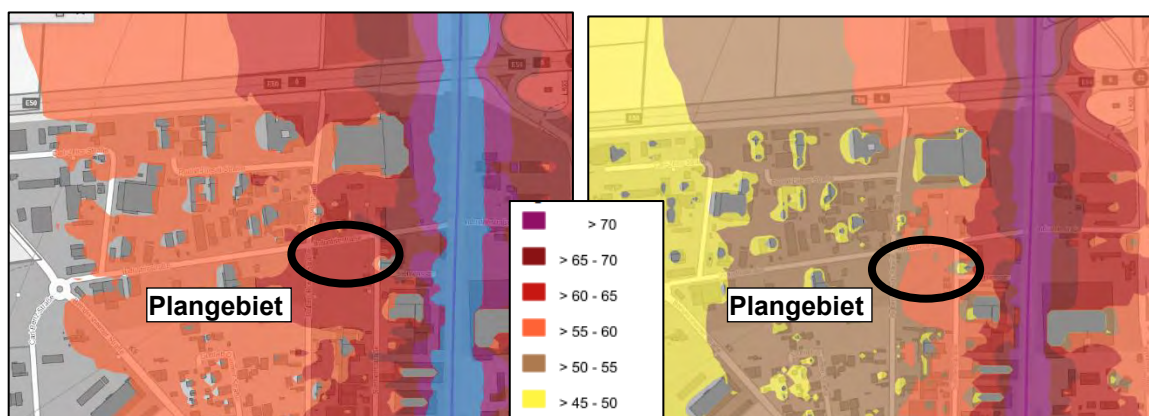
Über die nördlich angrenzende Industriestraße besteht über die Wormser Straße (L 523) eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die A 6.

Der östliche Teil des Plangebiets wird durch eine Hochspannungsfreileitung überspannt, die vom südwestlich des Plangebiets gelegenen Umspannwerk nach Norden verläuft. In der südwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich ein kleinerer Trafo, der der Versorgung der näheren Umgebung dient.

## 5.7 Immissionsschutz

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrslärm der ca. 150 m östlich verlaufenden Bahnlinie, der umliegenden überörtlichen Straßen, insbesondere der Industriestraße und der ca. 300 m nördlich verlaufenden A 6, sowie um den Gewerbeschall der umliegenden Gewerbebetriebe.

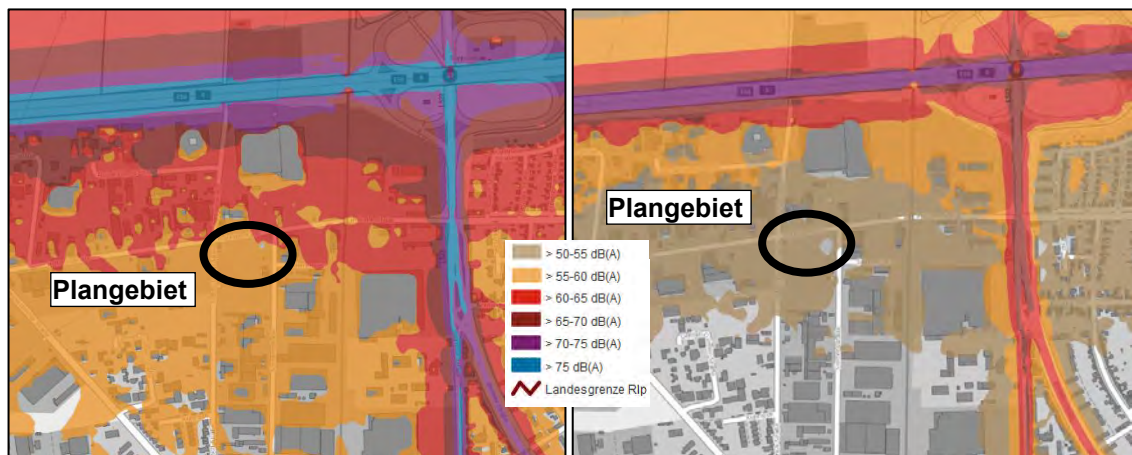
Gemäß der Lärmkartierung der Eisenbahnen von 2021 wirkt auf das Plangebiet über den gesamten Tag ( $L_{den}$  = Lärmpegel Tag, Abend, Nacht) Schienenverkehrslärm in der Größenordnung von  $L_{den2017} = 60 - 65$  dB(A) und in der Nacht in der Größenordnung von  $L_{night2017} = 55 - 60$  dB(A) ( $L_{night2017}$  = Lärmpegel Nacht) ein.



Lärmkartierung Verkehrslärm Eisenbahn 2017 über Tag/ Abend/ Nacht ( $L_{den}$ ) links und in der Nacht ( $L_{night}$ ) rechts; Quelle: Lärmkartierung des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz; aufgerufen unter: [map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung](http://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung)

Durch den Straßenverkehr der umliegenden Hauptverkehrsstraßen (A 6 und L 523 / Berliner Straße) wirkt gemäß der Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen von 2017 des

Landes Rheinland-Pfalz über den gesamten Tag ( $L_{den}$  = Lärmpegel Tag, Abend, Nacht) ein Schallpegel in der Größenordnung von  $L_{den2017} = 60 - 65 \text{ dB(A)}$  und in der Nacht ein Schallpegel in der Größenordnung von  $L_{night2017} = 50 - 55 \text{ dB(A)}$  auf das Plangebiet ein. Die direkt an das Plangebiet angrenzende und ebenfalls stark befahrene Industriestraße ist in die Lärmkartierung des Landes jedoch nicht einbezogen, so dass der tatsächlich auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm durch die Lärmkartierung des Landes nicht vollständig abgebildet wird.



Lärmkartierung Verkehrslärm Straße 2017 über Tag/ Abend/ Nacht ( $L_{den}$ ) links und in der Nacht ( $L_{night}$ ) rechts; Quelle: Lärmkartierung des Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz; aufgerufen unter: [map-umgebungs-laerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung](http://map-umgebungs-laerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung)

Aufgrund der getrennten Berechnung von Schienen und Straßenverkehr, dem Fehlen der Industriestraße in der Berechnung des Straßenverkehrsschalls und der nicht identischen Berechnungswege können die Ergebnisse der Lärmkartierung des Landes nicht mit einer Berechnung gemäß 16. BImSchV oder DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen werden. Alleine durch den Schienenverkehrslärm ist jedoch bereits zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet von  $69 \text{ dB(A)}$  am Tag und  $59 \text{ dB(A)}$  in der Nacht sowie die um jeweils  $4 \text{ dB(A)}$  niedriger liegenden schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von  $65 \text{ dB(A)}$  am Tag und  $55 \text{ dB(A)}$  in der Nacht zumindest in der Nacht nicht eingehalten werden.

In Bezug auf die umgebenden Gewerbebetriebe ist zu erwarten, dass diese mit der geplanten, ebenfalls gewerblichen Nutzung im Plangebiet kompatibel sind. Die aktuelle Nutzung des Umspannwerks ist in Bezug auf die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit ebenfalls mit der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Nutzungen zugelassen, die einen höheren immissionsschutzrechtlichen Schutz beanspruchen können.

## 5.8 Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

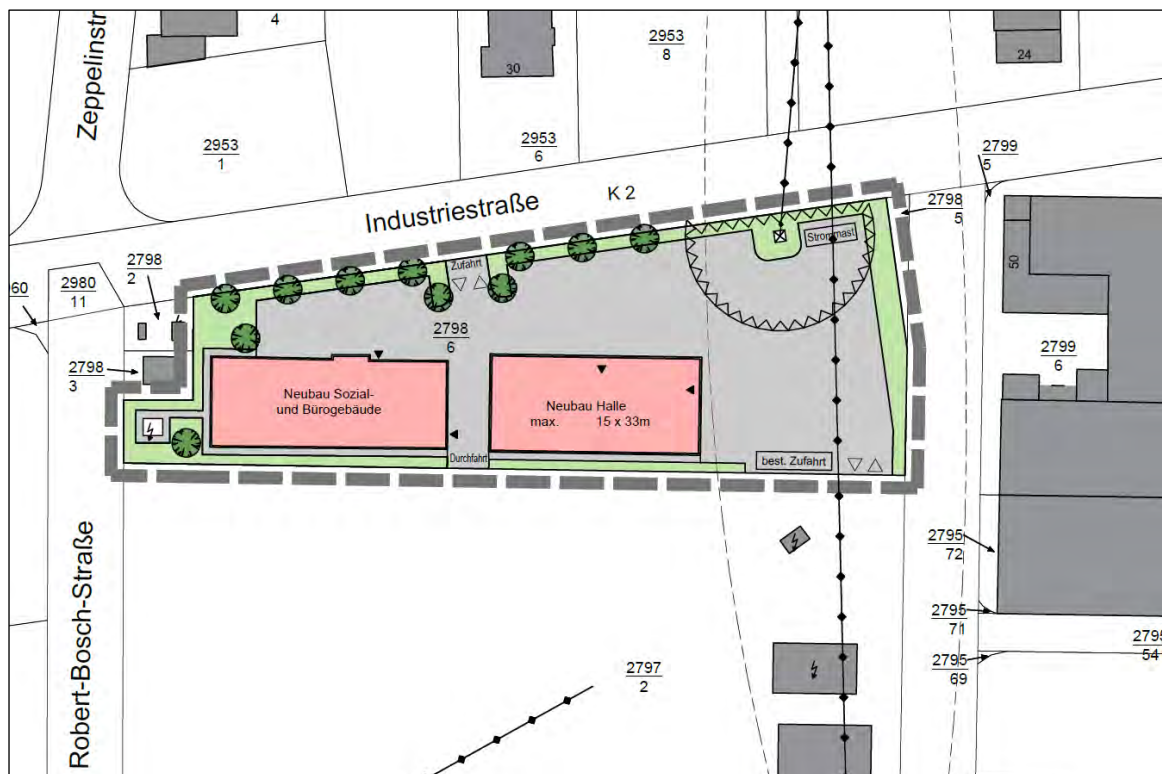
## 6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

### 6.1 Planerische Konzeption des Vorhabenträgers

Die Fa. Lincon AG, Lessingstraße 3, 76135 Karlsruhe, beabsichtigt am Standort Industriestraße in Frankenthal die Errichtung eines dreigeschossigen Verwaltungsgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 520 m<sup>2</sup> und Büro- und Sozialräumen für verschiedene Unternehmen aus dem Unternehmensverbund. Weiterhin ist die Errichtung einer eingeschossigen Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> geplant.

Die Unternehmenstätigkeit der einzelnen Unternehmen wird sich rund um das Thema Energieversorgung im weitesten Sinne drehen und umfasst dabei im Wesentlichen die Planung, den Bau, die Instandsetzung und die Erneuerung von elektrischen Energieversorgungs- und Beleuchtungsanlagen sowie damit zusammenhängende Beratungsdienstleistungen.

Es werden sicher einziehen die REPA GmbH Elektrotechnik, die sich auf Ortsnetzbau und Elektroinstallationen spezialisiert hat, die LPN Tiefbau GmbH im Bereich Tiefbau, die dort aber hauptsächlich nur Umkleideräume, 3-4 Meisterbüros und ein Materiallager nutzen wird und die LINCON AG, die Beratungsleistungen in den Bereichen Prozess- und Projektmanagement und Interim Management im Mittelstand erbringt. Evtl. wird es auch noch einen Zweig der PV-Errichtung geben.



Lageplan des Vorhabens

*(Ansichten und Schnitte werden im weiteren Verfahren ergänzt)*

## **6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Ausgehend von der angrenzenden sowie der geplanten Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend den konkret geplanten Nutzungen werden

- Büro- und Verwaltungsgebäude für Unternehmen, deren Tätigkeit im Wesentlichen Beratungsdienstleistungen sowie die Planung, den Bau, die Instandsetzung und die Erneuerung von elektrischen Energieversorgungs- und Beleuchtungsanlagen umfasst,
- Lagerhäuser und Lagerplätze für Materialien zum Bau, zur Instandsetzung und zur Erneuerung von elektrischen Energieversorgungs- und Beleuchtungsanlagen,
- Stellplätze und Garagen, soweit sie den obigen Nutzungen zugeordnet sind,
- Ladestellen für Elektrofahrzeuge und sonstige Tankstellen, soweit es sich um Betriebstankstellen handelt,

zugelassen. Damit werden die zulässigen Nutzungen hinreichend konkretisiert.

Die sonstigen in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden explizit ausgeschlossen. Gewerblichen Nutzungen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie öffentliche Betriebe sind daher, soweit sie nicht explizit als zulässig festgesetzt sind, unzulässig. Diese Nutzungen sind nicht Gegenstand des Vorhabens. Zu ihnen ist daher auch keine Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen, wie diese z.B. insbesondere bei Einzelhandelsbetrieben oder Vergnügungsstätten denkbar wären, erfolgt. Aus dem gleichen Grund werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Bei diesen Nutzungen kommt hinzu, dass diese auch ohne tiefere Prüfung als nicht mit dem Charakter der umgebenden Nutzungen vereinbar einzustufen sind. Wohnungen – auch Wohnungen für Betriebsinhaber oder sonstige betriebswichtige Personen – können angesichts der Immissionsbelastungen, denen das Grundstück durch Verkehrslärm, Gewerbelärm und die Hochspannungsleitungen und -anlagen ausgesetzt ist, ebenfalls nicht zugelassen werden.

Im Übrigen sind - da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird - im Plangebiet grundsätzlich nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verpflichtet hat.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es wird entsprechend dem in § 17 BauNVO geregelten Orientierungswert für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die mögliche Ausnutzung der Grundflächenzahl für Gebäude wird jedoch durch die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht zudem den in § 19 Abs. 4 BauNVO verankerten Maximalwert der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Insofern stellt die festgesetzte Grundflächenzahl die maximal zulässige Gesamtversiegelung dar.

Die Geschossigkeit wird ausgehend von der konkreten Planung für das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude mit maximal drei Vollgeschossen und für das Lagergebäude mit einem Vollgeschoss festgesetzt.



Im Ursprungsbebauungsplan wird für bauliche Anlagen in den angrenzenden Gewerbegebieten eine maximale Höhe von 13,9 m festgesetzt, die im Bereich der Freileitung um eine von der Seilkurve der Freileitung abhängigen Regelung ergänzt wird. Das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude befindet sich jedoch außerhalb der Leitungsschutzstreifen, so dass die bislang in der Umgebung gültige Höhenfestsetzung für das Büro- und Verwaltungsgebäude übernommen werden kann. Das konkret geplante Gebäude erreicht zudem diese Höhe.

Für das Lagergebäude, dessen bauliche Ausformung noch nicht abschließend konkretisiert ist, wird eine Gebäudehöhe von maximal 9 m zugelassen.

Der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird konkretisiert. Maßgebend ist die Höhe der Hinterkante Gehweg der Industriestraße in der Mitte der Zufahrt.

Durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur maximalen Gebäudehöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

### **6.2.3 Bauweise**

Als Bauweise wird unter Berücksichtigung der konkreten Planung die offene Bauweise festgesetzt.

### **6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche,**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und entsprechend der Vorhabenplanung um die geplanten Gebäude abgegrenzt.

Zur westlichen und südlichen Plangebietsgrenze hält die überbaubare Grundstücksfläche für das Büro- und Verwaltungsgebäude den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein. Richtung Norden beträgt die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche 19 m. Zur nördlich angrenzenden Industriestraße wird damit am ungünstigsten Punkt immer noch ein Abstand von 5 m eingehalten. Dies entspricht dem Abstand, der sich aus den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für die östlich angrenzende Baufläche ergibt.

Für das geplante Lagergebäude wird die überbaubare Grundstücksfläche des Büro- und Verwaltungsgebäudes nach Osten fortgesetzt – allerdings unter Berücksichtigung der offenen Bauweise mit einem Abstand von 6 m. In West-Ost-Richtung beträgt die Gesamtbreite der überbaubaren Grundstücksflächen – einschließlich der 6 m breiten Lücke – insgesamt 78 m.

### **6.2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**

Ausgehend von der konkreten Planung werden im Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten festgesetzt. Lagerflächen sowie Stellplätze und mit Fotovoltaikanlagen überdachte Stellplätze sind einschließlich ihren Einfahrten innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind in der Vorhabenplanung nicht vorgesehen. Daher werden eigenständige Garagen nicht zugelassen. Allerdings wird keine städtebauliche Anforderlichkeit gesehen, eine Nutzung des Lagergebäudes auch zur Abstellung von Fahrzeugen auszuschießen. Daher bleiben Garagen, die in Gebäude integriert sind, zulässig.

### **6.2.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die dreiseitig angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen. Von der westlich angrenzenden Robert-Bosch-Straße ist aufgrund der hier angeordneten Versorgungsanlagen (Gasdruckstation und Trafo) keine Zufahrt möglich, dies ist jedoch auch nicht erforderlich.

Um den Verkehrsfluss insbesondere auf der Industriestraße nicht unnötig zu behindern, wird die Lage der Zufahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin wird geregelt, dass Kfz-Stellplätze über Betriebszu- und -abfahrten zu erschließen sind. Direkte Zufahrten zu einzelnen Stellplätzen von öffentlichen Verkehrsflächen sind ausdrücklich nicht zulässig.

### **6.2.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Der Schutzstreifen der das Plangebiet überspannenden Hochspannungsfreileitung wird als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Leitungen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

## **6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen – auf das städtebauliche erforderliche Minimum begrenzt.

### **6.3.1 Dachgestaltung**

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Siedlungsklima, den Wasserkreislauf und die Lebensraumeigenschaften für Tiere und Pflanzen soweit möglich zu vermindern, wird im Plangebiet planungsrechtlich eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt (siehe Kapitel 6.8).

In Verbindung mit dieser zwingenden Dachbegrünung werden im Plangebiet für das Verwaltungsgebäude ausschließlich ein Flachdach und für das geplante Lagergebäude Flachdächer sowie geneigten Dächer bis 20° Dachneigung zugelassen. Bis zu Dachneigungen von 20° ist eine Dachbegrünung regelmäßig ohne zusätzliche Sicherung gegen Abrutschen möglich, so dass kein Widerspruch zwischen den Vorgaben zur Dachbegrünung und zur zulässigen Dachneigung besteht.

Die im Ursprungsbebauungsplans getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung mit unterschiedlichen Regelungen für ein- und zweigeschossige Gebäude sowie für gewerbliche Hallen erscheinen nicht mehr zeitgemäß und werden daher nicht weitergeführt. Gleiches gilt für die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Beschränkung von Dachanschnitten und Dachaufbauten, die für die mit der Planänderung zulässigen Dachformen nicht mehr zweckmäßig erscheint.

### **6.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen**

Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Fremdwerbung ist im Plangebiet unzulässig. Darüber hinaus werden am Verwaltungsgebäude maximal 3 Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,5 m x 1,0 m zugelassen. Das geplante Lagergebäude darf nicht mit Werbeanlagen versehen

werden. Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht wird aufgrund ihrer besonderen Störwirkung ausgeschlossen.

### **6.3.3 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Um die Eingriffe in die Grundwasserneubildung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass die nicht ständig durch Schwerlast-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind, soweit betriebliche Belange keine andere Form der Befestigung erfordern. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.

### **6.4 Immissionsschutz**

Wie in Kapitel 5.7 dargelegt, unterliegt das Planungsgebiet in erster Linie dem Verkehrsschall der östlich verlaufenden Bahnlinie, der umliegenden klassifizierten Straßen, insbesondere der direkt nördlich angrenzenden Industriestraße und der ca. 300 m nördlich verlaufenden A 6 sowie dem Gewerbeschall der umgebenden gewerblichen Nutzungen. Wie ebenfalls in Kapitel 5.7 dargelegt ist, ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV im Plangebiet nicht eingehalten werden.

Mit dem Ausschluss von Wohnungen wird jedoch sichergestellt, dass im Plangebiet keine Nutzungen mit einem nächtlichen Schutzanspruch zugelassen werden. Für gewerbliche Nutzungen können grundsätzlich auch im Nachtzeitraum die für den Tagzeitraum maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Tagwerte werden allerdings bei einer überschlägigen Aussummierung der Beurteilungspegel der verschiedenen Lärmquellen nur mäßig überschritten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bereits mit der aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Ausbildung der Außenfassaden ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann. Im Übrigen ergibt sich die Verpflichtung für einen ausreichenden Schallschutz bereits unabhängig vom Bebauungsplan durch § 16 LBauO (Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben).

Festsetzungen oder Maßnahmen zum Schallschutz sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **6.5 Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher weitgehend unbebaute, jedoch durchgehend mit einem Schotterbelag befestigte Teilfläche des Umspannwerks Frankenthal. Durch die Befestigung der Fläche sind die Grundwasserneubildung sowie die natürlichen Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt. In ihrer Wirkung auf das Siedlungsklima kann die geschotterte Fläche mit einer Pflasterfläche gleichgesetzt werden. Die Lebensraumeignung der Fläche für die Tierarten der Siedlung ist aufgrund der Nutzung als geschotterter Parkplatz sowie als Lager- und Abstellplatz deutlich eingeschränkt.

Das Siedlungs- und Landschaftsbild im Plangebiet wird von den Stahlgittermasten der

Hochspannungsleitung sowie der Nutzung als Lager- und Abstellfläche geprägt. Die Wirkung der Fläche auf das Siedlungsbild ist im Bestand aufgrund der teilweise ungeordnet wirkenden Ablagerung von Baumaterial als tendenziell negativ zu bewerten.

Da die Fläche zum Betrieb des eigentlichen Umspannwerkes nicht benötigt wird, soll durch die Änderung des Bebauungsplans eine gewerbliche Nutzung zugelassen werden, die in Bezug auf die zulässige Versiegelung und den Eingriffen in Natur und Landschaft den umgebenden gewerblichen Bauflächen entspricht.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Versiegelung im Bestand (verdichtete Schotterfläche, punktuell gepflastert)	3.850 qm		
Maximal zulässige Versiegelung im Gewerbegebiet bei GRZ 0,8		3.200 qm, davon Dachfläche begrünt mind. 520 qm*	
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)	50 qm	50 qm	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>3.900 qm</b>	<b>3.250 qm, davon mind. 520 qm begrünte Dachfläche *</b>	<b>- 650 qm</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
randliche Sukzessionsvegetation im Bestand (private Baufläche)	150 qm		
randliche Sukzessionsvegetation im Bestand (Fläche für Versorgungsanlagen / Trafo)	60 qm	60 qm	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet bei GRZ 0,8		800 qm	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>210 qm</b>	<b>860 qm</b>	<b>+ 650 qm</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.110 qm</b>	<b>4.110 qm</b>	

\* bei Annahme, dass nur das Verwaltungsgebäude begrünt wird

Bei Umsetzung der Planung ist aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 im Vergleich zur aktuellen Nutzung mit einer begrenzten Entsiegelung in der Größenordnung von mindestens 650 qm zu rechnen. Durch die Planung wird damit keine Mehrversiegelung im Plangebiet ausgelöst, so dass sich weder nachteilige Auswirkungen auf den Boden noch auf das Klima ergeben. Relevante Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet nicht gegeben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich somit auf den Eingriff in die Grundwasserneubildung durch die Bebauung einer bereits mit einem bedingt wasserundurchlässigen Schotterbelag versiegelten Fläche.

Dessen ungeachtet werden angesichts der bestehenden ökologischen Defizite Festset-



zungen zur Verbesserung der Umweltsituation getroffen. Soweit es städtebaulich sinnvoll und zweckmäßig erscheint, werden dabei die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zu den angrenzenden Gewerbeflächen inhaltlich übernommen und entsprechend den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst.

- Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 stehen mindestens 20 % des privaten Baugrundstücks nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Diese 20 % nicht überbaubare Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen. Soweit sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden müssen, sind diese Flächen als naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten sowie im Schutzstreifen der Freileitung als artenreiche Gräser-/Staudenfluren anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Anpflanzung von Bäumen und hochwachsenden Sträuchern ist innerhalb des Schutzstreifens von Freileitungen nicht zulässig, um die Freileitungen nicht durch einwachsende Bäume zu gefährden.

Diese Festsetzung ist im Wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und wird dabei redaktionell deutlich vereinfacht und auf das Plangebiet angepasst.

- Die Festsetzung zur verpflichtenden Begrünung von fenster- und öffnungslosen Fassaden größer als 30 qm ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Damit kann eine Verminderung der Erwärmung versiegelter Flächen, eine gestalterische Verbesserung sowie eine Verbesserung der Lebensraumeignung insbesondere für Insekten erreicht werden.
- Ebenso ist bereits im bislang gültigen Bebauungsplan eine Verpflichtung zur Dachbegrünung enthalten. Diese konnte jedoch durch die Verwendung einer Dachneigung  $>10^\circ$  umgangen werden.

Künftig sind grundsätzlich alle Dachflächen mit einer mindestens 14 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Flankierend wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die maximal zulässige Dachneigung auf maximal  $20^\circ$  begrenzt. Damit kann zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und durch die Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt ausgleichend auf das Siedlungsklima, so dass der Eingriff in den Wasserhaushalt, das Lebensraumpotenzial und das Kleinklima vermindert werden kann.

Bei unbeheizten Leichtbauhallen, Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird. Damit wird eine Ausnahmemöglichkeit für Dachflächen geschaffen, bei denen eine Dachflächenbegrünung zu einem unverträglich hohen Mehraufwand führen würde.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

- Die Festsetzung, dass je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein großkroniger, für die Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter Laubbaum im direkten Umfeld der Stellplätze zu pflanzen ist, wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Lediglich für Stellplätze im Leitungsschutzstreifen der Freileitung dürfen die zugehörigen Bäume an anderer Stelle des Baugrundstücks nachgewiesen werden.

- Mit der Festsetzung, dass Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind, soll ein Eintrag von Schwermetallen in den Boden vermieden werden.
- Dem Schutz von Insekten dient die Festsetzung, dass für Außenbeleuchtungen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin, die nach unten abstrahlen, zu verwenden sind.

Mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich ein vollständiger Ausgleich der gegenüber dem aktuellen Zustand des Plangebiets zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. In Bezug auf das Arten- und Biotoppotenzial sowie in Bezug auf das Kleinklima ergibt sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung der privaten Grundstücksfläche und der zulässigen baulichen Anlagen sogar eine begrenzte Aufwertung der Schutzgüter. In Bezug auf das Siedlungsbild ist die Planung trotz der vorgesehenen Bebauung zumindest als neutral, gegenüber dem aktuellen Zustand als relativ ungeordnete Abstell- und Lagerfläche sogar als minimale Aufwertung zu bewerten.

## **6.6 Versorgung**

An der versorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse.

## **6.7 Entwässerung**

Das anfallende Schmutzwasser kann von der vorhandenen Kanalisation in den umgebenden Straßen aufgenommen werden.

Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Niederschlagswasser von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Diese Vorgabe steht jedoch unter dem einschränkenden Vorbehalt der Erteilung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung. Damit ist gewährleistet, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht wasserwirtschaftlichen Belangen entgegen stehen kann.

Zur Untersuchung des anstehenden Untergrundes in Hinblick auf die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser wurde daher ein Fachgutachten zur Untersuchung der Bodenverhältnisse, der Versickerungseigenschaften des Bodens sowie der Grundwasserstände beauftragt. Die Ergebnisse dieses Fachgutachtens sowie das darauf aufbauende Entwässerungskonzept werden bis zur Offenlage ergänzt werden.

*(...wird im weiteren Verfahren aktualisiert....)*

## **6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich zum überwiegenden Teil um ein bereits erschlossenes Areal im bisher unbeplanten Innenbereich. Die Fläche ist an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

Durch die geplanten Maßnahmen geht mit offenen Belägen versiegelte Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Da jedoch das anfallende Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über den belebten Oberboden versickert und sich

somit zurückhalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zuführen lässt, wird ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in die Kanalisation vermieden und die Funktion der Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

In Bezug auf den Energiebedarf des Vorhabens sind insbesondere die Bestimmungen des Gebäude-Energien-Gesetzes maßgebend. Aus den Vorgaben des GEG folgt eine Verpflichtung zur Nutzung regenerativer Energien bzw. zu Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude. Weder die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaik, Solarthermie oder Erdwärme noch Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundlegend behindert.

Eine städtebauliche Notwendigkeit für über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Festsetzung zu bestimmten baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wird nicht gesehen.

*(....wird nach Vorlage einer Klimafolgenabschätzung ergänzt.....)*

## **7. Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Frankenthal und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Frankenthal für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt.

## **8. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.