



Aktenzeichen: 612/Ehr

Datum: 25.11.2022

Hinweis: XVI/3153  
XVII/0199  
XVII/0725

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C"**  
**Zustimmung zum geänderten städtebaulichen Konzept**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Das Bebauungsplanverfahren für das in Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet wird als eigenständiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C" nach § 12 Abs. 2 BauGB im sog. Vollverfahren nach BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung fortgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag der Firma Steinmann GmbH & Co. KG (s. Anlage 2).
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 1521/13 vollständig sowie die Flurstücke 1522/6, 1522/8, 1522/9 und 1521/14 teilweise.  
Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
3. Dem vorliegenden Bauungskonzept für den Teilbereich C (Anlage 3) wird zugestimmt.
4. Mit dem Bebauungsplanvorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C" werden gemäß § 3 Abs.1 BauGB die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Abs.1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, Fritz Steinmann, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.

**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"/>				

## **Begründung:**

### **1. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet für den Teilbereich C des Sternjakob-Areals umfasst eine Fläche von ca. 4.962 m<sup>2</sup>, folgende Flurstücke sollen durch das Vorhaben planungsrechtlich entwickelt werden:

1521/13 vollständig sowie 1522/6, 1522/8, 1522/9 und 1521/14 teilweise.

Das Plangebiet wird begrenzt wie folgt:

- im Norden: durch einen Teil der Flurstücke Nr. 1522/6, 1522/8 und 1522/9
- im Osten: durch die durch die westliche Grenze der Straße „Am Strandbad“, Flurstück Nr. 1534/5
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Frankenstraße, Flurstück Nr. 1481/2
- im Westen: durch einen Teil der Flurstücke 1522/8 und 1521/14

### **2. Planungsanlass und -ziel, bisheriges Verfahren**

Bei der Teilfläche aus dem ursprünglichen Plangebiet handelt es sich um ehemalige Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG. Nach Aufgabe der Produktion vor Ort wird nur noch ein kleiner Teil des Grundstücks im Nordosten als Werksverkauf genutzt. Das ehemalige Bürohauptgebäude an der Kreuzung Frankenstraße / Am Strandbad sollte zunächst erhalten bleiben und zukünftig als Bürogebäude genutzt werden.

Nun liegt ein neuer Antrag vom Investor (Anlage 2) für die Teilfläche des Bürogebäudes vor: Das in die Jahre gekommene Verwaltungsgebäude soll abgerissen werden und die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Planung für das Gesamtareal soll nun durch mehrere Investoren und Vorhabenträger umgesetzt werden, somit werden hierfür drei Bebauungspläne (Teil A, B und C) erforderlich. Bei den Teilen A und B wird die ursprüngliche städtebauliche Konzeption beibehalten. Hierdurch ist für diese Teile keine erneute frühzeitige Beteiligung notwendig. Da die Fachgutachten das Gesamtareal betrachten, befinden diese sich teilweise in der Überarbeitung und es muss nach dem Grundsatzbeschluss zu Teil C geprüft werden, ob Anpassungen an den Planungen erforderlich sind. Die Verwaltung befindet sich in enger Abstimmung mit den Vorhabenträgern über die Festsetzungen der Bebauungspläne für die Teile A und B. Als nächster Schritt ist für diese Teile die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB / Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Für den Teilbereich C wurde eine neue städtebauliche Konzeption vorgelegt, hier müssen zunächst die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt werden.

### **3. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Zur Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht zu schaffen. Aufgrund der Planungsabsichten für den

Teilbereich hat die Steinmann GmbH & Co. KG als Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt (s. Anlage 2). Der Vorhabenträger wird sich in einem Durchführungsvertrag dazu verpflichten, auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, das Vorhaben durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten inklusive der Kosten für erforderliche Fachgutachten zu tragen.

#### **4. Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird in einem sogenannten Vollverfahren nach BauGB aufgestellt und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Für den Teilbereich C wurde eine neue städtebauliche Konzeption vorgelegt, somit sind für diesen die frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1/ § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan, der aktuell eine gewerbliche Baufläche und eine gemischte Baufläche darstellt, muss somit im Parallelverfahren geändert werden (s. Drs. XVII/2807)

#### **5. Städtebauliches Konzept**

Das vorliegende städtebauliche Konzept für den Teilbereich C sieht 72 zusätzliche Wohneinheiten vor. Hiervon sind 22 dem geförderten Wohnungsbau vorbehalten. Die Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) der Stadt Frankenthal wird eingehalten. Somit könnten zusammen mit den Teilbereichen A und B bis zu ca. 302 Wohneinheiten entstehen. Der Teil C sieht vier Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss vor. Erschlossen werden diese über die „Frankenstraße“ und die Straße „Am Strandbad“ sowie durch die Erschließungsstraße für die anderen beiden Teilbereiche. Für den ruhenden Verkehr soll eine Tiefgarage mit 68 Stellplätzen entstehen. An der Straße „Am Strandbad“ und der neu zu bauenden Erschließungsstraße entstehen 23 oberirdische Stellplätze. Die Gebäude des neuen Teilbereichs „C“ orientieren sich an den städtebaulichen Strukturen für die anderen Teilbereiche und ergänzen diese. Da es sich bei dem Plangebiet (ca. 4.953m<sup>2</sup>) um eine nahezu vollständig bebaute Fläche handelt, ist durch die Umsetzung der Planung mit einer Entsiegelung von circa 1.480m<sup>2</sup> zu rechnen (vgl. Begründung S. 14). Des Weiteren sind Dachbegrünungen zu mindestens 50 % vorgesehen und die Anpflanzung von 17 Bäumen sowie der Erhalt von 2 Bäumen.

#### **6. Weiteres Vorgehen, vorliegende Unterlagen**

Der Vorhabenträger hat auf Basis des Bebauungskonzepts bereits einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt sowie den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erforderlich sind. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind im weiteren Aufstellungsverfahren noch weiter zu konkretisieren um den notwendigen Vorhabenbezug zu gewährleisten. Des Weiteren liegt die Begründung vor, inklusive der Fachgutachten welche für das Gesamtvorhaben bereits angefertigt wurden. Das vorliegende Schallgutachten muss hinsichtlich der geänderten Verkehrsauswirkungen angepasst und ein Verkehrsgutachten erstellt werden, um die Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrsknotenpunkte zu überprüfen. Mit den

vorliegenden Unterlagen können nun die frühzeitigen Beteiligungen für die Überplanung der Teilfläche C im Parallelverfahren mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

## STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

### Anlagen:

1. Lageplan des Geltungsbereiches
2. Einleitungsantrag (liegt noch nicht unterschrieben vor)
3. Bebauungskonzept, Re2area GmbH, 27.10.2022
4. Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorentwurf, Re2area GmbH, 07.11.2022
5. Bebauungsplan, Vorentwurf, Re2area GmbH, 17.11.2022
6. Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen, Vorentwurf, Re2area GmbH, 21.11.2022
7. Bebauungsplan, Begründung, Re2area GmbH, 21.11.2022
8. Fachgutachten
  - 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
  - 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