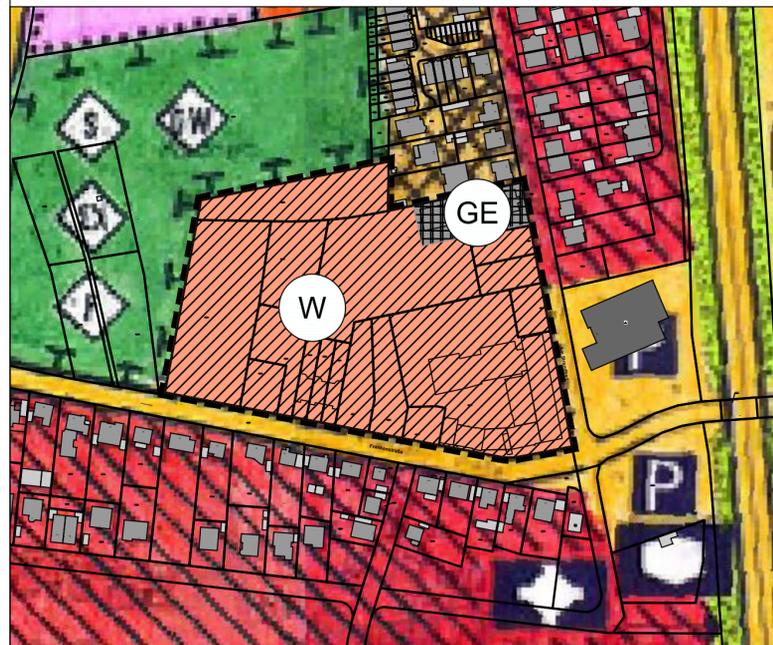




STADT FRANKENTHAL 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich ehemaliges "Sternjakob-Areal"



Ursprüngliche Planfassung Maßstab 1:2500



Planfassung - 25. Änderung Maßstab 1:2500

LEGENDE

Bestand	Planung	Beschreibung
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 8 BauNVO)
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
		Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) geändert
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juli 2022 (BGBl. S. 922)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturchutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- Landesplanungsgesetz (LPiG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118) und
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Jeweils in der geltenden Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Beschluss, den Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, wurde vom Stadtrat am _____ gefasst.
Frankenthal, den _____

Martin Hebich
(Oberbürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom _____ bis _____ statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden nach § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Frankenthal, den _____

Martin Hebich
(Oberbürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB aufgefordert.
Frankenthal, den _____

Martin Hebich
(Oberbürgermeister)

Beschluss über die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat am _____ beschlossen.
Frankenthal, den _____

Martin Hebich
(Oberbürgermeister)

Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd genehmigt worden.

Neustadt/ Weinstraße, den _____
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
i.A.

Bekanntmachung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB der von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd genehmigten Änderung des Flächennutzungsplanes ist am _____ erfolgt.
Frankenthal, den _____

Martin Hebich
(Oberbürgermeister)

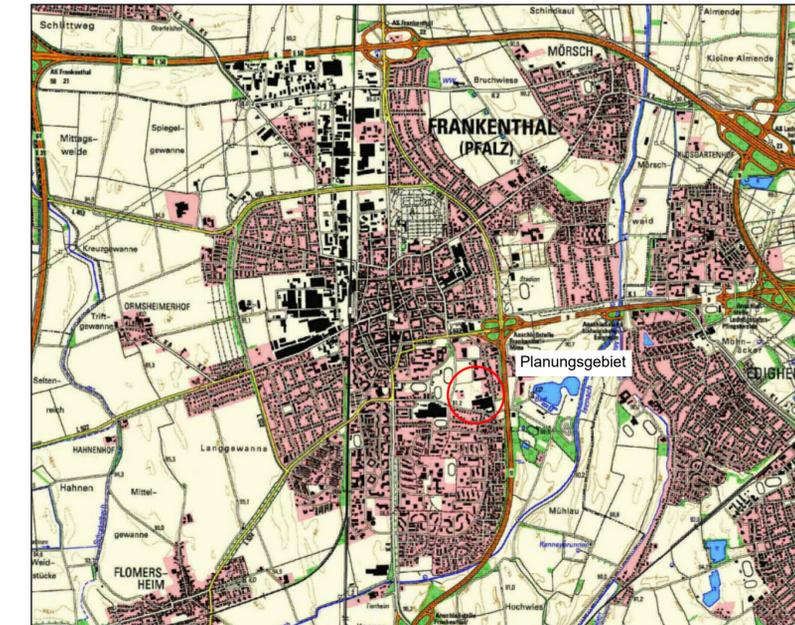
Ausfertigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
Die Übereinstimmung der Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Willen des Verbandsgemeinderates wird hiermit bekundet.
Frankenthal, den _____

Martin Hebich
(Oberbürgermeister)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



 PLANERFASSEN: ReZarea GmbH Ruitler Straße 1 Tel. 0711 34 885-0 Fax 0711 34 885-70 73734 Esslingen www.rezarea.com info@rezarea.com	BAUH. Stadt Frankenthal	PROJ.NR. 13188	PLAN NR. FNPÄ
	PROJEKT 25. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Ehemaliges Sternjakob-Areal"	BEARB. ME	
PLAN Änderungsplan Vorentwurf	BL.GR. 820/ 390	DATUM 07.11. 2022	BAUH.



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES **Bereich "Ehemaliges Sternjakob-Areal"**

BEGRÜNDUNG

November 2022

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erfordernis der Planaufstellung	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
3.1 Regionalplan.....	5
3.2 Schutzgebiete	5
3.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4. Planung	6
4.1 Änderung der Darstellung.....	6
4.2 Verkehrserschließung.....	6
4.3 Ver- und Entsorgung.....	7
4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
4.5 Immissionsschutz	7
5. Grünordnung	7
5.1 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	8
5.2 Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	8
5.3 Artenschutz.....	8
6. Umweltbericht.....	8
6.1 Beschreibung der Planung	8
6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	8
6.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	9
6.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	9
6.2 Übergeordnete Vorgaben.....	9
6.2.1 Übergeordnete Planungen	9
6.2.2 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	10
6.2.3 Fachrechtliche Unterschützstellung.....	11
6.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	12
6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und Wirkungen des Vorhabens	13
6.4.1 Schutzgut Boden	13
6.4.2 Schutzgut Fläche.....	14
6.4.3 Schutzgut Wasser	14
6.4.4 Schutzgut Klima und Luft	15
6.4.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	15
6.4.6 Schutzgut Landschaftsbild	17
6.4.7 Schutzgut Mensch.....	17
6.4.8 Kultur- und Sachgüter.....	18
6.4.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	18

6.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
6.6	Weitere Belange des Umweltschutzes	18
6.6.1	Emissionen und Abfälle	18
6.6.2	Nutzung erneuerbarer Energien	18
6.6.3	Besondere Umweltrisiken	18
6.6.4	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
6.6.5	Eingesetzte Techniken und Stoffe	19
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	19
6.8	Zusätzliche Angaben	19
6.8.1	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ...	19
6.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	19
6.8.3	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	19
6.8.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
6.8.5	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	20
6.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
7.	Zusammenfassende Erklärung	21
7.1	Zielsetzung der Planung	21
7.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	21
7.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	21
7.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	21

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet für die Änderungsplanung zum Flächennutzungsplan befindet sich am östlichen Rand von Frankenthal, westlich der B9.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die öffentliche Grünfläche „Klostergärten“ und der Bestandsbebauung an der Straße „Am Strandbad“
- im Osten: durch die Straße „Am Strandbad“
- im Süden: durch die Straße „Frankenstraße“
- im Westen: durch die öffentliche Grünfläche „Klostergärten“

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemaligen 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. Die übrigen Flächen stehen für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung und sollen der Wohnnutzung zugeführt werden.

Durch die Aufgabe der Produktion vor Ort haben die weitläufigen Hallenanlagen ihre Funktion verloren. Gleichzeitig besteht in Frankenthal eine Nachfrage nach Wohnraum, die durch die Umnutzung des Grundstücks ein Stück weit bedient werden könnte. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Frankenthal in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Da für das geplante Vorhaben allgemeines Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden muss, können die für das Vorhaben aufzustellenden Bebauungspläne nicht mehr als unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die ursprünglich vorgesehene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist durch die neue Planung nur noch punktuell vorhanden und die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets ist nicht deckungsgleich zum Flächennutzungsplan.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit erforderlich.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Regionalplan

Der Stadt Frankenthal wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Wohnen eine besondere Funktion als Wohnstandort zugewiesen, dem eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zugeschrieben wird.

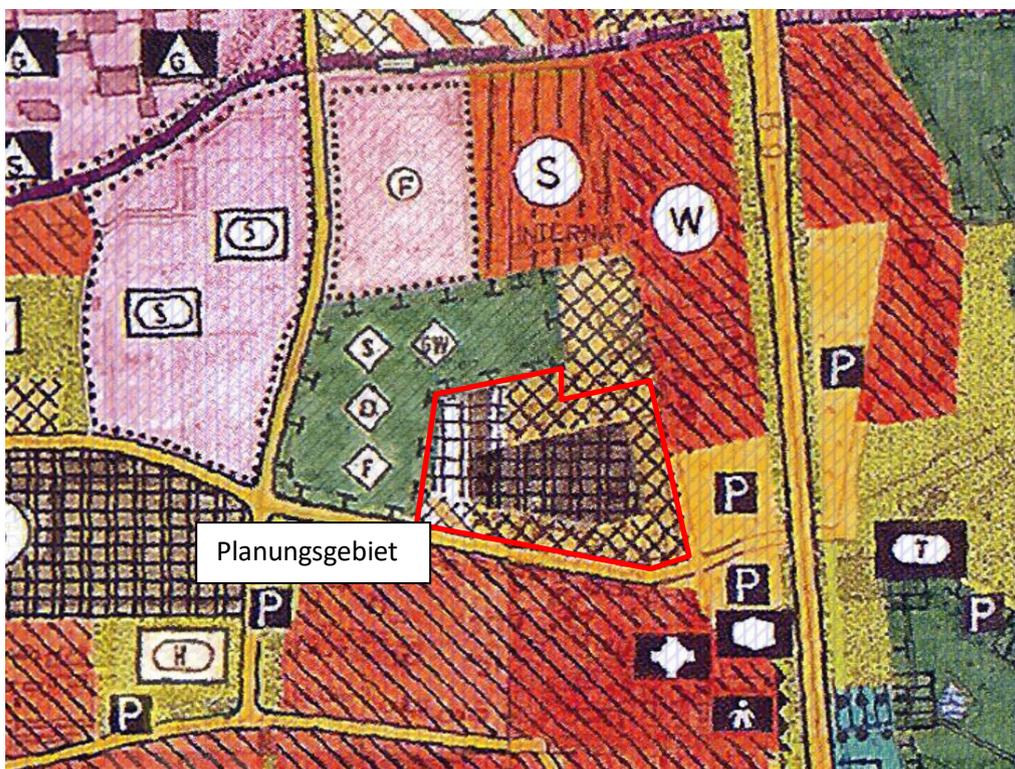
In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen Bestand dargestellt.

3.2 Schutzgebiete

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche, denkmalrechtliche noch wasserrechtliche Schutzgebiete.

3.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der angrenzenden Straßen sowie im nördlichen Randbereich als Mischgebiet im Bestand dargestellt. Die sonstigen Flächen des Planungsgebietes sind im Zentrum des Plangebiets als Gewerbefläche im Bestand dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998
 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

4. Planung

4.1 Änderung der Darstellung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung von „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ bzw. die Verkleinerung der „Gewerblichen Baufläche“ zum Inhalt. Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gewerbliche Baufläche	1,42 ha	0,14 ha
Gemischte Baufläche	1,39 ha	--
Wohnbaufläche	--	2,67 ha

Die Erforderlichkeit für die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich aus der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, welche in den bestehenden Baugebieten nicht gesättigt werden kann.

Die vorgesehene Fläche ist für eine Ausweitung der wohnbaulich genutzten Flächen geeignet, da sie auf zwei Seiten an bestehende Wohngebiete anschließt und somit als sinnvolle Weiterentwicklung bzw. Lückenschluss angesehen werden kann.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung kann durch die östlich und südlich angrenzenden Straßen „Am Strandbad“ und „Frankenstraße“ erfolgen, welche hierfür bereits ausreichend dimensioniert sind.

Die abschließende Planung der Erschließung bleibt den Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsfläche kann in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung voraussichtlich ausreichend erschlossen werden. Für das Plangebiet wird zusammen mit der Städtentwässerung und SGD Süd ein Entwässerungskonzept erstellt. Darstellungserfordernisse im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

4.4 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.

Das Plangebiet ist im Bestand zum Großteil versiegelt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird es bei der Umwandlung von Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet in Wohngebiet zu einer Entsiegelung von Flächen kommen, die sich längerfristig kleinklimatisch positiv auswirken, da kleinflächig neue Kaltluftproduktionsflächen entstehen.

Im Rahmen der Bebauungspläne werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen, die Stadtklimaeffekte zu minimieren. Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange des Klimaschutzes in der Planung ausreichend beachtet.

4.5 Immissionsschutz

Von den angrenzenden Verkehrswegen, der neu geplanten Erschließungsstraße im Plangebiet, durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sowie Freizeit- und Sportaktivitäten in der Nähe gehen Lärmimmissionen aus. Durch Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden, gesundheitsgefährdende Lärmwerte werden nicht erreicht.

5. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind 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 Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

5.1 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Parallel zu dieser FNP-Änderung werden die Bebauungspläne „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B und C“ aufgestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für alle Flächen erstellt. Zudem wurde eine Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bebauungspläne festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist von keinen erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft auszugehen.

Detaillierte Angaben können den Unterlagen der Bebauungsplanverfahren bzw. zusammenfassend den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden.

5.2 Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan bietet mit seinen landespflegerischen Darstellungen ausreichend Raum zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen. Eine gezielte Fixierung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt in den parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.

5.3 Artenschutz

Zur Beurteilung der Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Vorhaben wurde im Vorfeld der Planungen eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fachgutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung, IUS 03.11.2022) durchgeführt. Dabei wurden zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des geplanten Vorhabens die Vorkommen der relevanten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) im Plangebiet dokumentiert, die potentiellen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ermittelt und sofern erforderlich Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung zeigen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der geplanten Umnutzung des Plangebiets ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund kann auch an der Planung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgehalten werden. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Eine gezielte Fixierung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

6. Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Frankenthal unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte Frankenthal in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung innerhalb bzw. am Rand der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG sollen nach Aufgabe der Produktion vor Ort städtebaulich neugeordnet und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Werksverkauf im Nordosten soll erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu ist in einem ersten Schritt eine Änderung

des Flächennutzungsplanes erforderlich, die parallel zu den Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

6.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet für die Änderung zum Flächennutzungsplan befindet sich südöstlich des Stadtzentrums von Frankenthal, westlich der B9. An der Südgrenze verläuft die „Frankenstraße“, im Osten die Straße „Am Strandbad“. An das Areal schließt überwiegend Wohnbebauung an, im Norden schließen die Freiflächen der ehemaligen Klostergärten an.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG. Nach Aufgabe der Produktion vor Ort wird nur noch ein Teil des Grundstücks im Nordosten als Werksverkauf genutzt. Außerhalb des ehemaligen Firmengeländes ist im Nordosten des Plangebiets ein Obstgarten und im Nordwesten eine verbuschte Wiesenfläche vorhanden.

6.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung von „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ bzw. die Verkleinerung der „Gewerblichen Baufläche“ zum Inhalt. Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gewerbliche Baufläche	1,42 ha	0,14 ha
Gemischte Baufläche	1,39 ha	--
Wohnbaufläche	--	2,67 ha

6.2 Übergeordnete Vorgaben

6.2.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen Bestand dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungspläne entsprechen den Zielen der Raumordnung.

6.2.2 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Schutzgut Boden, Fläche		
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen.	Nachnutzung eines gewerblich vorge nutzten Standorts, Innenentwicklung
Schutzgut Wasser		
§ 5 WHG	Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, Vermeiden einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, keine Oberflächengewässer im Plangebiet
§ 55 Abs. 2 WHG	Ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte / indirekte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, keine Oberflächengewässer im Plangebiet
Schutzgut Klima und Luft		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	Geringeres Maß der baulichen Nutzung durch Änderung in Wohnbaufläche

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt		
§ 1 Abs. 2 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere durch Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten mit möglichem Austausch zu benachbarten Populationen. Gefährdungsabwehr bei natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten. Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in repräsentativer Verteilung	Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen im Plangebiet und Beachtung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG
§§ 39 und 44 BNatSchG	Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; sowie spezieller Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen im Plangebiet und Beachtung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG
Schutzgut Landschaftsbild		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes	Umnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen für Wohnraum, Anpassung an die umgebende Wohnnutzung
Schutzgut Mensch		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
§ 1 DSchG	Erhalt und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefahren und die Bergung von Kulturdenkmälern.	Keine Denkmäler bekannt. Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz.

6.2.3 Fachrechtliche Unterschützstellung

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche oder Wasserschutzschutzgebiete.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz in einem überflutungsgefährdeten Gebiet, wie z.B. in Druckwasserbereichen oder hinter Hochwasserschutzanlagen im Fall einer Überspülung oder eines Bruchs der Schutzanlage. Der Rhein befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung östlich des Plangebiets. Diese überflutungsgefährdeten Gebiete sind als nachrichtliche Überschwemmungsgebiete in der Hochwassergefahrenkarte aufgezeigt, haben somit lediglich Warn- und Hinweiskfunktion. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung finden

grundsätzlich in diesen Gebieten keine Anwendung. Auf die wasserrechtlichen Vorgaben für überschwemmungsgefährdete Gebiete der §§ 78b und 78c des WHG wird im Rahmen des Bebauungsplans hingewiesen.

Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Von den im Plangebiet vorkommenden 34 Bäumen fallen 16 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal, da ihr Stammumfang mehr als 80 cm bzw. ihr Stammdurchmesser mehr als rd. 26 cm betragen. Die Bäume, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal fallen, sind bei Entfall gemäß § 6 Abs. 5 der Baumschutzverordnung entsprechend auszugleichen. Der Verlust an Bestandsbäumen wird durch die geplanten Neupflanzungen im Rahmen der Bebauungspläne ausgeglichen bzw. es werden deutlich mehr Bäume gepflanzt als im Bestand vorhanden sind.

6.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende zeitlich begrenzte Einflüsse, die allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können. Zu baubedingten Wirkfaktoren zählen temporäre Flächeninanspruchnahmen, Lärm, Stäube und Erschütterungen sowie umweltrelevante Unfälle während der Bauarbeiten.

Mögliche baubedingte Wirkungen ergeben sich aus dem Abbruch der baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sowie aus der eigentlichen Bautätigkeit für die Errichtung der baulichen Anlagen. Hierdurch können temporäre Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung und für die Tierwelt zum einen durch Baulärm und Erschütterungen sowie durch geruchliche Emissionen, Luftschadstoffe und Stäube entstehen. Außerdem besteht die Gefahr eines Schadstoffeintrags/-belastung von Böden oder des Grundwassers (z.B. Schadstoffe von Baumaschinen wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe). Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch sach- und fachgerechten Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden. Durch eine Bauzeitenregelung können Störungen der Tierwelt vermieden werden. Der durch die Baumaßnahmen anfallende Abfall sowie nicht am Standort wieder verwertbares Boden- oder Abbruchmaterial, wird getrennt gelagert und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht entsorgt.

Anlagebedingte Wirkungen

Die Errichtung von Gebäuden und Straßen bedeutet eine dauerhafte Inanspruchnahme von zuvor unversiegelten Flächen. Durch die Versiegelung gehen diese Flächen mit ihren Funktionen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft verloren. Insgesamt betrachtet, kommt es jedoch durch die geplante Flächennutzungsplanänderung zu einer Entsiegelung von zuvor teil- und vollversiegelten Flächen. Durch die Entsiegelung können Böden und ihre Funktionen in Teilbereichen wiederhergestellt werden. Die Entsiegelung führt zudem zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate sowie der kleinklimatischen Situation.

Mit der geplanten Bauflächenausweisung ist ein Verlust von bestehenden Biotopstrukturen verbunden. Jedoch werden Pflanzgebote im Rahmen der Bebauungspläne festgesetzt, die einen Ausgleich darstellen und eine verbesserte Durchgrünung im Vergleich zum Bestand bewirken.

In Teilbereichen des Plangebiets wird eine Sanierung der durch erhöhte Schadstoffgehalte vorbelasteten Böden durchgeführt. Die Sanierung wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen und Tiere sowie Wasser aus. Im Rahmen des Bodenmanagements wird im Geltungsbereich eine Geländemodellierung mit Bodenauftrag durchgeführt, die eine Veränderung des Landschaftsbilds nach sich zieht.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die wesentlichen betriebsbedingten Wirkungen entstehen durch die anzunehmende Zunahme des Verkehrs. Damit verbunden ist die Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung im Geltungsbereich selbst, sowie durch Luftverfrachtung in angrenzende Bereiche. Durch Lichtemissionen sind zusätzliche Störungen der Tierwelt zu erwarten.

6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und Wirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum „Mannheim-Oppheimer Rheinniederung“. Östlich angrenzend beginnt der Landschaftsraum der „Frankenthaler Terrasse“.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 90 bis 92 m ü. NN.

6.4.1 Schutzgut Boden

Für das Plangebiet wurden Untergrunderkundungen durchgeführt („Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen“ (Re2area GmbH, 16.05.2019).

Die geotechnische Beurteilung des Baugrunds ergab, dass im gesamten Plangebiet unter der Oberflächenversiegelung Auffüllungen aus Sand oder Kies bzw. z.T. aus Schluff anstehen, die überwiegend bis in Tiefen zwischen 0,6 m und 0,9 m unter GOK reichen. Im Nordwesten und Westen des Plangebiets sind unversiegelte Flächen vorhanden, die eine ca. 0,5 m mächtige Oberbodenschicht besitzen. Stellenweise tritt unterhalb der künstlichen Auffüllungen eine zwischen 0,4 m und 1,0 m mächtige Schicht Hochflutlehme auf. Unter den aufgefüllten Materialien bzw. den Hochflutlehmablagerungen stehen fluviatil abgelagerte Sande und Kiese an.

Die Flächen des Plangebiets sind im Bestand zum Großteil durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und somit haben diese Flächen keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. In den unversiegelten Bereichen des gewerblich vorgennutzten Standorts kann von einer Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abgrabungen, Auffüllungen und Umschichtungen ausgegangen werden. Diese Bereiche können als anthropogen überprägt und mit einer geringen Wertigkeit eingestuft werden. Für die unversiegelten Flächen im Norden des Plangebiets, die nicht anthropogen überprägt sind, liegen keine Bodendaten vor. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich gemäß der bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz) Böden mit einer hohen Bodenwertigkeit. Diese Einstufung wird für die unversiegelten Flächen im Norden des Plangebiets ebenfalls angenommen.

Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet wurden im Rahmen der geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen (Re2area, Mai 2019) im Bereich des - Verwaltungsgebäudes im Süden des Plangebiets erhöhte PAK-Gehalte festgestellt.

In diesem Bereich wird je nach Folgenutzung und Geländemodellierung ein Bodenaustausch empfohlen. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Im Plangebiet sind Kampfmittelverdachtsflächen, ehemalige Flakstellungen und Laufgräben, bekannt (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Januar 2018 sowie Kampfmittelvoruntersuchung für das Erschließungsgebiet „Stern-Jakob-Areal“, Re2area GmbH, 16.01.2020). Bodeneingriffsmaßnahmen sind, insbesondere im Bereich der Laufgräben, durch einen Feuerwerker zu begleiten oder die Bereiche vorab im Hinblick auf Kampfmittel freizumessen.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird es zu einer erneuten Bebauung und Versiegelung von Flächen kommen, die jedoch im Maß der baulichen Nutzung geringer ist, da Wohnbebauung geplant ist. Durch die Inanspruchnahme eines innerörtlich vorgenutzten Standorts wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als nicht erheblich zu bewerten.

6.4.2 Schutzgut Fläche

Im Bestand handelt es sich um einen innerstädtischen gewerblich vorgenutzten Standort. Im Norden und Süden des Plangebiets sind noch Freiflächen und Gartenflächen vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Vorwiegend wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Lediglich ein Teil des Plangebiets bleibt als gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan erhalten. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke) sowie der verdichteten Bebauung wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als nicht erheblich beurteilt.

6.4.3 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich.

Das Plangebiet liegt gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte des Landesamts für Geologie und Bergbau im hydrogeologischen Teilraum der Rheingrabenscholle. Der obere Grundwasserleiter wird als Porengrundwasserleiter angegeben. Die Durchlässigkeit wird als mäßig eingestuft, die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung als ungünstig. Die großflächig versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Wie dem Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen (Re2area, Mai 2019) zu entnehmen ist, wurden MKW und untergeordnet auch PAK im Bereich der Heizöltanks östlich des Verwaltungsgebäudes sowie im naheliegenden Kompressorraum in der grundwassergesättigten Bodenzone nachgewiesen. 2020 wurden durch die Re2area Grundwassererkundungen an Grundwassermessstellen im Bereich des Kompressorraumes sowie im Abstrom der Heizöltanks vorgenommen. Eine Grundwasserbelastung im Abstrom der Heizöltanks konnte nicht nachgewiesen werden. Im Bereich des Kompressorraumes konnten MKW- und AKW-Verunreinigungen im Boden in einer Tiefe von ca. 3,5 m und 5,0 m unter GOK sowie MKW und PAK im Grundwasser nachgewiesen werden.

Die Vorgehensweise entsprechend „Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung“ (Re2area GmbH, Juli 2020) ist zu berücksichtigen.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung wird teilweise eine erneute Versiegelung von Flächen erfolgen. Im Rahmen der Bebauungspläne werden Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades festgesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten sind. Die lokal festgestellte Verunreinigung des Grundwassers wird in Rahmen von weiteren Untersuchungen erkundet und daraufhin eine Sanierung durchgeführt.

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen und Wohngebäude wurde im Rahmen eines Niederschlagsbewirtschaftungskonzept geplant und ist entsprechend gesichert.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich beurteilt.

6.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist topographisch nahezu flach; siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen sind nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der Versiegelung kann im Bestand von einem typischen Stadtklima mit Merkmalen wie erhöhte Temperaturen, geringer Luftfeuchtigkeit, höherem Staubanteil und Senkung der Windgeschwindigkeiten und damit schlechterer Durchlüftung ausgegangen werden. Im Norden und Westen des Planungsgebiets sind Wiesen- und Rasenflächen vorhanden, die kleinklimatisch ausgleichend wirken. Der Verkehr angrenzender Straßen, vor allem der in ca. 90 m östlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B 9, stellen Vorbelastungen in lufthygienischer Hinsicht dar.

Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet ist im Bestand zum Großteil versiegelt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird es bei der Umwandlung von Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet in Wohngebiet zu einer geringen Entsiegelung von Flächen kommen, die sich längerfristig kleinklimatisch positiv auswirken, da kleinflächig neue Kaltluftproduktionsflächen entstehen.

Im Rahmen der Bebauungspläne werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen, die Stadtklimaeffekte zu minimieren.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

6.4.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotoptypen

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung weist das Plangebiet durch Gebäude, Platz- und Lager- sowie Verkehrsflächen einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf. Daneben finden sich im Westen des Plangebiets artenarme Rasenflächen sowie Ziergartenflächen an den Wohngebäuden der Frankenstraße. Entlang der Frankenstraße ist im Südwesten des Plangebietes ein Gehölzstreifen aus Feldahorn, Rose und Weißdorn vorhanden. Im Randbereich tritt dominant die Brombeere auf und es wird Grünschnitt abgelagert. Östlich angrenzend befindet sich ein Garten mit Obstbäumen sowie Beerensträuchern.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist von Gebüsch mittlerer Standorte geprägt, welche von Schwarzem Holunder, Hund-Rose und Echter Brombeere aufgebaut werden. In geringeren Anteilen sind auch Blutroter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn und Feldahorn am Aufbau der Gebüschbestände beteiligt. Die Wiesenbereiche wurden als

brachgefallene Fettwiesen sowie als Grünlandbrache angesprochen. Ferner befinden sich im Nordosten Gärten und eine Gartenbrache, die anthropogen geprägt sind.

Im Rahmen des Baumgutachtens (IUS 2020) wurden für die im Plangebiet vorkommenden 34 Bäume je Baum Aussagen zur Verkehrssicherheit, Vitalität, ökologischer Wertigkeit und zur Unterschützstellung durch die Baumschutzverordnung gemacht. Zusammenfassend erfolgte abschließend eine Einstufung der Bäume in drei Wertstufen (guter Zustand, leichte Mängel, krank).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Großteil der Bäume die Verkehrssicherheit gegeben ist. Die Bäume sind überwiegend vital, bis auf fünf Bäume, die eingeschränkt bzw. nicht mehr vital sind. Der überwiegende Teil der Bäume besitzt eine mittlere ökologische Wertigkeit. Lediglich ein Baum (Nr. 21, Trauerweide) ist ökologisch höherwertig einzustufen.

Von den im Plangebiet vorkommenden Bäumen fallen 16 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal.

Geschützte Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg (November 2022) erarbeitet. Der Untersuchungsumfang der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Juni 2021 wurde zwischenzeitlich auf den brachliegenden Flächen des Sternjakob-Areals der Flussregenpfeifer gesichtet. Das Vorkommen des Flussregenpfeifers wurde artenschutzrechtlich untersucht. Bei keiner der insgesamt vier, innerhalb der Hauptbrutzeit der Art, durchgeführten Begehungen konnten Flussregenpfeifer auf der Fläche nachgewiesen werden, sodass davon auszugehen ist, dass die Art die Fläche nicht als Brutplatz nutzt bzw. genutzt hat. Eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte liegt im Vorhabenbereich nicht vor, so dass ein Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten damit ausgeschlossen werden kann.

Das Artenschutzgutachten trifft für das Plangebiet zusammenfassend folgende Aussagen:

Europäische Vogelarten

Der Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden an fünf Begehungen zwischen April und Juni 2019 erfasst. Im gesamten Plangebiet konnten im Jahr 2019 insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen nutzten 11 bundes- und landesweit ungefährdet eingestufte Vogelarten das Gebiet als Brutrevier. Im Plangebiet selbst wurden keine bestandsbedrohten Vogelarten festgestellt.

Fledermäuse

Die akustischen Erfassungen und Beobachtungen lieferten im Erfassungsjahr 2019 keine Fledermausnachweise oder Hinweise auf potenzielle Quartiere. Aufgrund des guten baulichen Zustandes der Gebäude ist es Fledermäusen nicht möglich in diese zu gelangen. Ein Quartierpotential für Fledermäuse im Inneren der Gebäude ist somit nicht gegeben. Bei den Erfassungen wurden auch keine Hinweise auf Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden gefunden, welche abgerissen werden sollen. Die Fledermausaktivität im Plangebiet ist somit insgesamt als extrem gering einzustufen. Eine Eignung der Gebäude als Winterquartiere besteht nicht.

Reptilien

Im Rahmen von fünf Begehungen (April bis August 2019) konnten, trotz intensiver Nachsuche, keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird es bei der Umwandlung von Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet in Wohngebiet bzw. bei Verkleinerung der gewerblichen Flächen zu einer Entsiegelung von Flächen kommen.

In Teilbereichen des Plangebiets erfolgt bei Realisierung des Vorhabens ein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen, die überwiegend von geringer Bedeutung sind. Höherwertige Biotoptypen sind im nördlichen Plangebiet die Gebüsche mittlerer Standorte, die Baumgruppen und die Wiesenflächen sowie im südwestlichen Plangebiet der Gehölzstreifen an der Frankenstraße und der Obstgarten. Die als Einzelbäume erfassten Bäume haben überwiegend eine mittlere Wertigkeit. Ein Erhalt von Biotopstrukturen wurde im Rahmen der Bebauungsplanverfahren geprüft und festgeschrieben. Der Großteil der Biotopstrukturen wird bei Realisierung des Bebauungsplans entfallen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine weitestmögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen.

Die im Rahmen der Umweltberichte zu den Bebauungsplänen durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der planinternen Maßnahmen bezogen auf das gesamte Plangebiet kein Kompensationsbedarf entsteht. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung zeigen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der geplanten Umnutzung des Plangebiets ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund kann auch an der Planung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgehalten werden. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Frankenthal. Das ehemals gewerblich genutzte Gelände ist nicht zugänglich. Einblicke in das Plangebiet ergeben sich durch die Stellung der Bestandsgebäude nicht. Ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Da es sich im Bestand um einen innerörtlichen, überwiegend versiegelten Standort mit großem Potenzial zur Nachverdichtung handelt, wird durch die geplante Wohnbebauung mit der vorgesehenen Durchgrünung eine Aufwertung des Plangebiets erlangt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

6.4.7 Schutzgut Mensch

Menschliche Gesundheit / Risiken für die menschliche Gesundheit

Es besteht eine Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel. Ferner ist das Gebiet durch Lärm der östlich in ca. 90 m Entfernung verlaufenden Bundesstraße B 9 sowie durch Lärm der umliegenden Sport- und Freizeitanlagen vorbelastet.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (FIRU GfI mbH, 07.11.2022) und die Geräuscheinwirkungen untersucht und beurteilt. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind im Rahmen der Bebauungspläne Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der fehlenden Zugänglichkeit keine Bedeutung als Erholungsraum.

Auswirkungen des Vorhabens

Vorwiegend wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Lediglich ein Teil des Plangebiets bleibt als gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan erhalten. Zur Minimierung der Lärmbelastung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

6.4.8 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

6.4.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtlich würde sich zunehmend Ruderalvegetation bzw. ein Aufwuchs von Gehölzen im Bereich der unversiegelten Flächen bzw. Lagerflächen einstellen. Die Bestandsgebäude würden weiterhin entsprechend genutzt werden.

Langfristig gesehen würde bei Nicht-Durchführung des Vorhabens keine städtebauliche Entwicklung ermöglicht und somit kein Wohnraum geschaffen.

6.6 Weitere Belange des Umweltschutzes

6.6.1 Emissionen und Abfälle

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen Abfälle hinaus sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallaufkommen abzusehen. Die entstehenden Schmutzwassermengen werden nach Schaffung der technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

6.6.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht eingeschränkt.

Die geplanten Vorhaben bzw. die Neubauten unterliegen den gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung im Interesse des Klimaschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

6.6.3 Besondere Umweltrisiken

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

6.6.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

6.6.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung des Plangebiets werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme einer nicht mehr genutzten gewerblichen Fläche kann der Eingriff in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene der Flächenauswahl geringgehalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich.

In den Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt, durch die Eingriffe vermieden oder vermindert werden. Diese werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplänen übernommen.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Rahmen der Bebauungspläne werden grünordnerische Maßnahmen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Baumpflanzungen mit angepasster Auswahl an Baumarten, Eingrünung des Plangebiets) festgesetzt, die versuchen, den Folgen des Klimawandels zu begegnen.

6.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten oder Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.

6.8.3 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen, Auswertung der durchgeführten Untersuchungen (Boden, Altlasten, Artenschutz, Biotoptypen und Baumbestandaufnahme für das nördliche Plangebiet) und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Die Anwendung weitergehender technischer Verfahren war nicht erforderlich.

6.8.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5

BauGB erstrecken.

6.8.5 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Dr. Carls GmbH (2018): Luftbilddatenbank - Kampfmittelvoruntersuchung für das Erschließungsgebiet „Stern-Jakob-Areal“, Januar 2018
- FIRU (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sternjakob-Gelände“ in Frankenthal FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, November 2022
- IUS (2022): Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, November 2022
- IUS (2020): Biotoptypen (Bestand und Bewertung) – Baumgutachten, Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2020
- Re2area (2019): Sternjakob-Areal Frankenthal, Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen, 16.05.2019
- Re2area (2020): Sternjakob-Areal Frankenthal, Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und Kampfmittelfreimessung, 10.07.2020
- Re2area (2022): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 62 „Ehemaliges Sternjakob-Areal“, Stadt Frankenthal, Entwurf in der gültigen Fassung

Neben den aufgeführten Unterlagen wurden über die planungsrelevanten Schutzgüter weitere Informationen aus thematischen Karten und Grundlagendaten im Rahmen der Umweltprüfung zur Beurteilung des heutigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung ausgewertet.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem Gelände des ehemaligen Sternjakob-Areals sollen nach Aufgabe der Produktion die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Der Werksverkauf im Nordosten soll erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung von „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ bzw. die Verkleinerung der „Gewerblichen Baufläche“ zum Inhalt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 62.1, 2 und 3 „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B und C“ kommt es z.T. zu erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Diese zeichnen sich insbesondere durch den unvermeidbaren Verlust von Biotopstrukturen aus. Maßnahmen, durch die nachteilige Auswirkungen vermieden und verringert werden, werden in den parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht für einige Europäische Vogelarten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen, die im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden, kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der geplanten Umnutzung des

Plangebiets ausgeschlossen werden.

7. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss bei der öffentlichen Bekanntmachung eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7.1 Zielsetzung der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung der Umsetzung einer Wohnbebauung. Hierzu wird parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

7.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

→ wird nach den Beteiligungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

7.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geprüft, da das Planungsziel –Wohnbebauung – mit alternativen Nutzungen nicht erreicht werden kann.

Grundsätzliche Standortalternativen

Die Stadt Frankenthal unterliegt derzeit einem großen Druck bzgl. der Schaffung neuen Wohnraums. Aus diesem Grund bietet sich das nach Aufgabe der Produktion größtenteils brachliegende Grundstück der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG ideal für eine Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage an, ohne weitere Bauflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Da der Vorhabenträger der aktuellen Planung keinen Zugriff auf sonstige Flächen in Frankenthal hat, wurden dementsprechend keine Alternativstandorte geprüft.