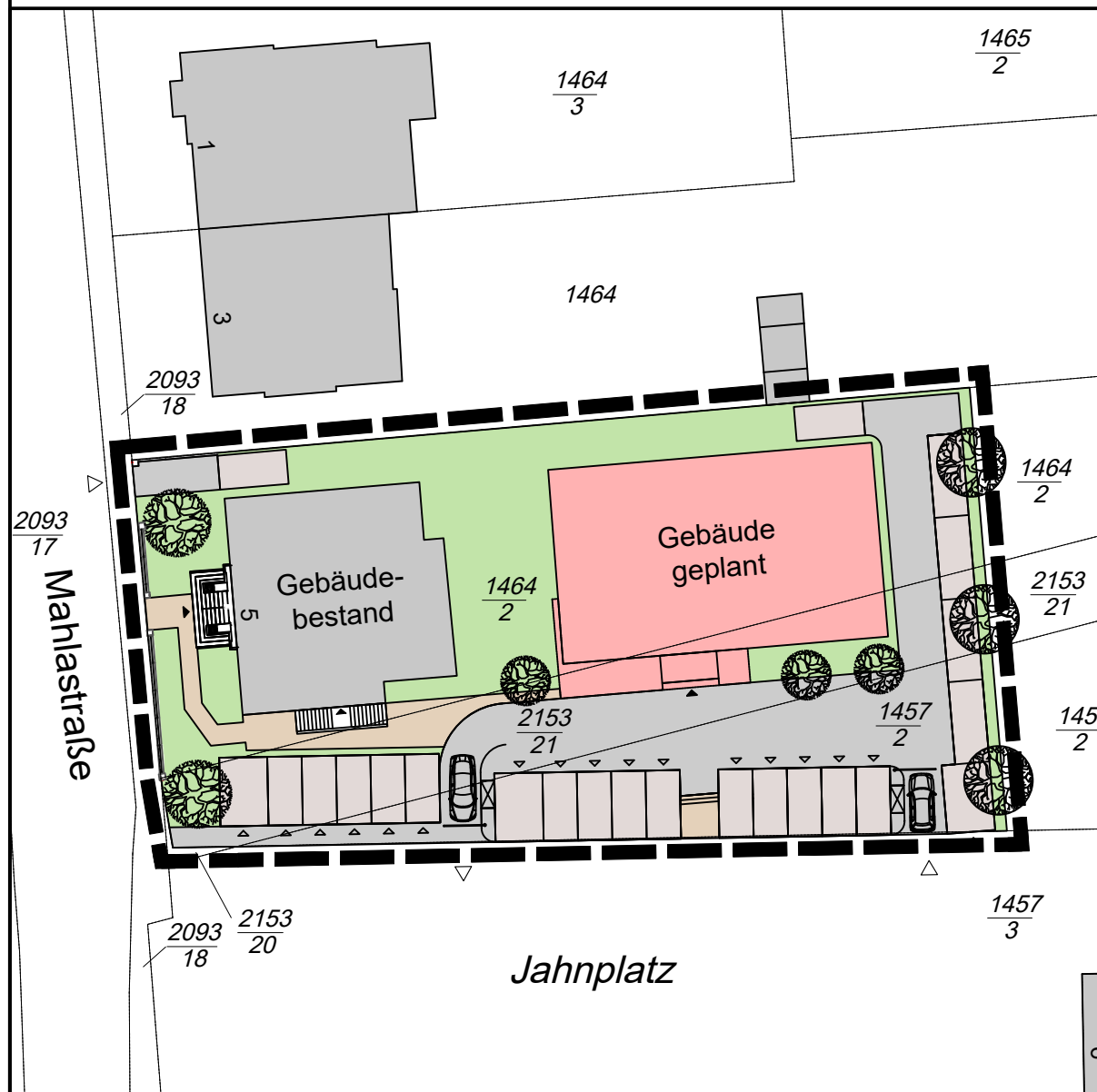


STADT FRANKENTHAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES JAHNPLATZES"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

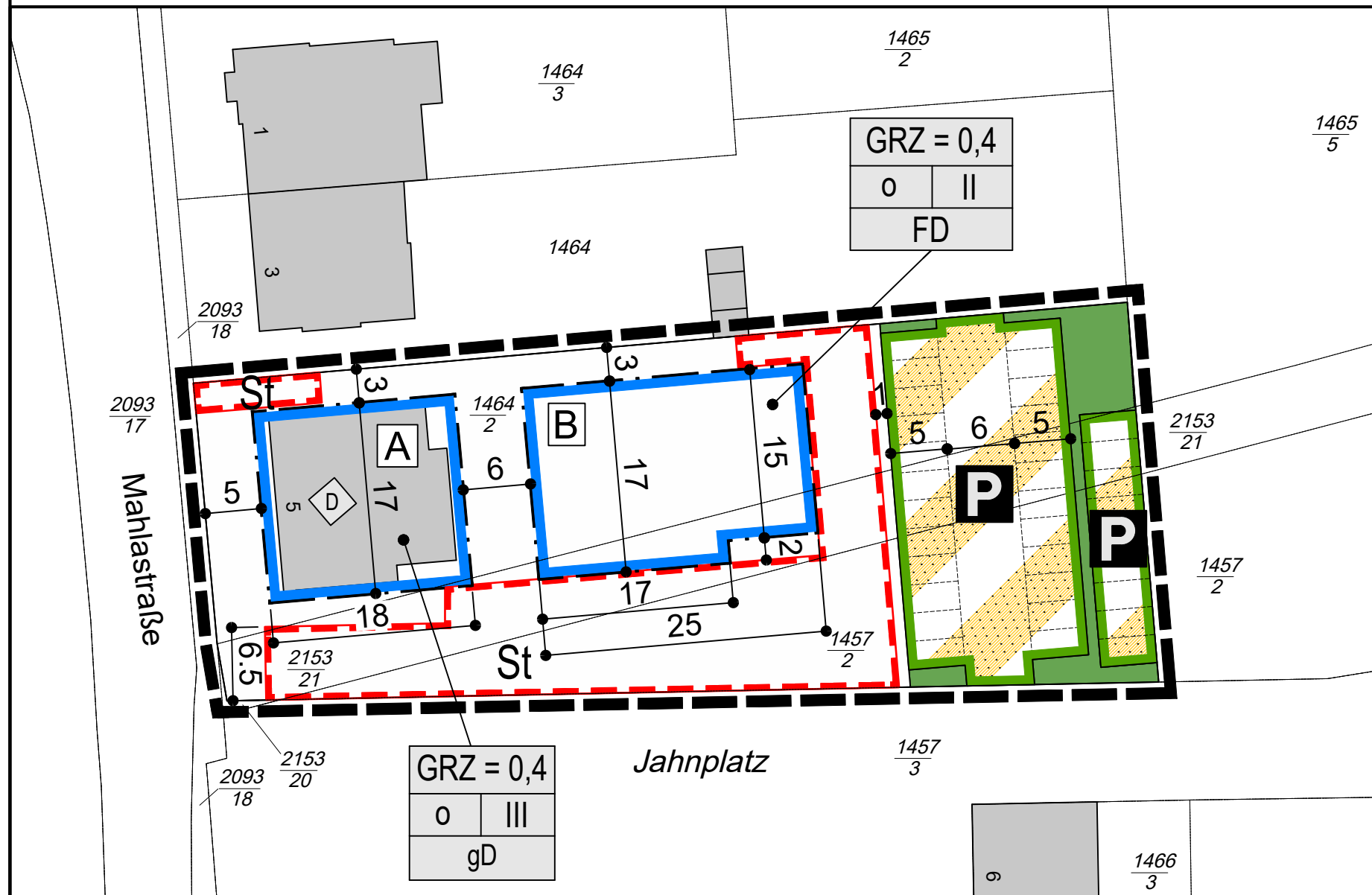


LEGENDE

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäude Bestand (mit Außentreppen)
- Gebäude Planung
- sonstige versiegelte Flächen, wasserdurchlässig befestigt
- Stellplätze
- Grünfläche *
- Zugang Gebäude
- Grundstückszufahrt/ -ausfahrt
- Parkplatzzufahrt
- Schrankenanlage
- Baum, geplant *

* Darstellung nicht abschließend, weitere Grünflächen und Baum- pflanzungen sind zulässig und können entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans erforderlich werden.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



LEGENDE

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Bezeichnung von Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen
- B. Sonstige Festsetzungen
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche
 - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) private Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Anforderungen an die Gestaltung Flachdach
 - geneigtes Dach
- C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
 - Gebäude vorhanden
 - Flurstücksgrenze vorhanden
 - Flurstücksnummer vorhanden
 - Maßangabe in Meter
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB _____
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB _____
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB _____
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB von: _____ bis: _____
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB von: _____ bis: _____
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB _____
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB _____
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: _____ bis: _____
9. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB von: _____ bis: _____
10. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. _____
11. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB _____
12. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. _____
13. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. _____

Frankenthal, den _____

Martin Hebich
Oberbürgermeister

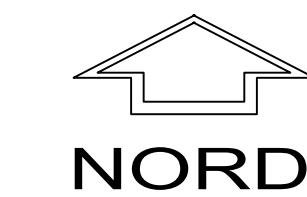
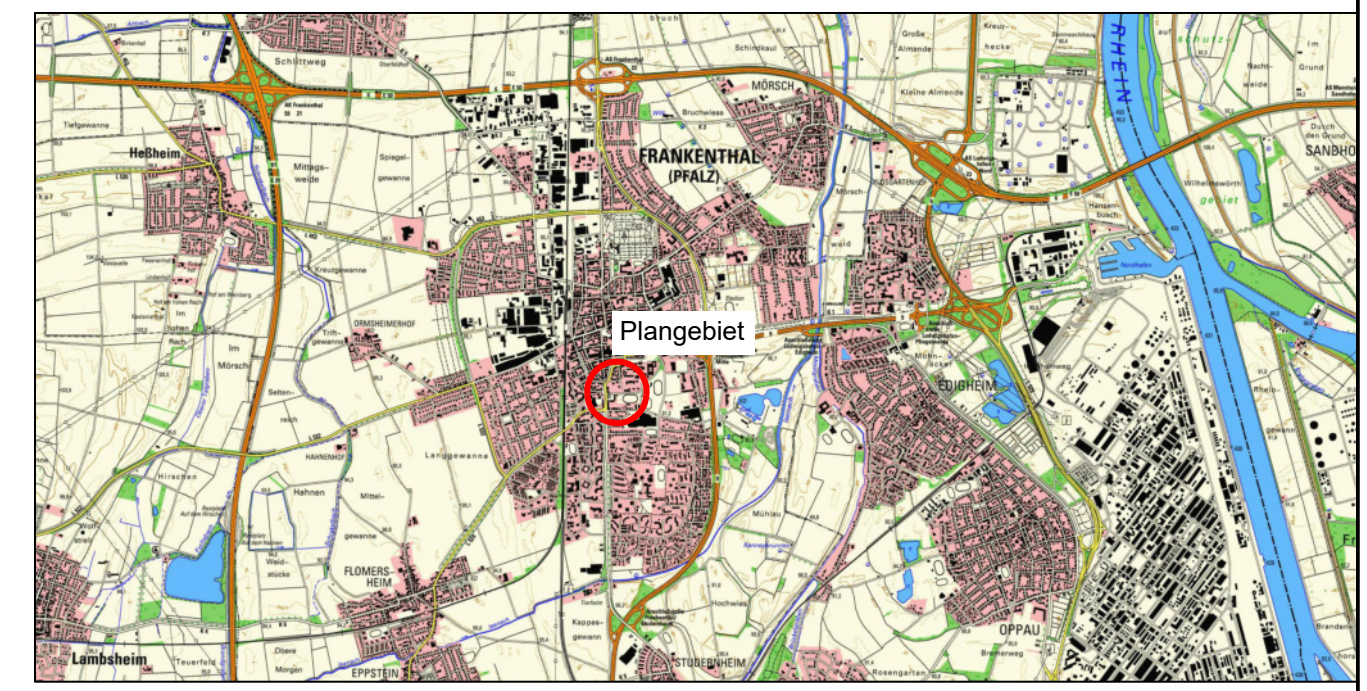
Frankenthal, den _____

Martin Hebich
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

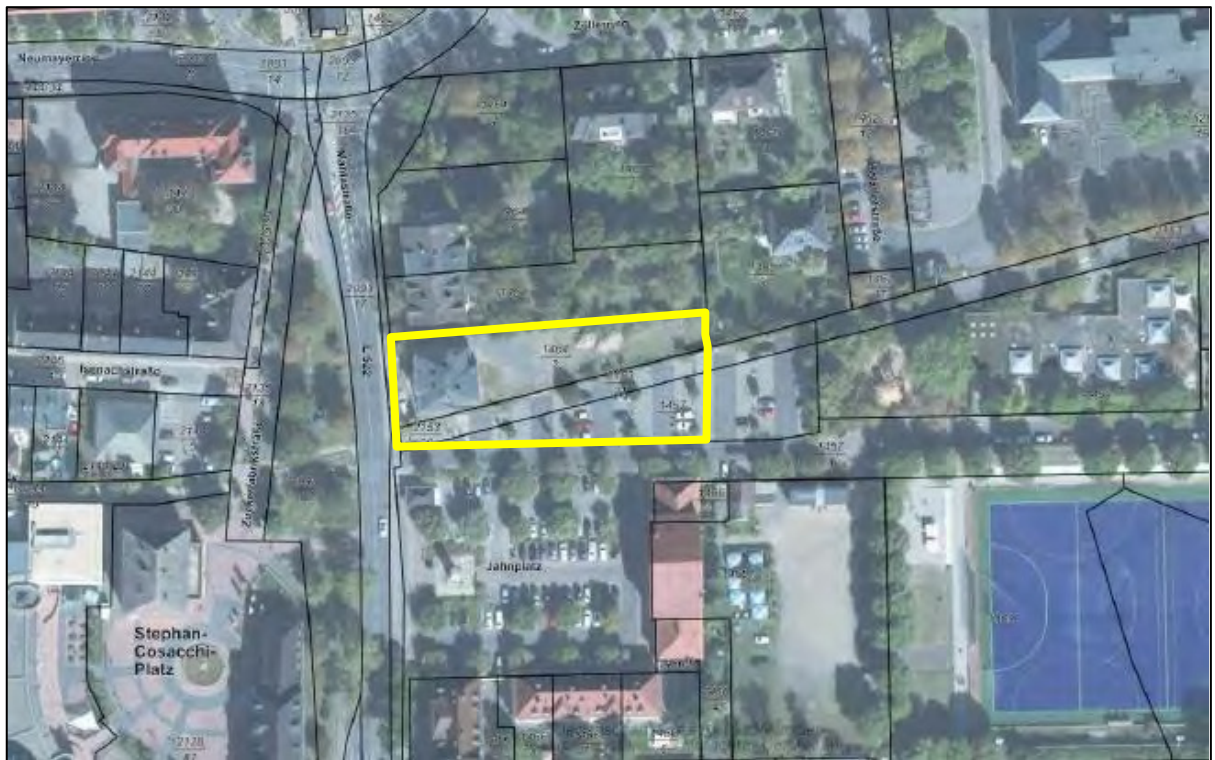
- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH. Stadt Frankenthal	PROJ.NR. 20142	PLAN NR. BP
	PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich des Jahnplatzes"	BEARB. Vi	
PLAN Bebauungsplan - Entwurf	BL.GR. 74/40	DATUM 15.11. 2022	
	BAUH.		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES JAHNPLATZES"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

NOVEMBER 2022

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch, (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. November 2009 (GVBl. S. 379).

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Naturschutz und Landschaft, (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, (Landeswassergesetz – LWG)

in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

10. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

11. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz, (LNRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

13. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, (BBodSchV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

15. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird festgesetzt:	
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Filial-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Banken, für sonstige Unternehmen, deren Tätigkeit im Wesentlichen Finanz- und Beratungsdienstleistungen umfasst, sowie für freiberuflich Tätige im Sinne des § 13 BauNVO, • Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, soweit sie den obigen Nutzungen zugeordnet sind, • Ladestellen für Elektrofahrzeuge. 	§ 12 Abs. 3 BauGB
1.2	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.	§ 12 Abs. 3a BauGB
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2.1	Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.	
2.2	Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Rahmen der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch <ul style="list-style-type: none"> • Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten, • Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO • baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.	
2.3	In der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf eine Gebäudehöhe von 17,5 Meter über der Höhe der Hinterkante des Gehwegs der Mahlastraße, gemessen in der	

	Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, nicht überschritten werden.	
2.4	In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche darf eine Gebäudehöhe von 9,0 Meter über der Höhe der Hinterkante des Gehwegs des Jahnplatzes, gemessen in der Mitte der Zufahrt, nicht überschritten werden.	
2.5	Die Gebäudehöhe bezieht sich bei Gebäuden mit geneigten Dächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden auf die Oberkante der Attika.	
	In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhen durch Anlagen <ul style="list-style-type: none"> • für die solare Energieerzeugung sowie • auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche durch untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Wärmepumpen, Aufzugsschächte) sowie Revisionszugängen um maximal 2,50 m zulässig. Die maschinentechnischen Anlagen sind komplett einzuhausen.	
2.6	In der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.	
2.7	In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.	
3.	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Es gilt die offene Bauweise.	
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge, Vordächer, Außentreppe und Treppenhäuser um bis zu 3,0 m überschritten werden.	
5.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5.1	Stellplätze und mit Photovoltaikanlagen überdachte Stellplätze sind einschließlich ihren Einfahrten innerhalb der fest-	

	gesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
5.2	Garagen sind – soweit sie nicht in Gebäude integriert sind – unzulässig.	
5.3	Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
6.	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung haben die Zweckbestimmung „Parkfläche“. Zulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze, auch für Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.	
7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.	
7.2	Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.	
8.	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
8.1	Mindestens 20 % der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen. Soweit sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden müssen, sind die Grünflächen als naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten sowie als artenreiche Gräser-/Staudenfluren anzulegen und dauerhaft zu pflegen.	
8.2	Fenster- und öffnungslose Wandflächen ab einer Größe von 50 qm sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist je 2 m Fassadenlänge eine Pflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
8.3	Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger, für die besonderen Standortbedingungen eines Parkplatzes geeigneter, Laubbaum 1. Ordnung in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, im direkten Umfeld der Stellplätze zu pflanzen. Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 8 m ² zu versehen.	

8.4	<p>Innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind 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. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.</p> <p>Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mindestens 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.</p>																																									
8.5	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind insbesondere Arten der folgenden Liste in den vorgegebenen Qualitäten zu verwenden:</p> <p>Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m) Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm:</p> <table border="0"> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer rubrum</td><td>Rotahorn</td></tr> <tr><td>Alnus spaethii</td><td>Purpur-Erle*</td></tr> <tr><td>Celtis australis</td><td>Europäischer Zürgelbaum</td></tr> <tr><td>Corylus colurna</td><td>Baumhasel</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior Geessink</td><td>Esche*</td></tr> <tr><td>Gingko biloba</td><td>Gingko</td></tr> <tr><td>Liquidambar styraciflua</td><td>Amerikanischer Amberbaum</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Styphnolobium japonicum</td><td>Japanischer Schnurbaum</td></tr> <tr><td>Tilia americana</td><td>Amerikanische Linde</td></tr> <tr><td>Tilia cordata `Greenspire`</td><td>Winter-Linde*</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommer-Linde</td></tr> <tr><td>Tilia tomentosa `Brabant`</td><td>Silberlinde*</td></tr> <tr><td>Zelkova serrata</td><td>Japanische Zelkove</td></tr> </table> <p>Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe unter 15 m) Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm</p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer monspessulanum</td><td>Burgen-Ahorn</td></tr> <tr><td>Kupfer-Felsenbirne</td><td>Amelancier lamarckii</td></tr> </table>	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer rubrum	Rotahorn	Alnus spaethii	Purpur-Erle*	Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum	Corylus colurna	Baumhasel	Fraxinus excelsior Geessink	Esche*	Gingko biloba	Gingko	Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Styphnolobium japonicum	Japanischer Schnurbaum	Tilia americana	Amerikanische Linde	Tilia cordata `Greenspire`	Winter-Linde*	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde*	Zelkova serrata	Japanische Zelkove	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn	Kupfer-Felsenbirne	Amelancier lamarckii	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																									
Acer rubrum	Rotahorn																																									
Alnus spaethii	Purpur-Erle*																																									
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum																																									
Corylus colurna	Baumhasel																																									
Fraxinus excelsior Geessink	Esche*																																									
Gingko biloba	Gingko																																									
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum																																									
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																									
Quercus petraea	Traubeneiche																																									
Quercus robur	Stiel-Eiche																																									
Styphnolobium japonicum	Japanischer Schnurbaum																																									
Tilia americana	Amerikanische Linde																																									
Tilia cordata `Greenspire`	Winter-Linde*																																									
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																																									
Tilia tomentosa `Brabant`	Silberlinde*																																									
Zelkova serrata	Japanische Zelkove																																									
Acer campestre	Feld-Ahorn																																									
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn																																									
Kupfer-Felsenbirne	Amelancier lamarckii																																									

<p>Carpinus betulus Hainbuche*</p> <p>Fraxinus ornus Blumenesche</p> <p>Sorbus aria Echte Mehlbeere</p> <p>*Klimaangepasste Baumarten</p> <p>Sträucher</p> <p>Mindestqualität Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 0,60 – 1,00 m:</p> <p>Cornus sanguinea Roter Hartriegel</p> <p>Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn</p> <p>Ligustrum vulgare Liguster</p> <p>Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche</p> <p>Prunus spinosa Schlehe</p> <p>Rosa canina Hundsrose</p> <p>Salix caprea Sal-Weide</p> <p>Darüber hinaus abseits von Stellplatzflächen folgende weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Strauch- arten sowie Obstbäume, wie z.B.:</p> <p>Malus sylvestris Wildapfel, Holzapfel</p> <p>Prunus avium Süßkirsche</p> <p>Prunus cerasus Sauerkirsche</p> <p>Prunus domestica Pflaume</p> <p>Pyrus communis Wildbirne</p> <p>Sambucus nigra Schwarzer Holunder</p> <p>Sorbus aucuparia Eberesche</p> <p>Sorbus domestica Speierling</p>	
--	--

B.	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
9.	Dachflächen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
9.1	In der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind geneigte Dächer zulässig.	
9.2	In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind begrünte Dächer als Flachdächer zulässig.	
10.	Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
10.1	Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.	
10.2	In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal drei Werbeanlagen mit maximal je 4,00 m Breite und 1,50 m Höhe zulässig.	
10.3	In der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind – vorbehaltlich der Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung - Hinweisschilder mit maximal je 1,00 m Breite und 0,80 m Höhe zulässig.	
10.4	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind maxi- mal zwei Fahnenmaste bis maximal 9 m Höhe und zwei Schaukästen mit maximal je 1,50 m Breite und 2,00 m Höhe zulässig.	
10.5	Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufen- dem Licht sind nicht zulässig.	
11.	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
	Stellplätze, Zuwegungen und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflussbeiwert der Flächenbe- festigung darf höchstens 0,6 betragen.	

C.	HINWEISE	
	<p>Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Die auf den neu anzulegenden Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.</p> <p>Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.</p>	
	<p>Artenschutz</p> <p>Im Planungsgebiet kann ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.</p>	
	<p>Natürliches Radonpotenzial</p> <p>Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.</p> <p>Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.</p>	
	<p>Denkmalschutz</p> <p><u>Geschütztes Kulturdenkmal</u></p> <p>Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebäude Mahlastraße 5 ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als Einzeldenkmal aufgeführt. Jegliche Maßnahmen an diesem Kulturdenkmal (Abbruch, Umbau, Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen) bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die rechtzeitig vorher bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Be-</p>	

	<p>bauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.</p> <p><u>Umgebungsschutz</u></p> <p>Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umfeldschutz).</p> <p><u>Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.</p>	
	<p>Bodenschutz</p> <p>Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.</p> <p>Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.</p>	
	<p>Baumpflanzungen</p> <p>Bei Baumpflanzungen sind die FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2010“ zu berücksichtigen.</p>	

	Nachbarrecht Soweit zwischen den Beteiligten nichts anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.	
--	--	--

Stadtverwaltung Frankenthal
Bereich Planen und Bauen,
Abt. Stadt- und Grünplanung
xx.xx.2022

Ausfertigung:

Die Textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Frankenthal, den xx.xx.2022
Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES JAHNPLATZES"



BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

NOVEMBER 2022

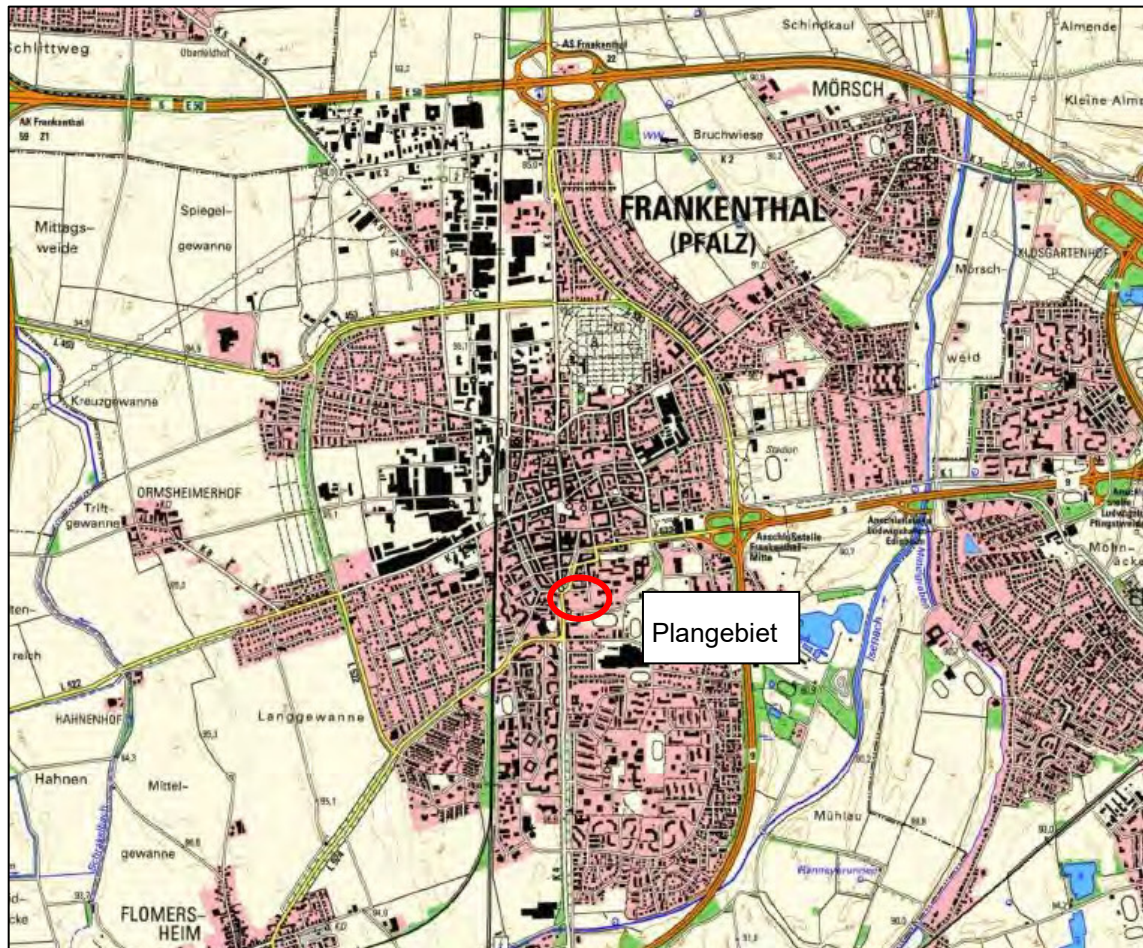
Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	4
2. Erfordernis der Planaufstellung	5
3. Verfahrensart	6
4. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Bestehendes Baurecht	8
5. Schutzgebiete und fachrechtliche Unterschutzstellungen.....	8
5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	8
5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete	9
5.3 Denkmalrechtliche Unterschutzstellung	9
6. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen	9
6.1 Derzeitige Nutzung der Fläche	9
6.2 Bauliche Nutzung der Umgebung.....	10
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	10
6.4 Artenschutz	11
6.5 Bodenschutz	11
6.6 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur.....	11
6.7 Immissionsschutz	11
7. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen.....	14
7.1 Planerische Konzeption des Vorhabenträgers	14
7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
7.2.1 Art der baulichen Nutzung	17
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
7.2.3 Bauweise	18
7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche,	18
7.2.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	19
7.2.6 Verkehrsflächen	19
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
7.3.1 Dachgestaltung	19
7.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen	20
7.3.3 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	20
7.4 Immissionsschutz	20
7.5 Grünordnung	20

7.6	Versorgung.....	22
7.7	Entwässerung.....	22
7.8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	23
8.	Durchführungsvertrag.....	23
9.	Bodenordnung.....	23

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Frankenthal, nördlich der Jahnstraße auf dem Anwesen Mahlastraße 5 und Teilen der östlich angrenzenden Flächen des Jahnplatzes.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2.570 qm und umfasst das Flurstück 1464/2 vollständig sowie die Flurstücke 1457/2 und 2153/21 teilweise.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1464,
- im Osten: durch die senkrechte Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1465/5,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1457/3 sowie 2153/20,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 2093/18 (Mahlastraße).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst dabei im Osten auch Flächen aus dem Anwesen Mahlastraße 5 (Flurstück 1464/2), die über das eigentliche Vorhaben hinausgehen, aber künftig an den Eigentümer des CongressForums Frankenthal zum Nachweis bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze für das

CongressForum übertragen werden sollen. Diese Flächen sind gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, ohne Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans zu sein.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.



Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ohne Maßstab

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG (VR-Bank) hat 2017 das Anwesen Mahlastraße 5 (Kopp´sche Villa) erworben und beabsichtigt dort die Errichtung einer Regionaldirektion. Neben einem Neubau im rückwärtigen Gartenbereich ist auch eine Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden „Kopp´schen Villa“ als Beratungszentrum für Firmenkunden und Private Banking vorgesehen. Zur Umsetzung des Vorhabens wird das Grundstück um eine Teilfläche des Jahnplatzes, die bislang im Eigentum des CongressForums Frankenthal stand, erweitert. Im Gegenzug wird dafür im östlichen Teilbereich eine Teilfläche des bisherigen Gartens der „Kopp´schen Villa“ an den Eigentümer des CongressForums Frankenthal zum Nachweis bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze für das CongressForum übertragen.

Im Neubau soll im Erdgeschoss eine SB-Zone mit Automaten sowie eine Fläche für den Kundenservice entstehen. Im Obergeschoss sollen Räume für die Kundenberatung, Sozialräume und Besprechungszimmer errichtet werden. Perspektivisch plant die Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG mit bis zu 30 Beschäftigten an dem neuen Standort.

Das Grundstück des Anwesens Mahlastraße 5 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ mit Satzungsbeschluss vom 22.09.1995, der für das Flurstück ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Jahnplatz selbst ist dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen.

Das geplante Vorhaben fügt sich unter anderem hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird somit die Aufstellung eines Bebauungsplans

erforderlich.

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

- die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung einer Regionaldirektion einer Bank,
- die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen,
- die Sicherung einer Mindestdurchgrünung innerhalb der Baufläche,
- der Erhalt und Sicherung der Kopp'schen Villa angesichts derer städtebaulichen und baukulturellen Bedeutung sowie
- die Erweiterung der öffentlichen Parkplätze des Jahnplatzes.

3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Entwicklung und Umnutzung einer innerstädtischen Fläche zugunsten einer gewerblich genutzten Baufläche, in Form der geplanten Regionaldirektion einer Bank. 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 m² 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 VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG, Bahnhofstraße 19, 67346 Speyer, als Vorhabenträger hat hierzu einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der im Rahmen des Verfahrens mit der Stadt Frankenthal abgestimmt wird.

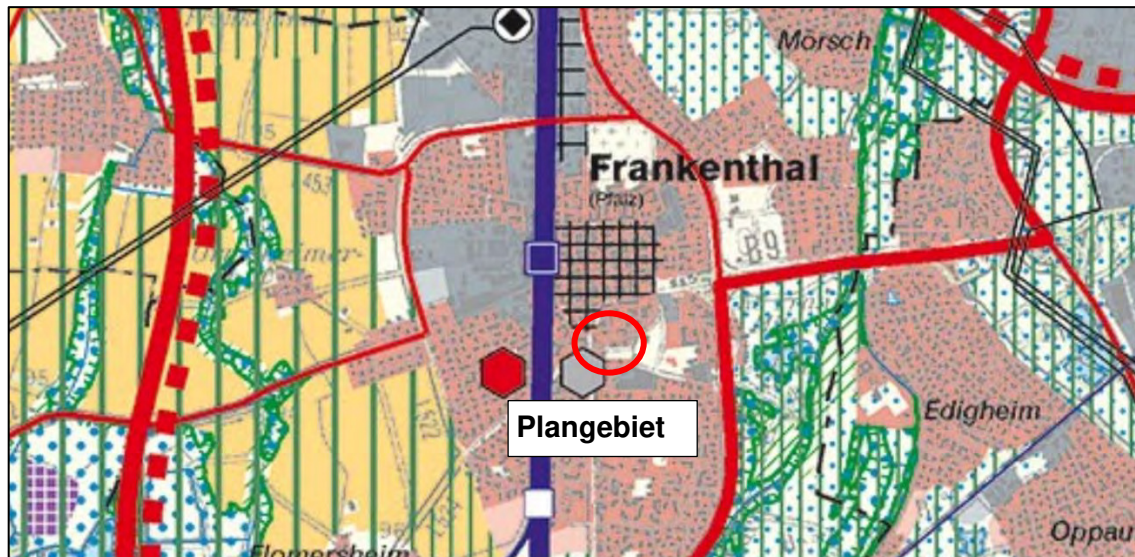
4. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen

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 „Siedlungsreichen 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 Plangebiet

entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand sowie als sonstige Siedlungsfläche dargestellt.

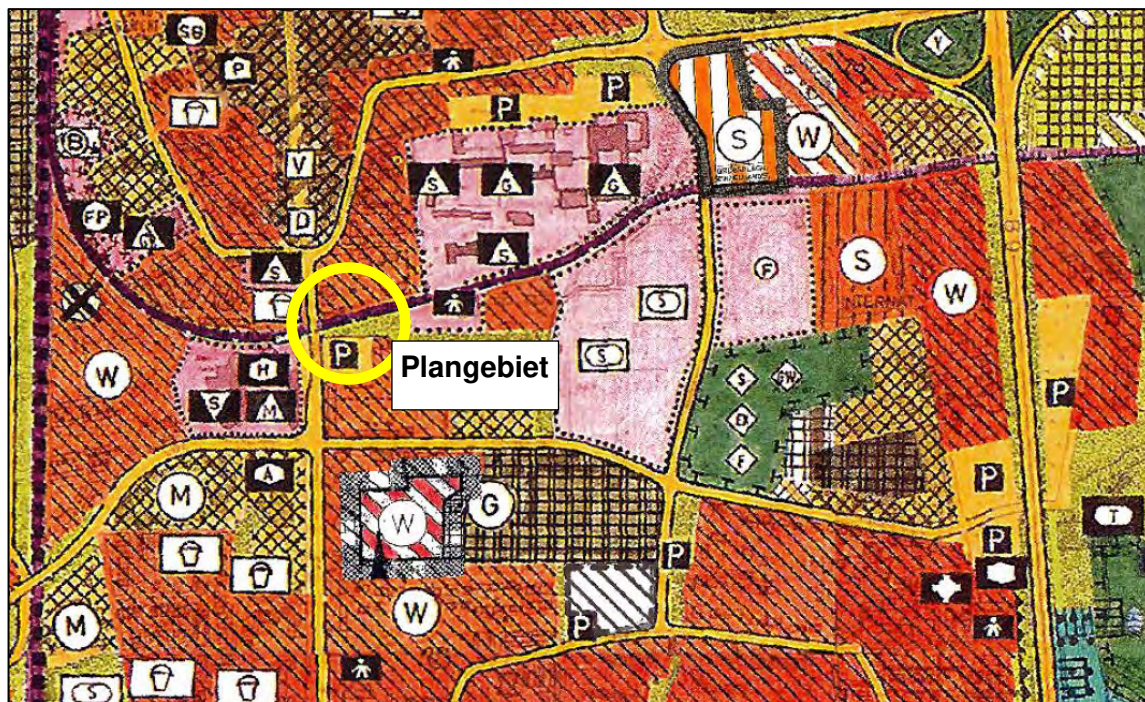


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt)

ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal stellt die Plangebietsflächen im Bereich des Anwesens Mahlastraße 5 als Wohnbaufläche im Bestand dar. Daran südlich angrenzend sind im Flächennutzungsplan Flächen einer Bahntrasse, Flächen der südöstlichen Sportanlage und im Bereich des Jahnplatzes Flächen als Parkplatz dargestellt.



Flächennutzungsplan der Stadt 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 Bestehendes Baurecht

Das Grundstück des Anwesens Mahlastraße 5 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans „Nutzungsregelung Innenstadt“ mit Satzungsbeschluss vom 22.09.1995, der dort ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Dieser Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sind in diesem Bebauungsplan nicht getroffen worden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zu diesen Aspekten ergeben sich demzufolge gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aus dem Einfüegebot gemäß § 34 BauGB.



Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“

(Ausschnitt, ohne Maßstab)

Der südlich angrenzende Jahnplatz ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen.

5. Schutzgebiete und fachrechtliche Unterschutzstellungen

5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

5.3 Denkmalrechtliche Unterschutzstellung

Gemäß dem „nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rhein-Pfalz-Kreis, Kreisfreie Stadt Frankenthal“, herausgegeben von der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz mit Stand vom 20.03.2020, stellt das Anwesen der Mahlastraße 5 ein Baudenkmal dar. Das Baudenkmal wird wie folgt beschrieben:

- *Kopp'sche Villa, sandsteingegliederter Putzbau, Neurenaissance-Motive, um 1870.*

Für das Gebäude ist daher das Denkmalrecht einschlägig. Falls das dort stehende Gebäude umgebaut oder gar abgebrochen werden soll, ist die geplante Maßnahme rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die Abstimmungspflicht mit der Landesdenkmalpflege zu beachten.

Auch in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf - soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist - eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden (Umgebungsschutz).

Die entsprechende Genehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen ergänzenden oder abweichenden Vorgaben des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen dürfen.

Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde liegen nicht 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. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen

6.1 Derzeitige Nutzung der Fläche

Das Grundstück Mahlastraße 5 ist straßenseitig durch die Kopp'sche Villa bebaut. Es handelt sich dabei um ein zweigeschossiges gründerzeitliches Villengebäude mit steilem Mansarddach. Das Gebäude steht zurzeit leer.



Kopp'sche Villa an der Mahlastraße

Die rückwärtigen unbebauten Flächen des Grundstücks wurden bis zur Aufgabe der Nutzung des Gebäudes im westlichen Teil durch Stellplätze genutzt und zeigen sich im östlichen Bereich als bewachsene Schotterfläche. Größere Bäume oder Gehölze sind auf dem Grundstück nicht mehr vorhanden.

Die südlich an das Grundstück der Kopp'schen Villa angrenzenden Plangebietsflächen werden als Teil des Jahnplatzes als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Parkplatzflächen sind durch Pflanzbeete gegliedert. Zudem stehen dort insgesamt 8 Laubbäume.

6.2 Bauliche Nutzung der Umgebung

Im östlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Sportanlagen. Die südlich angrenzende Fläche des Jahnplatzes wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Auf dieser Fläche befindet sich straßenseitig eine Bäckereifiliale. Weiter südlich befinden sich wohnbaulich genutzte Flächen. Nördlich an das Plangebiet schließt sich Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich auf der anderen Seite der Mahlastraße das CongressForum Frankenthal sowie ebenfalls Wohnbebauung.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist versiegelt oder geschottert bzw. mit einer spärlichen Ruderalvegetation bewachsen. Von der Gesamtfläche von 2.570 m² sind ca. 1.680 m² baulich befestigt. Unversiegelte Flächen finden sich nur in Form von schmalen Verkehrsgrün- und Randgrünflächen im Bereich der Stellplätze und früherer Gartenflächen im östlichen Bereich des Grundstücks der Mahlastraße 5.

Die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung sind durch die

Befestigung der Fläche stark eingeschränkt.

6.4 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann trotz der weitgehenden Versiegelung der Fläche und einem verdichteten Schotterbelag sowie der Nutzung als regelmäßig befahrener Parkplatz 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...

6.5 Bodenschutz

Das Grundstück Mahlastraße 5 ist zu einem erheblichen Teil durch das bestehende Gebäude, die noch vorhandenen Zuwegungen, die bestehenden öffentlichen Parkplätze und die nach Abbruch der früher vorhandenen privaten Stellplätze verbliebenen Schotteroberbaus ganz oder zumindest teilweise versiegelt. Völlig versiegelt sind ca. 1.440 m²; teilweise versiegelt ca. 240 m².

Aufgrund der baulichen Nutzung des Grundstücks Mahlastraße 5, der früheren Nutzung der südlich angrenzenden Flächen durch eine Bahntrasse („Kanalbahn“) sowie durch die Nutzung als öffentliche Stellplatzfläche können schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung ein Bodengutachten erstellt.

... wird nach Vorlage des Bodengutachtens ergänzt...

6.6 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die westlich angrenzende Mahlastraße erschlossen. Die öffentlichen Stellplätze des Jahnplatzes werden über die südlich verlaufende Straße Jahnplatz erschlossen.

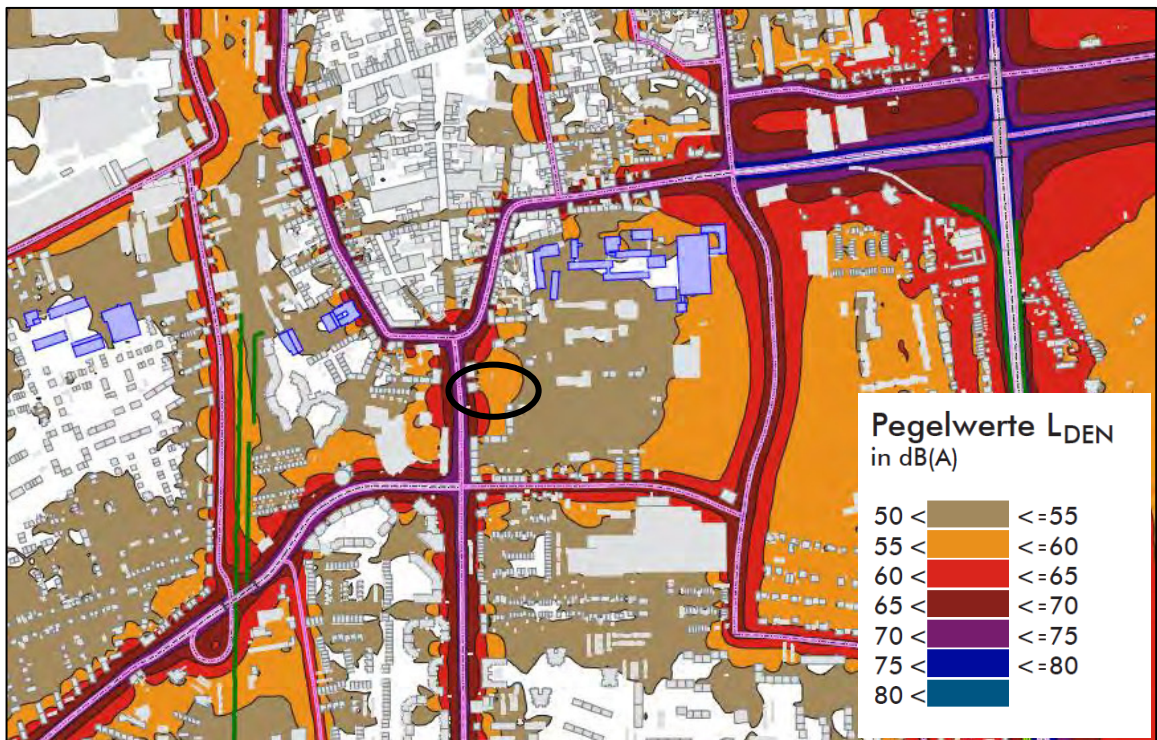
Die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser, Strom, Telefon und Abwasser erfolgt durch die in den umliegenden Straßen vorhandenen Ortsnetze. Soweit noch nicht vorhanden, sind hierzu die notwendigen Hausanschlüsse herzustellen.

6.7 Immissionsschutz

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrslärm der westlich angrenzenden Mahlastraße sowie um den Schienenverkehrslärm der westlich des Plangebiets verlaufenden Bahnlinie.

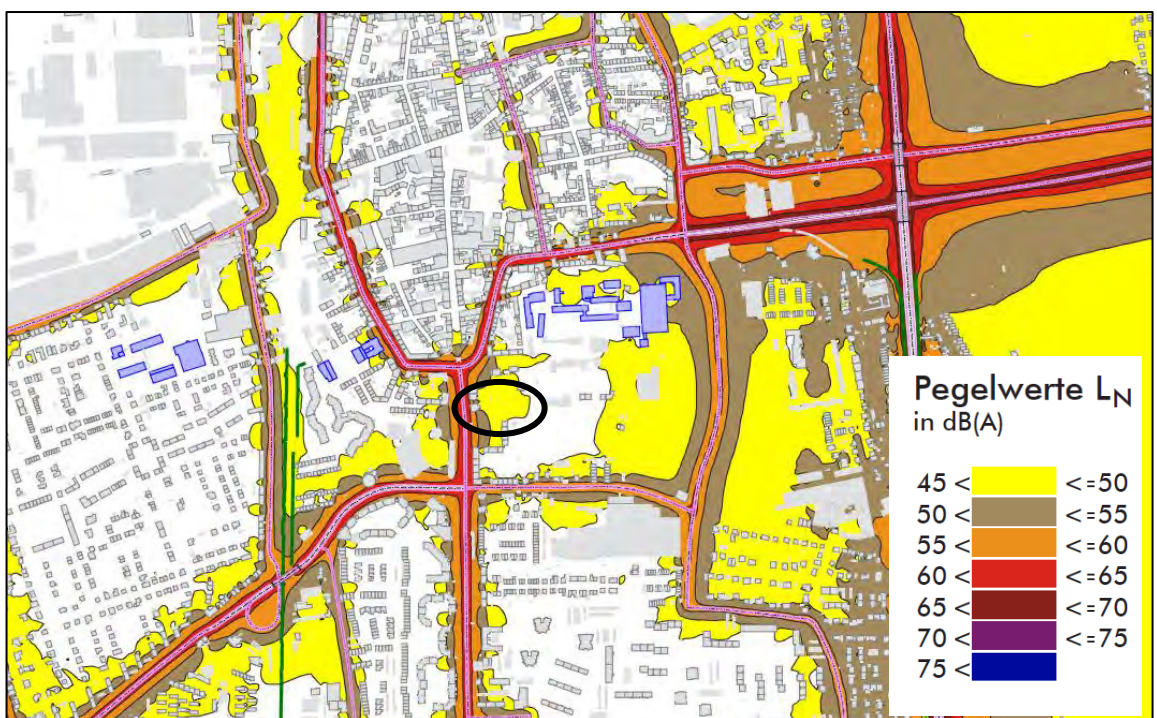
Straßenverkehrslärm

Gemäß dem Zwischenbericht zur 3. Runde der Lärmaktionsplanung der Stadt Frankenthal (modus consult, Karlsruhe, Mai 2021) ergeben sich für das Plangebiet in Bezug auf den Straßenverkehrslärm über 24 Stunden Pegelwerte von 65-70 dB(A) im straßenseitigen Plangebietsbereich und 55-60 dB(A) für den rückwärtigen Grundstücksbereich.



Straßenverkehrslärm 24 Stunden nach VBUSch- L_{DEN} in dB(A), Ausschnitt Plan 3, Lärmaktionsplanung, 3. Runde

In der Nacht ergeben sich für das Plangebiet in Bezug Pegelwerte von 55-60 dB(A) im straßenseitigen Plangebietsbereich und 45-50 dB(A) für den rückwärtigen Grundstücksbereich.

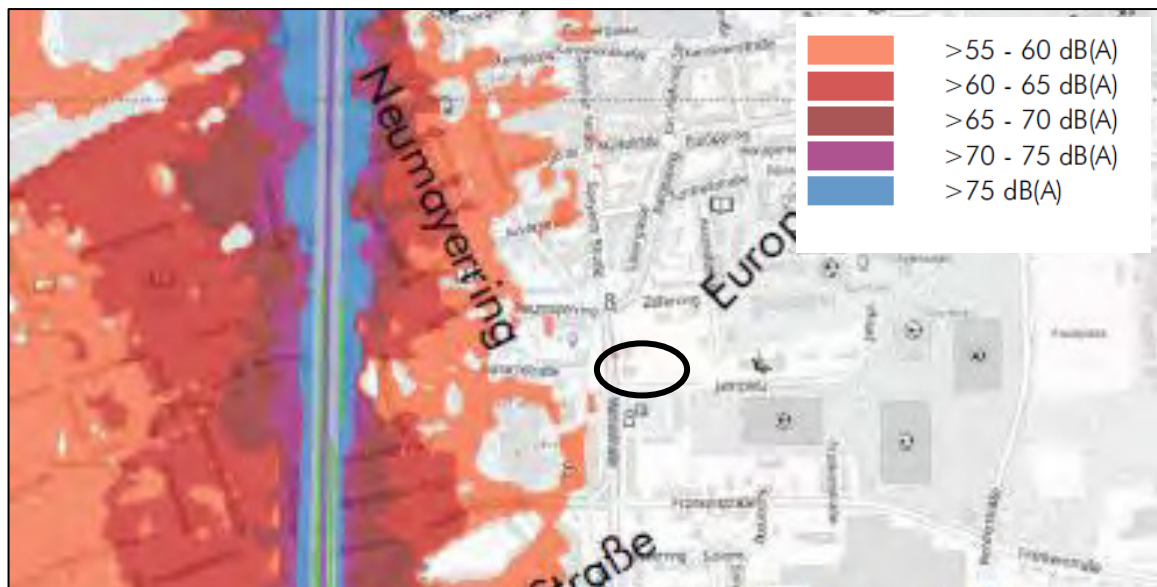


Straßenverkehrslärm 24 Stunden nach VBUSch- L_N in dB(A), Ausschnitt Plan 4, Lärmaktionsplanung, 3. Runde

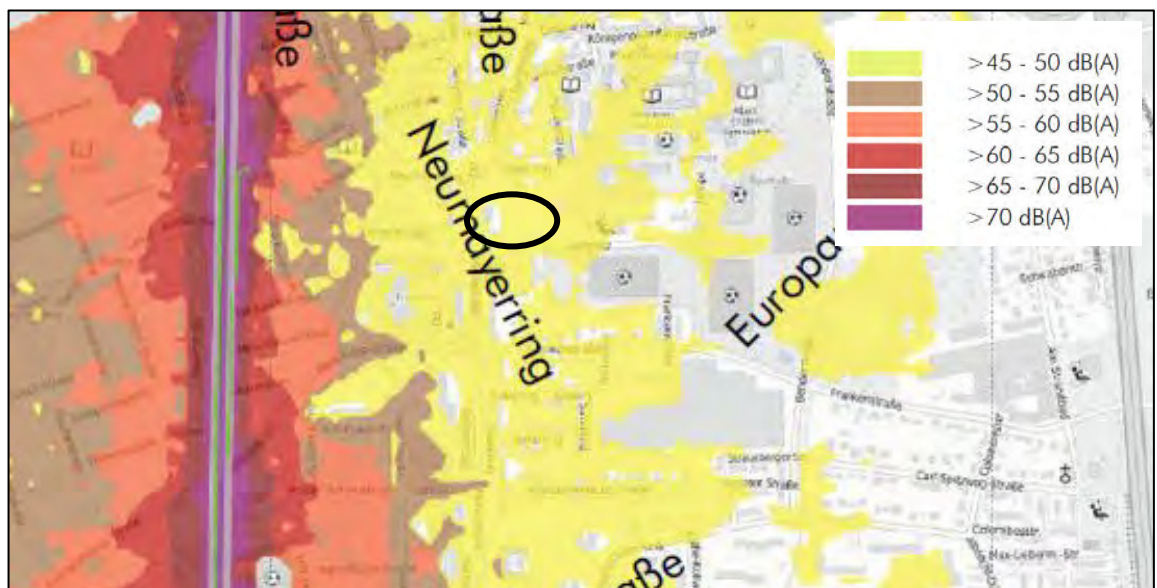
Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für Gewerbegebiete – sofern das Plangebiet in Bezug auf die Schutzwürdigkeit wie ein Gewerbegebiet angesehen wird – an der westlichen Gebäudefassade des Bestandsgebäudes knapp überschritten.

Schienerverkehrslärm

Bezüglich des Schienenverkehrslärms ergibt sich aus den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung, dass für den Tagzeitraum im Plangebiet Pegelwerte von unter 55 dB(A) erreicht werden. Im Nachtzeitraum ergeben sich Pegelwerte von 45-50 dB(A).



Schienerverkehrslärm 24 Stunden L_{Day} in dB(A), Ausschnitt Plan Nr. 16, Lärmaktionsplanung, 3. Runde



Schienerverkehrslärm 24 Stunden L_{NIGHT} in dB(A), Ausschnitt Plan Nr. 17, Lärmaktionsplanung, 3. Runde

Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Schienenverkehrslärm werden daher nicht

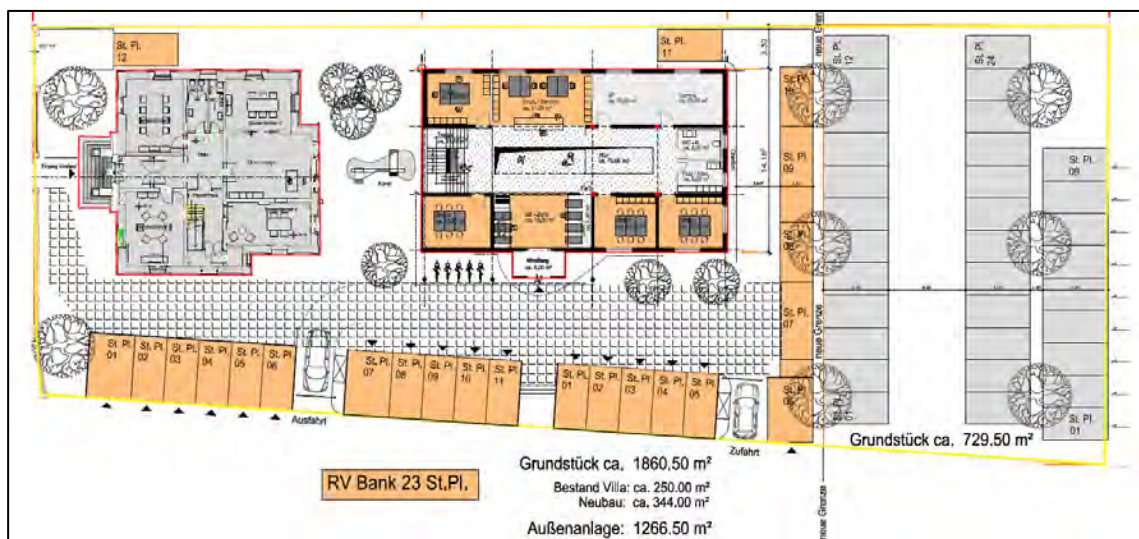
erforderlich.

7. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

7.1 Planerische Konzeption des Vorhabenträgers

Die Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG (VR-Bank) hat 2017 das Anwesen Mahlastraße 5 (Kopp´sche Villa) erworben und beabsichtigt dort die Errichtung einer Regionaldirektion. Neben einem Neubau im rückwärtigen Gartenbereich ist auch eine Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden „Kopp´schen Villa“ als Beratungszentrum für Firmenkunden und Private Banking vorgesehen. Zur Umsetzung des Vorhabens wird das Grundstück um eine Teilfläche des Jahnplatzes, die bislang im Eigentum des CongressForums Frankenthal stand, erweitert. Im Gegenzug wird dafür im östlichen Teilbereich eine Teilfläche des bisherigen Gartens der „Kopp´schen Villa“ an den Eigentümer des CongressForums Frankenthal zum Nachweis bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze für das CongressForum übertragen.

Im Neubau soll im Erdgeschoss eine SB-Zone mit Automaten sowie die Fläche für den Kundenservice entstehen. Im Obergeschoss sollen Räume für die Kundenberatung, Sozialräume und Besprechungszimmer errichtet werden. Perspektivisch plant die Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG mit bis zu 30 Beschäftigten an dem neuen Standort.



Lageplan des Vorhabens, Stand 19.09.2022, Architekt Michael Gooss, Neustadt/Weinstraße



Östlicher Neubau, Grundriss Erdgeschoss (links) und 1. Obergeschoss (rechts), Stand 21.02.2022, Architekt

Michael Gooss, Neustadt/Weinstraße

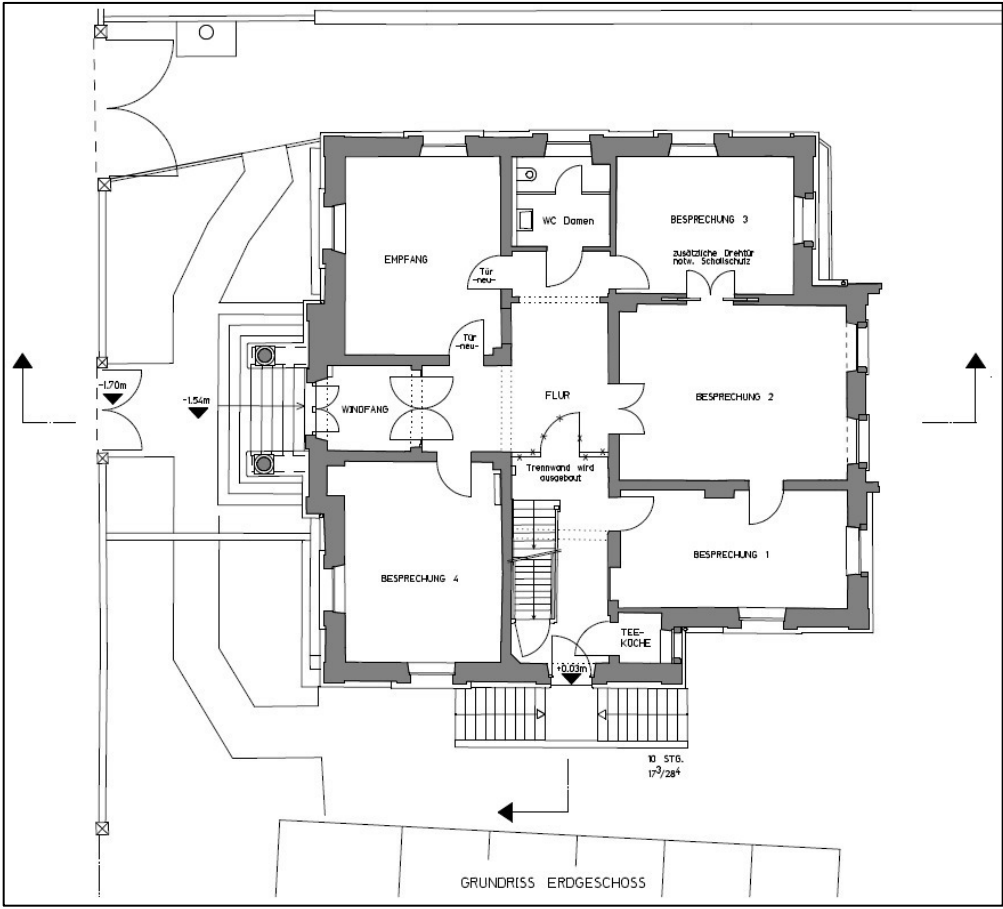


Östlicher Neubau, Ansicht von Süden, Stand 21.02.2022, Architekt Michael Gooss, Neustadt/Weinstraße

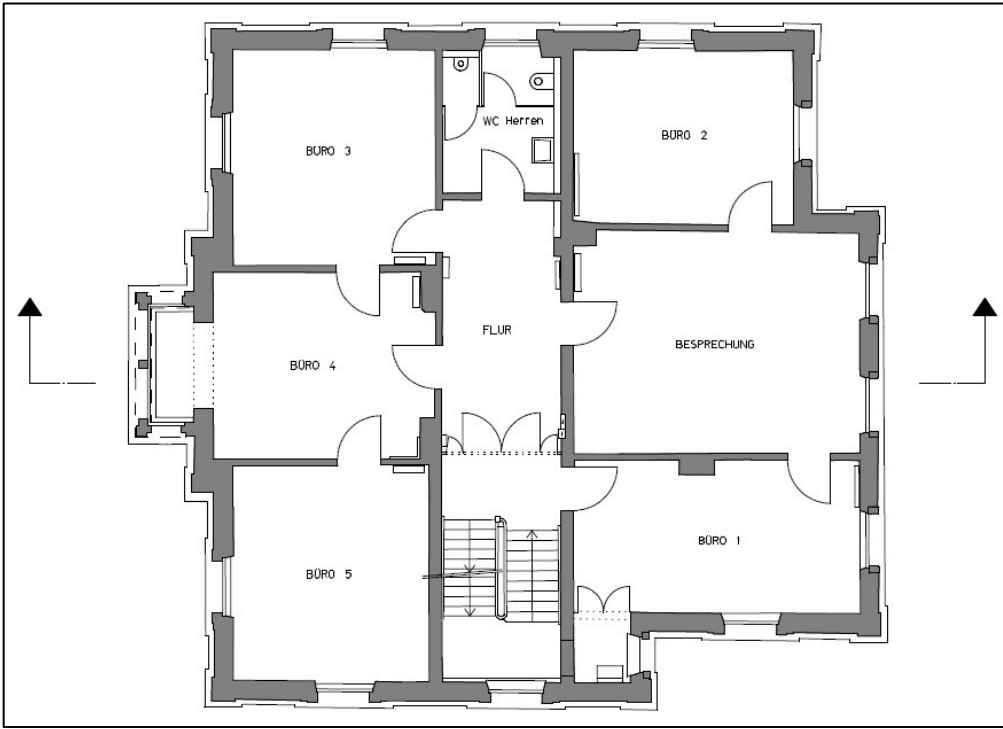


Östlicher Neubau, Ansicht von Südosten, Stand April 2022, Architekt Michael Gooss, Neustadt/Weinstraße

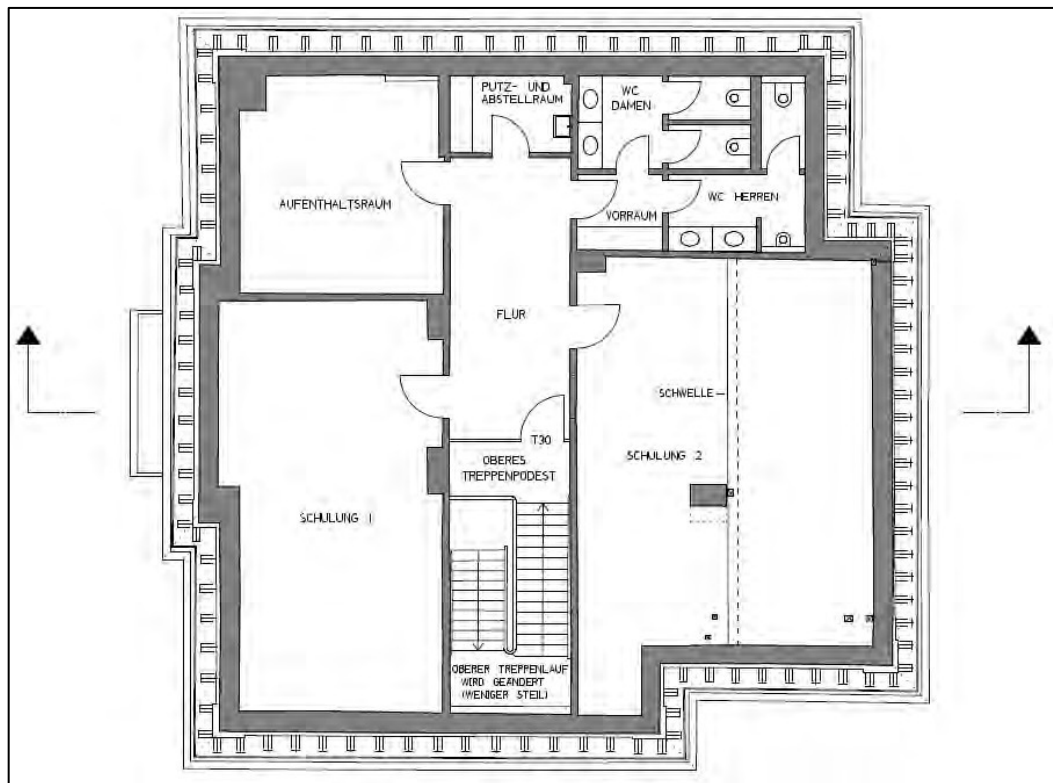
Die Kopp´sche Villa bleibt erhalten und wird ebenfalls durch Büroräume der Bank genutzt.



Kopp'sche Villa, Grundriss Erdgeschoss, Stand: 10.10.2022, Henrich Architektur Speyer



Kopp'sche Villa, Grundriss 1. Obergeschoss, Stand: 10.10.2022, Henrich Architektur Speyer



Kopp'sche Villa, Grundriss Dachgeschoss, Stand: 10.10.2022, Henrich Architektur Speyer

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der BauNVO gebunden. Eine städtebauliche Anforderlichkeit für die Festsetzung einer Gebietsart gemäß BauNVO ist nicht erkennbar.

Nachdem die Planung des Vorhabenträgers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Frankenthal zur Ansiedlung hochwertiger gewerblicher Nutzungen in Einklang stehen, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung der konkret geplanten Nutzung. Eine Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgt nicht, da die Stadt Frankenthal an diesem Standort gezielt eine hochwertige gewerbliche Nutzung etablieren möchte.

Zugelassen werden daher im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Filial-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Banken, für sonstige Unternehmen, deren Tätigkeit im Wesentlichen Finanz- und Beratungsdienstleistungen umfasst, sowie für freiberuflich Tätige im Sinne des § 13 BauNVO. Zulässig sind weiterhin Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, soweit sie den vorgenannten Nutzungen zugeordnet sind sowie Ladestellen für Elektrofahrzeuge.

Gemäß § 12 BauGB wird geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine für das innerstädtisch gelegene Grundstück angemessene bauliche Dichte zu

ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Ausnutzung der Grundflächenzahl für Gebäude wird jedoch durch die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Um die zugehörigen Nebenanlagen und insbesondere die zugehörigen Stellplätze innerhalb des Plangebiets sicher unterbringen zu können, darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf bis zu 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist angesichts der konkret geplanten Nutzungen im Interesse einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden erforderlich.

Die Geschossigkeit wird ausgehend von dem bestehenden Gebäude bzw. von der konkreten Planung für das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich mit maximal zwei Vollgeschossen und für die bestehende Villa im straßenseitigen Grundstücksbereich mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass im Bereich des vorhandenen Mansarddaches ein Vollgeschoss entstehen kann.

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung wird für das geplante Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes eine Gebäudehöhe von 9,00 m zugelassen. Entsprechend den Anforderungen zeitgemäßer Gebäude wird zugleich eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhen durch Solaranlagen und durch technische Aufbauten zugelassen. Zur Begrenzung möglicher stadtgestalterischer Beeinträchtigungen wird die Überschreitung für maschinentechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Wärmepumpen, Aufzugsschächte) sowie Revisionszugängen auf maximal 10 % der tatsächlichen Gebäudegrundfläche und auf eine Höhe von maximal 2,50 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe begrenzt. Zudem sind die maschinentechnischen Anlagen einzuhausen.

Für das bestehende Gebäude Mahlastraße 5 wird zur Bestandssicherung eine Gebäudehöhe von 17,5 m zugelassen.

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.

7.2.3 Bauweise

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

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche,

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und entsprechend der Vorhabenplanung eng um das bestehende sowie das geplante Gebäude abgegrenzt.

Zur westlichen Plangebietsgrenze wird – zur Sicherung der straßenseitigen Bauflucht entlang der Mahlastraße – ein Abstand von 5 m vorgegeben. Das straßenseitige Gebäude (Baufenster A) hält zu der nördlichen Plangebietsgrenze im Bestand den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein. Dieser Abstand wird auch für das geplante Gebäude (Baufenster B) vorgegeben. Die Tiefe der Baufenster orientiert sich am Gebäudebestand bzw. an der konkreten Vorhabenplanung.

Um eine untergeordnete Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen, Balkone, Lichtschächte, Kellerabgänge, Vordächer, Außentreppen und Treppenhäuser – wie in der Vorhabenplanung vorgesehen und im Bestand vorhanden – planungsrechtlich abzusichern, wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für die oben genannten Anlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen.

7.2.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Ausgehend von der konkreten Planung werden im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt, welche sich zum weit überwiegenden Teil zu den bestehenden Stellplatzflächen südlich des Plangebietes orientieren. Stellplätze entlang der nördlichen Grenze – in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung – werden mit Ausnahme eines bereits bestehenden Stellplatzes nördlich des Bestandsgebäudes sowie eines weiteren Stellplatzes im Nordosten somit ausgeschlossen.

Garagen sind in der Vorhabenplanung nicht vorgesehen. Daher werden eigenständige Garagen nicht zugelassen. Allerdings wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen, Garagen, welche in das geplante Gebäude integriert sind, auszuschließen. Daher bleiben Garagen, die in Gebäude integriert sind, zulässig.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Einschränkung der möglichen Lage von Nebenanlagen wird nicht gesehen. Nebenanlagen sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

7.2.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Das Bestandsgebäude wird über die Mahlastraße erschlossen. Das geplante Gebäude bzw. die Stellplatzanlage wird über die öffentliche Fläche des Jahnplatzes erschlossen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst im Osten auch Flächen aus dem Anwesen Mahlastraße 5 (Flurstück 1464/2), die über das eigentliche Vorhaben hinausgehen, aber künftig an den Eigentümer des CongressForums Frankenthal zum Nachweis bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze übertragen werden sollen. Diese Flächen sind gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden, ohne Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans zu sein. In diesem Bereich wird Planungsrecht für bis zu 33 Stellplätze, von denen 15 vorhanden sind und 18 als Ersatz für die im westlichen Teilbereich entfallenden Stellplätze dienen, geschaffen.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

7.3.1 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 für Neubauten festgesetzt.

In Verbindung mit dieser zwingenden Dachbegrünung werden im rückwärtigen Teil Plangebietes (Baufenster B) ausschließlich Flachdächer zugelassen.

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude weist ein sehr steiles Mansarddach auf. Eine Dachbegrünung erscheint hier auch zukünftig denkmalschutzrechtlich ausgeschlossen. Zugelassen werden deshalb für den straßenseitigen Bereich (Baufenster A) geneigte Dächer. Eine Beschränkung der Dachneigung bzw. Vorgabe einer Mindestdachneigung oder Regelungen zu Dachaufbauten werden nicht als erforderlich angesehen, da bei einem Umbau des bestehenden Gebäudes ohnehin die denkmalschutzrechtlichen Belange zu beachten sind.

7.3.2 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 wird Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht aufgrund ihrer besonderen Störwirkung ausgeschlossen. Zudem werden die Werbeanlagen in ihrer Größe und Anordnung eingeschränkt. Im straßenseitigen Grundstücksbereich (Baufenster A) steht die Zulässigkeit von Werbeanlagen zudem unter dem Vorbehalt der Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

7.3.3 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 Stellplätze, Zuwegungen 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.

7.4 Immissionsschutz

Wie in Kapitel 6.7 dargelegt, unterliegt das Planungsgebiet in erster Linie dem Verkehrslärm der westlich verlaufenden Mahlastraße. Wie ebenfalls in Kapitel 6.7 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. Festsetzungen oder Maßnahmen zum Schallschutz sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

7.5 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.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist versiegelt oder geschottert bzw. mit einer spärlichen Ruderalvegetation bewachsen. Von der Gesamtfläche von 2.570 m² sind ca. 1.680 m² baulich befestigt. Unversiegelte Flächen finden sich nur in Form von schmalen Verkehrsgrün- und Randgrünflächen im Bereich der Stellplätze und früherer Gartenflächen im östlichen Bereich des Grundstücks der Mahlastraße 5.

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 bestehenden baulichen Nutzung deutlich eingeschränkt.

Durch die Nachverdichtung gehen die bestehenden Grünflächen im nordöstlichen Teil des Plangebietes sowie die vorhandenen Pflanzbeete zwischen den Parkplätzen mit den vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile die Anlage von Grünflächen mit einer Mischung aus Ziergrün- und Rasenflächen zu rechnen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Bestehendes Gebäude	230 qm		
Sonstige versiegelte Fläche (Zuwegungen, etc.)	120 qm		
verdichtete Schotterfläche	240 qm		
Maximal zulässige Versiegelung bei GRZ 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis 0,8		1.460 qm, davon Dachfläche begrünt mind. 300 qm*	
öffentliche Parkplatzfläche des Jahnplatzes	1.090 qm	610 qm	
Summe versiegelte Fläche	1.680 qm	2.070 qm, davon mind. 300 qm begrünte Dachfläche *	+ 390 qm
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Ruderalvegetation im Bestand (private Baufläche)	750 qm		
Grünflächen im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche des Jahnplatzes	140 qm	130 qm	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,4		370 qm	
Summe unversiegelte Flächen	890 qm	500 qm	- 390 qm
Gesamtsumme	2.570 qm	2.570 qm	

* bei Annahme, dass die Dachfläche des Neubaus zu 80% begrünt wird

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 390 m²), die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Boden, die Grundwasserneubildung, das Kleinklima und das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere und aufgrund der Rodung von Gehölzen zu erwarten.

Relevante Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet jedoch 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 wasserdurchlässigen Schotterbelag versiegelten Fläche.

Dessen ungeachtet werden angesichts der bestehenden ökologischen Defizite Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation getroffen:

- Mindestens 20 % der privaten Baugrundstücke sind - soweit sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden - als naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten sowie im Schutzstreifen der Freileitung als artenreiche Gräser-/Staudenfluren anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 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, dient der ausreichenden Verschattung der Stellplatzanlage und der Vermeidung einer Überwärmung des Plangebiets während sommerlicher Hitzeperioden.

- 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.
- Zur Minderung der Erwärmung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Kleinlebewesen sind größere Fassadenabschnitte dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- Die Festsetzung, dass die Dachflächen des geplanten Gebäudes mindestens extensiv zu begrünen sind, wird ebenfalls zur Verminderung der Überwärmung beitragen. Weiterhin 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.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da durch die ergänzende Bebauung keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers des geplanten Neubaus und sonstigen der neu herzustellenden befestigten Flächen.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

7.6 Versorgung

An der versorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplan-Aufstellung keine Änderungserfordernisse.

7.7 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, die auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu zulässig werden, innerhalb des Geltungsbereichs 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 entgegenstehen

kann.

Zur Untersuchung des anstehenden Untergrundes in Hinblick auf die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser wurde ein Fachgutachten („Geo- und Abfalltechnischer Bericht“, WPW Geoconsult Südwest GmbH, Mannheim, 06.11.2018) erstellt.

Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunderkundung nicht angetroffen. Aufgrund ausreichender Sicker- und Filterfähigkeit der anstehenden sandigen Böden kann eine Versickerung außerhalb bzw. unterhalb von Auffüllungsböden auch oberflächennah erfolgen.

7.8 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 von baulichen Anlagen, die auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu zulässig werden, versickert und somit dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird, 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.

8. 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.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.