



Aktenzeichen: 612/Ehr

Datum: 15.06.2023

Hinweis: XVI/3153  
XVII/0199  
XVII/0725

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A":  
Zustimmung zum geänderten städtebaulichen Konzept, Entwurfs- und  
Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Das Bebauungsplanverfahren für das in Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet wird als eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ nach § 12 Abs. 2 BauGB im sog. Vollverfahren nach BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung fortgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag der Firma Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG (s. Anlage 2).
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 1509/1, 1521/7, 1522/6, 1522/8 und 1521/14 teilweise und 1509/3, 1521/5, 1521/1 1525/3, 1525/5, 1525/6, 1525/7, 1525/8, 1525/9, 1524/1, 1524/3, 1524/2, 1522/5, 1522/7 und 1525/4 vollständig. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
3. Dem geänderten städtebaulichen Konzept wird für den Teilbereich A zugestimmt (siehe Anlage 3).
4. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Ehemaliges Sternjakob - Areal" entsprechend der in der Anlage 4 beigefügten Synopse von Juni 2023 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
5. Der Bebauungsplanentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ in der Fassung von Juni 2023, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) der Planzeichnung (Anlage 6) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 7) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 8) sowie der Umweltbericht (siehe Anlage 10) werden gebilligt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

6. Mit dem Bebauungsplanentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ werden die Beteiligungen
  - a. der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
  - b. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
  
7. Die Verwaltung wird beauftragt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger, der Firma Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG, einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.

## **Begründung:**

### **1. Bisheriges Verfahren**

Bereits in seinen Sitzungen am 21. Mai 2019 (siehe Drs. XVI/3153) sowie am 07. November 2019 (siehe Drs. XVII/0199) stimmte der Stadtrat den damaligen städtebaulichen Konzepten zu und beschloss die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges Sternjakob - Areal“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (siehe Drs. XVI/3153). Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde von Seiten der DBA Deutsche Bauwerte AG ein geändertes städtebauliches Konzept vorgelegt, welches noch einige Konfliktpunkte enthielt. Hierüber wurde erstmals der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18. Juni 2020 informiert (siehe Drs. XVII/0725). Da diese Konfliktpunkte bis Mitte des Jahres 2021 nicht vollständig gelöst waren, wurde der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24. Juni 2021 in Form eines mündlichen Berichtes nochmals über den aktuellen Sachstand informiert. Des Weiteren wurde den Gremienmitgliedern am 21. Juli 2021 die präsentierten Unterlagen postalisch zugesendet. Im Nachgang zu der Sitzung suchte die Verwaltung nochmals das Gespräch mit den Investoren und erarbeitete gemeinsam mit diesen einen Lösungsvorschlag. Da die ursprünglich geplante Nachnutzung des Verwaltungsgebäudes zwischenzeitlich nicht mehr in Frage kam, wurde von Seiten des Eigentümers der Abriss und die Realisierung eines Wohnbauprojekts beantragt (Drs. XVII/2815). Des Weiteren sollen nun drei vorhabenbezogene Bebauungspläne (Teil A, Teil B, Teil C) aufgestellt werden. Für die Teile A und B wird im Grundsatz die mit der Verwaltung zuletzt abgestimmte städtebauliche Konzeption beibehalten. Für die Aufstellung dieser vorhabenbezogenen Bebauungspläne liegt jeweils ein Antrag der Firma Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG (s. Anlage 2) vor. Der ursprüngliche Antrag der DBA Deutsche Bauwert AG wurde mit Schreiben vom 07.06.2023 zurückgezogen.

### **2. Übersicht der am 24. Juni 2021 vorgestellten Konfliktpunkte & ihre Lösungsvorschläge**

#### **Überplanung der nördlichen Wiesenfläche:**

Von Seiten des Investors war die Überplanung der nördlichen Wiesenfläche vorgesehen. Diese ist laut gutachterlicher Aussage sowohl aus natur- als auch aus artenschutzfachlicher Sicht nur von geringer Bedeutung, dennoch widerspricht die Überplanung dem im Jahr 2019 geäußerten Wunsch der Gremien, diese Wiesenfläche zu erhalten. Der jetzige Entwurf sieht die Freihaltung des nordöstlichen Bereiches der Wiesenfläche vor. Dadurch kann der dort bestehende Baumbestand erhalten werden, hierbei handelt es sich um 5 Pflaumenbäume sowie um einen Feldahorn.

#### **Übergang in die Klostergärten:**

Das Entwässerungskonzept sah vor, das Gebiet an den bestehenden Kanal in der Frankenstraße anzuschließen. Die Böschung in Verbindung mit der dort geplanten Gebäudehöhe bewirkte einen sehr harten Übergang in die öffentliche Freifläche. Eine nochmalige Prüfung durch das Planungsbüro ergab, dass eine Reduzierung der Böschungshöhe aufgrund der Entwässerung nicht möglich ist. Um dennoch einen

fließenden Übergang zwischen den Klostergärten und dem Plangebiet zu erzielen wurde die Böschung in Richtung der Gebäude- bzw. Tiefgaragenkante verlängert.

#### Errichtung eines durchgängig zurückspringenden Obergeschosses bei den Häusern 1 – 4:

Ursprünglich war vorgesehen, parallel zu der Errichtung einer Böschung, die im Bereich der bestehenden Wiesenfläche geplante Tiefgarage nicht vollständig in das Erdreich einzugraben, sondern diese sowohl in nördlicher, östlicher als auch westlicher Richtung über die geplante Geländeoberkante herauszuragen zu lassen. Die Oberkante der Tiefgarage lag hierbei im Norden um ca. 0,35 Meter, im Osten um ca. 0,20 Meter sowie im Westen um ca. 1,10 Meter über der neu gestalteten Geländeoberkante. Durch die geplante Aufschüttung in Verbindung mit dem herausragenden Teil der geplanten Tiefgarage und der beabsichtigten Gebäudehöhe von ca. 12,20 Meter, ergibt sich eine optische Fassadenhöhe im Norden von ca. 14,10, im Westen von ca. 13,70 Meter und im Osten von ca. 13,40 Meter.

Die jetzige Planung sieht eine Verkleinerung der Grundfläche der obersten Geschosse vor. Dies führt dazu, dass diese im Norden, Süden und Westen um bis zu vier Meter zurückspringen. Dies bewirkt, dass, obwohl die optische Fassadenhöhe unverändert bleibt, die Gebäude aufgrund des Rücksprunges weniger massiv wirken und sich in Verbindung mit der Ausbildung der Böschung harmonischer in die bestehende Umgebung einfügen (siehe Anlage 5).

#### Reduzierung der Gebäudehöhe des Hauses Nr. 6

Die Planung sah die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu vier Vollgeschossen vor. Hierbei war lediglich im südwestlichen Bereich des Gebäudes eine Reduzierung der Gebäudehöhe in Richtung der bestehenden Reihenhäuser vorgesehen. In Richtung der südwestlich geplanten Reihenhäuser wiederum war keine Reduzierung der Gebäudehöhe geplant. Dies führte dazu, dass das Gebäude gegenüber dieser Bebauung sehr massiv wirkte.

Um die Massivität des Gebäudes in Richtung der geplanten Reihenhausbebauung zu reduzieren, wurde das oberste Geschoss in der jetzigen Planung um ca. sechs Meter in östliche Richtung zurückversetzt. Dadurch verliert das Gebäude optisch an der zuvor kritisierten Massivität. Das Gebäude weist nun eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss auf (siehe Anlage 5)

#### Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung der Häuser Nr. 7 und 8

Die ursprüngliche Planung sah einen Abstand zwischen den Häusern Nr. 7 und 8 von ca. 10 Metern vor. Dieser Abstand war zwar ausreichend um die Mindestabstände der LBauO einzuhalten, jedoch wurde von Seiten der Verwaltung befürchtet, dass es aufgrund der geplanten Gebäudehöhe von ca. 12 Metern sowie der parallel zueinander stehenden Anordnung der Gebäude zu ungewollten Verschattungen kommt.

Im Rahmen der jetzigen Planung wurde die Gebäudebreite auf ca. 16 Meter reduziert, damit entspricht diese wieder jener aus dem 2019 beschlossenen ursprünglichem Städtebaulichen Konzept. Der Abstand zwischen den Gebäuden konnte dadurch auf ca. 17 Meter verbreitert werden. Des Weiteren verfügen die beiden Gebäude über ein durchgängig, ca. 6 m nach Osten zurückspringendes Staffelge-

schoß. Durch diese Maßnahmen wirken die beiden Gebäude sichtlich schlanker und weniger massiv, zudem wird hierdurch die Möglichkeit einer gegenseitigen Verschattung der Gebäude reduziert.

### Reduzierung der Gebäudehöhe des Hauses Nr. 9

Das Haus Nr. 9 (jetzt Nr. 10) sollte aufgrund seiner Lage im Plangebiet als „Eingangstor“ in das Gebiet dienen. Die Planung sah hierbei, entlang der Frankenstraße, die Errichtung von 5 Vollgeschossen sowie in Fortführung der Erschließungsstraße von 4 Vollgeschossen vor. In Richtung der bestehenden Reihenhausbebauung (Frankenstraße 35, 37 und 39) im Westen sollte die Höhe des Gebäudes 3 Vollgeschosse betragen.

Die Höhe des Hauses Nr. 9 (jetzt Nr. 10) wurde wie gefordert entsprechend reduziert. Dieses weist nun eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen zzgl. eines nach Norden zurückspringenden Staffelgeschosses vor. Das Gebäude ist hierbei an den Straßenverlauf der südlich gelegenen Frankenstraße orientiert (siehe Anlage 5)

### **3. Übersicht weitere Änderungen, Erläuterung städtebauliches Konzept**

Gegenüber dem zuletzt vorgestellten städtebaulichen Konzept wurde die Anzahl der parallel zur mittig verlaufenden Erschließungsstraße vorgesehenen Gebäude von zwei auf drei erhöht. Das Konzept geht somit auf die am 07. November 2019 beschlossene Anzahl an Gebäuden zurück. Dies führt dazu, dass die Bebauung im Bereich der Erschließungsstraße aufgelockert wird und auch der Grad der Versiegelung gegenüber der am 24. Juni 2021 präsentierten Planung abnimmt. Dieser ist durch die größere Gebäudekubatur der zwischenzeitlich zwei geplanten Gebäude als auch die größere Anzahl an oberirdischen Stellplätzen zu erklären.

Eine im Nachgang der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses durchgeführte Überprüfung der Grundfläche der obersten Geschosse ergab zudem, dass bei allen geplanten Mehrfamilienhäusern, die obersten Geschosse als Vollgeschosse und nicht als Staffelgeschoss ausgebildet waren. Dies wiederum widerspricht dem Beschluss zu dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept vom 07. November 2019. Durch den Investor wurde daher die Grundfläche der obersten Geschosse entsprechend so verändert, dass diese nicht mehr als Vollgeschoss anzurechnen sind, sondern wie ursprünglich geplant als Staffelgeschosse.

Durch die Optimierung der Grundrisse in den Baufeldern 3.2 und 3.3 hat sich die Anzahl der Wohneinheiten leicht erhöht. Für das Gesamtgebiet ist nun die Realisierung von 287 Wohneinheiten geplant („Teil A“: Baufeld 3.1 = 84 WE, 3.2 = 54 WE, Baufeld 3.3 = 60 WE, „Teil B“ = 17 WE (siehe Anlage 3, „Teil C“ = 72 WE). Zur Umsetzung der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau der Stadt Frankenthal wird im Baufeld 3.3 / WA an der Straße „Am Strandbad“ eine Fläche ausschließlich für nach (LWoFG) geförderten Wohnraum für den „Teil A“ vorgesehen. Im Geschosswohnungsbau des „Teil C“ ist ebenso ein entsprechender Anteil an gefördertem Wohnraum vorzusehen. Für die Doppel- und Reihenhäuser in „Teil B“ ist die Richtlinie nicht anwendbar. Die endgültige Umsetzung ist in den Durchführungsverträgen festzulegen.

Des Weiteren sieht die jetzige Planung für den „Teil A“ wieder die Realisierung von zwei Tiefgaragen vor. Dadurch können insgesamt 103 unterirdische Stellplätze errichtet werden. Weitere 114 Stellplätze sind für Deckung des Stellplatzbedarfes oberirdisch vorgesehen. Hinzu kommen noch insgesamt 5 öffentliche Parkplätze (siehe Anlage 3)

Der Bereich der Reihenhäuser wird nun als eigenständiger Bebauungsplan „Teil B“ aufgestellt. Im Bereich der Zufahrt zu den im westlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Reihenhäusern wurde im Rahmen der weiteren Planung eine Wendemöglichkeit am Ende des Wohnweges vorgesehen. Dadurch können nun die Bewohner der Reihenhäuser diese direkt anfahren. Durch die Realisierung der Wendemöglichkeit sinkt die Anzahl der Wohneinheiten der Reihenhäuser von 6 auf 5. Gleichzeitig wurde am südwestlichen Rand des Gebietes das nördlich gelegene Doppelhaus durch ein Reihenhaus mit drei Wohneinheiten ersetzt.

#### Erschließung:

Die Erschließung erfolgt, wie bereits im vorherigen Konzept vorgesehen, über eine zentrale Erschließungsstraße, welche als innere Ringerschließung das Gebiet an die Frankenstraße anbindet und als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird. In das Gebiet hinein verläuft im nordöstlichen Bereich eine Stichstraße, diese befindet sich im Anschluss an den bestehenden Werksverkauf. Die Stichstraße schließt das Gebiet an die Straße „Am Strandbad“ an, hierbei dient die Stichstraße lediglich als Nebenerschließungsanlage.

#### Freiraumplanung:

Das Freiraumkonzept sieht die Schaffung von großzügigen Freibereichen sowohl im inneren als auch in den nördlichen sowie westlichen Randbereichen zwischen den geplanten Punkthäusern in Richtung der unbebauten Flächen der Klostergärten vor. Zentral gelegen ist die Errichtung eines Quartiersplatzes sowie eines Quartiersspielplatzes geplant, diese Bereiche laden zum Treffen, Verweilen und Spielen ein und sollen somit die Gemeinschaft und das Miteinander der Bewohner im neuen Quartier fördern. Sowohl der Quartiersplatz als auch der -spielplatz sollen mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden.

Als Ergänzung zu den bereits geplanten zwei Spielplätzen ist nun ein dritter Spielplatz zentral im Gebiet geplant. Die Detailplanung der Spielplätze ist im Vorfeld der Erschließung mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

## **4. Fachgutachten**

### **4.1 Schallschutzgutachten**

Durch das Schallgutachten (s. Anlage 12.1) wurden die verschiedenen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen untersucht. Dabei sind Maßnahmen zur Bewältigung des Verkehrslärmes zu ergreifen. Alle Fassadenabschnitte, an denen die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht einhalten, sind als wohnverträglich zu beurteilen, Überschreitungen von Orientierungswerten der DIN 18005 sind der Abwägung zugänglich. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind für die von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Gebäude

passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

#### **4.2 Artenschutzgutachten**

Zur Prüfung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die artenschutzrechtliche Begehung der Fläche erfolgte Jahr 2019. Im Jahr 2021 wurde die Fläche aufgrund des Verdachtes des Flussregenpfeifers nochmals im Zeitraum der Brutzeit dieser Art begangen, ein Nachweis eines Brutplatzes des Flussregenpfeifers erfolgte nicht. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht für einige Europäische Vogelarten. Fledermäuse und Reptilien bzw. deren Quartiere wurden auf der Fläche nicht festgestellt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen (hier: Beschränkung der Zeit in der Baumfällungen und Abrissarbeiten durchgeführt werden, Ausbringen von Nisthilfen) kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Vorhaben ausgeschlossen werden.

#### **4.3 Klimafolgenabschätzung**

In der Klimafolgenabschätzung wird die Auswirkung dieser Planung auf das Klima untersucht, sie ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Diese kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet im Bestand eine geringe Bedeutung für das Klima hat. Durch die aktuell verwaltungsintern vorliegende Stadtklimaanalyse wurde eine geringe klimatische Relevanz für die Umgebung bestätigt. Aktuell stellt das Gebiet eine städtische Wärmeinsel da. Der Bebauungsplan bewirkt durch die grünordnerischen Vorgaben und allgemeinen Festsetzungen eine gute Durchgrünung des Gebietes. Hierbei sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die lokale Klimafunktionen zu erwarten bzw. längerfristig kommt es durch klimawirksame Maßnahmen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet.

#### **4.4 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt, die im Rahmen des Bebauungsplans festgeschrieben bzw. gesichert werden. Nach Umsetzung der planinternen Maßnahmen und unter Berücksichtigung, dass im Vergleich zum Bestand eine Entsiegelung erreicht wird, verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 44.105 Biotopwertpunkten.

#### **4.5 Weitere Gutachten**

Des Weiteren wurden Untergrunderkundungen zu Altlasten, Kampfmittelvorerkundungen, ein Sanierungskonzept für den Boden sowie ein Entwässerungskonzept vorgenommen und mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse finden sich in den Begründungen. Ebenfalls wurde ein Verkehrsgutachten hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte angefertigt, welches zum Ergebnis kommt, dass diese nur unwesentlich mehr belastet werden und keine Änderung der Verkehrsqualitäten zu erwarten sind. Die Gutachten sind zudem in den Anlagen beigelegt.

## **5. Zukünftige Verfahrensart**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seitens der Gremien beschlossen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen (siehe DRS XVI/3153).

Die Verwaltung sieht jedoch eine Änderung des Verfahrens in ein sogenanntes Vollverfahren gem. § 30 Abs. als notwendig an, da durch die Planung die bestehende nördliche Wiesenfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> betroffen ist. Hierbei kommt es durch die Unterbauung der Fläche mit der geplanten nördlichen Tiefgarage zu einem vorübergehenden vollständigen Verlust der natürlichen Funktionen. Dieser ist aus Sicht der Verwaltung fachlich zu bewerten und an anderer Stelle entsprechend auszugleichen. Des Weiteren ist das Plangebiet aus Sicht der Verwaltung als Außenbereichsfläche im Innenbereich anzusehen, die Entwicklung dieser Fläche gem. § 13 a BauGB ist somit nicht möglich. Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, die Art des Verfahrens in ein Vollverfahren gem. § 30 Abs. 1 & 2 BauGB inkl. Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzuändern.

## **6. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 29.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 15.01.2020. Es ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 09.12.2019 gebeten. Insgesamt 65 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung angefragt, wovon 27 eine Rückmeldung gaben, davon verfassten 10 dieser Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine fachliche Stellungnahme und weitere 17 meldeten Fehlanzeige.

Über alle Belange – öffentliche wie private – wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (Anlage 4).

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend der Abwägungen und der Ergebnisse der Fachgutachten angepasst.

## **7. Weitere Vorgehensweise**

Es wird mit den vorliegenden Unterlagen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Offenlage zur Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss werden die Einwände der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gegeneinander abgewogen und in den Rechtsplan eingearbeitet. Anschließend wird der Rechtsplan den Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Des Weiteren wird von der Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag erarbeitet welcher Bestandteil des vorhabenbezo-

genen Bebauungsplanes wird. Dieser soll insbesondere die Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben, die Umsetzung notwendiger Erschließungsmaßnahmen, die Tragung der Erschließungskosten durch den Vorhabenträger, die Übernahme der späteren öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch die Stadt sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten. Der Durchführungsvertrag wird den Gremien unmittelbar vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan des Geltungsbereiches, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“
2. Einleitungsantrag, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“, Alfred Sternjakob GmbH & Co KG, 04.06.2023
3. städtebaulicher Entwurf, Re2area GmbH, 07.09.2021
4. Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 13.06.2023
5. Vorhaben- und Erschließungsplan, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“, Entwurf, Re2area GmbH, 05.06.2023
6. Bebauungsplan, Zeichnung, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“, Entwurf, Re2area GmbH, 04.06.2023
7. Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“, Entwurf, Re2area GmbH, 04.06.2023
8. Bebauungsplan, Begründung, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“, Re2area GmbH, 04.06.2023
9. Grünordnungsplan, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“, Re2area GmbH, 03.11.2022
10. Umweltbericht, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“, Re2area GmbH, 25.05.2023
11. Bestandsplan Biotoptypen, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“, Re2area GmbH, 10.05.2023
12. Fachgutachten
  - Schalltechnische Untersuchung, FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, 06.06.2023
  - Habitatpotentialanalyse, IUS Weibel & Ness GmbH, Februar 2019
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IUS Weibel & Ness GmbH, November 2022
  - Kontrolle auf Vorkommen des Flussregenpfeifers im Baufeld, IUS Weibel & Ness

GmbH, Juli 2021

- Geotechnische, abfallrechtliche und umweltrechtliche Untergrunderkundung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.05.2019
- Kampfmittelvoruntersuchung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.01. 2020
- Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung, Re2area GmbH Heidelberg, 10.07. 2020
- Verkehrsuntersuchung, R+T Verkehrsplanung GmbH Darmstadt, 05.06.2023