



Aktenzeichen: 612/Ehr

Datum: 15.06.2023

Hinweis: XVII/2815

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C":  
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. 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, Teil C“ entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse von Juni 2023 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
  
2. Der Bebauungsplanentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ in der Fassung von Juni 2023, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2), der Planzeichnung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 5) sowie der Umweltbericht (siehe Anlage 7) werden gebilligt.
  
3. Mit dem Bebauungsplanentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ 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.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
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"/>		

## **Begründung:**

### **1. Bisheriges Verfahren**

Für den Teil C des Gesamtareals wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 14.12.2022 auf Antrag des Vorhabensträgers der Beschluss gefasst, einen eigenständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C" im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen. Dies wurde insbesondere deshalb vorgeschlagen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes nun in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren zu Teil A und B erfolgt. Ebenfalls wurde die städtebauliche Konzeption beschlossen sowie die frühzeitigen Beteiligungen, da das in die Jahre gekommene Verwaltungsgebäude abgerissen werden soll. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden in der Zeit vom 17.02.2023 bis zum 27.03.2023 durchgeführt. Aufgrund der Beteiligungen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen an den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und die städtebauliche Konzeption soll beibehalten werden. Des Weiteren wurden in der Zwischenzeit das Schallgutachten mit Bezug auf die neue Bebauung sowie die zusätzlichen Verkehre aktualisiert und ein Verkehrsgutachten erstellt.

### **2. Übersicht Änderungen, Erläuterung städtebauliches Konzept**

Insbesondere aufgrund der Anregungen aus dem Planungs- und Umweltausschuss vom 1.12.2022 wurden diverse Sachverhalte geprüft und gegebenenfalls angepasst. So wurden entlang der Haupterschließungsstraßen die Baugrenzen durch Baulinien ersetzt. Des Weiteren wurde gefordert, die Überdeckung der Tiefgarage mit Bodensubstrat zu erhöhen. Hierzu wird vom Vorhabenträger vorgeschlagen auf der Tiefgarage Hochbeete zu ergänzen, bzw. sind Erdkerne für die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Anwendung der FLL-Richtlinie findet sich in den textlichen Festsetzungen unter 9.1. In der Tiefgarage selbst wurden zwei Stellplätze ergänzt. Die ursprünglich zur Erhaltung vorgesehenen Bäume an der Kreuzung Frankenstraße/ Am Strandbad sollen aufgrund der schlechten Entwicklungstendenz und zur einheitlichen Gestaltung des Straßenraums durch Neupflanzungen ersetzt werden. Weiterhin wurde angefragt, ob die Gebäudehöhe, bzw. die Tiefgarage abgesenkt werden kann. Dies ist allerdings aufgrund des Bemessungswasserstands bzw. der Hochwasserlinie nicht möglich und die Gebäudehöhe wurde bereits so gering wie möglich gehalten. Des Weiteren wurden die Abstandsflächen geprüft. Es ist festzuhalten, dass durch die Gebäude die Abstandsflächen zueinander eingehalten werden können (vgl. Drs. 2815, Anlage 3, Plan 14). Hinsichtlich der Energieversorgung wird ein kaltes Nahwärmenetz für den Geschosswohnungsbau geplant. Energieträger ist Grundwasser, das über Saug- und Schluckbrunnen gewonnen wird. Im Gebäude sorgen Wärmepumpen ergänzt mit PV-Anlagen auf den Dächern für die Wärmeengewinnung. Für die Doppel und Reihenhäuser kommen Wärmepumpen in Ergänzung mit Photovoltaik in Frage.

### **3. Fachgutachten**

#### **3.1 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ 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 22.214 Biotopwertpunkten.

#### **3.2 Weitere Gutachten**

Die weiteren Fachgutachten sind repräsentativ für alle drei Bebauungspläne des Gesamtgebiets. Ausführungen hierzu finden sich in Drs. XVII/3306.

### **4. 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 10.02.2023 im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) in der Zeit vom 17.02.2023 bis einschließlich 27.03.2023. Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 27.03.2023 gebeten. Insgesamt 80 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung angefragt, wovon 35 eine Rückmeldung gaben, davon verfassten 12 dieser Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie interne Verfahrensbeteiligte eine fachliche Stellungnahme und weitere 23 meldeten Fehlanzeige.

Über alle Belange – öffentliche wie private – wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (Anlage 1).

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

### **5. 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 Vorhabensträger ein Durchführungsvertrag erarbeitet, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen 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 Verkehrsflächen durch die Stadt sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten. Der Durchführungsvertrag wird den Gremien unmittelbar vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Fachgutachten (Anlage 12) wurden aus Gründen des Umweltschutzes nur zu DRS XVII/3306 („Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“) als Druckfassung beigelegt.

## STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

### Anlagen:

1. Abwägung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 13.06.2023
2. Vorhaben- und Erschließungsplan, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, Entwurf, Re2area GmbH, 04.06.2023
3. Bebauungsplan, Zeichnung, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, Entwurf, Re2area GmbH, 04.06.2023
4. Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, Entwurf, Re2area GmbH, 04.06.2023
5. Bebauungsplan, Begründung, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, Re2area GmbH, 04.06.2023
6. Grünordnungsplan, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, Re2area GmbH, 10.05.2023
7. Umweltbericht, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, Re2area GmbH, 25.05.2023
8. Bestandsplan Biotoptypen, „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“, Re2area GmbH, 10.05.2023
9. Fachgutachten (Druckfassung siehe DRS XVII/3306)
  - 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