

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES JAHNPLATZES"



### **BEGRÜNDUNG**

Entwurf zur Offenlage

**MÄRZ 2024**

## Inhaltsverzeichnis

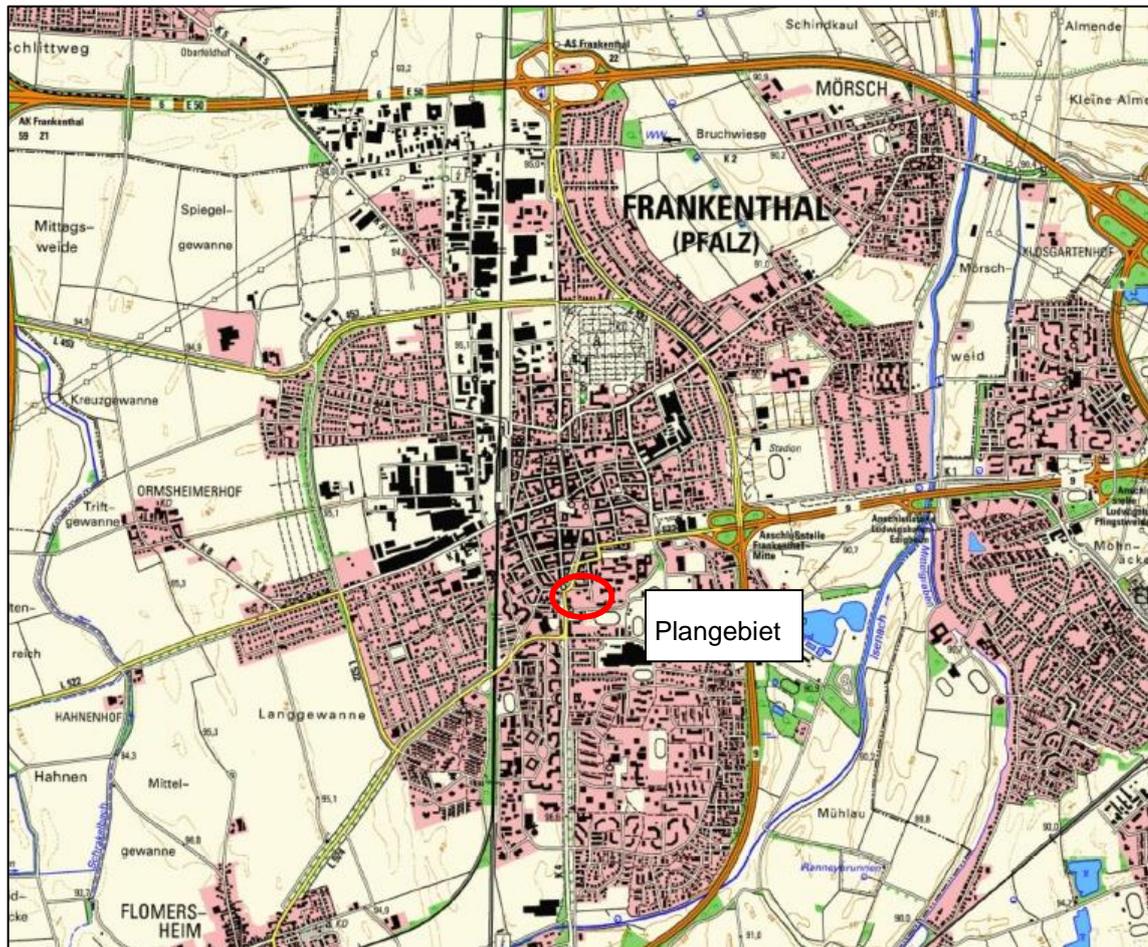
<b>1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Verfahrensart .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen .....</b>	<b>6</b>
4.1 Regionalplan .....	6
4.2 Flächennutzungsplan .....	7
4.3 Bestehendes Baurecht .....	8
<b>5. Schutzgebiete und fachrechtliche Unterschutzstellungen.....</b>	<b>8</b>
5.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	8
5.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete .....	9
5.3 Denkmalrechtliche Unterschutzstellung.....	9
<b>6. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen .....</b>	<b>12</b>
6.1 Derzeitige Nutzung der Fläche .....	12
6.2 Bauliche Nutzung der Umgebung.....	12
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	12
6.4 Artenschutz .....	12
6.5 Bodenschutz .....	14
6.6 Starkregengefährdung.....	16
6.7 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur.....	16
<b>7. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen.....</b>	<b>17</b>
7.1 Planerische Konzeption des Vorhabenträgers.....	17
7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
7.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	21
7.2.3 Bauweise .....	21
7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche,.....	21
7.2.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	22
7.2.6 Verkehrsflächen .....	22
7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
7.3.1 Dachgestaltung .....	22
7.3.2 Gestaltung von Werbeanlagen .....	23
7.3.3 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	23
7.4 Verkehrserzeugung.....	23
7.5 Immissionsschutz.....	24

---

7.5.1	Einwirkende Schallquellen .....	25
7.5.2	Gewerbelärmeinwirkungen im Umfeld.....	26
7.5.3	Lärmpegelerhöhungen im Umfeld durch eine Zunahme des Straßenverkehrs .....	27
7.6	Grünordnung .....	27
7.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	29
7.8	Versorgung.....	30
7.9	Entwässerung.....	30
7.9.1	Schmutzwasser.....	30
7.9.2	Niederschlagswasser .....	30
7.10	Wasserhaushaltsbilanz.....	31
7.11	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	34
<b>8.</b>	<b>Durchführungsvertrag.....</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>34</b>

## 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 ihrer 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 m<sup>2</sup> 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.

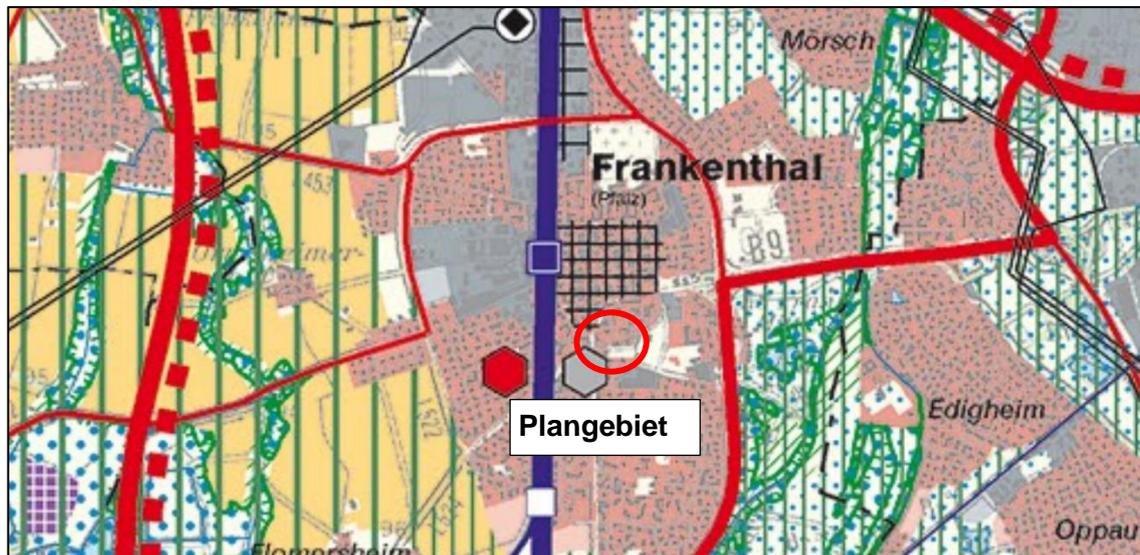
## 4. **Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen**

### 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.

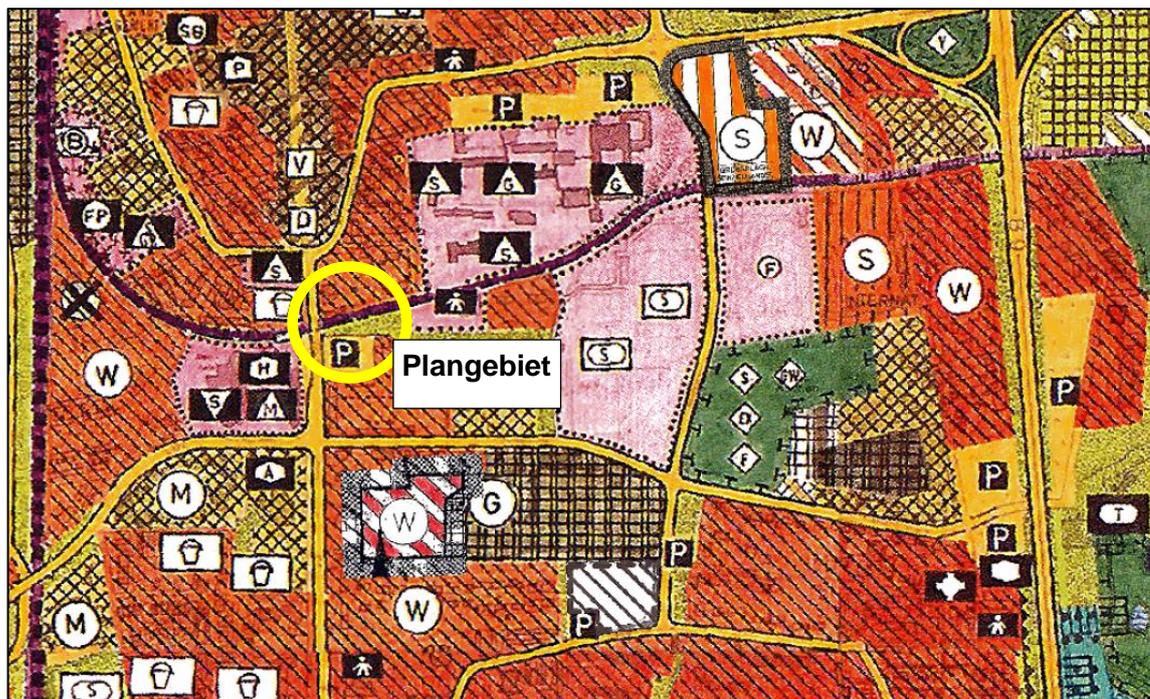


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Ausschnitt)

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

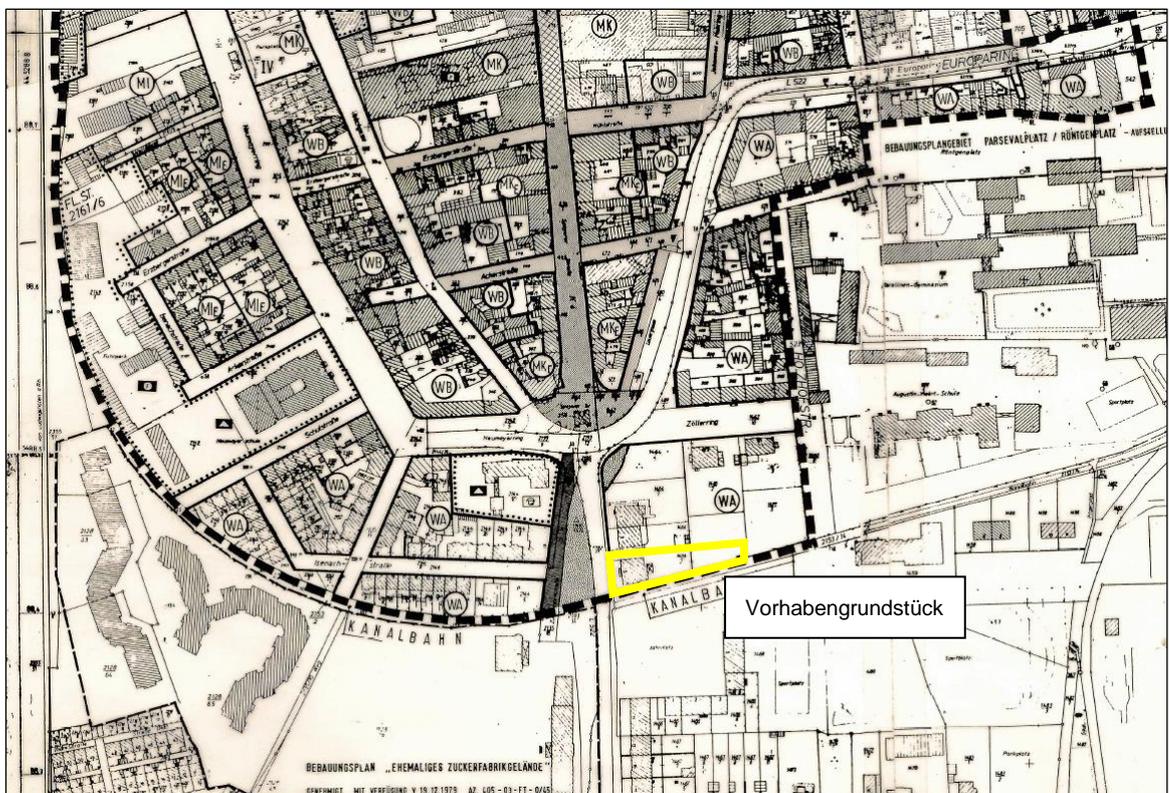
Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 Einfügebote 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, bestehen im Planungsgebiet und dessen unmittelbarem Umfeld folgende denkmalrechtliche Unterschutzstellungen:

- Baudenkmal Mahlastraße 5

Das Baudenkmal wird wie folgt beschrieben:

„Kopp'sche Villa. Freistehender Bau mit zurückhaltenden Neurenaissance-Anklängen, um 1870 von Baumeister Müller für Kommerzienrat Hanns Kopp (Kesselfabrik) errichtet. Putzbau mit Sandsteingliederungen. Inneres verändert.“



Kopp'sche Villa an der Mahlastraße

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Mainz, vom 20.04.2023 umfasst ein Villenbau der 1870er-Jahre in der Regel auch Garten- und Freiflächen, welche der repräsentativen Wirkung von Bauten dieses Typs entspricht. Im vorliegenden Fall sind die rückwärtigen Flächen jedoch bereits in ihrer Gestaltung verloren und überprägt. Straßenseitig ist noch eine historische Einfriedung vorhanden.

- **Denkmalzone Jahnplatz 1–6, Mahlastraße 11 (Jahnplatz)**

Die Denkmalzone Jahnplatz umfasst die Platzanlage, die Jahnhalle, die südliche Wohnbebauung sowie das Kriegerdenkmal. Zur Denkmalzone Jahnplatz 1–6, Mahlastraße 11 heißt es im Verzeichnis der Kulturdenkmäler:

Jahnhalle von 1922/24 und zwei Wohnblocks mit Walmdach einschl. der Platzanlage, 1920er Jahre.“ Ausführlicher wird in der Denkmaltopographie beschrieben: „Eine Denkmalzone, bestehend aus der dominierenden Jahnhalle und zwei durchgehend zweigeschossigen Wohnblocks mit Walmdach in der bieder-bodenständigen Bauweise der 1920er Jahre an der Südseite des Platzes. Von städtebaulicher Bedeutung als Teil der – noch unvollendeten – Platzrahmung. Der symmetrische angelegte, baubestandene Platz ist Teil der Denkmalzone.“

- **Baudenkmal Jahnplatz 5 (Jahnhalle)**



Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler heißt es hierzu: „Jahnhalle, neoklassizistischer Putzbau mit niedrigeren Seitenflügeln, 1922–24.“<sup>4</sup> Entsprechend ausführlicher in der Denkmaltopographie: „Nach Brand der alten Turnhalle 1919 [...] Neubau 1922–24 am neuangelegten Jahnplatz; ausgeführt wurde nur der kulissenartige, doch platzbeherrschende Kopfbau einer größeren Anlage, flankiert von niedrigeren, zurückversetzten Flügelbauten, die zur anschließenden Wohnbebauung überleiten [...]. Putzbau. Die streng achsensymmetrische Anordnung der Öffnungen in der flächigen, mit einem Dreiecksgiebel abschließenden Fassade macht die Raumaufteilung des Inneren (Eingangshalle, darüber

Saal, seitlich Treppenhäuser) transparent. Geringfügige neoklassizistische Anleihen in der Baudekoration.“

- **Baudenkmal Kriegerdenkmal**

Das Kriegerdenkmal wird im Verzeichnis der Kulturdenkmäler wie folgt beschrieben: „Kriegerdenkmal 1914/18, monumentale, reliefierte Stele von Georg Schubert bzw. Walther Perron, 1936.“

Etwas ausführlicher heißt es in der Denkmaltopographie: „Monumentale Stele mit zeittypisch stilisierten Reliefs, zur Straße hin „Auszug, Kampf und Sieg“ von Georg Schubert, zum Platz „Opfergang“ von Walther Perron. Am 6.9.1936 eingeweiht.“ Das Denkmal wurde zur Entstehungszeit den 653 gestorbenen Frankenthaler Soldaten des Ersten Weltkrieges gewidmet. Nicht erfasst hat man die drei gefallenen jüdischen Soldaten Leopold Gutmann, Richard Lurch und Max Schweitzer, an die heute eine eigene Tafel erinnert.



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (Umgebungs-schutz).

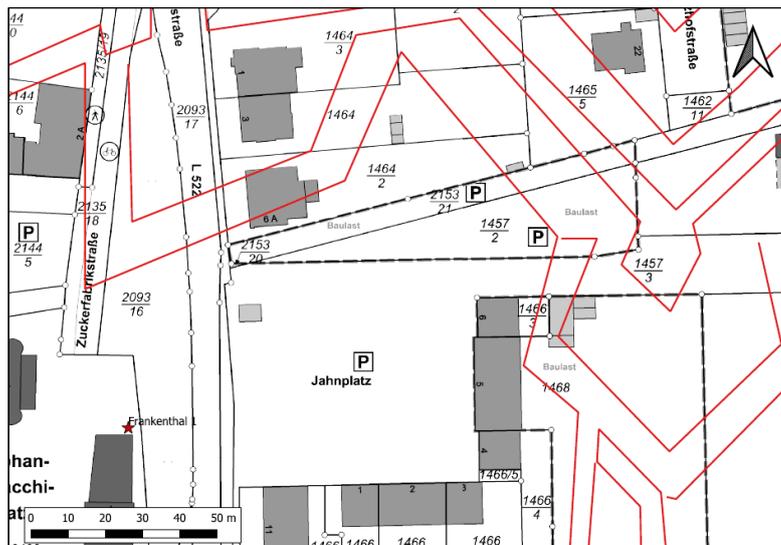
Die entsprechende Genehmigung wird nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange

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. Eine entsprechende Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde ist – unter Einbeziehung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Mainz – am 14.09.2023 in einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin erfolgt. Dabei wurde in Bezug auf das geplante Gebäude bestätigt, dass zum denkmalgeschützten Bestand ausreichend Abstand gehalten ist und dass auch die Unterordnung ausreichend erkennbar ist. Gleiches ergibt sich auch aus der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Mainz, vom 20.04.2023.

Seitens der Unteren Denkmalpflegebehörde und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz, wurde jedoch eine optisch wahrnehmbare, aber durchlässige Abgrenzung zum Jahnplatz gewünscht. Die Flächen der Stellplatzanlage der Bank und die Verkehrsflächen des Jahnplatzes sollen nicht ohne erkennbare Zäsur ineinander übergehen. Die Planung wurde daraufhin entsprechend geändert und ein Heckenstreifen ergänzt.

In Bezug auf bodendenkmalpflegerische Belange ist von Bedeutung, dass das Vorhaben im Randbereich der historischen Festung Frankenthals liegt. Das Vorkommen von Festungsüberresten kann daher nicht ausgeschlossen werden.



Grenze der historischen Festung Frankenthals gemäß Mitteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer

Darüber hinaus verzeichnet die Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens eine archäologische Fundstelle, bei der es sich um jungsteinzeitliche Gräber handelt (Fundstelle Frankenthal 1). Bodeneingriffe sind daher auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange erfolgt eine Regelung im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dort wird der Vorhabenträger verpflichtet, die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Weiterhin 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.

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 m<sup>2</sup> sind ca. 1.680 m<sup>2</sup> 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.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz (Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer, September 2023) wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausschließlich die Artengruppe der Reptilien und der Vögel genauer betrachtet, da für andere streng geschützte Arten diverser Artgruppen (Schmetterlinge, Amphibien, Libellen, und xylobionte Käfer) keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind.

Folgende Arten wurden kartiert bzw. kommen potenziell vor:

### Europäische Vogelarten

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine geeigneten Lebensräume für bodenbrütende Vogelarten aufgrund frequenter Störung durch die Befindlichkeit im Siedlungsbereich. Da im direkten Eingriffsbereich lediglich ein Gehölz vorhanden ist, und sonstige Gehölze in unmittelbarer Umgebung sich auf benachbarten Flächen befinden, konnten bei der Kartierung keine Vogelarten mit Brutnachweis oder Brutverdacht festgestellt werden.

Ein Brutverdacht bei Haus- oder dachbewohnenden Vogelarten kann aufgrund der mangelnden Einsicht nicht ausgeschlossen werden. Außerdem wurde bei einer der Begehungen ein Gewölle unterhalb des Dachs auf dem Boden gefunden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Dachstuhl Eulen eingeknistet haben.

Da die nördlich angrenzenden Hausgärten mit ihrem teils ungepflegten Charakter eine deutlich höhere Attraktivität für Brutvögel haben, kann davon ausgegangen werden, dass neben potenziell an Gebäuden nistenden Vogelarten ausschließlich Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Artname	RL RP	RL D	Status im Gebiet	Gesichtet oder verhört
Amsel ( <i>Turdus merula</i> )	*	*	Nahrungsgast	ja
Blaumeise ( <i>Parus caeruleus</i> )	*	*	Potenziell vorkommend als Nahrungsgast	nein
Kohlmeise ( <i>Parus major</i> )	*	*	Potenziell vorkommend als Nahrungsgast	nein
Buchfink ( <i>Fringilla coelebs</i> )	*	*	Potenziell vorkommend als Nahrungsgast	nein
Elster ( <i>Pica pica</i> )	*	*	Nahrungsgast	ja
Eichelhäher ( <i>Garrulus glandarius</i> )	*	*	Potenziell vorkommend als Nahrungsgast	nein
Halsbandsittich ( <i>Psittacula krameri</i> )	n.b.	n.b.	Durchzügler	ja
Haussperling ( <i>Passer domesticus</i> )	3	V	Nahrungsgast	ja
Hausrotschwanz ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )	*	*	Potenziell vorkommend als Brutvogel an der Villa	nein
Rabenkrähe ( <i>Corvus corone</i> )	*	*	Durchzügler	ja
Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> )	*	*	Nahrungsgast	ja
Rotkehlchen ( <i>Erithacus rubecula</i> )	*	*	Potenziell vorkommend	nein
Waldkauz ( <i>Strix aluco</i> )			Potenziell vorkommend	nein
Waldohreule ( <i>Asio otus</i> )			Potenziell vorkommend	nein
Straßentaube ( <i>Columba livia f. domestica</i> )	n.b.	*	Potenziell vorkommend	nein
Stieglitz ( <i>Carduelis carduelis</i> )	*	*	Potenziell vorkommend	nein
Türkentaube ( <i>Streptopelia decaocto</i> )	*	*	Potenziell vorkommend	nein
Zilp zalp ( <i>Phylloscopus collybita</i> )	*	*	Potenziell vorkommend	nein

Potenzielle Nahrungsgäste und Durchzügler im Wirkraum des Vorhabens. Nach: Björnßen Beratende Ingenieure, September 2023

### Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Säugetieren ist auszuschließen. Sowohl Haselmaus wie auch Wildkatze kommen nicht in Siedlungsbereichen vor.

### Fledermäuse

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen von Fledermäusen nicht auszuschließen. Die auf dem betroffenen Grundstück befindliche Villa besitzt einen leeren Dachstuhl mit von außen ersichtlichen Löchern (Zugängen) und eignet sich daher als Habitat für in urbanen Gebieten vorkommende Fledermausarten.

Artnamen	RL RP	RL D
Großes Mausohr ( <i>Myotis myotis</i> )	I	*
Kleine Bartfledermaus ( <i>Myotis mystacinus</i> )	I	*
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	IIIa	n.b.

Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommende Fledermausarten. Nach: Björnsen Beratende Ingenieure, September 2023

### Reptilien

Im Untersuchungsgebiet kann aufgrund geeigneter Habitatstrukturen die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vorkommen. Vermutlich aufgrund mangelnder Holzvorkommen und sandigen Böden konnten bei Begehungen des Grundstücks im Frühsommer bis Sommer 2023 jedoch keine Eidechsenvorkommen festgestellt werden.

## 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 m<sup>2</sup>; teilweise versiegelt ca. 240 m<sup>2</sup>.

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 wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens drei geotechnische Bodenerkundung inkl. orientierender Umweltanalytik durchgeführt:

- Geotechnische und abfallrechtliche Stellungnahme zur Bebaubarkeit der Liegenschaft Mahlastraße 5, Fl.-St. 1464/2 in 67227 Frankenthal, clayton Umwelt-Consult GmbH Ludwigshafen, 22.11.2017
- Geo- und abfalltechnischer Bericht „RV-Bank“, WPW Geoconsult Südwest GmbH Mannheim, 06.11.2018
- Ergänzung Geo- und abfalltechnischer Bericht „RV-Bank“, WPW Geoconsult Südwest GmbH Mannheim, 17.11.2023

Zur Feststellung der Bodenverhältnisse wurden insgesamt 13 Kleinrammbohrungen (BS) und drei Sondierungen mit schwerer Rammsonde (DPH) durchgeführt. Im Zuge der

jüngsten Erkundung (WPW Geoconsult Südwest, 17.11.2023) wurden aus den Kleinrammbohrungen zwei Mischproben gebildet und eine Prüfung auf die Parameter der LAGA durchgeführt; weiterhin wurden zwei Bodenproben in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach BBodSchV untersucht.

### Bodenart und Schichtfolge

Der festgestellte Baugrundaufbau im Bereich der geplanten Maßnahme kann anhand der Aufschlüsse wie folgt vereinfachend in zwei Gruppen zusammengefasst werden:

#### 1. Auffüllung (Schicht 1)

Je nach Bodenprobe reicht die Auffüllungsschicht bis in eine Tiefe von 5,2 m unter der Geländeoberkante. In der Umgebung des Bestandsgebäudes (BS 9) ist die Bodenauffüllung mit einer Tiefe von 3,0 m am geringsten. Die Untersuchungspunkte mit größerem Abstand zu dem Bestandsgebäude (BS 11, BS 6) weisen Auffüllungen größerer Mächtigkeit auf (über 4,0 m). Die Auffüllungen bestehen größtenteils aus Sanden mit variierendem Feinkorngehalt und Beimengungen von anthropogenen Materialien. Teilweise wurden im geringen Umfang Kiese (insbesondere unter der Oberflächenbefestigung) als Auffüllungen angetroffen. Die aufgefüllten Sande und Kiese sind sehr locker bis locker gelagert.

#### 2. Sand (Schicht 2)

Die zweite Schicht verläuft bis zur Endtiefe der Bohrung von 8,0 m unter Geländeoberkante. Sie besteht aus gewachsenen Sanden mit unterschiedlichen Feinkornanteilen, welche überwiegend mitteldicht gelagert sind.

### Hydrogeologische Verhältnisse

Zum Zeitpunkt der Messung am 10.10.2018 konnte bei keiner der Bohrungen Grundwasser festgestellt werden.

Gemäß den Erkundungsergebnissen in (WPW Geoconsult Südwest, 17.11.2023) sowie den Messwerten der in 800 m entfernt liegenden Grundwassermessstelle 1434 Frankenthal I wurde der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ermittelt. Dieser befindet sich im Bereich des geplanten Bauvorhabens bei:

**MHGW = 88,2**

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 empfiehlt für den Versickerungshorizont einen Mindestabstand zum MHGW von 1 m.

### Durchlässigkeit und Versickerungseigenschaften des Baugrundes

Zur Beurteilung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden wurde eine Sondierbohrung zur temporären Grundwassermessstelle ausgebaut. Anschließend wurde ein Versickerungsversuch im Filterpegel durchgeführt. Zusätzlich wurde in unmittelbarer Nähe dieser Sondierbohrung oberflächennah (Tiefe 0,5 m u. GOK) ein Eingießversuch durchgeführt. Aus dem Eingießversuch ergibt sich ein kf-Wert von  $6,6 \cdot 10^{-5}$  m/s. Weiterhin wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert anhand der Sieblinie für die natürlich anstehenden feinkornarmen Sande abgeschätzt. Demnach kann hier mit Durchlässigkeitsbeiwerten von im Mittel  $\sim 5 \cdot 10^{-5}$  m/s gerechnet werden.

### Umweltechnische Bewertung der Auffüllungen (Schicht 1)

Zur orientierenden Beurteilung der Wiederverwertbarkeit der potentiell anfallenden Aushubmassen aus abfall-/umweltechnischer Sicht wurden im Zuge der Erkundung Proben aus den Auffüllungen und stark untergeordnet aus den gewachsenen natürlichen Böden entnommen. Die entnommenen Proben wurden in Abhängigkeit der Lage zu zwei Mischproben zusammengefasst.

Die Materialien der Mischprobe aus dem östlichen Teil des Untersuchungsgrundstücks sind der Kategorie Z 1.2 gemäß LAGA zuzuordnen. Diese Materialien sind in technischen Bauwerken eingeschränkt wiederverwertbar.

Die Materialien der anderen Mischprobe aus dem westlichen Teil des Untersuchungsgrundstücks sind aus abfalltechnischer Sicht ohne schadstoffreduzierende Maßnahmen nicht zum Wiedereinbau geeignet und müssen daher einem Verwerter/Entsorger angeboten werden.

Die Auffüllungen sind abfalltechnisch gemäß Ersatzbaustoffverordnung und Deponieverordnung der Materialklasse BM-0\* und BM-F0\* zuzuordnen und können unter den Bedingungen der Deponieklasse 0 entsorgt werden.

### Umweltechnische Versickerungsfähigkeit der natürlich anstehenden Böden (Schicht 2)

Zur orientierenden Beurteilung der Versickerungsfähigkeit aus umwelttechnischer Sicht wurden die unter den Auffüllungen liegenden natürlich anstehenden Böden zu zwei Mischproben zusammengefasst. Die Mischproben wurden nach dem Parameterumfang gemäß BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser hin untersucht.

Die Auswertung der Analyseergebnisse der anstehenden Sande in einer der Mischproben ergab, dass keiner der Prüfwerte gemäß BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser überschritten wird. Folglich stehen einer Versickerung in diese – in diesem Bereich ab 5,5 m u. GOK – anstehenden Böden keine umwelttechnischen Bedenken entgegen.

Für den Bereich der anderen Mischprobe wurde eine geringfügige Überschreitung des Arsengehalts im Eluat festgestellt. Die Überschreitung kann gemäß WPW Geoconsult Südwest, 17.11.2023, mit hoher Wahrscheinlichkeit auf eine erhöhte geogene Arsenkonzentration im Boden zurückgeführt werden.

Im Bereich der Versickerungsanlagen sind die Auffüllungen anthropogenen Ursprungs gemäß WPW Geoconsult Südwest, 17.11.2023 – welche in Teilen umweltrelevante Belastungen aufweisen – bis hin zu den natürlichen Bodenschichten gegen unbelastetes versickerungsfähiges Bodenmaterial zu ersetzen.

## **6.6 Starkregengefährdung**

Der Planungsraum befindet sich im innerstädtischen Bereich mit flacher Topografie und weist – gemäß Starkregenkarte RLP – keine besondere Gefährdungslage in Folge von Abflusskonzentrationen bei Starkregenereignissen auf.

## **6.7 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.

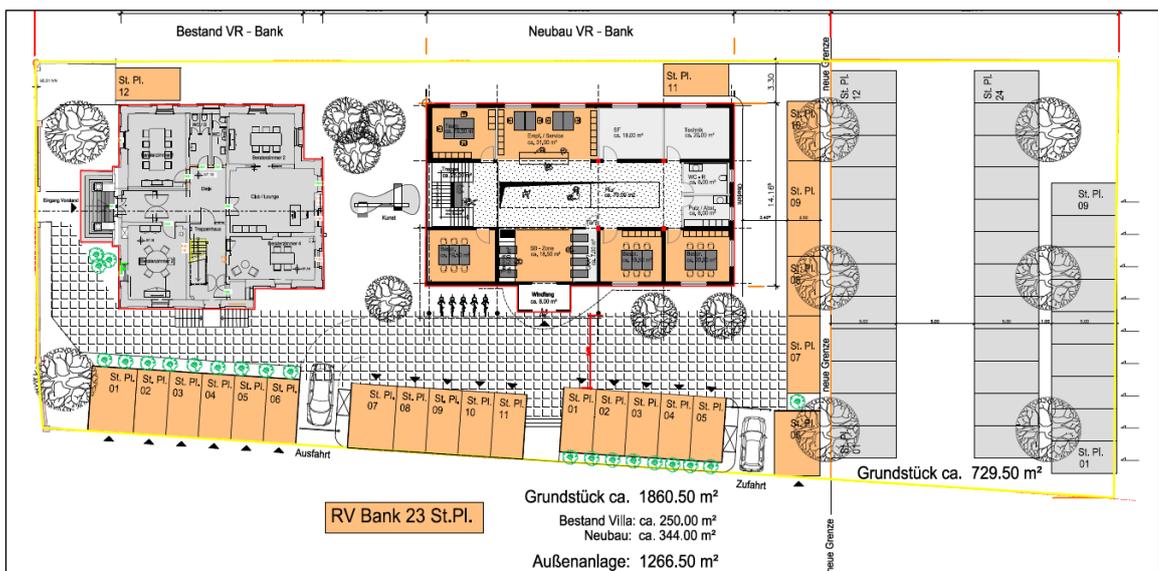
Die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser, Strom, Telefon und Abwasser erfolgt durch die in den umliegenden Straßen vorhandenen Ortsnetze. Soweit noch nicht vorhanden, sind hierzu die notwendigen Hausanschlüsse herzustellen.

## 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 14.09.2023, Architekt Michael Gooss, Neustadt/Weinstraße



Östlicher Neubau, Grundriss Erdgeschoss (links) und 1. Obergeschoss (rechts), Stand 21.02.2022, Architekt Michael Gooss, Neustadt/Weinstraße

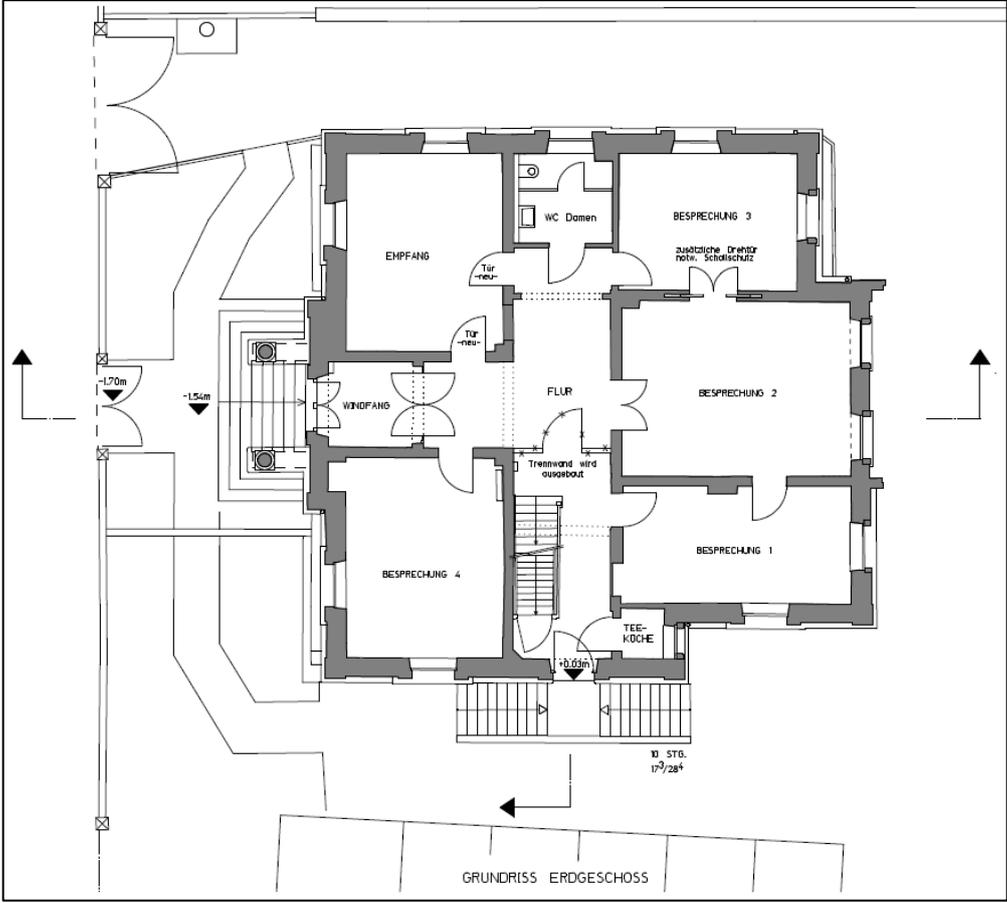


Östlicher Neubau, Ansicht von Süden, Stand 21.02.2022, Architekt Michael Gooss, Neustadt/Weinstraße

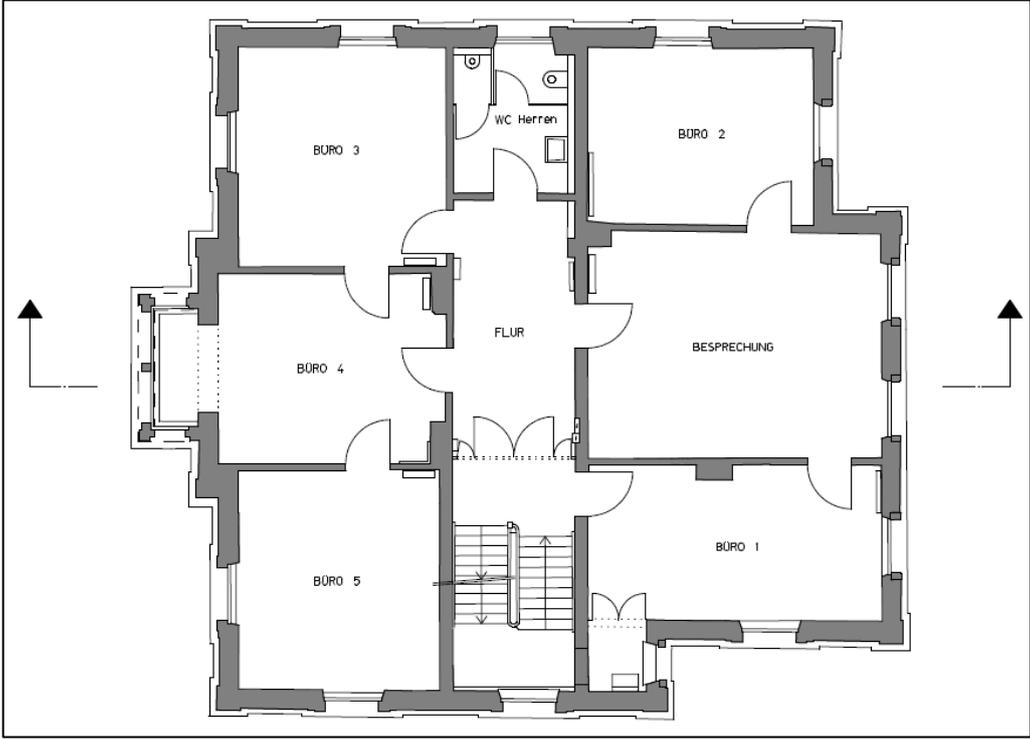


Östlicher Neubau, Ansicht von Südosten, Stand April 2022, Architekt Michael Gooss, Neustadt/Weinstraße

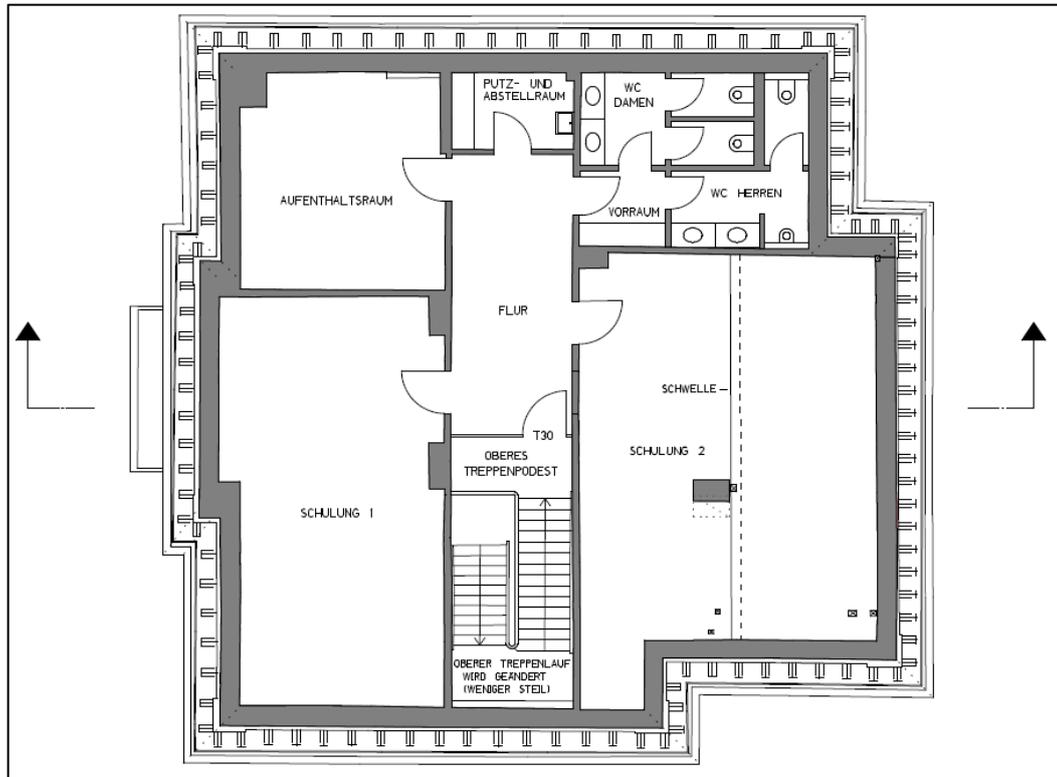
Die Kopp'sche Villa bleibt erhalten und wird ebenfalls durch Büroräume der Bank genutzt.



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 Erforderlichkeit 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 Plangebiets (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 Verkehrserzeugung**

Seitens des Vorhabenträgers wurde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine überschlägige Verkehrsprognose auf der Grundlage von vergleichbaren Objekten des Vorhabenträgers erstellt. Dabei wurde neben der bisherigen Nutzung der Fläche durch öffentliche Parkplätze auch die zunehmenden Abwicklung der Bankgeschäfte online und die in den vergangenen Jahren deutlich reduzierte Bedeutung von Bargeld, die zu einer verminderten Nutzung der Bankautomaten geführt hat, berücksichtigt.

**überschlägige Verkehrsprognose, Zufahrt zu den künftigen Parkplätzen am Jahnplatz Frankenthal**

**Ausgangslage**

Parkplatzbilanz nach Fertigstellung der neuen Regionaldirektion:

- 31 Wegfall durch den Grundstücksverkauf des CFF an die Bank.
- 9 Entstehen neu durch den Grundstücksverkauf von der Bank an das CFF.
- 23 Entstehen neu durch den Neubau der Bank.
- 1 Summe: Es besteht künftig 1 Stellplatz mehr.**

**überschlägige Verkehrsprognose**

Basis der Prognose ist zum einen die jährliche Nutzung der SB-Geräte in Frankenthal.

Das Nutzungsverhalten der Kunden ist tendenziell durch den verstärkten Einsatz von Onlinebanking und die Zunahme von Kartenzahlungen rückläufig.

Für die Beschäftigten der Bank (ca. 30 Personen) sind keine PKW-Stellplätze am Jahnplatz vorgesehen.

Bankbesuche der Filialen Frankenthal Albrecht-Dürer-Ring und Speyerer Straße im Jahr 2023, Mischung aus Kurz- und Langzeitparkern 120000

Annahme, perspektivischer Rückgang von 30 % 85000

tägliche Nutzung demnach bei 230

Ein Teil der Kunden kommt zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Mitteln = Faktor 50 %

tägliche PKW Zufahrt auf die Kundenparkplätze 120

Schon heute werden die vorhandenen 31 Stellplätze auf dem Gelände des CFF täglich angefahren.

Faktor 4 Belegungen am Tag 120

Ein Teil davon besucht künftig zusätzlich die Bank.

Ein Teil wird künftig aufgrund der hohen Parkplatzgebühren für Nichtkunden wegbleiben.

Zusätzliche Verifizierung der Verkehrsprognose durch die Analyse der Parkplatznutzung der Regionaldirektion Neustadt/Weinstraße. Durch die ungünstigen Parkmöglichkeiten um die Regionaldirektion müssen dort die Bankbesucher den betriebseigenen Parkplatz nutzen. Tägliche Nutzung ca. 35

**Fazit: Es entsteht künftig täglich an Werktagen ein Mehraufkommen von Fahrzeugen, welche die Zufahrt Jahnplatz nutzen: 20**

Überschlägige Verkehrsprognose des Vorhabenträgers

Gemäß der überschlägigen Verkehrsprognose ergibt sich im Bereich des Jahnplatzes keine relevante Mehrbelastung.

**7.5 Immissionsschutz**

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für das geplante Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Aufgabe des Gutachtens „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich des Jahnplatzes“ Frankenthal, P-22-226-Bericht-BP-1“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz und Bauphysik Rico Schimmel und Ilya Dyukanov Gbr, Neuhausen, mit Datum vom 11.03.2024, war es zu klären,

- welche Immissionen auf das geplanten Vorhaben einwirken und welche Vorgaben im Bebauungsplan zu treffen sind, um gesunde Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB gewährleisten zu können.
- welche Emissionen das Vorhaben verursacht und wie diese sich auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld auswirken.

Grundlage für die Beurteilung ist das konkret geplante Vorhaben. Mit dem Ausschluss von Wohnungen ist dabei sichergestellt, dass im Plangebiet keine Nutzungen mit einem nächtlichen Schutzanspruch zugelassen werden. Beurteilungsgrundlage ist daher eine gewerbliche Nutzung, die nur am Tag erfolgt.

### 7.5.1 Einwirkende Schallquellen

Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten wirken folgende Schallquellen auf das Vorhaben ein:

- Verkehrslärm der Mahlastraße und des Europarings
- Verkehrslärm der Parkplatzanlage Jahnplatz
- Sportanlagenlärm durch den Hockey-Platz einschließlich des zugehörigen Biergartens
- Emissionen verschiedener Gewerbebetriebe im Umfeld in Form einer Bäckereifiliale, einer Gastronomie, und des Kongresscentrums.

Ergebnis der Berechnungen ist, dass durch den Sportanlagenlärm die maßgebenden Immissionsrichtwerte am Tag von 65 dB deutlich unterschritten werden. Es ergeben sich an der ungünstigsten Fassadenseite Immissionsbelastungen von 44,4 dB(A)

Die in der Umgebung des Vorhabens vorhandenen Gewerbebetriebe verursachen laut Gutachten keine immissionsrelevanten Schallemissionen. Der Außenlärmpegel durch den Gewerbelärm wird von den Verkehrs- und Sportanlagenlärm verdeckt. Auf der sicheren Seite liegend, wird für die Bestimmung des Außenlärmpegels nach DIN 4109 jedoch die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbe (bzw. Gewerbegebiete) nach TA-Lärm zur Berechnung herangezogen.

Durch den Straßenverkehrslärm ergeben sich an der Westfassade des Bestandsgebäudes Mahlastraße 5 Beurteilungspegel von bis zu 71,3 dB(A). Der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tagzeitraum in Gewerbegebieten von 65 dB(A) wird damit um 6,3 dB überschritten. An den seitlichen Fassaden des Bestandsgebäudes ergeben sich Beurteilungspegel von 65,7 dB(A) (Nordfassade) bzw. 67,1 dB(A) (Südfassade). An der Ostfassade und an allen Fassaden des geplanten Neubaus werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tagzeitraum in Gewerbegebieten eingehalten.

Aufgrund der gegebenen Immissionsbelastungen werden Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Angesichts der innerstädtischen Lage und der denkmalrechtlichen Bindungen für das Anwesen Mahlastraße 5 können diese nur in Form einer schallmindernden Ausbildung der Außenbauteile erfolgen.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass bis zu einem Abstand von 20 m zur Hinterkante Gehweg der Mahlastraße bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs VI gemäß DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden

sind. Bei mehr als 20 m Abstand zur Hinterkante Gehweg der Mahlastraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen.

Für die Festsetzung wurde die ungünstigste Fassadeseite herangezogen. Um Überdimensionierungen des Schallschutzes zu vermeiden, wird ergänzend festgesetzt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden können, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  und damit geringere Lärmpegelbereiche vorliegen.

Berücksichtigt werden muss zudem, dass für das Anwesen Mahlastraße 5 denkmalrechtliche Belange ein hohes Gewicht haben. Daher wird als zusätzliche Ausnahmemöglichkeit festgesetzt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zur Ausbildung der Außenbauteile können zudem zugelassen werden, wenn eine Einhaltung der Festsetzung denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

### 7.5.2 Gewerbelärmeinwirkungen im Umfeld

Das geplante Vorhaben wird zu zusätzlichen Gewerbelärmemissionen durch die Stellplätze und die haustechnischen Anlagen führen. Diese wirken auf die Umgebungsbebauung ein. Der Umgebungsbebauung im Norden kommt dabei aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan „Nutzungsregelung Innenstadt“ (vgl. Kapitel 4.3) die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets zu. Die Bebauung am Jahnplatz ist unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB und damit nach seiner Eigenart zu beurteilen. Hier wurde – auf der sicheren Seite liegend – ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet zur Bestimmung der Schutzwürdigkeit zugrunde gelegt.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens sind zur Einhaltung der zulässigen Schallimmissionsrichtwerte an Wohngebäuden in der Nachbarschaft die folgenden Bedingungen einzuhalten bzw. als Maßnahmen umzusetzen:

- Parkplatznutzung

In der Nacht ist Parkplatznutzung auf die 6 Stellplätze zu begrenzen, welche sich südlich vor dem Bestandsgebäude westlich der Grundstückseinfahrt befinden. Die Nutzung der restlichen 17 Stellplätze führt in der Nacht zu Überschreitungen der zulässigen Beurteilungs- und Maximalpegel.

- Haustechnik

Die Schalleistung der Haustechnik ist an dem angenommenen Standort südlich des geplanten Neubaus auf eine Schalleistung von  $L_{wA} = 65 \text{ dB(A)}$  zu begrenzen. Diese Begrenzung kann durch die Auswahl der haustechnischen Anlagen oder eine zusätzliche Kapselung erfolgen.

Unter Berücksichtigung diese Vorgaben können an den schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) am Tag und 34 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Da die Vorgaben aufgrund ihres Nutzungsbezugs bzw. ihres Ergebnisbezugs bei der Einhaltung der Vorgaben nicht als Festsetzungen in einen Bebauungsplan übernommen werden können, erfolgt eine rechtliche Sicherung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **7.5.3 Lärmpegelerhöhungen im Umfeld durch eine Zunahme des Straßenverkehrs**

Gemäß der Verkehrsprognose zum Vorhaben wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) um 120 KFZ erhöht. Diese Erhöhung wurde, zu Berücksichtigung eines „worst case“ – Szenarios, auf alle drei relevanten Straßenabschnitte im Umfeld als Zusatzbelastung beaufschlagt.

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens findet keine Erhöhung des Verkehrslärms an der Bestandsbebauung statt, so dass das Bauvorhaben keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrslärm an der Bestandsbebauung aufweist.

### **7.6 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 m<sup>2</sup> sind ca. 1.680 m<sup>2</sup> 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:

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<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	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>1.680 qm</b>	<b>2.070 qm, davon mind. 300 qm begrünte Dachfläche *</b>	<b>+ 390 qm</b>
<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	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>890 qm</b>	<b>500 qm</b>	<b>- 390 qm</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.570 qm</b>	<b>2.570 qm</b>	

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch eine zusätzliche Flächenversiegelung auf bis zu ca. 390 m<sup>2</sup>, 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 anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Festsetzung, dass je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein 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 Hitzewellen.
- Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 8 m<sup>2</sup> zu versehen. Zulässig sind überfahrbare Baumscheiben, wenn die Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Baums substrat versehen werden.

Mit diesen Regelungen sollen günstige Wuchsbedingungen für die Bäume, die eine artgerechte Entwicklung auch in sommerlichen Trockenperioden zulassen, gesichert werden.

- 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.

## **7.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz (Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer, September 2023) sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen zu können. Da insbesondere bei Arbeiten am Dachstuhl die Störung potenziell vorkommender Fledermausarten nicht auszuschließen ist, sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung beachtet werden:

### V1-Vermeidung nächtlicher Störung von Fledermauspopulationen

Keine nächtlichen Arbeiten, sowie nächtliche Beleuchtung der Baustelle, um mögliche Fledermausvorkommen bei der Jagd nicht zu stören.

### V2-Vermeidung von Verbotstatbeständen durch frühzeitiges Monitoring

Vor der Durchführung von Arbeiten am Dachstuhl sind Kontrollen auf mögliche Fledermausvorkommen durchzuführen. Bei Nachweis von Fledermausvorkommen im Gebäude sind Maßnahmen zum Schutz in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Fledermausschutz umzusetzen.

Die Maßnahmen können aufgrund einer geeigneten Rechtsgrundlage nicht unmittelbar im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie werden jedoch über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Im Fachbeitrag Artenschutz wird darüber hinaus angeregt festzusetzen, dass bei Neupflanzungen standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Dies dient der Aufwertung der Fläche und der Verbesserung des Nistangebots für Vogelpopulationen. Diese Anregung ist in den Bebauungsplan in der Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen übernommen (Festsetzung 8.1).

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zum Ergebnis, dass es unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zu keinen Betroffenheiten kommt. Hierzu ist allerdings zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Begehung noch keine Aussagen zum Umfang der Sanierungsmaßnahmen im Dachbereich getroffen wurden. Vor Beginn von Sanierungsmaßnahmen sind daher Kontrollen auf mögliche Fledermausvorkommen durchzuführen und – soweit erforderlich - Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen umzusetzen.

## **7.8 Versorgung**

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

## **7.9 Entwässerung**

### **7.9.1 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser kann von der vorhandenen Kanalisation in den umgebenden Straßen aufgenommen werden.

### **7.9.2 Niederschlagswasser**

Zur Planung der Niederschlagswasserentwässerung wurde ein Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt („Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nördlicher Jahnplatz“ der Stadt Frankenthal“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Januar 2024).

#### Konzeption

Anfallendes Dachflächenwasser des geplanten Neubaus soll ortsnahe über eine Retentionsmulde versickert und verdunstet werden, damit das Niederschlagswasser umgehend wieder Teil des natürlichen lokalen Wasserkreislaufes wird. Die Dachflächen der geplanten Bebauung werden als Gründach mit extensiver Begrünung hergestellt (humusiert  $\geq 10$  cm Aufbau). Parkflächen und Zuwegungen werden mit durchlässigem Pflasterbelag und (Rasen-)Fugenpflaster geplant.

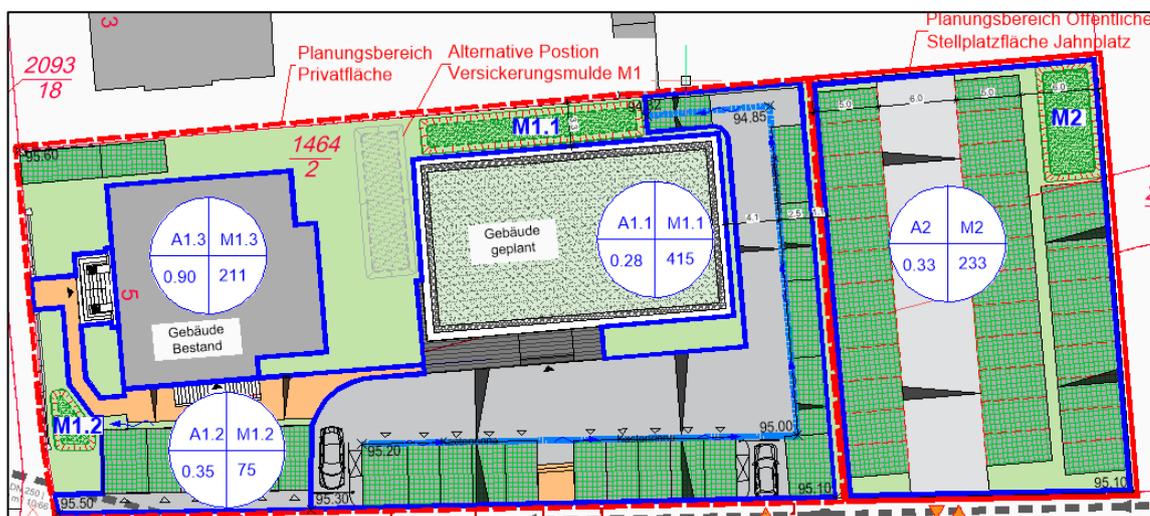
Grundsätzlich sind gemäß B-Planentwurf alle befestigten Flächen mit durchlässigen Belägen zu versehen.

Die Abflüsse der Stellplatzflächen und Zufahrten werden oberflächlich über eine Rinne in die Grünflächen bzw. Retentionsmulden geführt. Kleinere Terrassen- und Eingangsflächen entwässern breitflächig in die anstehenden Grünflächen. Die Dachfläche des Neubaus kann direkt in die geplante Retentionsmulde bzw. bei Bedarf auch über Rinnen in diese entwässern.

Für die historische denkmalgeschützte Villa besteht Bestandsschutz. Die Dachflächen sind an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. In Hinblick auf das Verbesserungsgebot, wird empfohlen, das hier bestehende Entwässerungssystem um eine Zisterne zu ergänzen, um die Gebietsabflüsse weitergehend zu reduzieren.

Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen stehen anthropogene Auffüllungen an – diese sind im Zuge der Maßnahme gegen unbelastete Böden auszutauschen.

Die Mindestgröße der Versickerungsflächen wird anhand des notwendigen Gesamtvolumens der Rückhalteflächen bis zu einem 10-jährlichen Niederschlagsereignis ermittelt.



Lageplan des Vorhabens, abflusswirksame Flächen und Versickerungsmulden. Aus: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nördlicher Jahnplatz“ der Stadt Frankenthal“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Januar 2024.

### Dimensionierung

Der Nachweis der Retentionsflächen wird über ein Niederschlagsereignis mit mindestens 10-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit geführt. Die Mulden stellen einfache dezentrale Versickerungseinrichtungen dar, welche im Falle eines Überstaus, aufgrund ihrer topographischen Lage, ein sehr geringes Risikopotenzial aufweisen.

Weiterhin wird der Nachweis der Rückhaltevolumina, gemäß DIN 1986-100 und den Anforderungen einen ausreichenden Überflutungsschutz bzw. Überflutungsnachweis erfüllend, über ein Niederschlagsereignis mit 30-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit geführt.

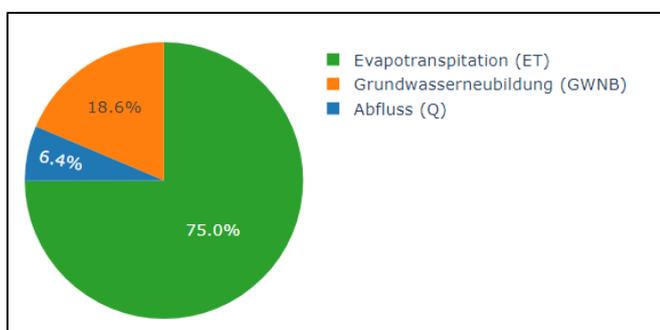
## 7.10 Wasserhaushaltsbilanz

Dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine erhebliche Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage für die Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet. Die Betrachtung

bezieht sich dabei jedoch nicht auf den tatsächlichen Ausgangszustand des Plangebiets vor Beginn der Bauleitplanung – im aktuellen Fall auf die bestehende Bebauung mit einer Villa und öffentlichen Parkplätzen – sondern auf einen hypothetischen „Urzustand“ des Plangebiets vor einer ersten baulichen Nutzung. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem „Urzustand“ des Geländes soweit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Somit wird für die Maßnahme aus „Urzustand“ bzw. Ausgangszustand vor einer Bebauung und geplantem Zustand nach Verwirklichung des Bebauungsplans die Wasserhaushaltsbilanz ermittelt. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Gemäß den Referenzwerten ergibt sich im Plangebiet für den Urzustand eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 75,0 %, eine Versickerung von 18,6 % und ein oberflächiger Abfluss von nur 6,4 %.



Referenzwerte für den Urzustand (Wasserhaushaltsbilanz Urzustand). Aus: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nördlicher Jahnplatz“ der Stadt Frankenthal“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Januar 2024.

Für den Planungszustand wurden die im Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung und zur Begrünung zugrunde gelegt. Zusätzlich wurde eine Zisterne berücksichtigt, die über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich vorgegeben werden kann.

Im Ergebnis ergibt sich im Plangebiet für den Planungszustand eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 65,0 %, eine Versickerung von 26 % und ein oberflächiger Abfluss von 9 %.

	<b>Planfall (mit Zisterne)</b>
Abweichung a (Abfluss)	0,03 (3 %) Das Plangebiet liegt im städtischen Siedlungsbereich, dessen Direktabfluss im Umfeld bereits wesentlich überhöht ist.
Bewertung	Die geringfügige Erhöhung des Direktabflusses ist auf Grundlage der Randbedingungen nicht kritisch einzustufen. Die Abweichung gegenüber dem Urzustand <b>liegt im Toleranzbereich nach DWA M-102 1-4.</b>
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
Abweichung g (Grundwasser)	0,07 (7 %) Die GWN wird durch die lokale NW-Bewirtschaftung durch V-Anlagen erhöht. Grundsätzlich ist für das lokale Umfeld, in welchem die Grundwasserneubildung durch den Siedlungsbestand deutlich reduziert ist, eine Annäherung an den Urzustand im weiträumigeren Bezug gegeben.
Bewertung	Die Abweichung gegenüber dem Urzustand <b>liegt im Toleranzbereich nach DWA M-102 1-4.</b> Es findet eine signifikante Verbesserung im Vergleich zum Bestand statt. Die Abweichung führt unter Betrachtung des Planungsumfelds zu keinen ökologisch nachteiligen Auswirkungen.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
Abweichung v (Verdunstung)	-0,10 (10 %) Die ET <sub>a</sub> wird durch die lokale NW-Bewirtschaftung durch V-Anlagen sowie der geplanten Versiegelung im Plangebiet reduziert.
Bewertung	Die Abweichung gegenüber dem Urzustand <b>liegt im Toleranzbereich nach DWA M-102 1-4.</b> Es findet eine signifikante Verbesserung im Vergleich zum Bestand statt. Für das Plangebiet werden vielfältige Bewirtschaftungsmöglichkeiten bei der RW-Bewirtschaftung vorgesehen und berücksichtigt. Die aufgezeigte geringfügige Abweichung führt unter Betrachtung des Planungsumfelds zu keinen ökologisch nachteiligen Auswirkungen.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf

Bewertungsmatrix Wasserhaushaltsbilanz. Aus: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nördlicher Jahnplatz“ der Stadt Frankenthal“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Januar 2024.

Im Vergleich zu der aktuellen Bebauung des Plangebiets ergibt sich eine Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz. Im Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag wurde aufgezeigt, dass durch das Vorsehen von höherwertigen Grünanlagen und einer Zisterne Defizite aufgrund der versiegelten Flächen gut kompensiert werden können und diese, in Verbindung mit den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan, eine zufriedenstellende Annäherung an den Urzustand – welcher zum Großteil durch eine landwirtschaftliche Nutzung definiert wurde – induzieren. Durch das Vorhaben ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Dem Verschlechterungsverbot wird dahingehend entsprochen.

### **7.11 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. Hierbei handelt es sich insbesondere um Regelungen zum Artenschutz, zum Schallschutz, zum Denkmalschutz und zur Entwässerung.

### **9. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.