



Aktenzeichen: A-S/jm, A-S/Kt

Datum: 21.11.2024

Hinweis: XVII/2609

Beratungsfolge: Ortsbeirat Studernheim Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße": Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

- Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse von November 2024 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil des Beschlusses.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“, der dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 08.12.2021 zugrunde lag, wird geändert (siehe Anlage 2).

Der neu abgegrenzte räumliche Geltungsbereich A umfasst auf der Gemarkung Studernheim, Flur 0, die Flurstücke mit den Nummern 1500/1, 1500/2, 1500/3, 1501/4, 1501/3, 467/11, 475/4, 468/12, 476/12 1502, 468/11 tlw. 541/17 tlw., 1501/2, 467/10, 464/3, 1497, 1493.

Der neu hinzukommende Geltungsbereich B umfasst auf der Gemarkung Studernheim, Flur 0, die Flurstücke mit den Nummern 1780/1 und 1861/1 teilweise.

- Der Bebauungsplan-Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ in der Fassung von November/Oktober 2024, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 3), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) wird beschlossen, die Begründung sowie der Umweltbericht (Anlage 6) 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"/>		

4. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf werden
  - a. gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und
  - b. gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangedurchgeführt.

## **Begründung:**

### **1. Planungsziel und -anlass**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll der Überplanung und Aktivierung einer brachliegenden Gewerbefläche sowie daran angrenzenden Sukzessionsflächen von insgesamt ca. 5,7 ha in Studernheims Nordwesten dienen. Ziel dieser Überplanung ist die Schaffung neuen Wohnraums, welcher in Frankenthal dringend benötigt wird. Dies hat sich in der Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahr 2020 gezeigt.

Die Wichtigkeit des Projekts verdeutlicht sich durch dessen Aufnahme in das Etappenziel 1 („Laufende Bebauungsplanverfahren abschließen unter der Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) der Roadmap Wohnungsbau (siehe Drs. XVII/3844) sowie die Einstufung als Priorität „hoch“ in der aktuellen Prio-Liste der Bebauungsplanverfahren der Stadt Frankenthal von Februar 2024 (siehe Drs. XVII/3823).

Die angestrebte Erneuerung der Flächen wird darüber hinaus eine Verbesserung der städtebaulichen Strukturen sowie der städtebaulichen Funktion im Stadtteil Studernheim zur Folge haben.

### **2. Bisheriges Verfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 die (erneute) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen (siehe Drs. XVII/1807).

Im vorliegenden Planungsfall konnte dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nicht entsprochen werden, sodass sich die Erforderlichkeit nach Änderung des wirklichen Flächennutzungsplans der Stadt Frankenthal aus dem Jahr 1998 ergab. Der Stadtrat hat in der o. g. Sitzung daher ebenfalls die Einleitung des Verfahrens zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen (siehe Drs. XVII/2010).

### **3. Frühzeitige Beteiligung**

Der Öffentlichkeit wurden gemäß § 3 (1) BauGB die Ziele und Inhalte der Planung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 26.04.2022 vorgestellt. Es bestand die Gelegenheit zur Erörterung der Planung und zur Abgabe von Stellungnahmen. Seitens der Öffentlichkeit wurden sieben Stellungnahmen von Privatpersonen vorgetragen.

Das städtebauliche Konzept wurde am 05.10.2022 beschlossen. Ebenso die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB (siehe Drs. XVII/2609).

Die frühzeitigen Beteiligungen auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes haben in der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 stattgefunden. Insgesamt 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen.

Über alle öffentlichen Belange wurde ein Abwägungsvorschlag (siehe Anlage 1) erarbeitet.

#### **4. Veränderung des Geltungsbereichs, geänderter Aufstellungsbeschluss**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ besteht aus dem „Geltungsbereich A“ sowie dem „Geltungsbereich B“ (siehe Anlage 2).

Der Geltungsbereich B mit der Bezeichnung „Grünordnungsplan – Planexterne Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan“ beinhaltet die Festsetzungen zu den externen Kompensationsmaßnahmen in zeichnerischer Form.

#### **5. Städtebauliches Konzept**

In dem geplanten Wohngebiet sollen 148 Einfamilienhäuser in Form von Reihen- und Doppelhäusern sowie zwei Geschosswohnungsbauten mit circa 75 Wohneinheiten entstehen.

Die Einfamilienhäuser sind mit geneigten Dächern (Pult- und Satteldach) und die im Norden des Plangebiets verorteten Geschosswohnungsbauten mit einem Flachdach vorgesehen. Dabei sollen die „flachgeneigten“ Pult- sowie Flachdächer der Hauptgebäude mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden.

Die Einfamilienhäuser mit einem Satteldach sind mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss und die Häuser mit einem Pultdach mit drei Vollgeschossen geplant. Die Mehrfamilienhäuser sollen mit vier Vollgeschossen und einem sog. Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Um das Planungsziel nach einer nachhaltigen und zeitgemäßen klimaangepassten Bebauung umzusetzen, werden die Dächer der Hauptgebäude anteilig mit PV-Modulen und Dachbegrünung versehen.

Die Erschließung der zur Überplanung anstehenden Flächen wird mit einer Haupttangente, von dem bestehenden Abzweiger der Frankenthaler Straße (ehemals Zufahrt Realmarkt) bis hin zur Mühlbergstraße, erschlossen.

Die Anbindungen auf die Gotthilf-Salzman-Strasse dienen ausschließlich der Ver- und Entsorgung sowie einem beschränkt berechtigten Anliegerverkehr.

Zur Gliederung und auch zur Verkehrsberuhigung der Straßen werden, soweit es die Zufahrtssituationen erlauben, einzelne Pflanzquartiere für Straßenbäume vorgesehen.

Jedem Einfamilienhaus werden zwei Pkw-Stellplätze zugeordnet. Für den Geschosswohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von 1,2 je Wohneinheit vorgesehen. Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 27 öffentliche Besucher-Stellplätze eingeplant.

Entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten muss entlang der B9 eine rund 7 m hohe Lärmschutzwand, gemessen an der Straßenachse der B9, zum Schutz des Baugebietes vorgesehen werden. Die Lärmschutzwand ist als absorbierende Betonwand geplant. Die Wand wird in Abstimmung mit dem LBM ca. 1,5 m hinter der vorh. Leitplanke errichtet.

Die Lärmschutzwand geht in das Eigentum und die Unterhaltung des Landesbetriebs Mobilität Speyer (LBM) über. Die zwischen dem Wohngebiet und der geplanten Lärmschutzwand entstehende Grünfläche soll der Naherholung für die Öffentlichkeit dienen. Die Fläche soll mit einem wasserdurchlässigen Weg und vereinzelt Sitz- und Spielstationen als auch mit „Trimm dich“ Geräten ausgestattet werden. Die weiterführende Bepflanzung wird mit heimischen Feld- und Laubgehölzen hergestellt. Im Zentrum des Baugebietes entsteht ein intensiv durchgrünter Quartiersplatz mit Spiel-, Kommunikations- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit.

Die weiteren verbleibenden Grünanlagen, die später der Stadt Frankenthal übergeben werden, dienen insbesondere der Gebietsdurchgrünung und werden mit heimischen Feld- und Laubgehölzen gestaltet und bepflanzt.

## **6. Fachgutachten**

### **6.1 Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 7)**

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich das Erfordernis nach einer planexternen Kompensation des Eingriffs.

Aufgrund dessen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung zur Herstellung von Ersatzhabitaten für den Verlust von Brutplätzen (Dorngrasmücke, Nachtigall) auf dem Flurstück Gemarkung Studernheim, Flur 0, Nr. 1780/1 getroffen.

Die im Umweltbericht aufgezeigte Maßnahme zur Bereitstellung von Fledermausquartieren wurden in Abstimmung mit der Stadt bereits umgesetzt. Dem Schutzgut Tiere nach § 1 (6) Nr. 7a BauGB und den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes können somit Rechnung getragen werden.

### **6.2 Klimagutachten (Anlage 8)**

Die stadtklimatische Bedeutung des Plangebiets wird in der Stadtklimaanalyse als mittel eingestuft. Der grundsätzlichen Notwendigkeit des klimaangepassten Bauens soll durch geeignete Maßnahmen Rechnung getragen werden. Aus Sicht des Fachbeitrags Klimafolgeabschätzung sind städtebauliche und naturschutzrechtliche Festsetzungsvorschläge formuliert, die zu einer Berücksichtigung und Optimierung des Bauvorhabens aus Sicht der Klimafunktionen beitragen und entsprechend Berücksichtigung finden.

### **6.3 Baumgutachten (Anlage 9)**

Gemäß zugrundeliegendem „Baumgutachten zum Baumschutz von 14 Bestandsbäumen (Platanen) im Zuge des geplanten Neubauviertels Frankenthal Studernheim“ können bei einer Realisierung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans insgesamt 12 Platanen erhalten werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen 12 Platanen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung auf der Grundlage nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB getroffen.

Hiermit werden die Kompensationsmaßnahme M3 gemäß Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie die Anregungen von mehreren Bürgern in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Erhalt der Platanen planungsrechtlich umgesetzt.

Die vorhandene Bepflanzung ist in ihrer Gesamtheit und Funktion als „Stadtgrün“ zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind bei Wegfall gleichartig zu ersetzen, sodass der Charakter der Bepflanzung gewahrt bleibt

### **6.4 Schalltechnische Untersuchung (Anlage 10)**

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation sowie zur Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wurde eine gutachterliche Untersuchung beauftragt. Gemäß den gutachterlichen Berechnungen zeigt sich, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Orientierungswerte der 16. BImSchV als auch die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden.

Somit ergibt sich zur Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB die Umsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen. Dies erfordert u.a. die Errichtung einer 7m hohen Lärmschutzwand an der westlichen Grenze des Plangebiets. Des Weiteren sind für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich wie entsprechende Grundrissorientierungen, Schallschutzfenster und/oder Glaswände an Terrassen zur Lärmabschirmung.

### **6.5 Bodengutachten / Bodengutachten Geotechnik (Anlage 11 / Anlage 12)**

Das Bodengutachten gibt Aufschluss über die Baugrundbeschaffenheit bzw. potenzielle Bodenbelastungen sowie die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet. Es trifft darauf aufbauend Aussagen zur Bebaubarkeit und zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser.

Zur Erkundung der örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wurden Kleinbohrungen sowie Sondierungen durchgeführt. Im erkundeten Bereich stellt sich der Aufbau wie im Wesentlichen erwartet dar.

Die sich im südlichen Teilbereich des Plangebietes befindliche Verdachtsfläche wurde hinsichtlich möglicher Altablagerungen ergänzend untersucht.

Mit Hilfe von Bohrungen wurde der Schichtaufbau untersucht. Müllähnliche Inhaltsstoffe konnten in keiner Bohrung festgestellt werden. Während der Bohrarbeiten und in den Rammsondierlöchern konnten keine Grundwasserführungen festgestellt werden. Bei den Untersuchungen der natürlichen Böden Auelehm und Sand konnten mit einer Ausnahme keine relevanten Überschreitungen der Grenzwerte der Bodenmaterialklasse BM-0 festgestellt werden. Da, abgesehen von einem Wert, alle übrigen Werte unauffällig sind, liegt keine nachweisliche Bodenverunreinigung vor.

Bei den künstlichen Auffüllungen ergaben sich bei den Arsenkonzentrationen geringfügig erhöhte Werte. Bei der Mischprobe aus den Auffüllungen der Bohrung BS 33 wurden die Grenzwerte für Chrom, Arsen und Quecksilber gegenüber BM-0\* überschritten, so dass eine Einstufung in die Bodenmaterialgruppe BMF2 erfolgt. Der städtebaulichen Konzeption zufolge ist eine Überbauung der Verdachtsfläche (Flurstücke-Nr. 1501/2-4) und auch des verdolten Neugrabens geplant. Bei einem Eingriff in den Untergrund ist damit zu rechnen, dass möglicherweise ein erhöhter Aufwand bei der Wiederverwertung oder Entsorgung entsteht, da verschiedene Parameter (Chrom, Quecksilber, untergeordnet Arsen) auf erhöhte Schadstoffe in den künstlichen Auffüllungen hinweisen. Da die auffälligen Proben aus dem Bereich des Neugrabens stammen, ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Auffüllungen um die Verfüllung des ehemaligen „Neugraben“ handelt. Planungsabsicht ist eine Verlegung des kanalisierten Grabens nach außerhalb der Bebauung. Der konkrete Umgang mit dem Neugraben wird im Durchführungsvertrag geregelt und eng mit den verantwortlichen Stellen und Fachbehörden abgestimmt.

Im Falle einer Bebauung mit Aushub ist es erforderlich, die beim Aushub anfallenden künstlichen Auffüllungen getrennt von den natürlichen Böden als Haufwerk zu untersuchen, um den Entsorgungs- oder Wiederverwertungsweg festzulegen. Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse sind aus umweltgeologischer Sicht keine Beeinträchtigungen für die vorgesehene Wohnnutzung zu erwarten.

Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Mischwasserkanalanlage in Richtung der Mühlbergstraße entwässert. Zur Entwässerung kommen die Straßenkörper sowie das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser.

Insgesamt deckt sich die berechnete Menge des Flächenanteils, der an die vorhandene Kanalanlage in der Mühlbergstraße angebunden wird, mit den Vorgaben aus der Generalentwässerungsplanung. Das anfallende Regenwasser auf allen weiteren Flächen wird örtlich versickert. Die gutachterliche Versickerungsfähigkeit wurde bestätigt. In diesem Zusammenhang kann auch auf die „Wasserwirtschaftliche Betrachtung“ hingewiesen werden.

Insgesamt kann eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sichergestellt werden.

## **6.6 Kampfmittelsondierung (Anlage 13)**

Nach der Überprüfung ist die Fläche zur weiteren Bearbeitung „Arbeitsfreigabe“ freigegeben. Teilbereiche konnten aufgrund von sehr starken Störobjekten nicht auf Kampfmittel überprüft bzw. freigegeben werden „Keine Arbeitsfreigabe“.

Unter der Berücksichtigung fachlicher Aspekte sollten die geplanten Bodeneingreifenden Maßnahmen in den „rot“ dargestellten Bereichen durch ein fachtechnisches Aufsichtspersonal gemäß §20 SprengG begleitet werden.

### **6.7 Verkehrsgutachten (Anlage 14)**

Das neue Wohngebiet wird über die Frankenthaler Straße an die B 9 angebunden werden. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen ein überschaubares zusätzliches Verkehrsaufkommen, sodass die beiden Knotenpunkte Frankenthaler Straße / Zufahrt Gewerbegebiet und Mühlbergstraße / An der Kappesgewann dieses ohne nennenswerte Probleme aufnehmen können, wobei die Einmündung Mühlbergstraße / An der Kappesgewann zukünftig als vierarmiger Knotenpunkt ausgebaut wird.

Die Anbindung Fachmarktzentrum – Erschließungsstraße zum Wohngebiet sollte bei den weiteren Planungen möglichst weit vom Knotenpunkt abgerückt werden, um ausreichend große Stauräume zu gewährleisten. Es ist geplant die beiden Planstraßen G und H (Zufahrt auf die Gotthilf-Salzman-Strasse) mit einer straßenverkehrsbehördlichen Anordnung als Anliegerstraßen auszuweisen, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Auch dies war eine zentrale Forderung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

### **7. Weitere Vorgehensweise**

Es wird mit den vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplan-Entwurfs die Offenlage zur Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss werden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gegeneinander abgewogen und in den Rechtsplan eingearbeitet. Ergänzend zur Offenlage ist auch eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung geplant.

Sollte danach keine Planänderung mehr notwendig sein, kann der Rechtsplan den Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Zum Satzungsbeschluss wird dann auch der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister



Anlage:

- Anlage 1: Ergebnisse der Abwägung aus den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, November 2024.
- Anlage 2: Geltungsbereich, November 2024.
- Anlage 3: Planzeichnung, Oktober 2024.
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan, November/Okttober 2024.
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen, Oktober 2024.
- Anlage 6: Begründung inkl. Umweltbericht und Grünordnungsplan  
Geltungsbereich A und Geltungsbereich B, Oktober/September 2024.
- Anlage 7: Artenschutzgutachten
- Anlage 8: Klimagutachten
- Anlage 9: Baumgutachten
- Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 11: Bodengutachten
- Anlage 12: Bodengutachten Geotechnik
- Anlage 13: Kampfmittelsondierung
- Anlage 14: Verkehrsgutachten