
STADT FRANKENTHAL (PFALZ)



24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH STUDERNHEIM „NÖRDLICH DER MÜHLBERGSTRASSE“

- BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Frankenthal (Pfalz)
24. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich
Studernheim „Nördlich der Mühlbergstraße“
Begründung

Stand:

07.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | ERFORDERNIS DER PLANUNG | 4 |
| 2 | INHALT UND ERFORDERNIS DER 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS | 6 |
| 2.1 | WOHNBAUFLÄCHE | 6 |
| 2.2 | FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT- EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES | 8 |
| 3 | VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE | 9 |
| 3.1 | FORMELLES VERFAHREN | 9 |
| 3.2 | UMWELTBERICHT | 10 |
| 4 | WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 10 |
| 5 | VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG | 11 |
| 6 | STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 13 |
| 7 | ALTERNATIVENPRÜFUNG | 19 |
| 8 | FLÄCHENBILANZ | 20 |

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Auf Antrag der Real Life Residences GmbH und Real Life Moderate GmbH (= Vorhabenträger) hat die Stadt Frankenthal die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studernheim, Nördlich der Mühlbergstraße“ beschlossen.

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet ein vom Vorhabenträger vorgelegter und mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan. Demensprechend sind im Plangebiet die Unterbringung von rund 38 Doppelhaushälften und 110 Reihenhäusern für das allgemeine Wohnen angedacht. Im nördlichen Bereich sollen zudem rund 75 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern untergebracht werden.

Die wohnbauliche Entwicklung erstreckt sich auf den südlichen Teil des ehemaligen real-Marktgeländes zwischen Frankenthaler, Gotthilf-Salzman-Straße und Mühlbergstraße. Neben bereits bebauten Flächen werden auch bisher noch unbebaute Flächen einbezogen. Diese Sukzessionsfläche, die zwischen dem Gelände des ehemaligen real-Marktes und der Mühlbergstraße liegt, dient der ansässigen Bevölkerung bisher für die Feierabenderholung.

Auf dem nördlichen Teil des ehemaligen real-Marktgeländes soll ein neuer Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Das geplante Marktzentrum dient überwiegend der Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Studernheim. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden ebenfalls durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans herbeigeführt. Für die Planung und Umsetzung steht ein Vorhabenträger bereit.

Der für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Flächenteil hat eine Größe von ca. 5,1 ha. Die Plangebietsgröße des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 5,7 ha. Die abweichende Größe ergibt sich aus der Einbeziehung von Teilflächen der „Mühlbergstraße“ und der Bundesstraße B9 sowie des Anbindungsastes des Wohngebiets an die „Frankenthaler Straße“ über das ehemalige Gelände des real-Marktes.

Im vorliegenden Planungsfall kann dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nicht entsprochen werden. Demnach entspricht die angestrebte Wohnbauflächenausweisung der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal. Die Änderung wird im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt.

Zur Begründung des Planungserfordernisses gemäß § 1 (3) BauGB sind folgende städtebauliche Gründe anzuführen:

Das Erfordernis der Planung begründet sich u.a. mit der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe, wonach die Stadt in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Stadt in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich der Stadt Frankenthal und der Region aus planerischer Sicht geboten. Schon aus der zentralörtlichen Stellung der Stadt als Mittelzentrum ergibt sich die Aufgabe nach Bereitstellung eines entsprechenden Wohnraumangebots.

Wesentliche Gründe für diesen Wohnraumbedarf ist die Lagegunst der Stadt in der Metropolregion Rhein-Neckar mit einem attraktiven Angebot an Arbeit, Bildung, Sport-, Erholungs- und

Freizeiteinrichtungen einschließlich des dazugehörigen Naturraumpotenzials. Dieser Tatbestand sowie die gute Infrastrukturausstattung im Stadtgebiet unterstützen die Entwicklung als bevorzugten Wohnstandort in der Region.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass in der Stadt ein ständiger Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht.

Die Bedeutung des vorliegenden Planvorhabens für die weitere städtebauliche Entwicklung wird durch das städtische Projekt „Roadmap Wohnungsbau“ betont. Hierin hat die Stadt dargelegt, an welchen Stellen im Stadtgebiet in absehbarer Zeit prioritär die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen geschaffen werden sollen. Das Planvorhaben in Studernheim nördlich der Mühlbergstraße ist Bestandteil dieses Projekts, welches durch den Stadtrat einstimmig am 6. März 2024 beschlossen wurde.

Die Schaffung von weiterem bezahlbaren Wohnraum ist für die Entwicklung Frankenthals von zentraler Bedeutung. Deshalb wird das Thema bei der Stadtentwicklungskonzeption 2035 – neben der Innenstadt - besonders in den Fokus gestellt. In diesem Zusammenhang ist auf den Endbericht der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Frankenthal hinzuweisen. Dieser von der InWIS Forschung & Beratung, Springorumallee 20a, 44795 Bochum, erstellte Bericht zeigt für die Stadt einen Wohnraumbedarf. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.1 dieser Begründung verwiesen.

Die vorliegende Bauleitplanung ist weiterhin über die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 4 BauGB zu rechtfertigen. Im vorliegenden Planungsfall wird eine brachliegende bzw. derzeit suboptimal genutzte Fläche mit überwiegend anthropogenen Vorbelastungen einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Die angestrebte Erneuerung wird eine Anhebung und Verbesserung der städtebaulichen Strukturen sowie der städtebaulichen Funktion im Stadtteil Studernheim zur Folge haben. Mit der angestrebten Planung und deren Umsetzung kann in diesem Teilgebiet von Studernheim eine nachhaltige Anpassung und Erneuerung der städtebaulichen Strukturen herbeigeführt werden.

Schließlich wird die angestrebte Wiedernutzung der Gewerbebrache zu einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung führen. Dies entspricht dem Planungsleitziel des § 1 (6) Nr. 2 BauGB, wonach durch die vorliegende Planung ein kostensparendes Bauen ermöglicht werden kann.

Ebenso steht die Planung im Einklang mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und einer Innenentwicklung bzw. einer Wiedernutzbarmachung brachliegender bzw. suboptimal genutzter Flächen Vorrang gegenüber einer Siedlungsentwicklung in den klassischen Außenbereich zu geben ist. Somit wird der Siedlungsdruck auf den Außenbereich gemindert. Aus planungsrechtlicher Sicht liegen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bauliche Nutzung bereits vor. So ist auf die bereits erfolgte Überplanung in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Studernheim West, Änderung V“ (1993) und „Studernheim West, Änderung IV“ (1995) hinzuweisen.

Zudem kann mit vorliegender Bauleitplanung die Leitvorstellung gemäß § 1 (5) BauGB nach Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung umgesetzt werden. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen können im Plangebiet auch Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Somit können die Belange benachteiligter und darum hilfsbedürftiger Bevölkerungskreise Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus können mit der anstehenden Bauleitplanung auch umweltrelevante Belange berücksichtigt bzw. einer verträglichen Lösung zugeführt werden. Diese Regelungserfordernisse i.S. des § 1 (3) BauGB erstrecken sich im Wesentlichen auf die Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2 INHALT UND ERFORDERNIS DER 24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

2.1 Wohnbaufläche

Die angestrebte Bauleitplanung hat die Schaffung des Baurechts für die Ausweisung einer Wohnbaufläche und somit die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in der Stadt Frankenthal (Pfalz) zum Ziel.

Aus diesem Grund wird in der Ebene der 24. Änderung des Flächennutzungsplans auf einer etwa 5,1 ha großen Fläche zwischen der „Frankenthaler Straße“ und „Mühlbergstraße“ in Ergänzung einer schon bestehenden Sonderbaufläche eine Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt werden.

Mit der angestrebten Darstellung als Wohnbaufläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die in Kapitel 1 dargelegten städtischen Planungsleitziele herbeigeführt werden. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die vorangegangenen Ausführungen und Erläuterungen in Kapitel 1 verwiesen.

In Ergänzung hierzu ist der Endbericht der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Frankenthal anzuführen. Dieser von der InWIS Forschung & Beratung, Springorumallee 20a, 44795 Bochum, erstellte Bericht enthält Angaben zum Wohnraumbedarf in der Stadt. Die Untersuchung erfasst die Wohnungsangebote und -nachfragen und zeigt auf, welche Wohnungsangebote im Stadtgebiet fehlen. Zudem werden die Themen der künftigen qualitativen Wohnraumbedarfsentwicklung, der Neubaubedarf sowie die zusätzlichen Wohnformen und künftigen Nachfragegruppen in der Untersuchung berücksichtigt.

In Kapitel 8 des Endberichts wurde die qualitative Wohnraumbedarfsprognose wie folgt vorgenommen:

In der Untersuchung wurde zudem aufgezeigt, welcher Wohnraumbedarf in der Stadt Frankenthal (Pfalz) zwischen 2020 und 2035 besteht.

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurde die Teilfortschreibung des einheitlichen Regionalplans des Verbandes Region-Rhein-Neckar (VRRN) herangezogen. Der Regionalplan beinhaltet Vorgaben für die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung, die auch durch die Stadt Frankenthal i.S. des § 1 (4) BauGB (= Anpassungsgebot) zu beachten sind.

Als Grundlage für die Berechnung der Wohnflächenbedarfsprognose des VRRN dient der aktuelle Bevölkerungsstand gemäß der amtlichen Statistik. Für Frankenthal wurde die zum Zeitpunkt der Teilfortschreibung maßgebliche Einwohnerzahl von 48.762 Einwohnern (Juli 2020) genutzt.

Die Regionalplanung gibt vor, dass die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostizierte, durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 genutzt wird, um aus der Einwohnerzahl die Anzahl der Haushalte zu berechnen. Für Frankenthal ergibt dies einen Wert von 24.381 Haushalten.

Der zukünftige Bedarf an Wohneinheiten wird durch Multiplikation der ermittelten Haushalte mit einem für die jeweilige Kommune ermittelten Zuwachsfaktor bestimmt. Den Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zu. Für alle Kommunen wird im Rahmen einer Modellrechnung festgelegt, dass die Zahl der Haushalte alle fünf Jahre um 0,8 Prozent wächst. Im Zeitraum von 2020 bis 2035 beträgt der Zuwachsfaktor (Eigenbedarf) demnach 2,4 Prozent.

Da die Regionalplanung vorgibt, dass durch Wanderungsgewinne ausgelöste zusätzliche Wohnbauflächen, die über die Eigenentwicklung hinausgehen, in Regionen der Kategorie „Siedlungsbereich Wohnen“ konzentriert werden sollen - zu denen auch die Kernstadt Frankenthals sowie Flomersheim gehören - wird zusätzlich festgelegt, dass in ebendiesen Regionen die Zahl der Haushalte zusätzlich um zwei weitere Prozent alle fünf Jahre wächst.

Die Zuwachsrate für Frankenthal beträgt demnach 2,8 Prozent alle fünf Jahre bzw. 8,4 Prozent zwischen 2020 und 2035. Für Frankenthal ergibt sich demnach ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 2.048 Wohneinheiten bis 2035, indem die ermittelten 24.381 Haushalte mit dem Wachsfaktor 8,4 Prozent multipliziert werden.

Für die Umrechnung der Wohneinheiten in einen Flächenbedarf gibt die Regionalplanung regionsspezifische Siedlungsdichtewerte vor. Als Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion wird für Frankenthal der Wert von 40 Wohneinheiten je Hektar zugrunde gelegt. Für die ermittelten 2.048 Wohneinheiten werden demnach rd. 51 Hektar Wohnbauflächen benötigt. Zum Zeitpunkt der Teilfortschreibung vorliegende Untersuchungen der Stadt Frankenthal haben gezeigt, dass nur noch zehn Hektar Nettowohnbaufläche im Außenbereich sowie ein Hektar Potenzialflächen im Innenbereich zur Verfügung stehen.

In Ergänzung zu der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs im Stadtgebiet wurde in der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose auch eine tiefergehende Untersuchung bzw. Bedarfsberechnung für unterschiedliche Segmente durchgeführt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Zwischen 2014 und 2018 wurden jährlich durchschnittlich 26 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Zwar begünstigen die aktuellen Zinskonditionen die Eigentumsbildung, gleichzeitig müssen aber auch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die Eigenheime und Wohneinheiten errichtet werden können. Aufgrund der Anspannung in diesem Segment ist eine Erhöhung der Bautätigkeiten bedarfsgerecht.

Zudem spricht insbesondere der steigende Anteil älterer Personen für einen höheren Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, der in der Regel im Geschosswohnungsbau umgesetzt wird. Folglich ist dort ebenfalls ein steigender Bedarf zu erkennen. Als Resultat dieser Annahmen sowie auf Basis der dargestellten Wohnungsmarktanalysen verteilt sich der Bedarf wie folgt auf die unterschiedlichen Segmente: Etwa 55 Prozent des Bedarfs erstreckt sich auf das Mietwohnungssegment, rd. 20 Prozent auf Eigentumswohnungen und rd. 25 Prozent auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Mit Blick auf die bisherige Bautätigkeit und die Entwicklung der Altersstruktur wird der stärkere Fokus auf den Bau von Mehrfamilienhäusern damit beibehalten. Gleichzeitig liegt der zukünftige durchschnittliche jährliche Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern über den Baufertigstellungszahlen der letzten Jahre, um dem hohen Bedarf nach diesen Wohnformen zu entsprechen.

Tabelle 15: Wohnungsbedarf nach Segmenten 2020-2035 (gerundet)¹

| | Ein- und Zweifamilienhäuser | Frei finanzierte Mietwohnungen | Öffentlich geförderte Mietwohnungen | Eigentumswohnungen |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Anteil | 25 % | 30 % | 25 % | 20 % |
| Gesamtbedarf | 510 | 615 | 510 | 410 |
| pro Jahr | 35 | 40 | 35 | 25 |

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung und Berechnungen; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

¹ Qualitative Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Frankenthal, InWIS Forschung & Beratung, Springorumallee 20a, 44795 Bochum, Kapitel 8, Seiten 45 und 46, 24.09.2020

2.2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

Zum Nachweis möglicher Beeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm wurde die Ingenieurgesellschaft Gerlinger und Merkle, Werderstraße 42, 73614 Schorndorf, mit der Ausarbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beauftragt.

Grund hierfür ist die Lage des Plangebiets in einem „lärmvorbelasteten“ Bereich. So wirken mit dem im Norden geplanten Fachmarktzentrum, dem südlich gelegenen faktischen Mischgebiet und der westlich verlaufenden Bundesstraße B9 verschiedene Lärmemittenten auf das Plangebiet ein. Weiterhin sind die Lärmeinwirkungen der Straßenverkehre auf der „Frankenthaler Straße“ und der „Mühlbergstraße“ sowie der westlich gelegenen Zugstrecke (Strecke 3522) anzuführen.

Insofern kann dem „Gebot optimaler Planung“ vorliegend nicht vollumfänglich entsprochen werden. Gemäß dem Optimierungsgebot nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Gemäß den gutachterlichen Ergebnissen erfordert das Hineinplanen in eine lärmvorbelastete Umgebung die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen i.S. eines vorbeugenden Immissionsschutzes.

Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen kann gemäß dem Gutachten sichergestellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und Beeinträchtigungen durch schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden bzw. begrenzt werden. Mit der hiermit einhergehenden Bewältigung des Immissionskonfliktes kann ein Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet werden.

Gemäß dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des Flächennutzungsplans wird vorliegend eine Darstellung gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauGB für den Änderungsbereich vorgenommen.

Damit wird für die nachfolgende Planungsebene (= vorhabenbezogener Bebauungsplan) zum Ausdruck gebracht, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechende Maßnahmen notwendig sind, deren weitere Konkretisierung und Ausgestaltung in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen hat.

In der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB konkrete planungsrechtliche Festsetzungen für die Umsetzung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen wie die Errichtung einer 7 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße B9 getroffen und Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen..

Nachfolgend ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplans abgebildet.

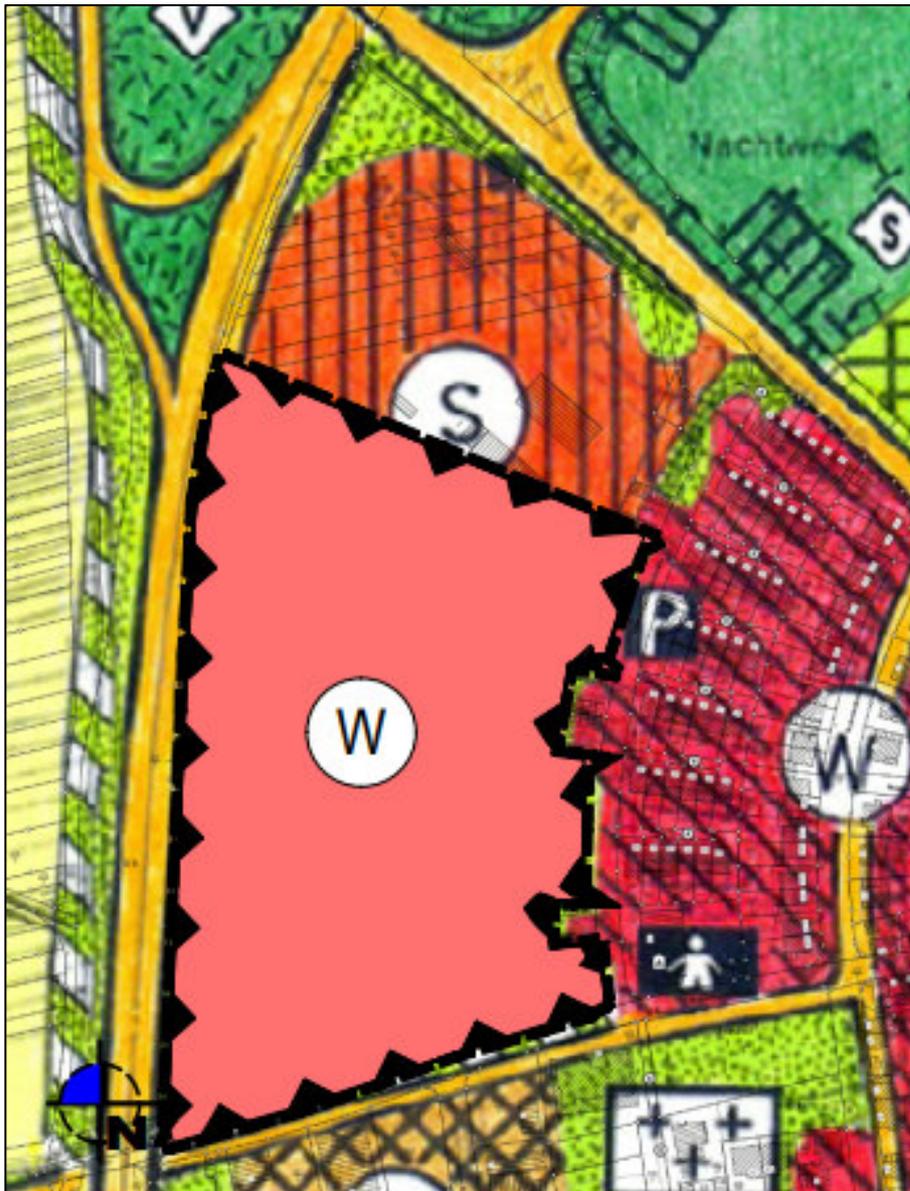


Abb.: 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Frankenthal, Quelle: Stadt Frankenthal.

3 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

3.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 08.12.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt – wie bereits erwähnt - parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Der Öffentlichkeit wurde 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 Stellungnahme. Seitens der Öffentlichkeit wurden sieben Stellungnahmen von Privatpersonen vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 07.11.2022 bis 07.12.2022 stattgefunden. Insgesamt 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung die Auswertung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen in der Sitzung am 2024 vorgenommen.

In der gleichen Sitzung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung dieser Beteiligungsschritte.

Zudem wird den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Frankenthal (Pfalz) gemäß § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

3.2 Umweltbericht

Unter Anwendung der Abschichtungsregelung des § 2 (4) Satz 5 BauGB wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Dieser beinhaltet eine aktuelle Prüfung der umweltrelevanten Belange.

Diese sogenannte „Abschichtung von „unten nach oben“ ist im vorliegenden Planungsfall wegen der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren möglich.

4 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal trifft für die zur Überplanung anstehenden Flächen folgende Darstellungen:

- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum,
- Gemischte Baufläche,
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und
- Grünfläche.

Wie bereits erwähnt, entspricht der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich seiner Inhalte nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 24. Änderung abgebildet.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal mit Kennzeichnung des Plangebiets (= schwarz),
Quelle: Stadt Frankenthal.

5 VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Regionalplans des Planungsverbands Region Rhein-Neckar trifft für die zur Überplanung anstehenden Flächen folgende Festlegungen (siehe nachfolgende Abbildung):

- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nördlicher Bereich)
- Keine Festlegung (= „weiße Fläche“) für den südlichen Bereich

Für das vorliegende Planvorhaben kann auf das Ziel Z 1.4.1.4 des Regionalplans hingewiesen werden, das einen Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung normiert.

Mit vorliegender Bauleitplanung und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche sowie der hiermit einhergehenden optimierten Grundstücksausnutzung kann diesem Ziel der Raumordnung entsprochen werden.

Zudem ist das Mittelzentrum Frankenthal regionalplanerisch als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegt.

Gemäß Ziel Z 1.4.2.2 ist die Ausweisung zusätzlicher, über die Eigenentwicklung hinausgehender Wohnbauflächen in den als „Siedlungsbereich Wohnen“ festgelegten Gemeinden bzw. Gemeindeteilen und auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Weiterhin ist auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplans bezüglich der Berechnung und des Nachweises des Wohnbauflächenbedarfs hinzuweisen. Diese richten sich an die Ebene der Flächennutzungsplanung und sind hier beachtlich.

In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen in Kapitel 2 dieser Begründung zu verweisen.

Hier wurde der Endbericht der Qualitativen Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Frankenthal, welcher von der InWIS Forschung & Beratung, Springorumallee 20a, 44795 Bochum, erstellt wurde, angeführt. Der Bericht enthält Angaben zum Wohnraumbedarf in der Stadt und führt den Nachweis des quantitativen Wohnbauflächenbedarfs in Frankenthal. Die Untersuchung erfasst die Wohnungsangebote und -nachfragen und zeigt auf, welche Wohnungsangebote im Stadtgebiet fehlen. Zudem werden die Themen der künftigen qualitativen Wohnraumbedarfsentwicklung, der Neubaubedarf sowie die zusätzlichen Wohnformen und künftigen Nachfragegruppen in der Untersuchung berücksichtigt.

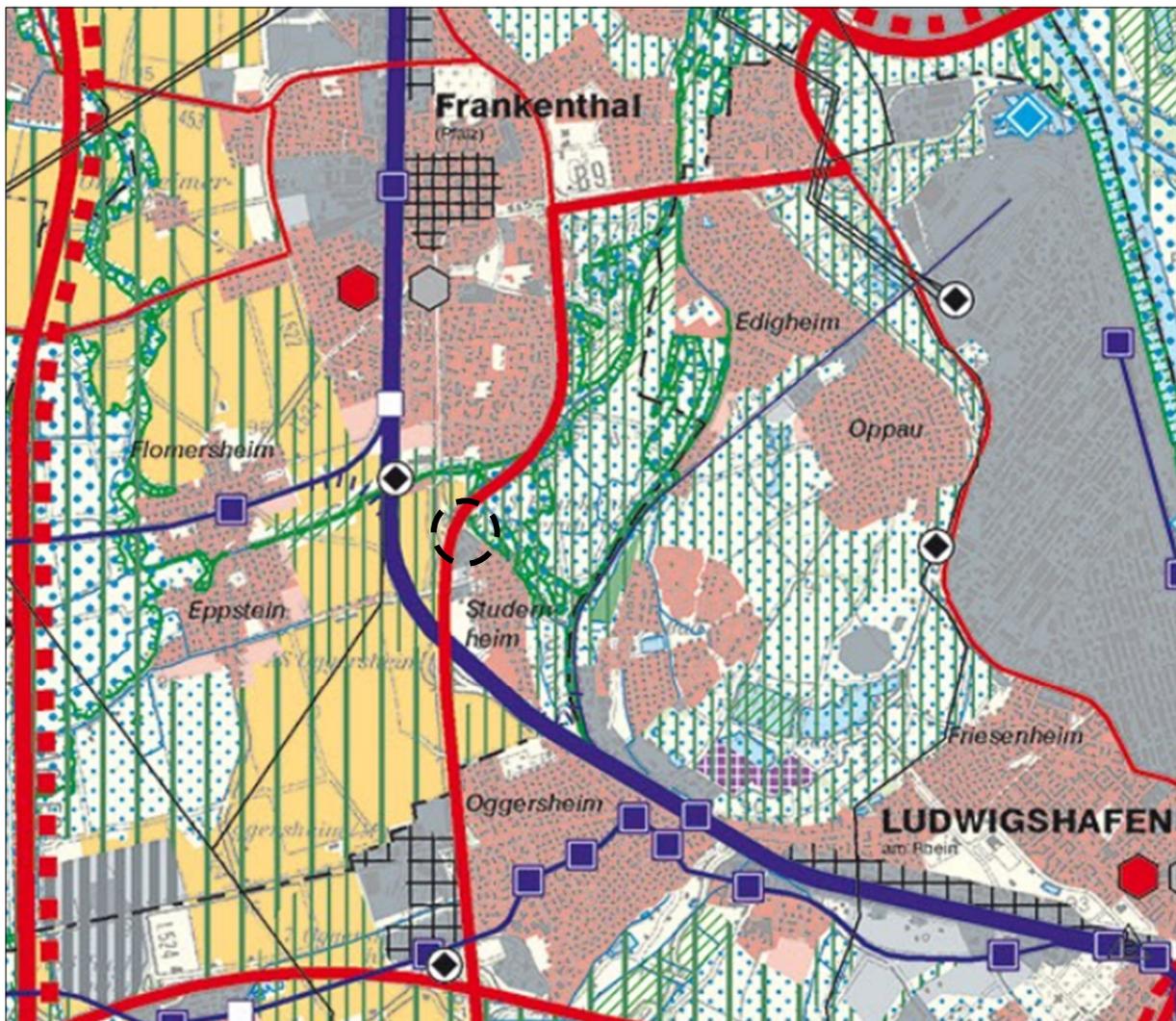


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit Kennzeichnung des Plangebiets (= schwarz gestrichelt), Quelle: Verband Region Rhein-Neckar.

6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

| Merkmal | Beschreibung |
|---------------------|---|
| Lage im Raum | <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen des ehemaligen real-Geländes liegen im Nordwesten des Ortsteils Studernheim.</p> <p>Nördlich grenzt das Plangebiet an Flächen des ehemaligen real-Marktgeländes, auf denen ein neuer Einzelhandelsstandort zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Studernheim entwickelt werden soll. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans herbeigeführt, für deren Planung und Umsetzung ein Vorhabenträger bereitsteht.</p> <p>Zudem grenzt das Plangebiet nördlich an die „Frankenthaler Straße“ (K4), über die das Plangebiet an das überörtlich klassifizierte Straßennetz angebunden ist.</p> <p>Östlich des Plangebiets befindet sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Studernheim mit einer überwiegenden Wohnnutzung in Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen.</p> <p>Die südliche Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf der Kreisstraße K5 („Mühlbergstraße“) gebildet.</p> <p>Westlich verläuft entlang der zur Überplanung anstehenden Flächen die Bundesstraße B9 als linienförmige Infrastruktureinrichtung.</p> |
| Nutzung | <p>Mit vorliegendem Bauleitplanung werden brachliegende Gewerbeflächen im nördlichen Bereich sowie noch unbebaute Sukzessionsflächen im südlichen Bereich des Plangebiets überplant.</p> <p>Im nördlichen Bereich bestehen neben dem ehemaligen, derzeit brachliegenden real-Marktgebäude weitere anthropogen vorbelastete und versiegelte Flächen, die u.a. zur Organisation des ruhenden Verkehrs sowie zur Anlieferung genutzt worden sind. Die Gewerbebranche unterliegt derzeit einer suboptimalen Ausnutzung.</p> <p>Die Sukzessionsfläche im südlichen Bereich mit vorhandenen Gehölzstrukturen dient der ansässigen Bevölkerung bisher für die Feierabenderholung.</p> <p>Östlich grenzt das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Studernheim i.S. des § 34 BauGB mit einer überwiegenden Wohnnutzung an. Faktisch entspricht der Gebietscharakter des Siedlungskörpers in diesem Bereich dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Bezüglich der Bebauungsstruktur ist eine Heterogenität festzustellen. So bestehen beispielsweise hinsichtlich der vorzufindenden Hausformen Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen.</p> <p>Auch liegt unmittelbar östlich des Plangebiets der städtische Kindergarten Studernheim als öffentliche Infrastruktureinrichtung.</p> <p>Südlich verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereichs die überörtlich klassifizierte Kreisstraße K4 („Mühlbergstraße“), die auch der Erschließung des Plangebiets dient. Des Weiteren befindet sich</p> |

| | |
|---------------------|---|
| | <p>südlich der o.g. Kreisstraße ein gemischt genutztes Gebiet, innerhalb dessen neben der Wohnnutzung u.a. freiberufliche Tätigkeiten, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbebetriebe vorzufinden sind. Für die Flächen des ehemaligen real-Marktgeländes nördlich des Geltungsbereichs des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Studernheim beabsichtigt. Mit der Umsetzung der Planungen kann künftig eine fußläufige und wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Wohnbevölkerung innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden.</p> <p>Außerdem ist das Plangebiet durch eine Anbindung an die „Frankenthaler Straße“, die über einen Anschluss an die Bundesstraße B9 verfügt, an das überörtlich klassifizierte und bedeutsame Straßennetz angeschlossen. Hiermit kann der gebietsbezogene Quell- und Zielverkehr grundsätzlich ohne Inanspruchnahme weiterer innerörtlicher Erschließungsstraßen auf das überörtlich bedeutsame Straßennetz abgeleitet werden. Über die angeführte Bundesstraße ist eine Erreichbarkeit des Mittelzentrums Frankenthal mit überörtlich bedeutsamen Einrichtungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sichergestellt.</p> <p>In einer Entfernung von etwa 360 m (gemessen vom Mittelpunkt des Geltungsbereichs) und somit in einer fußläufig zumutbaren Erreichbarkeit befindet sich eine Sportanlage mit einem Fußball-Sportplatz sowie einer Sporthalle als soziale Infrastruktureinrichtungen zur Freizeit-, Sport und Feierabendgestaltung der Bevölkerung. Weiterhin bestehen in der räumlichen Umgebung des Plangebiets Freiflächen zur Feierabenderholung.</p> |
| Erschließung | <p>Die verkehrsmäßige Erschließung der zur Überplanung anstehenden Flächen ist durch eine Anbindung an die nördlich verlaufende Kreisstraße K4 („Frankenthaler Straße“) und die südlich verlaufende Kreisstraße K5 („Mühlbergstraße“) sichergestellt.</p> <p>Hierüber besteht zudem ein Anschluss an die Bundesstraße B9 und somit an das überörtlich bedeutsame Straßennetz.</p> <p>Zur Klärung der Leistungsfähigkeit der Kreuzungsbereiche wurde das Ingenieurbüro HEINZ + FEIER GmbH, Kreuzberger Ring 24, 65205 Wiesbaden mit der Ausarbeitung der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Nördlich der Mühlbergstraße“, Studernheim beauftragt.</p> <p>Im Gutachten wurden neben dem Wohngebiet auch das geplante Fachmarktzentrum berücksichtigt.</p> <p>Auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsbelastungen wurden die Knotenpunkte Frankenthaler Straße / Zufahrt Gewerbegebiet und Mühlbergstraße / An der Kappesgewann nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht.</p> <p>Die gutachterlichen Ergebnisse zeigen folgendes:</p> <p>Am vorfahrtsregulierten Knotenpunkt Frankenthaler Straße / Zufahrt Gewerbegebiet wird im Bestand die Qualitätsstufe B in der Spitzenstunde am Vormittag und Qualitätsstufe A am Nachmittag erreicht.</p> |

| | |
|----------------------------|--|
| | <p>Mit den prognostizierten Belastungen, die das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Baugebiet sowie für die Frankenthaler Straße eine allgemeine Verkehrszunahme beinhalten, wird die Qualitätsstufe B in beiden Spitzenstunden erreicht. Die maßgebenden Wartezeiten betragen ca. 10 Sekunden am Vormittag und 20 Sekunden am Nachmittag. Die 95%-Staulängen im Zuge der Frankenthaler Straße sind mit 6 bis 7 m sehr kurz.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der B9 aufgrund von Rückstau am Knotenpunkt ist somit nicht zu erwarten. In der Nebenrichtung (Zufahrt Gewerbegebiet) ergeben die Berechnungen für die Spitzenstunde am Vormittag eine Staulänge von 13 m und am Nachmittag von 25 m. Kurz vor dem Knotenpunkt erfolgt gemäß den Planungen die Anbindung der Erschließungsstraße zum Wohngebiet an die Zufahrt zum Fachmarktzentrum. Im Bestand und auf Grundlage der aktuellen Planung ist der Stauraum ausreichend.</p> <p>Die Einmündung Mühlbergstraße / An der Kappesgewann wird zukünftig als vierarmiger Knotenpunkt ausgebaut. In den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag beträgt die maßgebende mittlere Wartezeit etwa 4 Sekunden.</p> <p>Dies entspricht in beiden Spitzenstunden der Qualitätsstufe A.</p> <p>Demnach sind die beiden untersuchten Knotenpunkte in beiden Spitzenstunden als leistungsfähig einzustufen.</p> <p>Das Plangebiet ist durch verschiedene Haltestellen in fußläufig zumutbarer Entfernung (< 800 m) an den ÖPNV angebunden.</p> |
| Topographie | <p>Unter anderem aufgrund der anthropogenen Vornutzung der zur Überplanung anstehenden Flächen mit Geländemodellierungen weist das Plangebiet für die angedachte Nutzung geeignete topographische Verhältnisse auf.</p> <p>So steigt das Gelände in Nord-Süd-Richtung < 1% und ist in Ost-West-Richtung nahezu eben.</p> <p>Insgesamt weist das Plangebiet günstige topographische Voraussetzungen und eine hohe Erschließungsfreundlichkeit für die angestrebte Wohnbauentwicklung auf.</p> |
| Ver- und Entsorgung | <p>Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der zur Überplanung anstehenden Flächen wird über eine neu zu errichtende Mischwasserkanalanlage in Richtung Mühlbergstraße sichergestellt.</p> <p>Das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Regenwasser soll vollständig entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken belassen und versickert werden. Diesbezüglich ist auf die „Wasserwirtschaftliche Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplan Verfahrens Fachmarktzentrum / Wohnbebauung Studernheim / Frankenthaler Str / Mühlbergstraße“ des Planungsteam Desor plan ° D – Ingenieure PartG hinzuweisen, im Rahmen dessen der Nachweis geführt wird, dass das anfallende Niederschlagswasser – abgesehen von den öffentlichen / gemeinschaftlichen Straßenflächen – auf allen weiteren bebauten und versiegelten Gesamtflächen örtlich versickert werden kann. Auch deckt sich die berechnete Menge des Flächenanteils, der an die vorhandene Kanalanlage in der Mühlbergstraße angebunden wird, mit den Vorgaben aus der Generalentwässerungsplanung.</p> |

1501/3 wurde in diesem Zeitraum der ehemalige Neugraben verdolt und zugeschüttet. Als Verfüllmaterial wurde Bauschutt- und Erdhaushub angegeben.

Im Erhebungsbogen werden der Flurabstand des Grundwassers mit ca. 7 m und der Abstand zur Ablagerungssohle mit ca. 5 geschätzt. Bei der Gefährdungseinschätzung wird von der Gefahrenklasse 4 ausgegangen, bei der kein Handlungsbedarf besteht. Die Ablagerungsfläche wird mit ca. 1 ha und das Volumen mit ca. 20.000 m³ angegeben, wobei nur ein verhältnismäßig kleiner Teil davon dem betrachteten Bereich des Flurstücks-Nummer 1501/3 zugeordnet werden kann.

Mit den Bohrungen wurde ein einheitlicher Schichtaufbau festgestellt, der sich von oben nach unten wie folgt gliedert:

- Oberboden,
- künstliche Auffüllungen,
- Auelehm und
- Flusssand und Flusskies.

Die künstlichen Auffüllungen bestehen aus sandigen, tonigen Schluffgemischen und Sandlagen, die unregelmäßig in geringem Umfang Mörtelreste, Ziegelstücke, vereinzelt Schlackestückchen und Betonreste enthalten.

In BS 33 (2023) wurde eine bis 2,1 m u. Gel. reichende Auffüllung aus sandigem, schluffigem Kies mit eingelagerten kantigen Kalksteinstücken festgestellt.

Müllähnliche Inhaltsstoffe konnten in keiner Bohrung festgestellt werden. Die Konsistenz der bindigen Auffüllungen war durchgehend halbfest (Austrocknung).

Während der Bohrarbeiten und in den Rammsondierlöchern konnten keine Grundwasserführungen festgestellt werden. Auch das Gesteige der Rammsondierungen war in keinem Fall nass.

Bei den Untersuchungen der natürlichen Böden Auelehm und Sand konnten keine relevanten Überschreitungen der Grenzwerte der Bodenmaterialklasse BM-0 festgestellt werden.

Eine Ausnahme bildet hierbei die Leitfähigkeit bei der Probe 33/3, deren Wert mit 425 µS/cm über dem Grenzwert von BM-0 liegt.

Da aber die übrigen Werte unauffällig sind liegt keine nachweisliche Bodenverunreinigung vor, zumal nach EBV die elektrische Leitfähigkeit ein stoffspezifischer Orientierungswert ist, dessen Ursache erforderlichenfalls zu prüfen ist.

Bei den künstlichen Auffüllungen ergaben sich bei den Arsenkonzentrationen des Eluats geringfügig erhöhte Werte von 8 µg/l und 9 µg/l bei den Proben 31/1 und 34/1 (Einstufung in BM-F0*).

Bei der Mischprobe MP01 aus den Auffüllungen der Bohrung BS 33 wurden die Grenzwert für Chrom, Arsen und Quecksilber gegenüber BM-0* überschritten, so dass eine Einstufung in die Bodenmaterialgruppe BM-F2 erfolgt.

| | |
|---------------------------|--|
| | <p>Der städtebaulichen Planentwicklung zufolge ist eine Überbauung des betrachteten Bereichs (Flurstücke-Nr. 1501/2-4) und auch des verdolten Neugrabens geplant.</p> <p>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.</p> <p>Da die Proben aus den Bohrungen BS 31 und BS 33 stammen, ist zunächst davon auszugehen, dass es sich bei diesen Auffüllungen um die Verfüllung des ehemaligen „Neugrabens“ handelt.</p> <p>Planungsabsicht ist eine Verlegung des kanalisierten Grabens nach außerhalb der Bebauung.</p> <p>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.</p> <p>Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse sind aus umweltgeologischer Sicht keine Beeinträchtigungen für die vorgesehene Wohnnutzung zu erwarten.</p> <p>Eine Kennzeichnung der Altablagerungsstelle (= Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) i.S. des § 5 (3) Nr. 3 BauGB in der Ebene der Bauleitplanung ist beim vorliegenden Planvorhaben nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden mit umweltgefährdenden Stoffen liegen gemäß den gutachterlichen Ergebnissen nicht vor.</p> |
| Starkregenvorsorge | <p>Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt besteht bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis SRI 7 mit einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm in einer Stunde eine Gefährdung von Überschwemmungen mit einer Wassertiefe von bis zu einem Meter im Osten sowie im Süden des Plangebiets. Weiterhin bestehen Überschwemmungsgefährdungen im Nordwesten und heterogen, divers im Plangebiet verteilt.</p> <p>Die Belange des Starkregens stellen für die Bauleitplanung einen abwägungserheblichen Belang dar. Dies ergibt sich u.a. zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB, der Vermeidung erheblicher Sachschäden, dem Schutz vor sonstigen schweren Unfällen und Katastrophen nach § 1 (6) Nr. 7j sowie den Belangen des Hochwasserschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 12 BauGB.</p> <p>In der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB.</p> <p>Demnach sollen im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnungen entfalten keinen normativen Regelungsgehalt.</p> |

| | |
|----------------------|--|
| | <p>Vor dem Hintergrund, dass den Kennzeichnungen keine planerische Willensentscheidung zugrunde liegt, gehören sie auch nicht zum planerischen Inhalt des Bebauungsplans. Die Funktion der Kennzeichnung liegt in der Warn- und Informationsfunktion für den Planvollzug.</p> <p>Im vorliegenden Planungsfall erfolgt aufgrund der oben beschriebenen Gefährdung durch Starkregen eine Kennzeichnung durch Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten - und hier Überschwemmungen - erforderlich sind.</p> <p>In Verbindung mit bestehenden wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen, wie die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG, sowie bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson (z.B. §§ 3, 13, 14 LBauO) kann an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden.</p> |
| Größe | ca. 5,1 ha |
| Planungsrecht | Lage in mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplanten Geltungsbereichen gemäß § 30 BauGB („Studernheim West, Änderung V“ (1993) und „Studernheim West, Änderung IV“ (1995)) |

7 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Pflicht zur Alternativenprüfung bei der Bauleitplanung folgt aus dem Gebot der Ausgewogenheit der Abwägung und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. In Kapitel 1 der Begründung wurden die wesentlichen Planungsleitziele für die vorliegende Bauleitplanung definiert, die als Maßstab für die Flächeneignung und Rechtfertigung heranzuziehen sind. Das Ziel der Stadt ist die Umsetzung einer planzielkonformen Planung.

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme, die die Merkmale einer Innenentwicklung aufweist. Neben den bereits vorhandenen planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bauliche Nutzung auf der Grundlage der geltenden Bebauungspläne „Studernheim West, Änderung V“ (1993) und „Studernheim West, Änderung IV“ (1995) ist insbesondere auf die erfolgte Bebauung auf einem überwiegenden Teil der Flächen hinzuweisen.

Mit der Nutzungsaufgabe der ehemals angesiedelten einzelhandelsrelevanten Nutzungen zeigt sich eine brachliegende bzw. suboptimal genutzte Fläche.

Somit steht die Planung im Einklang mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und einer Innenentwicklung bzw. einer Wiedernutzbarmachung brachliegender bzw. suboptimal genutzter Flächen Vorrang gegenüber einer Siedlungsentwicklung in den klassischen Außenbereich zu geben ist.

Aus der Vornutzung resultieren verschiedene Vorgaben, die eine weitere bauliche Inanspruchnahme für Siedlungszwecke rechtfertigen. Dies sind die zum einen vorhandenen und in Teilen

noch nutzbaren Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der verkehrsmäßigen Erschließungsvoraussetzungen. Außerdem weist der überwiegende Teil durch die intensive Nutzung als Einzelhandelsstandort und einer damit einhergehenden flächenintensiven Flächenversiegelung erhebliche anthropogene Vorbelastungen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser auf.

Zudem kann mit vorliegender Bauleitplanung die Leitvorstellung gemäß § 1 (5) BauGB nach Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung umgesetzt werden. Dem ermittelten Wohnraumbedarf im Stadtgebiet kann mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus können mit der anstehenden Bauleitplanung auch umweltrelevante Belange berücksichtigt bzw. einer verträglichen Lösung zugeführt werden. Hierzu zählt die Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB und der sich hieraus ergebende Schutz der künftigen Wohnbevölkerung vor Gewerbe- und Verkehrslärm aus den angrenzenden Nutzungen und Verkehrsstrassen.

Des Weiteren können artenschutzrechtlich und naturschutzfachlich relevante Anforderungen fach- und sachgerecht Eingang in der Ebene der verbindlichen Planung (= vorhabenbezogener Bebauungsplan) finden. Neben der Anwendung der Eingriffsregelung i.S. des § 1a (3) BauGB sind die Steuerungsmöglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Umsetzung von Maßnahmen der inneren Durchgrünung zu nennen wie etwa eine vegetationsreiche Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen oder die Herstellung von Dachbegrünungen bei flach geneigten Dächern. Schließlich ist das Planungsziel nach Umsetzung einer klimagerechten und klimaangepassten Bauleitplanung i.S. des § 1 (5) Satz 2 und § (6) Nr. 7a) BauGB anzuführen, für die das vorliegende Plangebiet u.a. wegen der Nord-Süd-Ausrichtung ein Potenzial bietet.

Gemäß der definierten Planungsleitziele der Stadt Frankenthal, den ortsspezifischen Gegebenheiten sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen drängt sich die vorliegende Fläche für die angestrebte Siedlungsentwicklung auf und bietet sich als Abwägungsentscheidung aus der Gegenüberstellung der Belange an. Das Plangebiet zeigt sich als vernünftige sowie aus städtebaulicher und umweltrelevanter Sicht vertretbare Lösung, um die definierten Planungsziele umsetzen zu können.

Eine anderweitige Nutzungsverteilung im Plangebiet, die insbesondere betroffenen Umweltbelange weniger beeinträchtigt, drängt sich nicht auf.

8 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz der angestrebten 24. Änderung des Flächennutzungsplans stellt sich wie folgt dar:

| Darstellung | Wirksamer Flächennutzungsplan Flächenangaben in m ² [ca.-Angaben] | Änderungsinhalte (Flächenangaben in m ² [ca.-Angaben]) |
|-----------------------------------|--|---|
| Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ | 29.837 m ² | --- |
| Gemischte Baufläche | 8.330 m ² | --- |

| | | |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Grünfläche | 8.851 m ² | --- |
| Verkehrsfläche Parkplatz | 3.950 m ² | --- |
| Wohnbaufläche | --- | 50.968 m ² |
| gesamt | 50.968 m² | 50.968 m² |