



Aktenzeichen: 612/br

Datum: 23.01.2025

Hinweis: XVII/3306  
 XVII/0725  
 XVII/0199  
 XVI/3153

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A,,:  
 Entwurfsbeschluss und Beschluss 2. Offenlage**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem Wechsel des Vorhabenträgers wird zugestimmt. Dem Antrag der DBA Deutsche Bauwert (Anlage 2) wird stattgegeben.
2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62.1 „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ wird geändert (Anlage 1).
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62.1 „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ in der Fassung vom 15.01.2025, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2a), der Planzeichnung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4), sowie die Entwürfe der Begründung (Anlage 5) und des Umweltberichts (Anlage 6) werden gebilligt.
4. Mit den Entwürfen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62.1 „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ sowie der Begründung und des Umweltberichts werden die Beteiligungen
  - der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (erneute Veröffentlichung) und
  - der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

durchgeführt.

**Beratungsergebnis:**

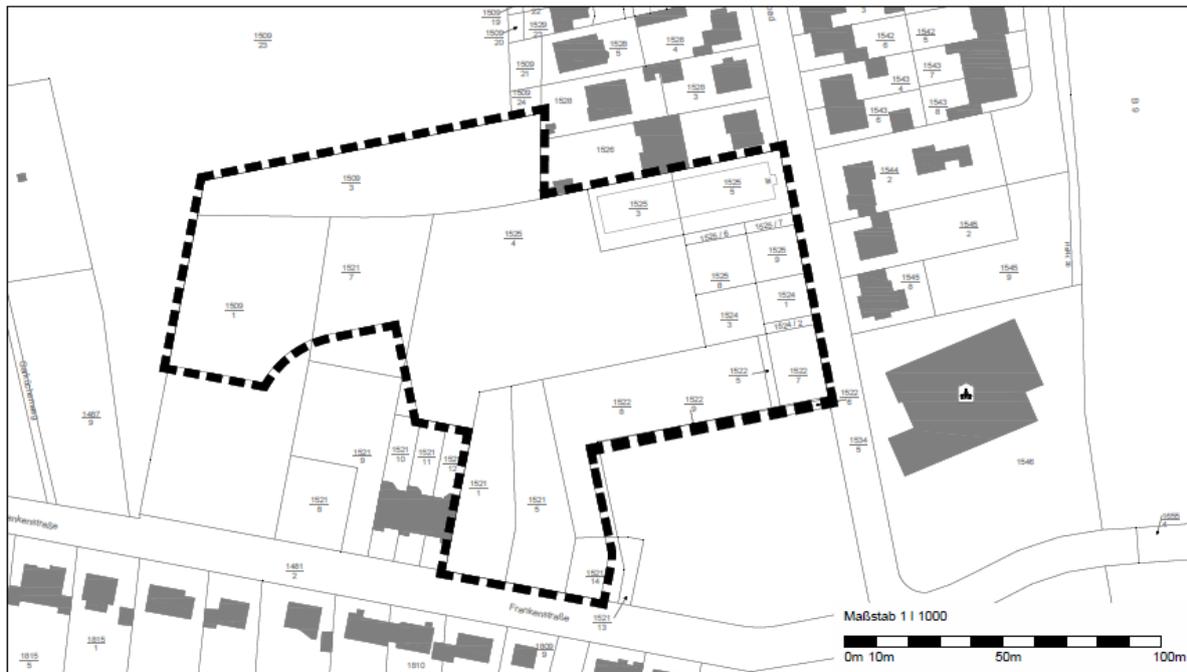
Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen: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

## Begründung:

**Zu 1:** Für das ehemalige Sternjakob-Areal wurde zunächst die Aufstellung dreier Bebauungspläne beschlossen, da das Areal im Besitz unterschiedlicher Eigentümer war. Mittlerweile wurde jedoch auch das Teilgebiet B vom Vorhabenträger übernommen, so dass hier eine Überarbeitung des ursprünglichen Konzepts erfolgte. Damit befinden sich nun alle drei Teilbereiche im Besitz der DBA, die damit nun alleiniger Vorhabenträger beim Projekt „Ehemaliges Sternjakob Gelände“ ist.

**Zu 2:** Das **Teilgebiet A** umfasst den überwiegenden Teil des Geländes nördlich der Frankenstraße. Es grenzt im Norden an die dortige Wohnbebauung und den Freibereich der Klostergärten an. Im Südwesten grenzt das Teilgebiet B, im Südosten das Teilgebiet C an. Im Rahmen der Bearbeitung des Projektes hat sich ergeben, dass im Hinblick auf die Anschlüsse an die beiden anderen Bebauungspläne eine Veränderung des Geltungsbereiches sinnvoll erscheint, sodass einzelne Flurstücke zum jeweiligen Geltungsbereich zweier Bebauungspläne gehören. Damit wird sichergestellt, dass jeder der drei Bebauungspläne jeweils auch ohne die beiden anderen umsetzbar ist. Dies gilt insbesondere für die Erschließung. Die Überschneidungen sind daher im Erschließungsplan dargestellt und umfassen immer nur Teilbereiche der bisherigen Bestandsflurstücke, d.h. es ergeben sich lediglich geringfügige Verschiebungen, aber es kommen keine weiteren Flurstücke in den Geltungsbereich hinzu. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes für den Teilbereich A ist Anlage 1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich im Teilgebiet A umfasst nun die Flurstücke mit den Flurstücknummern 1509/3, 1521/1, 1521/5, 1524/1, 1524/2, 1524/3, 1525/3, 1525/5, 1525/6, 1525/7, 1525/8, und 1525/9 vollständig und die Flurstücknummern 1509/1, 1521/7, 1521/14, 1522/5, 1522/7, 1522/8, 1522/9 und 1525/4 teilweise.



**Zu 3:** Nach Verlagerung der Produktion im Jahr 2017 hatten die alten Fertigungsgebäude der Firma Sternjakob GmbH & Co KG ihre Funktion verloren. Für das bislang als Gewerbefläche genutzte und stark versiegelte Areal wurde deshalb eine städte-

bauliche Nachnutzung beschlossen. Hierdurch soll die bestehende Wohnraumnachfrage in Frankenthal zumindest zu Teilen gedeckt werden. Das Grundstück, auf dem zunächst noch der Werksverkauf erhalten wurde, wurde in den städtebaulichen Konzepten berücksichtigt. Eine für das Verwaltungsgebäude angestrebte Nachnutzung war nicht möglich. Somit wurde seitens des Eigentümers der Abriss des Gebäudes beantragt und das ursprüngliche Konzept überarbeitet.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1998 bislang als Mischgebiet im Bestand dargestellt. Da hier zukünftig Wohnen sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

Hauptziel der Planung ist die Umnutzung des Gebietes als Wohnbaufläche unter Berücksichtigung zu erhaltender Gebäude und deren Nutzung bei gleichzeitiger Vermeidung von gegenseitigen Störungen und Konflikten. Dies bezieht sich insbesondere auf das Gebäude des ehemaligen Werksverkaufs. Hier besteht seit Anfang des Jahres wieder eine gewerbliche Nutzung. Durch die Beschränkung der in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wird sichergestellt, dass es nicht zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung kommt. Die notwendigen Stellplätze für die gewerbliche Nutzung werden südlich des Gebäudes nachgewiesen.

Im **Teilgebiet A** sollen insgesamt zehn Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss entstehen. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird bei ca. 12,0 m liegen. Die Dachflächen sind zu jeweils mindestens 50% zu begrünen, zum einen um Niederschlagswasser zurückzuhalten, zum anderen um durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erzielen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist auch bei begrünter Dachflächen weiterhin möglich.

Insgesamt sollen ca. 205 Wohneinheiten, vorwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe, entstehen. Es soll Wohnraum für alleinstehende, ältere und jüngere Personen ebenso angeboten werden wie für Familien oder Wohngemeinschaften. Anhand flexibler Grundrisse wäre es möglich, Wohnungen zusammenzulegen bzw. eine spätere Trennung / andere Aufteilung zu ermöglichen.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung sind in zwei Tiefgaragen bzw. oberirdisch entlang der Wohnstraßen geplant. Im öffentlichen Straßenraum sind zudem 22 Stellplätze für Besucher vorgesehen. Auch Stellplätze für Fahrräder sowie Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen sind hier geplant. Die Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6,0 m ausgeführt und sind über die „Frankenstraße“ und die Straße „Am Strandbad“ direkt an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Das Gebäude des bisherigen Werksverkaufs wird von der Straße „Am Strandbad“ direkt erschlossen.

Sowohl die öffentlichen Straßenräume und Parkflächen, als auch die privaten oberirdischen Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Zwischen den Gebäuden sind zudem Grünflächen vorgesehen, die von den Bewohnern genutzt werden können. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist der Baumbestand zu erhalten. Durch die Festlegung eines Pflanzgebotes und die Schaffung eines Spielplatzes soll zudem der Übergang zwischen der Bebauung und dem anschließenden Grünbereich erzielt werden. Ein weiterer Spielplatz soll angrenzend zum Plangebiet B geschaffen werden. Ziel ist, durch eine durchgehende Begrünung sowie Wege mit wasserge-

bundener Deckschicht und Grünflächen zwischen den Gebäuden einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen. Die problemlose Versickerung anfallenden Niederschlagswassers soll sichergestellt und die Aufheizung der Flächen im Sommer reduziert werden (geringere Speicherung der Sonnenwärme im Sommer als auf versiegelten Flächen).

**Zu 5:** Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits zwischen Dezember 2019 und Januar 2020. Parallel dazu wurden die Planungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt.

Eine formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 07.08.2023 bis 07.09.2023 durchgeführt. Parallel wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliches Auslegen der Planunterlagen durchgeführt.

Mit den vorliegenden Unterlagen des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil A“ wird nun die erneute Offenlage zur Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB umgesetzt. Im Anschluss werden Einwände, Bedenken und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger gegeneinander abgewogen und in den Rechtsplan eingearbeitet. Anschließend soll der Rechtsplan den Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Der Durchführungsvertrag, der derzeit erarbeitet wird, wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein. In diesem Vertrag werden insbesondere die Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben, die Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger, die Übernahme der späteren öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch die Stadt sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Der Durchführungsvertrag wird den Gremien unmittelbar vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- 0 a Erschließungsplan A,B, C
- 0 b Übersicht Vertragsgebiete
- 1. Lageplan des Geltungsbereiches
- 2 a Vorhaben- und Erschließungsplan, Gesamtplan, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 2 b Vorhaben- und Erschließungsplan, nördlicher Teilbereich, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 3. Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“, zeichnerischer Teil, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 4. Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“, Textteil, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 5. Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“, Begründung, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 6. Umweltbericht „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 6 a Umweltbericht Bestandsplan Biotoptypen „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A“, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 7. Fachgutachten
  - Schalltechnische Untersuchung, FIRU GmbH Kaiserslautern, 06.06.2023
  - Habitatpotentialanalyse, IUS Weibel & Ness GmbH, Februar 2019
  - Habitatpotentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung, IUS Weibel & Ness GmbH, Dezember 2024
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IUS Weibel & Ness GmbH, November 2022
  - Kontrolle auf Vorkommen des Flussregenpfeifers im Baufeld, IUS Weibel & Ness GmbH, Juli 2021
  - Geotechnische, abfallrechtliche und umweltrechtliche Untergrunderkundung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.05.2019
  - Kampfmittelvoruntersuchung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.01. 2020
  - Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung, Re2area GmbH Heidelberg, 10.07. 2020
  - Verkehrsuntersuchung – Verkehrliche Beurteilung Anpassung Januar 2025, R+T Verkehrsplanung GmbH Darmstadt
  - CO<sub>2</sub>-Bilanzierung, Re2area GmbH Heidelberg, 18.12.2024
- 8. Erschließungsplan A, B, C