



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 B,,: Zustimmung zum geänderten städtebaulichen Konzept, 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 vom 31.10.2024 (Anlage 8) wird stattgegeben.
2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62.2 „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“ wird geändert (Anlage 1).
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62.2 „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“ in der Fassung vom 15.01.2025, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) 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. 62.2 „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil B“ 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:

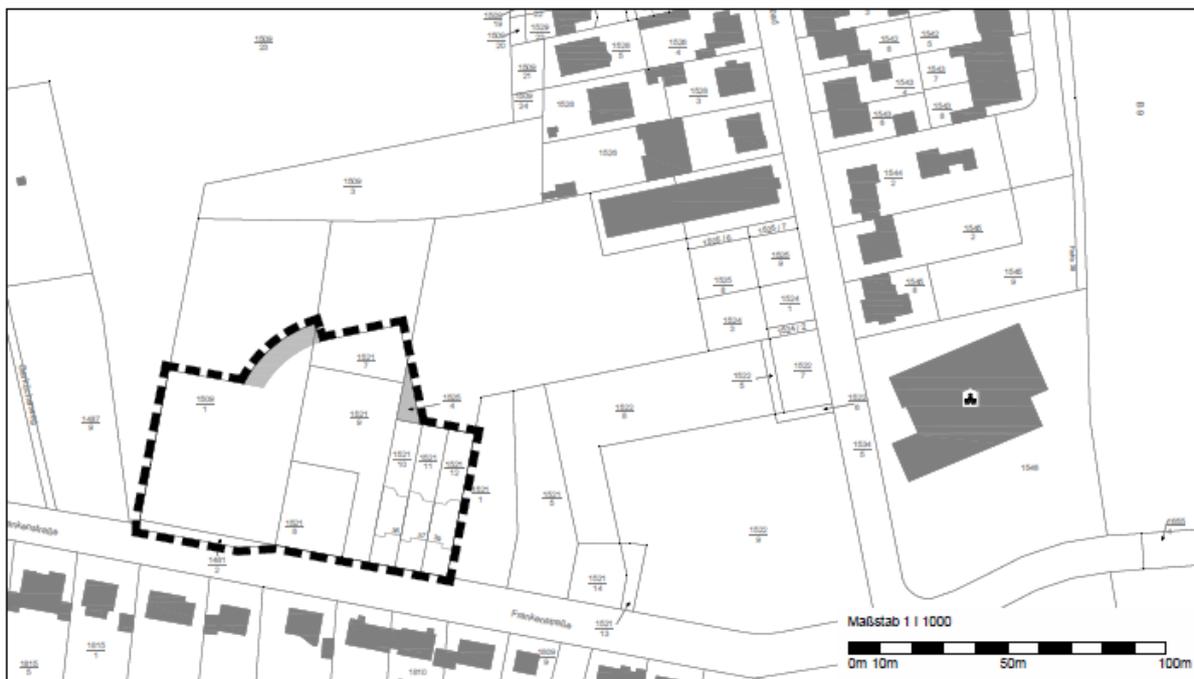
Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<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 (Südwestlicher Teil des Gebiets) 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 B** des ehemaligen Sternjakob-Areals hat eine Größe von 0,58 ha und grenzt nördlich an die Frankenstraße an. Das Gebiet umfasst auch die bereits seit längerer Zeit bestehenden Reihenhäuser an der Frankenstraße. Nördlich an das Teilgebiet angrenzend befindet sich das Teilgebiet A. Durch Veränderungen des ursprünglichen Geltungsbereiches überschneiden sich die Geltungsbereiche des Teilgebietes A und des Teilgebietes B im Bereich der Erschließungsstraße. Damit wird sichergestellt, dass jeder der drei Bebauungspläne jeweils auch ohne die beiden anderen umsetzbar ist. Dies gilt insbesondere für die Erschließung. Zudem wurde der Geltungsbereich des Teilgebietes B um einen kleinen Teil des Flurstücks Nr. 1525/4 erweitert. Die Änderungen sind im Plan zum Geltungsbereich (siehe Anlage 1) grau hinterlegt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nun in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 1509/1, 1521/7, 1525/4 und 1481/2 teilweise und die Flurstücke mit den Flurstücknummern 1521/8, 1521/9, 1521/10, 1521/11, 1521/12 vollständig.



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 städtebauliche Nachnutzung beschlossen. Hierdurch soll die bestehende Wohnraumnach-

frage in Frankenthal zumindest zu Teilen gedeckt werden. Das Grundstück, auf dem zunächst noch der Werksverkauf erhalten wurde, wurde in den städtebaulichen Konzepten berücksichtigt. Da die für das Verwaltungsgebäude angestrebte Nachnutzung nicht möglich war, 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.

Für den **Teil B** wurde im Vergleich zur ersten Offenlage das städtebauliche Konzept grundlegend verändert. Statt wie ursprünglich geplant Doppel- und Reihenhäuser, soll nun hier ebenfalls Geschosswohnungsbau realisiert werden. Es ist jetzt vorgesehen, insgesamt 53 Wohneinheiten in fünf Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Diese sollen zwei- bis dreigeschossig (teilweise mit Staffelgeschoss) ausgeführt werden und sich bzgl. der Gebäudehöhen an die bereits vorhandene Reihenhausbauung anpassen. Die Dachflächen der Flachdächer sind zu jeweils mindestens 50% zu begrünen, um Niederschlagswasser zurückzuhalten bzw. durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erzielen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist auch bei begrünter Dachflächen weiterhin möglich.

Für den Geschosswohnungsbau sind in erster Linie kleinere Wohneinheiten (Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen) vorgesehen. Damit sollen verschiedene Nutzergruppen, z.B. alleinstehende ältere und jüngere Menschen, Alleinerziehende oder Familien bedient werden. Die Grundrisse können dabei flexibel gehandhabt werden. Durch die Zusammenlegung kleinerer Wohneinheiten könnte z.B. eine größere Wohneinheit entstehen, die aber je nach Bedarf auch wieder geteilt werden kann.

Die ca. 67 notwendigen Stellplätze werden teilweise in einer Tiefgarage, teilweise oberirdisch entlang der Erschließungsstraße untergebracht. Auch Stellplätze für Fahrräder sowie Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen sind hier geplant. In regelmäßigen Abständen werden Laubbäume gepflanzt, die den Straßenraum begrünen und die Stellplätze beschatten. Auch 13 öffentliche Parkplätze sind im Teilgebiet B vorgesehen. Die Erschließungsstraße selbst soll einen Straßenraum von 6,0 m Breite aufweisen und als Mischfläche ausgeführt werden.

Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Eine Durchgrünung der Freiflächen ist angestrebt. Sie sollen damit verschiedene Funktionen ökologischer und sozialer Art erfüllen (Niederschlagsversickerung, Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen, Kühlung durch Verdunstungskälte, Treffpunkt, Spielbereich etc.). Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich des Straßenraums sollen zudem als Ausgleich für entfallende Bäume dienen. Weiterhin werden im nordöstlichen Bereich des Teilgebietes mehrere vorhandene Bäume über eine Pflanzbindung planerisch gesichert. Im Westen des Teilgebietes soll durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens ein Übergang zu dem benachbarten Freibereich der Klostergärten erreicht werden.

Zu 4: 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 B“ wird nun die zweite Offenlage zur Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB umgesetzt. Im Anschluss werden die 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 parallel 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 B“, zeichnerischer Teil, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 4. Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil B“, Textteil, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 5. Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil B“, Begründung, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 6. Umweltbericht „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil B“, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 6 a Umweltbericht Bestandsplan Biotoptypen „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil B“, 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
 - CO₂-Bilanzierung, Re2area GmbH Heidelberg, 18.12.2024
- 8. Anschreiben
 - Einleitungsantrag „Ehemaliges Sternjakob-Areal“, DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Frankenthal mbH vom 29.10.2024
 - Antrag auf Änderung der Vorhabenträgerschaft, DBA Deutsche Bauwert Objektgesellschaft Frankenthal mbH vom 31.10.2024