



Aktenzeichen: 612/br

Datum: 23.01.2025

Hinweis: XVII/3306  
 XVII/0725  
 XVII/0199  
 XVI/3151

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität Stadtrat

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C,“:  
 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. 62.3 „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ wird geändert (Anlage 1).
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 62.3 „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ 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. 62.3 „Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C“ 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"/>		

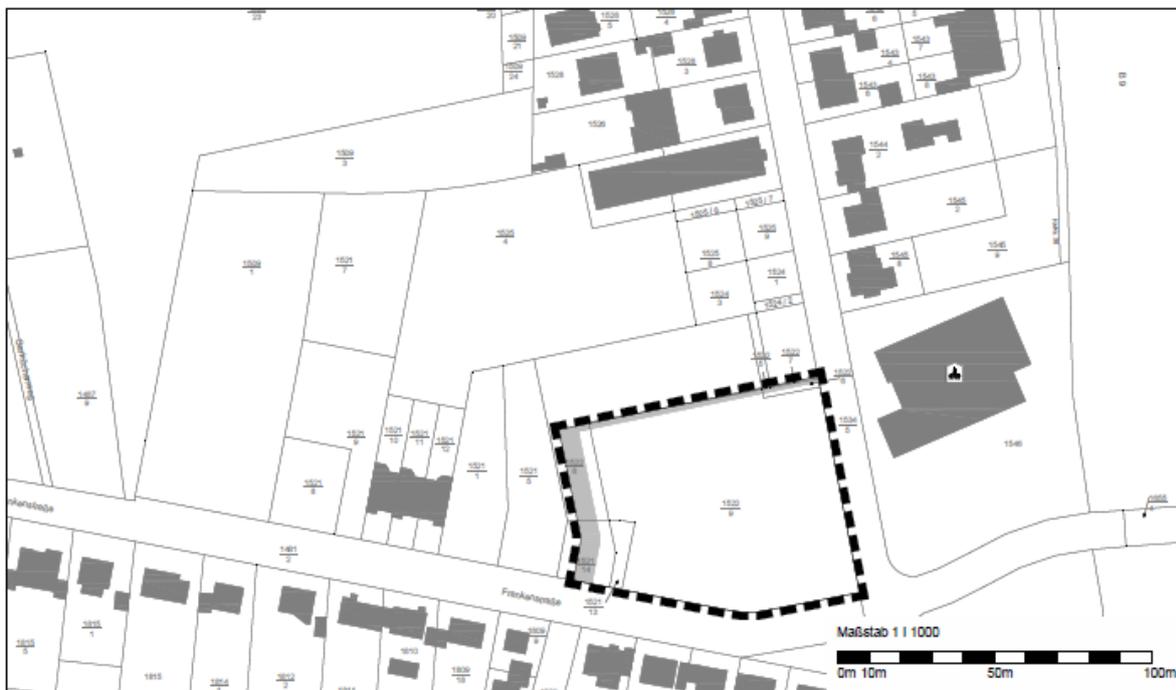
## Begründung:

**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:** Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Ehemaliges Sternjakob-Areal, Teil C**“ umfasst in der Gemarkung Frankenthal nun die Flurstücke mit den Flurstücknummern 1521/13 und 1522/6 vollständig sowie die Flurstücke mit den Flurstücknummern 1521/14, 1522/5, 1522/7, 1522/8 und 1522/9 teilweise.

Nördlich des Plangebietes C liegt das Plangebiet A. Im Rahmen der Bearbeitung des Projektes ergab sich, dass eine geringfügige Änderung des ursprünglichen Geltungsbereiches sinnvoll erschien. Damit wird sichergestellt, dass jeder der drei Bebauungspläne jeweils auch ohne die beiden anderen umsetzbar ist. Dies gilt insbesondere für die Erschließung. Die Änderung ist im Plan zum Geltungsbereich (siehe Anlage 1) grau hinterlegt.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



**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 (Wohnen und eingeschränktes Gewerbegebiet) beschlossen.

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.

Das **Teilgebiet C**, bislang Standort des ehemaligen Verwaltungsgebäudes, hat eine Größe von 0,50 ha. Es wird im Süden begrenzt durch die Frankenstraße, im Westen durch die Straße „Am Strandbad“. Hier sollen in offener Bauweise vier Mehrfamilienhäuser (dreigeschossig mit Staffelgeschoss) entstehen. Wie in den beiden anderen Teilgebieten sind auch hier die Dachflächen der Flachdächer zu mindestens 50% zu begrünen. Die Dachbegrünung soll zur Regenwasserrückhaltung ebenso beitragen wie zu einer Verbesserung des Kleinklimas und Kühlung mittels Verdunstungskälte der Pflanzen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist auch bei begrünten Dachflächen weiterhin möglich.

In den Gebäuden sind Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, um Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen. Die Grundrisse können dabei flexibel gehandhabt werden, so dass z.B. durch die Zusammenlegung kleinerer Wohneinheiten eine größere Wohneinheit entstehen kann, die aber je nach Bedarf auch wieder geteilt werden kann.

Drei der Gebäude des Teilgebietes C werden direkt über die Frankenstraße bzw. die Straße „Am Strandbad“ angedient. Ein weiteres Gebäude wird über die von der Frankenstraße nach Norden führende Erschließungsstraße des Gesamtgebietes erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage (Erschließung über die Straße „Am Strandbad“) sowie oberirdisch entlang der Erschließungsstraßen geschaffen. Auch Stellplätze für Fahrräder sowie Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen sind hier geplant.

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 Teilgebiet C soll zudem noch ein Spielplatz geschaffen werden.

Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind zu durchgrünen und sollen damit verschiedene Funktionen ökologischer und sozialer Art erfüllen (Niederschlagsversickerung, Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen, Kühlung durch Verdunstungskälte, Treffpunkt, Spielbereich etc.). Zielsetzung ist, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sollen zudem als Ausgleich für entfallende Bäume dienen.

**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 durchgeführt. Im Anschluss werden die Einwände, Bedenken und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger gegeneinander abgewogen und in den Rechtsplan eingearbeitet. Anschließend soll der Rechtsplan voraussichtlich im März 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 C“, zeichnerischer Teil, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 4. Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“, Textteil, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 5. Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“, Begründung, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 6. Umweltbericht „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“, Re2area GmbH, 15.01.2025
- 6 a Umweltbericht Bestandsplan Biotoptypen „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“, 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. 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