

Anlage 1: Abwägungssynopse

Frankenthal 25. Flächennutzungsplanänderung „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ Auswertung der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom 07.08.2023 – 07.09.2023 Fassung vom 11.03.2025
--	---

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Behörden / Träger öffentlicher Be- lange / Öffentlichkeit	Stellungnahme abgegeben		Einwände oder Anregungen	
	Nein	Ja / Datum	Ja	Nein
Beauftragte für Belange behinderter Men- schen		06.09.2023		x
Kämmerei, Steuern und Beiträge	x			
Bereich Gebäude und Grundstücke	x			
Bereich Recht	x			
Abteilung Straßenverkehr	x			
Bereich Kultur und Sport	x			
Bereich Familie, Jugend und Soziales		07.09.2023	x	
Seniorenbüro	x			
Abteilung Verwaltung	x			
Abteilung Straßen- und Brückenbau	x			
Abteilung Grünplanung	x			
Abteilung Geoinformation	x			
Abteilung Abfallwirtschaft / Straßenreinigung (EWF)				
Abteilung Straßenentwässerung (EWF)		09.09.2023		x
Stabsstelle Stadtentwicklung	x			
Stabsstelle Wirtschaftsförderung	x			
Bereich Schulen	x			
Stabsstelle Controlling	x			
Brand- und Katastrophenschutz	x			
Stadtbauamt - Bauordnung	x			
Ordnungs- und Umweltschutzamt	x			
Untere Naturschutzbehörde		05.09.2023	x	
Untere Wasserbehörde, Untere Abfallbe- hörde, Untere Immissionsschutzbehörde		16.11.2023	x	
Untere Denkmalschutzbehörde	x			
Agentur für Arbeit		24.08.2023		x

Amprion GmbH		08.08.2023		x
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion	x			
BASF SE	x			
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	x			
Busverkehr Rhein-Neckar GmbH	x			
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND)	x			
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	x			
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Südwest		04.08.2023		x
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)	x			
Creos Deutschland GmbH		08.08.2023		x
Corpus Sireo Asset Management GmbH	x			
Deutsche Bahn AG DB Immobilien	x			
Deutscher Wetterdienst		06.09.2023		x
Deutsche Telekom Technik GmbH		30.08.2023	x	
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz		14.08.2023		x
Eisenbahn-Bundesamt	x			
E-plus Mobilfunk GmbH & Co. KG	x			
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		22.09.2023		x
Forstamt Pfälzer Rheinauen	x			
GASCADE Gastransport GmbH; Fachbereich Leitungsrechte und- dokumentationen		22.08.2023		x
Generaldirektion Kulturelles Erbe Archäologische Denkmalpflege	x			
Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege	x			
Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-		04.08.2023	x	
Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	x			
Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach		07.08.2023		x
Handwerkskammer der Pfalz	x			
Hochwasserpartnerschaft „Nördliche Vorderpfalz“.	x			
IHK Pfalz		30.08.2023		x
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co.KG	x			

Pfarrei Hl. Dreifaltigkeit Frankenthal	x			
Protestantisches Dekanat Frankenthal	x			
Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Planung und Umweltschutz	x			
Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Gesundheit und Verbraucherschutz	x			
Landesaktionsgemeinschaft Natur und Um- welt Rheinland-Pfalz e.V.	x			
Landesamt für Geologie und Bergbau	x			
Landesamt für Vermessung und Geobasisin- formationen Rheinland-Pfalz		08.08.2023		x
Landesbetrieb Mobilität Speyer		29.08.2023	x	
Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.	x			
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz		23.08.2023		x
NaturFreunde, Landesverband Rheinland- Pfalz e.V.	x			
Naturschutzbund Deutschland Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.	x			
Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V.	x			
Pfalzkom	x			
Pfalzwerke AG		28.08.2023		x
Polizeiinspektion Frankenthal	x			
Pollichia e.V.	x			
Rheinpfalzbus GmbH	x			
Rhein-Main-Rohrleitunstransport-Gesell- schaft		07.08.2023	x	
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	x			
SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz		25.10.2023	x	
SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht		22.08.2023		x
SGD Süd Landesplanung		13.06.2023	x	
Stadt Ludwigshafen am Rhein		17.08.2023		x
Stadtverwaltung Worms		21.08.2023		x
Stadt Mannheim		04.08.2023		x
Stadtwerke Frankenthal GmbH	x			
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	x			
Verband Region Rhein-Neckar	x			
Verbandsgemeindeverwaltung Lambsheim- Heßheim	x			

Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf		07.08.2023		x
Verkehrsverbund Rhein-Neckar	x			
Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz	x			
Vodafone D2 GmbH		05.09.2023	x	
Vodafone Kabel Deutschland	x			
Wehrbereichsverwaltung West	x			
Wintershall Holding GmbH		07.08.2023		x
Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd	x			
Colt Technology Service Group		16.08.2023		x
Ethylen-Pipeline-Süd GmbH & Co. KG	x			
Bundeswehr		04.08.2023		x
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	x			
Evonik	x			
MVV Netze GmbH		04.08.2023		x
Netrion GmbH	x			
NGN FIBER NETWORK KG	x			
Pfalzgas GmbH		07.08.2023		x
NABU		07.09.2023	x	

Nr.	Name	Datum	Inhalt der Anregung	Stellungnahme Planungsbüro / Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	MVV Netze GmbH	04.08.2023	In dem von Ihnen angegebenen Bereich hat die MVV Energie AG bzw. die MVV Windenergie keine Leitungen bzw. Anlagen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
2	Bundeseisenbahnvermögen	04.08.2023	Das BEV hat in Frankenthal kein Eigentum mehr. Belange des BEV sind nicht betroffen. Im weiteren Verfahren brauchen Sie uns nicht zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung findet nicht statt.	Kennntnisnahme Zustimmung
3	Bundeswehr	04.08.2023	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
4	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer	04.08.2023	Gegen die Änderung der Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ bzw. „Gemischter Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ sowie die Verkleinerung der „Gewerblichen Baufläche“ besteht seitens der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer keine Bedenken. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung findet weiterhin statt. Die Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz wurden ebenfalls beteiligt.	Kennntnisnahme Zustimmung Zustimmung / Information
5	Pfalzgas	07.08.2023	Wir teilen Ihnen mit, dass wir in dem von Ihnen angesprochenen Bereich nicht betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
6	Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf	07.08.2023	Seitens der Verwaltung haben wir keine Einwände vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
7	Wintershall Holding	07.08.2023	Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten Verfahrens liegt außerhalb unserer öffentlich-rechtlich verliehenen Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz (BBergG) zur Gewinnung von Rohstoffen. In unserem Eigentum befindliche Bohrungen oder Anlagen sind von dem Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
8	RMR-GmbH	07.08.2023	Von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation findet Planintern statt. Es sind keine externen Flächen und damit kein Eingriff in vorhandene Schutzstreifen nötig. Eine weitere Beteiligung findet ggf. statt.	Kennntnisnahme Klarstellung Zustimmung
9	Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach	07.08.2023	Von o.g. Bebauungsplänen und dem FNP sind Belange des Gewässerzweckverbandes nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme
10	Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz	08.08.2023	Durch die o.g. Baumaßnahme sind keine Festpunkte unserer Dienststelle betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kennntnisnahme

11	Creos Deutschland GmbH	08.08.2023	Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt: •Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.) •Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH •Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH •Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH •Gasleitung der Villeroy & Boch AG, Mettlach •Leitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH •Leitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH •Leitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
12	Amprion GmbH	08.08.2023	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Andere betroffene Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Information
13	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz	14.08.2023	Belange der ländlichen Bodenordnung werden durch die o.g. Planungen nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
14	Stadt Mannheim	04.08.2023	Die Durchsicht der Planung hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch die o.g. Bebauungspläne und die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen und Bedenken in die jeweiligen Planverfahren einbringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
15	Stadt Ludwigshafen	17.08.2023	Wie bereits bei den vorherigen Anhörungen zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im November 2019 und März 2023 mitgeteilt, bestehen seitens der Stadt Ludwigshafen zu den Planungen keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
16	Colt Technology Services GmbH	16.08.2023	Nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
17	Stadt Worms	21.08.2023	Belange der Stadt Worms sind nach den uns vorliegenden Informationen nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
18	SGD Süd - Gewerbeaufsicht	22.08.2023	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
19	Gascade GmbH	22.08.2023	Nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
20	Pfalzwerke Netz AG	28.08.2023	Zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken und haben wir keine Anregungen. Auch bei der Umweltprüfung sind keine Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches zu berücksichtigen. Wir haben zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

			Wie in unseren Stellungnahmen zu den drei Bebauungsplänen „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B und C“ (Zeichen: BG213-2023-886-20210-00, BG213-2023-886-20211-00 und BG213-2023-886-20212-00) vermerkt, haben wir auch zu den Bebauungsplanverfahren keine Bedenken und Anregungen. Wir bitten um Zusendung der rechtswirksam gewordenen Unterlagen (gerne elektronisch an externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke-netz.de) nach dem In-Kraft-Treten des Flächennutzungsplanes, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung gestellt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zustimmung
21	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	23.08.2023	Gegen das o.g. Vorhaben werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
22	Agentur für Arbeit	24.08.2023	Seitens der Arbeitsagentur gibt es keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
23	IHK Pfalz	30.08.2023	Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG der Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Ein kleiner Teil im Nordosten des Grundstücks wird noch als Werksverkauf genutzt. Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal C“ sowie der 25. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben (Schreiben vom 27. März 2023). Darin haben wir geäußert, dass wir den Verlust von Gewerbeflächen zwar kritisch sehen, ihn im vorliegenden Planverfahren jedoch als nachvollziehbar bewerten. Das ehemalige Sternjakob-Areal wird größtenteils von Wohnbebauung umrandet, sodass eine gewerbliche Nutzung nur eingeschränkt möglich ist. Entsprechend der Begründung ist zudem keine sinnvolle Nachnutzung der Werksflächen in Aussicht. Neben dem Mangel an Gewerbeflächen unterliegt die Region einem Mangel an Wohnraum – insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die angedachte Planung im Gesamten, da auch die Verfügbarkeit von Wohnraum ein bedeutender Standortfaktor für die Wirtschaft ist. Zudem sehen wir die planungsrechtliche Sicherung der Teilfläche, auf der sich der Werksverkauf der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG befindet, als positiv, da unsere Mitgliedsunternehmen auf Planungssicherheit und Bestandsschutz angewiesen sind. Daher haben wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände vorzubringen; auch ist keines unserer Mitgliedsunternehmen mit Bedenken an uns herangetreten.	Der Begriff „Werksverkauf“ wird klargestellt: Es findet kein Werksverkauf mehr statt, da an dieser Stelle nicht mehr produziert wird. Es werden jedoch gleichartiger Artikel / Produkte (Schultaschen, Sportbeutel, Ranzen, Rucksäcke, Koffer, ...) wie zuvor an diesem Standort verkauft. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Klarstellung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
24	Deutsche Telekom-Technik GmbH	30.08.2023	Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 Betrieb [...] vom 23.03.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. <u>Stellungnahme vom 23.03.2023:</u> <i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i> <i>Gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände.</i>	Die Stellungnahme vom 23.03.2023 wird Gegenstand der Abwägung. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Zustimmung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Klarstellung

			<i>Wir bitten jedoch zu beachten, dass sich im Plan-bereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</i> <i>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i> <i>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</i>	Kleinere Leitungen (keine regional und überregional bedeutsamen Leitungen) sind im FNP unerheblich. Solche Hinweise werden auf Ebene der Bebauungspläne aufgenommen. Im Zuge der Erschließungsplanung werden Trassen für Telekommunikationsleitungen berücksichtigt. Die Planunterlagen werden nicht weitergegeben	Zustimmung Zustimmung
25	Vodafone	05.09.2023	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
26	Untere Naturschutzbehörde	05.09.2023	Bezüglich der 25. Flächennutzungsplanänderung: Der Änderung wird zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
27	Teilhabe behinderter Menschen	06.09.2023	Das Ziel der 25. Änderung des Flächennutzungsplans vom 04.06.2023 ist die Schaffung von neuem Wohnraum auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche. Das große Areal der Alfred Sternjakob GmbH & Co. KG in Frankenthal (Pfalz) soll zukünftig als Gebiet mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe entwickelt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt die Aufstellung bzw. Änderung von drei Bebauungsplänen (Teile A, B und C). Hierzu haben wir keine Einwände, weil es nicht unseren Aufgabenbereich berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
28	Deutscher Wetterdienst	06.09.2023	Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
29	NABU	07.09.2023	Die Entwicklung von Wohnraum auf einer Industriebrache ist insgesamt sehr erfreulich und zu begrüßen. Allerdings gehört der nordwestliche Teil des Plangebiets de facto zum schützenswerten Gebiet der Klostergärten (Grundstück 1509/3), auch wenn es de jure zum Grundstück der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG (des ehemaligen Betriebs Sternjakob bzw. Scout) gehört. Dort hat sich eine natürliche Vegetation entwickelt. Daher verbietet es sich aus Gründen der Entwicklung der natürlichen Grundlagen, an dieser Stelle eine Wohnbebauung vorzusehen. Vielmehr sollte dieses Grundstück (Grundstück 1509/3) für den Zweck der Entwicklung der natürlichen Grundlagen ausgewiesen werden. Dies könnte auf die geplante Begrünung des Areals angerechnet werden. Eine Bebauung an dieser Stelle würde eine erhebliche Störung des Gebiets Klostergärten bedeuten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche, die überplant wird, ist bereits jetzt als Baufläche im FNP ausgewiesen. Bei Realisierung des Vorhabens wird es zu einem unvermeidbaren Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen kommen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine weitestmögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bebauungspläne festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist daher von keinen erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft auszugehen. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung zeigen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der geplanten Umnutzung des Plangebiets ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung wurden keine erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung festgestellt. Ferner ist im Bebauungsplan festgelegt, dass eine Einzäunung und Eingrünung des Plangebiets erfolgen müssen, so dass Störungen der Klostergärten vermieden werden.	Kenntnisnahme Zurückweisung Zurückweisung Zurückweisung

			Jeder Eingriff in diese innerörtliche Naturoase, jede Verkleinerung des Gebiets ist abzulehnen. Dies muss im Flächennutzungsplan geregelt werden und kann nicht auf die Bebauungspläne verschoben werden. Denn dann ist die Rechtsgrundlage ja schon geschaffen.	Die Fläche, die überplant wird, ist bereits jetzt als Baufläche im FNP ausgewiesen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine weitestmögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bebauungspläne festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist daher von keinen erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft auszugehen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
30	Bereich Familie, Jugend und Soziales	07.09.2023	Die Deckung von Wohnbedarf verschiedener Zielgruppen wird durch die geplante Mischung von Wohneinheiten erreicht. Ebenso wird die Realisierung geförderter / mietpreisgedämpfter und barrierefreier Wohneinheiten gemäß Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Frankenthal begrüßt, um für diese Nutzergruppe ein Wohnangebot zu realisieren. Wenn die Errichtung einer geringen Anzahl von „Barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohneinheiten“ möglich wäre, würde auch für diese Nutzergruppe entsprechender Wohnraum geschaffen werden können. Insgesamt tragen die ca.21 geplanten geförderten / mietpreisgedämpften und barrierefreien Wohneinheiten dazu bei, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Frankenthal abzumildern. Das geplante Freiraumkonzept mit begrünten Quartiers- und Spielplätzen wird ebenfalls begrüßt. Es erhöht die Aufenthaltsqualität im Freiraum und bietet den Anwohnern Möglichkeiten zur unkomplizierten Begegnung. Die Flächen im Freiraum laden zum Treffen, Verweilen und Spielen ein und sollen die Gemeinschaft und das Miteinander der Bewohner im neuen Quartier fördern. Möglicherweise könnte die Aufenthaltsqualität für alle Anwohner / Generationen auf dem Platz zwischen Baufeld 3.3 und Baufeld C noch erhöht werden durch eine Kombination aus dem (im Plan gekennzeichneten) Spielplatz und einem Quartiers- / Mehrgenerationen(Spiel)Platz. Im Spielplatzbedarfsplan der Stadt Frankenthal findet sich ein Überblick über die Spiel- Und Freizeitflächen im gesamten Frankenthaler Stadtgebiet. Wir würden uns sehr freuen, wenn unsere Anregungen in die in die weiteren Planungen Eingang finden könnten und stehen für Fragen und weitere Informationen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan werden keine Angaben zu geförderten / mietpreisgebundenen Wohnungen gemacht. Im Flächennutzungsplan werden keine Angaben zu barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen gemacht. Im Flächennutzungsplan werden keine Angaben zu geförderten / mietpreisgebundenen Wohnungen gemacht. Wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan ist keine Spielplatzfläche gekennzeichnet. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Klarstellung Klarstellung Klarstellung Kenntnisnahme Klarstellung Kenntnisnahme
31	Eigen- und Wirtschaftsbetriebe Frankenthal	09.09.2023	Die Abteilung Stadtentwässerung wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In diesem Rahmen wurde bereits die entsprechende Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
32	Landesbetrieb Mobilität Speyer	29.08.2023	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Umwandlung der Flächendarstellung von „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ in eine Wohnbaufläche bzw. die Verkleinerung der Gewerblichen Baufläche“ beinhaltet, besteht von der Seite des landesbetriebs Mobilität Speyer grundsätzlich keine Einwände. Die Stellungnahme bezieht sich ausdrücklich nur auf das übergeordnete klassifizierte Straßennetz.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
33	SGD Süd Landesplanung	13.06.2023	Die Planfläche befindet sich südöstlich des Stadtzentrums westlich der B9. An das Areal schließt überwiegend Wohnbebauung an. Im Norden grenzt die Freifläche der ehemaligen Klostergärten an. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,8 ha. Er umfasst die ehemaligen Werksflächen der	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

			Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG, von denen nach Auf- gabe der Produktion vor Ort nur noch ein Teil des Grundstücks im Nordosten für den Werksverkauf genutzt wird. Mit dem vorliegenden Bauleitplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu ist parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne die Änderung des Flächennutzungsplanes von 1998 vorgesehen. Diese hat eine Umwandlung der Flächendarstellung von „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ bzw. die Ver- kleinerung der „Gewerblichen Baufläche“ zum Inhalt. Hierbei ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung: <table><tr><td></td><td>FNP-Darstellung Bestand</td><td>FNP-Darstellung ge- plant</td></tr><tr><td>Gewerbliche Baufläche</td><td>1,42 ha</td><td>0,14 ha</td></tr><tr><td>Gemischte Baufläche</td><td>1,39 ha</td><td>-</td></tr><tr><td>Wohnbaufläche</td><td>-</td><td>2,67 ha</td></tr></table>		FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung ge- plant	Gewerbliche Baufläche	1,42 ha	0,14 ha	Gemischte Baufläche	1,39 ha	-	Wohnbaufläche	-	2,67 ha		
	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung ge- plant															
Gewerbliche Baufläche	1,42 ha	0,14 ha															
Gemischte Baufläche	1,39 ha	-															
Wohnbaufläche	-	2,67 ha															
		Der Stadt Frankenthal (Pfalz) wurde im verbindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar von 2014 mit dem Siedlungsbereich Wohnen eine besondere Funktion als Wohnstandort zugewiesen. Diesem werden wegen einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zugeschrieben. In der Raumnutzungskarte ist der Planbereich überwiegend als Siedlungs- fläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Die Datenbank Raum + Monitor zeigt für den Planbereich ein ca. 2 ha nicht blockiertes innenpotential (101). Nach dem Raumordnungskataster sind für den Planbereich keine entgegenstehenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen erfasst. Aus Sicht der Oberen Landesplanungsbehörde wird angeregt das In- nenpotential in der Datenbank Raum + Monitor der aktuellen Planflä- che anzupassen. Wie bereits mit unserer Stellungnahme vom 28.11.2019 zu dem damaligen Bebauungsplanentwurf „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ festzustellen war, ist die Planung mit den Erforder- nissen der Raumordnung vereinbar.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme													
34	Eigen- und Wirtschafts- betrieb Frankenthal (EWF)	06.09.2023	Abteilung Stadtentwässerung: Die Abteilung Stadtentwässerung wurde am Bebauungsplanverfah- ren beteiligt. In diesem Rahmen wurden bereits die entsprechenden Stellungnahmen abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme												
35	Fernleitungs-Betriebs- gesellschaft mbH	22.09.2023	Nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme												
36	SGD Süd Regional- stelle Wasserwirt- schaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	25.10.2023	Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die Baugebiete sind so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Flächen für Zufahrten und Stell- plätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die an- fallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit breitflächig auf den Grundstücken vor Ort zu versi- ckern oder in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Eine möglichst intensive Begrünung der Dachflächen und eine Be- grünung der Gebäudefassaden sind zum Erhalt des lokalen Wasser- haushalts (hier primär Thema Verdunstung) vorzusehen. Ansätze zur Verdunstung (Fassadenbegrünung) in Anlehnung an die Tabelle 3 nach DWA-M 102-4/BW-M-3-4 sind zu beachten. Im Sinne einer klimagerechten Planung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.	Die vorgebrachten Belange können im Flächennutzungsplan nicht gelöst werden. Diese detaillierte Betrachtung und Klärung des Sachverhaltes finden im Rahmen der vorhabenbezogenen Be- bauungspläne statt. Wasserdurchlässige Beläge sowie ein Abflussbeiwert sind jedoch in den Bebauungsplänen festgesetzt. Die vorgebrachten Belange können im Flächennutzungsplan nicht gelöst werden. Diese detaillierte Betrachtung und Klärung des Sachverhaltes finden im Rahmen der vorhabenbezogenen Be- bauungspläne statt. Eine Dachbegrünung ist jedoch in den Bebauungsplänen festge- setzt. Eine Fassadenbegrünung ist nicht geplant.	Klarstellung Klarstellung												

		Eine lange Verweilzeit des Niederschlagswassers auf dem Gelände rechtfertigt noch nicht die Ableitung dieses Wassers ohne vorher sorgfältig die Möglichkeit zur Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung vor Ort geprüft zu haben. Die Lage und Größe der Grundstücke ist dementsprechend zu gestalten. Falls eine vollständige Versickerung der anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer auf den Grundstücken vor Ort nicht möglich ist, so ist das anfallende Wasser über ein bepflanztes, offenes Grabensystem fortzuleiten. Auch hier sollten bereits Teilwassermengen verdunsten bzw. versickern. Diese Gräben sind an weiterführende Gewässer oder Gräben anzuschließen. Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebiets-körperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Bodenschutz: Bezüglich der Versickerung wird nochmal darauf hingewiesen, dass diese nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich. Gegen die Nutzungsänderung des ehem. Sternjakob-Geländes bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken Im Bereich der Grundwassermessstelle GWM 20-3 und der Bohrung KRB 21-2 wurde bei der Erkundung des Geländes eine Bodenkontamination festgestellt. Dieser Bereich soll durch Auskoffierung des belasteten Bodens dekontaminiert werden. Nach erfolgter Freimessung der Baugrube auf die im Sanierungsplan aufgeführten Sanierungszielwerte ist eine multifunktionale Nutzung möglich. Für die Bodenverunreinigung im Bereich der Tanks entlang der Straße „Am Strandbad“ besteht ebenfalls Sanierungsbedarf. Hier ist noch nicht entschieden, ob die Tanks verbleiben oder entfernt werden sollen. Bei einem Verbleib der Tanks, ist eine Sicherung erforderlich (Oberflächenabdichtung und anschließendes Grundwassermonitoring). Bei einer Entfernung der Tanks ist der umgebende belastete Boden zu entfernen und die Grube auf die Sanierungsziele freizumessen. Abbruchmaterialien: Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Geländeauffüllungen: In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten: Ab dem 01.08.2023 sind - beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)	Die vorgebrachten Belange können im Flächennutzungsplan nicht gelöst werden. Diese detaillierte Betrachtung und Klärung des Sachverhaltes finden im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauungspläne statt. Ein Rigolen- und Muldensystem ist jedoch geplant. Siehe Niederschlagsbewirtschaftungskonzept Die vorgebrachten Belange können im Flächennutzungsplan nicht gelöst werden. Diese detaillierte Betrachtung und Klärung des Sachverhaltes finden im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauungspläne statt. Es ist geplant das neue Quartier an das bestehende Kanalisationssystem anzuschließen. Die vorgebrachten Belange können im Flächennutzungsplan nicht gelöst werden. Diese detaillierte Betrachtung und Klärung des Sachverhaltes finden im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauungspläne statt. Die Überprüfung gemäß DWA-A 118 wurde durchgeführt. Belastete Böden werden entsprechend dem vorliegenden und abgestimmten Sanierungskonzept behandelt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird entsprechend dem vorgelegten und abgestimmten Sanierungskonzept behandelt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	Erläuterung / Klarstellung Erläuterung / Zustimmung Klarstellung / Zustimmung Zustimmung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme / Klarstellung Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	--	---	--

			- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Fazit: Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-4) dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Des Weiteren wird auf den bisherigen Schriftverkehr hingewiesen der zu beachten ist. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept inklusive Wasserhaushaltsbilanz für die Baugebiete „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B, C “ ist jeweils unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren). Die Wasserhaushaltsbilanz fehlt und ist unserem Hause zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen damit den o. g. Bebauungsplänen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Zustimmung daher nicht gegeben werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Belange können im Flächennutzungsplan nicht gelöst werden. Diese detaillierte Betrachtung und Klärung des Sachverhaltes finden im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne statt. Es ist geplant das neue Quartier an das bestehende Kanalisationssystem anzuschließen. Das bestehende Niederschlagsbewirtschaftungskonzept wird auf Umfang überprüft und schnellstmöglich mit der SGD Süd abgestimmt. Die Wasserhaushaltsbilanz wurde erstellt und am 06.11.23 der SGD Süd zur Abstimmung übersandt. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Erläuterung / Zustimmung Zustimmung Zustimmung Kenntnisnahme
37	Untere Wasser-, Abfall-, Boden- und Immissionsschutzbehörde	16.11.2023	Als untere Wasser-, Abfall- und Bodenschutzbehörde nehmen wir zu den nach genannten Vorhaben Stellung und teilen mit, dass unter den dort genannten Voraussetzungen gegen die Nutzungsänderung des ehem. Sternjakob-Geländes keine Bedenken bestehen, vorbehaltlich der Sanierung (ggf. auch baubegleitend) der bereits festgestellten Kontaminationen, sowie der Tanks entlang der Straße „Am Strandbad“. Die Sanierung hat nach dem neuesten Konzept der Re2area GmbH vom 29.09.2023 zur Sanierung der MKW/BTEX-Belastung (GWM 20-3) zu erfolgen. Es bleibt festzustellen, dass die Fläche „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“ eine Altlast, d.h. eine schädliche Bodenveränderung im Bereich der Grundwassermessstelle GWM 20-3 mit MKW und BTEX im Boden zum Teil unterhalb des ersten Grundwasserleiters enthält. Dieser Bereich soll durch Auskoffnung des belasteten Bodenmaterials und Freimessung saniert werden, bis die für die bauliche Nutzung erforderlichen Freimessungsziele erreicht sind. Die zweite Bodenverunreinigung im Bereich der Tanks entlang der Straße „Am Strandbad“ muss ebenfalls saniert werden. Die Sanierung hängt davon ab, ob die Tanks im Boden verweilen oder entfernt werden. Bei einem Verbleiben der Tanks im Boden ist eine Sicherung erforderlich, diese besteht aus der Oberflächenabdichtung und einem anschließenden Grundwassermonitoring. Beim Entfernen der Tanks aus dem Erdreich ist der umgebende kontaminierte Boden so lange zu entfernen, bis die bauliche Nutzung erforderlichen Freimessungsziele erreicht sind. Wir weisen darauf hin, dass die Frist zur Stellungnahme, fortlaufend verlängert wurde, da noch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den Bodenschutz relevante Unterlagen vorgelegt wurden. Insbesondere kann auch nicht aus der überschrittenen Frist zur Stellungnahme, auf das Nichtvorliegen von Bodenbelastungen geschlossen	Wird zur Kenntnis genommen. Die Sanierung wird im Zuge der Bauausführungen wie im genannten Sanierungskonzept dargelegt durchgeführt. Die Sanierung wird im Zuge der Bauausführungen wie im genannten Sanierungskonzept dargelegt durchgeführt. Ob die Tanks im Boden verbleiben, wird sich erst im weiteren Projektverlauf entscheiden. Für beide Optionen stellt das genannte Sanierungskonzept Lösungen dar. Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Zustimmung Zustimmung Kenntnisnahme

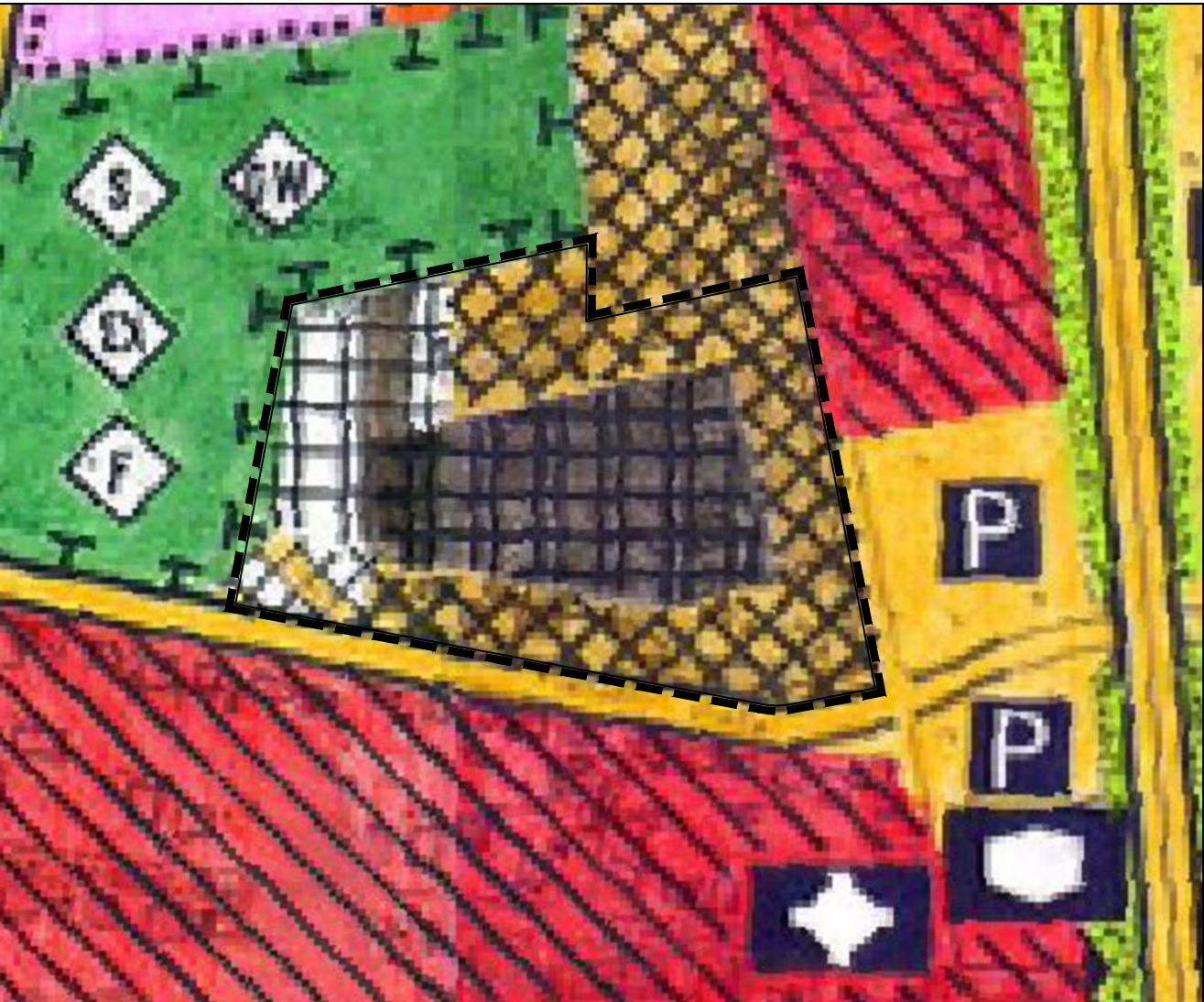
			werden, noch können verspätet gegebene Hinweise unberücksichtigt bleiben. Nichtsdestotrotz besteht nunmehr Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen auf dem Gelände, sowie über das Gefahrenpotential. Somit bestehen gegen die Nutzungsänderung des ehem. Sternjakob-Geländes zur jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde regen wir an, dass Regelungen zur Tierhaltung, insbesondere zur Haltung von Hühnern und Hähnen, zur Vermeidung von schädlichen Immissionen bereits im Bebauungsplan festgeschrieben werden können. Dies könnte beispielsweise durch Regelungen von Mindestabständen, Begrenzung der Anzahl der Tiere oder Vorschriften zum Errichten der Ställe erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Baunutzungsverordnung ermöglicht nur dann eine Kleintierhaltung zusätzlich zum Wohnen, wenn sie in dem betreffenden Baugebiet üblich und ungefährlich ist und den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbetätigung nach Art und Anzahl der Tiere nicht überschreitet. Eine umfangreichere Tierhaltung widerspricht damit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets. Es besteht Anspruch darauf, dass die Eigenart des Gebiets erhalten bleibt. Dies betrifft neben dem Umfang der Tierhaltung auch die damit einhergehenden Lärmimmissionen. Diese müssen entsprechend dem für den Gebietstyp maximal zulässigen Schallpegel zwingen eingehalten werden. Ausgehend davon, dass es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine vollständige Neuplanung handelt, die mit Vorhabenbezug durch einen Investor errichtet wird, ist nicht mit einer Gebietsverfremdung durch übermäßige Tierhaltung zu rechnen. Sollte es in Zukunft durch einzelne Anwohner zur Tierhaltung kommen, so sind auch diese an geltendes Immissionsschutzrecht gebunden und müssen die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet einhalten. Da im Bebauungsplan Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in dafür vorgesehenen Bereichen zulässig sind, ist eine übermäßige Ansammlung von Anlagen zur Kleintierhaltung nicht möglich. Von Regelungen zur Tierhaltung im Bebauungsplan wird daher abgesehen.	Kenntnisnahme Zurückweisung
--	--	--	---	--	---

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

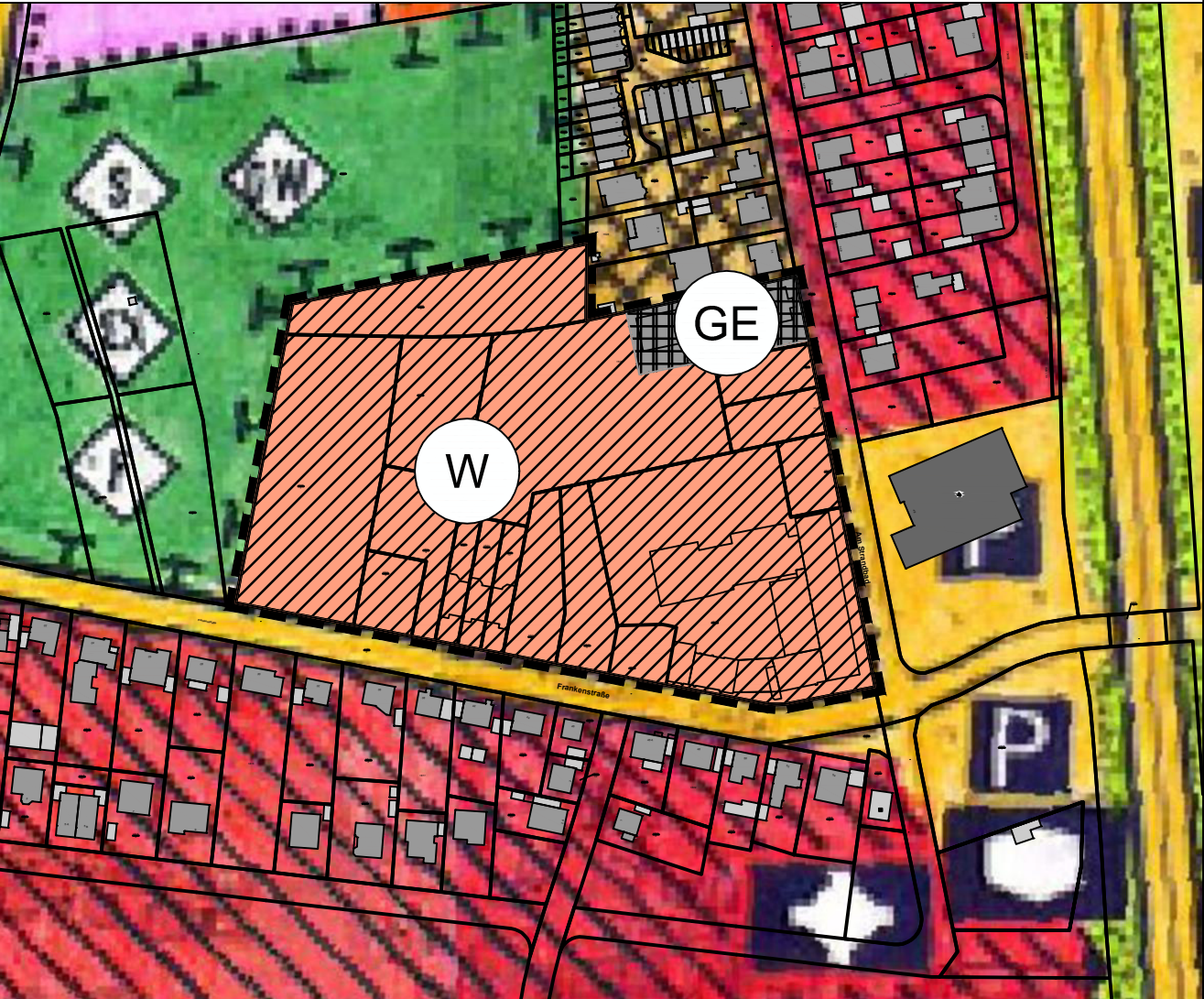
Aufgestellt: Re2area GmbH, Esslingen, 11.03.2025, br

STADT FRANKENTHAL 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich ehemaliges "Sternjakob-Areal"



Ursprüngliche Planfassung Maßstab 1:2500



Planfassung - 25. Änderung Maßstab 1:2500

LEGENDE

Bestand	Planung	
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 8 BauNVO)
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
		Geltungsbereich des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 10 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juli 2022 (BGBl. S. 922)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz RP (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S.283, 295)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118) und
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Jeweils in der geltenden Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes
Der Beschluss, den Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, wurde vom Stadtrat am 14.12.2022 gefasst.
Frankenthal, den

Dr. Nicolas Meyer
(Oberbürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 17.02.2023 bis 27.03.2023 statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit Schreiben vom 17.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Frankenthal, den

Dr. Nicolas Meyer
(Oberbürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 07.09.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.08.2023 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (2) BauGB aufgefordert.
Frankenthal, den

Dr. Nicolas Meyer
(Oberbürgermeister)

Beschluss über die 25. Änderung des Flächennutzungsplans
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat am .2025 beschlossen.
Frankenthal, den

Dr. Nicolas Meyer
(Oberbürgermeister)

Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans
Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd genehmigt worden.

Neustadt/ Weinstraße, den
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
i.A.

Bekanntmachung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB der von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd genehmigten Änderung des Flächennutzungsplanes ist am .2025 erfolgt.
Frankenthal, den

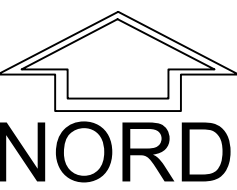
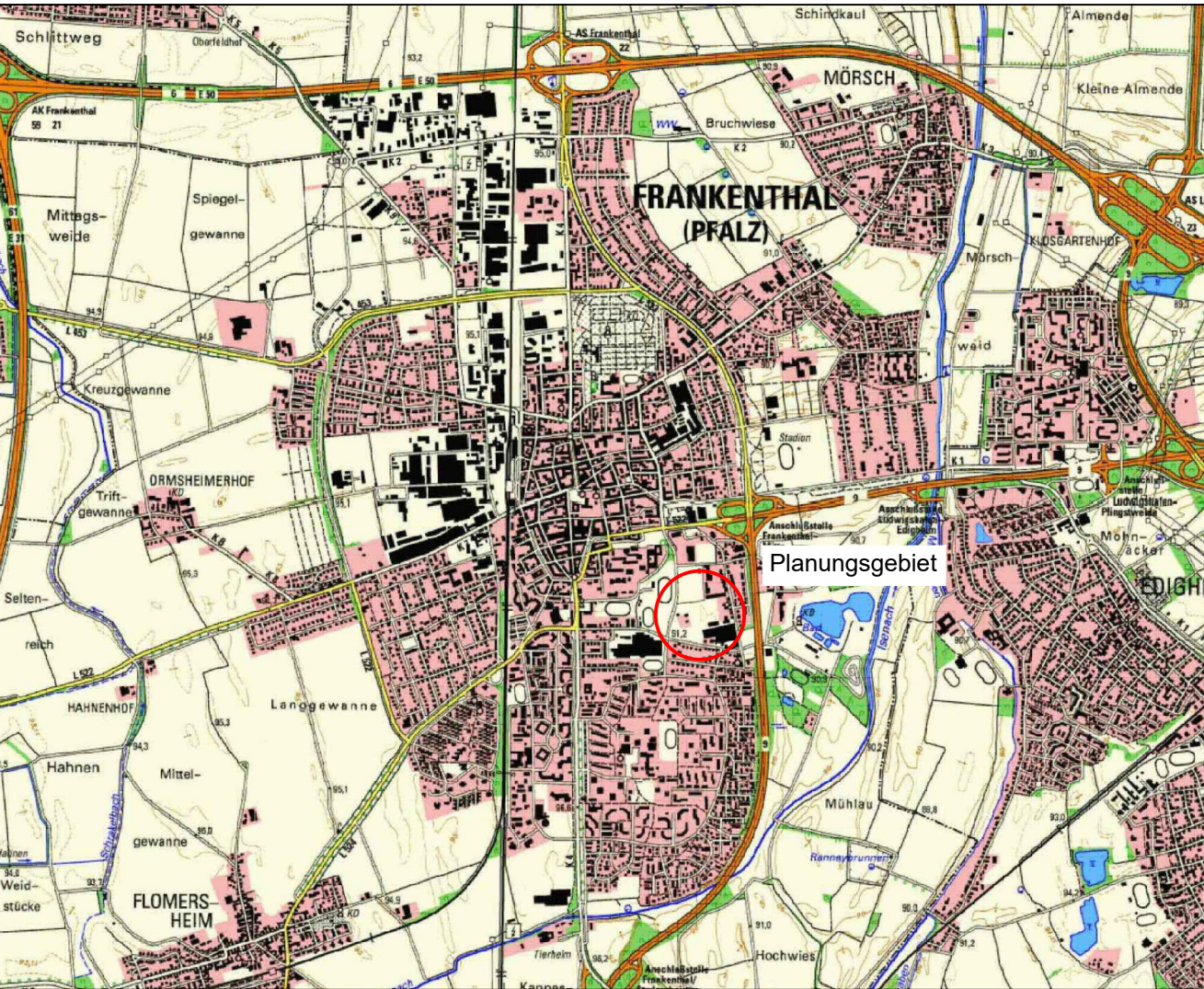
Dr. Nicolas Meyer
(Oberbürgermeister)

Ausfertigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
Die Übereinstimmung der Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Willen des Stadtrates wird hiermit bekundet.
Frankenthal, den

Dr. Nicolas Meyer
(Oberbürgermeister)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



PLANERFASSEN: Re2area GmbH Ruiter Straße 1 73734 Esslingen Tel. 0711 34 885 -0 Fax 0711 34 885 -70 www.re2area.com info@re2area.com	BAUH.	Stadt Frankenthal		PROJ.NR.	13188	PLAN NR. FNPÄ
	PROJEKT	25. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich "Ehemaliges Sternjakob-Areal"		BEARB.	ME	
	PLAN	Änderungsplan Satzung		GEZ.	ME	
				BL.GR.	820/ 390	DATUM 11.03. 2025
	BAUH.			MASSTB	1:2500	

Anlage 3: Begründung



25. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES **Bereich "Ehemaliges Sternjakob-Areal"**

BEGRÜNDUNG

März 2025

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erfordernis der Planaufstellung	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Schutzgebiete	5
3.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
4. Planung	6
4.1 Änderung der Darstellung	6
4.2 Verkehrserschließung	6
4.3 Ver- und Entsorgung	7
4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	7
4.5 Immissionsschutz	7
5. Grünordnung	7
5.1 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	7
5.2 Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	8
5.3 Artenschutz	8
6. Umweltbericht	8
6.1 Beschreibung der Planung	8
6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	8
6.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	9
6.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	9
6.2 Übergeordnete Vorgaben	9
6.2.1 Übergeordnete Planungen	9
6.2.2 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	10
6.2.3 Fachrechtliche Unterschützstellung	11
6.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	12
6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und Wirkungen des Vorhabens	13
6.4.1 Schutzgut Boden	13
6.4.2 Schutzgut Fläche	14
6.4.3 Schutzgut Wasser	14
6.4.4 Schutzgut Klima und Luft	15
6.4.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	15
6.4.6 Schutzgut Landschaftsbild	17
6.4.7 Schutzgut Mensch	17
6.4.8 Kultur- und Sachgüter	18
6.4.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	18

6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
6.6 Weitere Belange des Umweltschutzes	18
6.6.1 Emissionen und Abfälle	18
6.6.2 Nutzung erneuerbarer Energien	18
6.6.3 Besondere Umweltrisiken	19
6.6.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
6.6.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe	19
6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	19
6.8 Zusätzliche Angaben	19
6.8.1 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ...	19
6.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	19
6.8.3 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	19
6.8.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
6.8.5 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	20
6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
7. Zusammenfassende Erklärung	21
7.1 Zielsetzung der Planung	21
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	21
7.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	21
7.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	21

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet für die Änderungsplanung zum Flächennutzungsplan befindet sich am östlichen Rand von Frankenthal, westlich der B9.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die öffentliche Grünfläche „Klostergärten“ und der Bestandsbebauung an der Straße „Am Strandbad“
- im Osten: durch die Straße „Am Strandbad“
- im Süden: durch die Straße „Frankenstraße“
- im Westen: durch die öffentliche Grünfläche „Klostergärten“

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG. Nach Aufgabe der Produktion vor Ort wird nur noch eine Halle im Nordosten weiterhin zum Verkauf von Lederwaren (Taschen, Rucksäcke, Koffer etc) und Schulranzen genutzt. Die übrigen Flächen stehen für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung und sollen der Wohnnutzung zugeführt werden.

Durch die Aufgabe der Produktion vor Ort haben die weitläufigen Hallenanlagen ihre Funktion verloren. Gleichzeitig besteht in Frankenthal eine Nachfrage nach Wohnraum, die durch die Umnutzung des Grundstücks ein Stück weit bedient werden könnte. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Frankenthal in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Da für das geplante Vorhaben ein allgemeines Wohngebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden muss, können die für das Vorhaben aufzustellenden Bebauungspläne nicht mehr als unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die ursprünglich vorgesehene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist durch die neue Planung nur noch punktuell vorhanden und die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets ist nicht deckungsgleich zum Flächennutzungsplan.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit erforderlich.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Regionalplan

Der Stadt Frankenthal wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Wohnen eine besondere Funktion als Wohnstandort zugewiesen, dem eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus zugeschrieben wird.

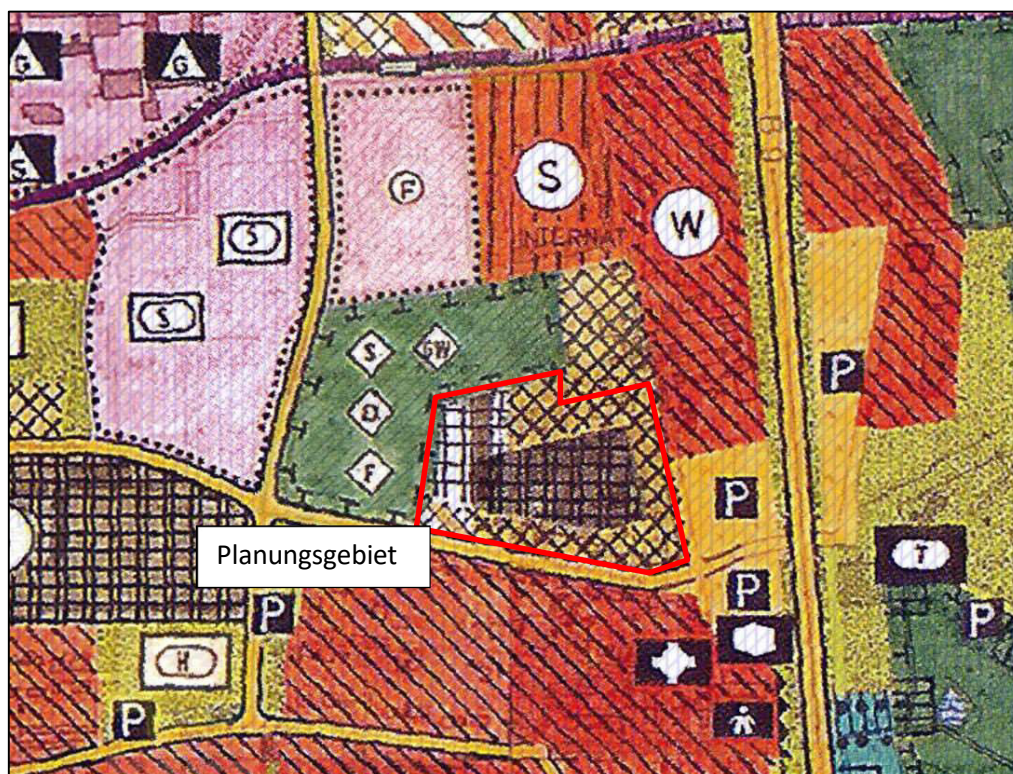
In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

3.2 Schutzgebiete

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche, denkmalrechtliche noch wasserrechtliche Schutzgebiete.

3.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der angrenzenden Straßen sowie im nördlichen Randbereich als Mischgebiet im Bestand dargestellt. Die sonstigen Flächen des Planungsgebiets sind im Zentrum des Plangebiets als Gewerbefläche im Bestand dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

4. Planung

4.1 Änderung der Darstellung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung von „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ bzw. die Verkleinerung der „Gewerblichen Baufläche“ zum Inhalt. Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gewerbliche Baufläche	1,42 ha	0,14 ha
Gemischte Baufläche	1,39 ha	--
Wohnbaufläche	--	2,67 ha

Die Erforderlichkeit für die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich aus der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, welche in den bestehenden Baugebieten nicht gesättigt werden kann.

Die vorgesehene Fläche ist für eine Ausweisung der wohnbaulich genutzten Flächen geeignet, da sie auf zwei Seiten an bestehende Wohngebiete anschließt und somit als sinnvolle Weiterentwicklung bzw. Lückenschluss angesehen werden kann.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung kann durch die östlich und südlich angrenzenden Straßen „Am Strandbad“ und „Frankenstraße“ erfolgen, welche hierfür bereits ausreichend dimensioniert sind.

Die abschließende Planung der Erschließung bleibt den Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsfläche kann in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung als erschlossen angesehen werden. Für das Plangebiet wird zusammen mit der Stadtentwässerung und SGD Süd ein Entwässerungskonzept erstellt. Darstellungserfordernisse im Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im Bestand zum Großteil versiegelt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird es bei der Umwandlung von Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet in Wohngebiet zu einer Entsiegelung von Flächen kommen, die sich längerfristig kleinklimatisch positiv auswirken, da kleinflächig neue Kaltluftproduktionsflächen entstehen.

Im Rahmen der Bebauungspläne werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen, die Stadtklimaeffekte zu minimieren. Mit diesem Maßnahmenbündel werden die Belange des Klimaschutzes in der Planung ausreichend beachtet.

4.5 Immissionsschutz

Von den angrenzenden Verkehrswegen, der neu geplanten Erschließungsstraße im Plangebiet, durch die Fortführung der bisherigen Einzelhandelsnutzung im Plangebiet sowie Freizeit- und Sportaktivitäten mit dem damit einhergehenden An- und Abfahrtsverkehrslärm in der Nähe gehen Lärmimmissionen aus. Durch Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden, gesundheitsgefährdende Lärmwerte werden nicht erreicht.

5. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

5.1 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Parallel zu dieser FNP-Änderung werden die Bebauungspläne „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B und C“ aufgestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für alle Flächen erstellt. Zudem wurde eine Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bebauungspläne festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist von keinen erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft auszugehen.

Detaillierte Angaben können den Unterlagen der Bebauungsplanverfahren bzw. zusammenfassend den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden.

5.2 Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan bietet mit seinen landespflegerischen Darstellungen ausreichend Raum zur Umsetzung möglicher Ausgleichsmaßnahmen. Eine gezielte Fixierung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich. Die genaue Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt in den parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.

5.3 Artenschutz

Zur Beurteilung der Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Vorhaben wurde im Vorfeld der Planungen eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fachgutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung, IUS 03.11.2022) durchgeführt. Dabei wurden zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des geplanten Vorhabens die Vorkommen der relevanten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) im Plangebiet dokumentiert, die potentiellen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ermittelt und sofern erforderlich Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt.

Im Dezember 2024 erfolgte eine Erfassung der aktuellen Habitatstrukturen durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, die als Grundlage für eine artenschutzrechtliche „worst-case-Betrachtung“ dient. Im Frühjahr 2025 erfolgt eine Überprüfung der Bestandssituation der Brutvögel und insbesondere auch der Reptilien im Geltungsbereich, sodass die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im weiteren Planverfahren noch angepasst werden.

Die Ergebnisse der bisher durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung zeigen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der geplanten Umnutzung des Plangebiets ausgeschlossen werden kann. Vor diesem Hintergrund kann auch an der Planung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgehalten werden. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Eine gezielte Fixierung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

6. Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Frankenthal unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte Frankenthal in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung innerhalb bzw. am Rand der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG sollen nach Aufgabe der Produktion vor Ort städtebaulich neugeordnet und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Halle mit der Fortführung der Verkaufsnutzung im Nordosten soll erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Für die Ausweisung von Wohnflächen ist in einem ersten Schritt eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die parallel zu den Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

6.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet für die Änderung zum Flächennutzungsplan befindet sich südöstlich des Stadtzentrums von Frankenthal, westlich der B9. An der Südgrenze verläuft die „Frankenstraße“, im Osten die Straße „Am Strandbad“. An das Areal schließt überwiegend Wohnbebauung an, im Norden und Westen schließen die Freiflächen der ehemaligen Klostergärten an.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG. Nach Aufgabe der Produktion vor Ort wird nur noch eine Halle im Nordosten weiterhin zum Verkauf von Lederwaren (Taschen, Rucksäcke, Koffer etc) und Schulranzen genutzt. Außerhalb des ehemaligen Firmengeländes ist im Nordosten des Plangebiets ein Obstgarten und im Nordwesten eine verbuschte Wiesenfläche vorhanden.

6.1.3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung von „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ bzw. die Verkleinerung der „Gewerblichen Baufläche“ zum Inhalt. Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gewerbliche Baufläche	1,42 ha	0,14 ha
Gemischte Baufläche	1,39 ha	--
Wohnbaufläche	--	2,67 ha

6.2 Übergeordnete Vorgaben

6.2.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen Bestand dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungspläne entsprechen den Zielen der Raumordnung.

6.2.2 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Schutzgut Boden, Fläche		
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen.	Nachnutzung eines gewerblich vorgenutzten Standorts, Innenentwicklung
Schutzgut Wasser		
§ 5 WHG	Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, Vermeiden einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, keine Oberflächengewässer im Plangebiet
§ 55 Abs. 2 WHG	Ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte / indirekte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, keine Oberflächengewässer im Plangebiet
Schutzgut Klima und Luft		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	Geringeres Maß der baulichen Nutzung durch Änderung in Wohnbaufläche

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt		
§ 1 Abs. 2 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere durch Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten mit möglichem Austausch zu benachbarten Populationen. Gefährdungsabwehr bei natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten. Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in repräsentativer Verteilung	Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen im Plangebiet und Beachtung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG
§§ 39 und 44 BNatSchG	Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; sowie spezieller Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen im Plangebiet und Beachtung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG
Schutzgut Landschaftsbild		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes	Umnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen für Wohnraum, Anpassung an die umgebende Wohnnutzung
Schutzgut Mensch		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	Schalltechnische Untersuchung und Bodengutachten im Rahmen der Bauleitplanung.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
§ 1 DSchG	Erhalt und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefahren und die Bergung von Kulturdenkmälern.	Keine Denkmäler bekannt. Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz.

6.2.3 Fachrechtliche Unterschützstellung

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalrechtliche oder Wasserschutzgebiete.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz in einem überflutungsgefährdeten Gebiet, wie z.B. in Druckwasserbereichen oder hinter Hochwasserschutzanlagen im Fall einer Überspülung oder eines Bruchs der Schutzanlage. Der Rhein befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung östlich des Plangebiets. Diese überflutungsgefährdeten Gebiete sind als nachrichtliche Überschwemmungsgebiete in der Hochwassergefahrenkarte aufgezeigt, haben somit lediglich Warn- und Hinweisfunktion. Die Ge- und Verbote der Rechtsverordnung finden

grundsätzlich in diesen Gebieten keine Anwendung. Auf die wasserrechtlichen Vorgaben für überschwemmungsgefährdete Gebiete der §§ 78b und 78c des WHG wird im Rahmen des Bebauungsplans hingewiesen.

Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Von den im Jahr 2020 im Plangebiet vorkommenden 34 Bäumen fallen 16 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal, da ihr Stammumfang mehr als 80 cm bzw. ihr Stammdurchmesser mehr als rd. 26 cm betragen. Die Bäume, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal fallen, sind bei Entfall gemäß § 6 Abs. 5 der Baumschutzverordnung entsprechend auszugleichen. Der Verlust an Bestandsbäumen wird durch die geplanten Neupflanzungen im Rahmen der Bebauungspläne ausgeglichen bzw. es werden deutlich mehr Bäume gepflanzt als im Bestand vorhanden sind.

6.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende zeitlich begrenzte Einflüsse, die allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können. Zu baubedingten Wirkfaktoren zählen temporäre Flächeninanspruchnahmen, Lärm, Stäube und Erschütterungen sowie umweltrelevante Unfälle während der Bauarbeiten.

Mögliche baubedingte Wirkungen ergeben sich aus dem Abbruch der baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sowie aus der eigentlichen Bautätigkeit für die Errichtung der baulichen Anlagen. Hierdurch können temporäre Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung und für die Tierwelt zum einen durch Baulärm und Erschütterungen sowie durch geruchliche Emissionen, Luftschadstoffe und Stäube entstehen. Außerdem besteht die Gefahr eines Schadstoffeintrags/-belastung von Böden oder des Grundwassers (z.B. Schadstoffe von Baumaschinen wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe). Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch sach- und fachgerechten Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden. Durch eine Bauzeitenregelung können Störungen der Tierwelt vermieden werden. Der durch die Baumaßnahmen anfallende Abfall sowie nicht am Standort wieder verwertbares Boden- oder Abbruchmaterial, wird getrennt gelagert und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht entsorgt.

Anlagebedingte Wirkungen

Die Errichtung von Gebäuden und Straßen bedeutet eine dauerhafte Inanspruchnahme von zuvor unversiegelten Flächen. Durch die Versiegelung gehen diese Flächen mit ihren Funktionen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Klima und Luft verloren. Insgesamt betrachtet, kommt es jedoch durch die geplante Flächennutzungsplanänderung zu einer Entsiegelung von zuvor teil- und vollversiegelten Flächen. Durch die Entsiegelung können Böden und ihre Funktionen in Teilbereichen wiederhergestellt werden. Die Entsiegelung führt zudem zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate sowie der kleinklimatischen Situation.

Mit der geplanten Bauflächenausweisung ist ein Verlust von bestehenden Biotopstrukturen verbunden. Jedoch werden Pflanzgebote im Rahmen der Bebauungspläne festgesetzt, die einen Ausgleich darstellen und eine verbesserte Durchgrünung im Vergleich zum Bestand bewirken.

In Teilbereichen des Plangebiets wird eine Sanierung der durch erhöhte Schadstoffgehalte vorbelasteten Böden durchgeführt. Die Sanierung wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen und Tiere sowie Wasser aus. Im Rahmen des Bodenmanagements wird im Geltungsbereich eine Geländemodellierung mit Bodenauftrag durchgeführt, die eine Veränderung des Landschaftsbilds nach sich zieht.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die wesentlichen betriebsbedingten Wirkungen entstehen durch die anzunehmende Zunahme des Verkehrs. Damit verbunden ist die Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung im Geltungsbereich selbst, sowie durch Luftverfrachtung in angrenzende Bereiche. Durch Lichtemissionen sind zusätzliche Störungen der Tierwelt zu erwarten.

6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und Wirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum „Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung“. Östlich angrenzend beginnt der Landschaftsraum der „Frankenthaler Terrasse“.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 90 bis 92 m ü. NN.

6.4.1 Schutzgut Boden

Für das Plangebiet wurden Untergrunderkundungen durchgeführt („Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen“ (Re2area GmbH, 16.05.2019).

Die geotechnische Beurteilung des Baugrunds ergab, dass im gesamten Plangebiet unter der Oberflächenversiegelung Auffüllungen aus Sand oder Kies bzw. z.T. aus Schluff anstehen, die überwiegend bis in Tiefen zwischen 0,6 m und 0,9 m unter GOK reichen. Im Nordwesten und Westen des Plangebiets sind unversiegelte Flächen vorhanden, die eine ca. 0,5 m mächtige Oberbodenschicht besitzen. Stellenweise tritt unterhalb der künstlichen Auffüllungen eine zwischen 0,4 m und 1,0 m mächtige Schicht Hochflutlehm auf. Unter den aufgefüllten Materialien bzw. den Hochflutlehmlagerungen stehen fluviatil abgelagerte Sande und Kiese an.

Die Flächen des Plangebiets sind im Bestand zum Großteil durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und somit haben diese Flächen keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. In den unversiegelten Bereichen des gewerblich vorge nutzten Standorts kann von einer Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abgrabungen, Auffüllungen und Umschichtungen ausgegangen werden. Diese Bereiche können als anthropogen überprägt und mit einer geringen Wertigkeit eingestuft werden. Für die unversiegelten Flächen im Norden des Plangebiets, die nicht anthropogen überprägt sind, liegen keine Bodendaten vor. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich gemäß der bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz) Böden mit einer hohen Bodenwertigkeit. Diese Einstufung wird für die unversiegelten Flächen im Norden des Plangebiets ebenfalls angenommen.

Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet wurden im Rahmen der geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen (Re2area, Mai 2019) im Bereich des - Verwaltungsgebäudes im Süden des Plangebiets erhöhte PAK-Gehalte festgestellt.

In diesem Bereich wird je nach Folgenutzung und Geländemodellierung ein Bodenaustausch empfohlen. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Im Plangebiet sind Kampfmittelverdachtsflächen, ehemalige Flakstellungen und Laufgräben, bekannt (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Januar 2018 sowie Kampfmittelvoruntersuchung für das Erschließungsgebiet „Stern-Jakob-Areal“, Re2area GmbH, 16.01.2020). Bodeneingriffsmaßnahmen sind, insbesondere im Bereich der Laufgräben, durch einen Feuerwerker zu begleiten oder die Bereiche vorab im Hinblick auf Kampfmittel freizumessen.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird es zu einer erneuten Bebauung und Versiegelung von Flächen kommen, die jedoch im Maß der baulichen Nutzung geringer ist, da Wohnbebauung geplant ist. Durch die Inanspruchnahme eines innerörtlich vorgenutzten Standorts wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als nicht erheblich zu bewerten.

6.4.2 Schutzgut Fläche

Im Bestand handelt es sich um einen innerstädtischen gewerblich vorgenutzten Standort. Im Norden und Süden des Plangebiets sind noch Freiflächen und Gartenflächen vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Vorwiegend wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Lediglich ein Teil des Plangebiets bleibt als gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan erhalten. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke) sowie der verdichteten Bebauung wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als nicht erheblich beurteilt.

6.4.3 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich.

Das Plangebiet liegt gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte des Landesamts für Geologie und Bergbau im hydrogeologischen Teilraum der Rheingrabenscholle. Der obere Grundwasserleiter wird als Porengrundwasserleiter angegeben. Die Durchlässigkeit wird als mäßig eingestuft, die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung als ungünstig. Die großflächig versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Wie dem Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen (Re2area, Mai 2019) zu entnehmen ist, wurden MKW und untergeordnet auch PAK im Bereich der Heizöltanks östlich des Verwaltungsgebäudes sowie im naheliegenden Kompressorraum in der grundwassergesättigten Bodenzone nachgewiesen. 2020 wurden durch die Re2area Grundwassererkundungen an Grundwassermessstellen im Bereich des Kompressorraumes sowie im Abstrom der Heizöltanks vorgenommen. Eine Grundwasserbelastung im Abstrom der Heizöltanks konnte nicht nachgewiesen werden. Im Bereich des Kompressorraumes konnten MKW- und AKW-Verunreinigungen im Boden in einer Tiefe von ca. 3,5 m und 5,0 m unter GOK sowie MKW und PAK im Grundwasser nachgewiesen werden.

Die Vorgehensweise entsprechend „Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung“ (Re2area GmbH, Juli 2020) ist zu berücksichtigen.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung wird teilweise eine erneute Versiegelung von Flächen erfolgen. Im Rahmen der Bebauungspläne werden Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades festgesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten sind. Die lokal festgestellte Verunreinigung des Grundwassers wird in Rahmen von weiteren Untersuchungen erkundet und daraufhin eine Sanierung durchgeführt.

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen und Wohngebäude wurde im Rahmen eines Niederschlagsbewirtschaftungskonzept geplant und ist entsprechend gesichert.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich beurteilt.

6.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist topographisch nahezu flach; siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen sind nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der Versiegelung kann im Bestand von einem typischen Stadtklima mit Merkmalen wie erhöhte Temperaturen, geringer Luftfeuchtigkeit, höherem Staubanteil und Senkung der Windgeschwindigkeiten und damit schlechterer Durchlüftung ausgegangen werden. Im Norden und Westen des Planungsgebiets sind Wiesen- und Rasenflächen vorhanden, die kleinklimatisch ausgleichend wirken. Der Verkehr angrenzender Straßen, vor allem der in ca. 90 m östlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B 9, stellen Vorbelastungen in lufthygienischer Hinsicht dar.

Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet ist im Bestand zum Großteil versiegelt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird es bei der Umwandlung von Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet in Wohngebiet zu einer geringen Entsiegelung von Flächen kommen, die sich längerfristig kleinklimatisch positiv auswirken, da kleinflächig neue Kaltluftproduktionsflächen entstehen.

Im Rahmen der Bebauungspläne werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen, die Stadtklimaeffekte zu minimieren.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

6.4.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotoptypen

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung weist das Plangebiet durch Gebäude, Platz- und Lager- sowie Verkehrsflächen einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf. Daneben finden sich im Westen des Plangebiets artenarme Rasenflächen sowie Ziergartenflächen an den Wohngebäuden der Frankenstraße. Entlang der Frankenstraße ist im Südwesten des Plangebietes ein Gehölzstreifen aus Feldahorn, Rose und Weißdorn vorhanden. Im Randbereich tritt dominant die Brombeere auf und es wird Grünschnitt abgelagert. Östlich angrenzend befindet sich ein Garten mit Obstbäumen sowie Beerensträuchern.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist von Gebüsch mittlerer Standorte geprägt, welche von Schwarzem Holunder, Hund-Rose und Echter Brombeere aufgebaut werden. In geringeren Anteilen sind auch Blutroter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn und Feldahorn am Aufbau der Gebüschbestände beteiligt. Die Wiesenbereiche wurden als

brachgefallene Fettwiesen sowie als Grünlandbrache angesprochen. Ferner befinden sich im Nordosten Gärten und eine Gartenbrache, die anthropogen geprägt sind.

Im Rahmen des Baumgutachtens (IUS 2020) wurden für die im Plangebiet vorkommenden 34 Bäume je Baum Aussagen zur Verkehrssicherheit, Vitalität, ökologischer Wertigkeit und zur Unterschützstellung durch die Baumschutzverordnung gemacht. Zusammenfassend erfolgte abschließend eine Einstufung der Bäume in drei Wertstufen (guter Zustand, leichte Mängel, krank).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Großteil der Bäume die Verkehrssicherheit gegeben ist. Die Bäume sind überwiegend vital, bis auf fünf Bäume, die eingeschränkt bzw. nicht mehr vital sind. Der überwiegende Teil der Bäume besitzt eine mittlere ökologische Wertigkeit. Lediglich ein Baum (Nr. 21, Trauerweide) ist ökologisch höherwertig einzustufen.

Von den im Plangebiet vorkommenden Bäumen fallen 16 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankenthal.

Geschützte Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg (November 2022) erarbeitet. Der Untersuchungsumfang der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Juni 2021 wurde zwischenzeitlich auf den brachliegenden Flächen des Sternjakob-Areals der Flussregenpfeifer gesichtet. Das Vorkommen des Flussregenpfeifers wurde artenschutzrechtlich untersucht. Bei keiner der insgesamt vier, innerhalb der Hauptbrutzeit der Art, durchgeführten Begehungen konnten Flussregenpfeifer auf der Fläche nachgewiesen werden, sodass davon auszugehen ist, dass die Art die Fläche nicht als Brutplatz nutzt bzw. genutzt hat. Eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte liegt im Vorhabenbereich nicht vor, so dass ein Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten damit ausgeschlossen werden kann.

Das Artenschutzgutachten trifft für das Plangebiet zusammenfassend folgende Aussagen:

Europäische Vogelarten

Der Brutvogelbestand und die Nahrungsgäste wurden an fünf Begehungen zwischen April und Juni 2019 erfasst. Im gesamten Plangebiet konnten im Jahr 2019 insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen werden. Von diesen nutzten 11 bundes- und landesweit ungefährdet eingestufte Vogelarten das Gebiet als Brutrevier. Im Plangebiet selbst wurden keine bestandsbedrohten Vogelarten festgestellt.

Fledermäuse

Die akustischen Erfassungen und Beobachtungen lieferten im Erfassungsjahr 2019 keine Fledermausnachweise oder Hinweise auf potenzielle Quartiere. Aufgrund des guten baulichen Zustandes der Gebäude ist es Fledermäusen nicht möglich in diese zu gelangen. Ein Quartierpotential für Fledermäuse im Inneren der Gebäude ist somit nicht gegeben. Bei den Erfassungen wurden auch keine Hinweise auf Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden gefunden, welche abgerissen werden sollen. Die Fledermausaktivität im Plangebiet ist somit insgesamt als extrem gering einzustufen. Eine Eignung der Gebäude als Winterquartiere besteht nicht.

Reptilien

Im Rahmen von fünf Begehungen (April bis August 2019) konnten, trotz intensiver Nachsuche, keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird es bei der Umwandlung von Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet in Wohngebiet bzw. bei Verkleinerung der gewerblichen Flächen zu einer Entsiegelung von Flächen kommen.

In Teilbereichen des Plangebiets erfolgt bei Realisierung des Vorhabens ein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen, die überwiegend von geringer Bedeutung sind. Höherwertige Biotoptypen sind im nördlichen Plangebiet die Gebüsche mittlerer Standorte, die Baumgruppen und die Wiesenflächen sowie im südwestlichen Plangebiet der Gehölzstreifen an der Frankenstraße und der Obstgarten. Die als Einzelbäume erfassten Bäume haben überwiegend eine mittlere Wertigkeit. Ein Erhalt von Biotopstrukturen wurde im Rahmen der Bebauungsplanverfahren geprüft und festgeschrieben. Der Großteil der Biotopstrukturen wird bei Realisierung des Bebauungsplans entfallen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt eine weitestmögliche Reduzierung der zu erwartenden negativen Auswirkungen.

Die im Rahmen der Umweltberichte zu den Bebauungsplänen durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung der planinternen Maßnahmen bezogen auf das gesamte Plangebiet kein Kompensationsbedarf entsteht. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der bisher erfolgten artenschutzrechtlichen Untersuchung zeigen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der geplanten Umnutzung des Plangebiets ausgeschlossen werden kann.

Im Dezember 2024 erfolgte eine Erfassung der aktuellen Habitatstrukturen durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, die als Grundlage für eine artenschutzrechtliche „worst-case-Betrachtung“ dient. Im Frühjahr 2025 erfolgt eine Überprüfung der Bestandssituation der Brutvögel und insbesondere auch der Reptilien im Geltungsbereich, sodass die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im weiteren Planverfahren noch angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund kann auch an der Planung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung festgehalten werden. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers von Frankenthal. Das ehemals gewerblich genutzte Gelände ist nicht zugänglich. Einblicke in das Plangebiet ergeben sich durch die Stellung der Bestandsgebäude nicht. Ortsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Da es sich im Bestand um einen innerörtlichen, überwiegend versiegelten Standort mit großem Potenzial zur Nachverdichtung handelt, wird durch die geplante Wohnbebauung mit der vorgesehenen Durchgrünung eine Aufwertung des Plangebiets erlangt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

6.4.7 Schutzgut Mensch

Menschliche Gesundheit / Risiken für die menschliche Gesundheit

Es besteht eine Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel. Ferner ist das Gebiet durch Lärm der östlich in ca. 90 m Entfernung verlaufenden Bundesstraße B 9 sowie durch Lärm der umliegenden Sport- und Freizeitanlagen vorbelastet.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (FIRU GfI mbH, 07.11.2022) und die Geräuscheinwirkungen untersucht und beurteilt. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind im Rahmen der Bebauungspläne Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der fehlenden Zugänglichkeit keine Bedeutung als Erholungsraum.

Auswirkungen des Vorhabens

Vorwiegend wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Lediglich ein Teil des Plangebiets bleibt als gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan erhalten. Zur Minimierung der Lärmbelastung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

6.4.8 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

6.4.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Voraussichtlich würde sich zunehmend Ruderalvegetation bzw. ein Aufwuchs von Gehölzen im Bereich der unversiegelten Flächen bzw. Lagerflächen einstellen. Die Bestandsgebäude würden weiterhin entsprechend genutzt werden.

Langfristig gesehen würde bei Nicht-Durchführung des Vorhabens keine städtebauliche Entwicklung ermöglicht und somit kein Wohnraum geschaffen.

6.6 Weitere Belange des Umweltschutzes

6.6.1 Emissionen und Abfälle

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen Abfälle hinaus sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallaufkommen abzusehen. Die entstehenden Schmutzwassermengen werden nach Schaffung der technischen Infrastruktur ordnungsgemäß abgeführt.

6.6.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht eingeschränkt.

Die geplanten Vorhaben bzw. die Neubauten unterliegen den gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung im Interesse des Klimaschutzes in ausreichendem

Maße Rechnung getragen wird.

6.6.3 Besondere Umweltrisiken

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

6.6.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

6.6.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung des Plangebiets werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme einer nicht mehr genutzten gewerblichen Fläche kann der Eingriff in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene der Flächenauswahl geringgehalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich.

In den Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt, durch die Eingriffe vermieden oder vermindert werden. Diese werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplänen übernommen.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Rahmen der Bebauungspläne werden grünordnerische Maßnahmen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Baumpflanzungen mit angepasster Auswahl an Baumarten, Eingrünung des Plangebiets) festgesetzt, die versuchen, den Folgen des Klimawandels zu begegnen.

6.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten oder Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.

6.8.3 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen, Auswertung der durchgeführten Untersuchungen (Boden, Altlasten, Artenschutz, Biotoptypen und Baumbestandsaufnahme für das nördliche Plangebiet) und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Die Anwendung weitergehender technischer Verfahren war nicht erforderlich.

6.8.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

6.8.5 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Dr. Carls GmbH (2018): Luftbilddatenbank - Kampfmittelvoruntersuchung für das Erschließungsgebiet „Stern-Jakob-Areal“, Januar 2018
- FIRU (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sternjakob-Gelände“ in Frankenthal FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, April 2023
- IUS (2022): Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, November 2022
- IUS (2020): Biotoptypen (Bestand und Bewertung) – Baumgutachten, Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal“ Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2020
- Re2area (2019): Sternjakob-Areal Frankenthal, Bericht zu den geotechnischen, abfallrechtlichen und umweltrechtlichen Untergrunderkundungen, 16.05.2019
- Re2area (2020): Sternjakob-Areal Frankenthal, Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und Kampfmittelfreimessung, 10.07.2020
- Re2area (2022): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 62 „Ehemaliges Sternjakob-Areal“, Stadt Frankenthal, Entwurf in der gültigen Fassung
- IUS (2024): Habitatpotentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung, Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Dezember 2024

Neben den aufgeführten Unterlagen wurden über die planungsrelevanten Schutzgüter weitere Informationen aus thematischen Karten und Grundlagendaten im Rahmen der Umweltprüfung zur Beurteilung des heutigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung ausgewertet.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem Gelände des ehemaligen Sternjakob-Areals sollen nach Aufgabe der Produktion die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Der Werksverkauf im Nordosten soll erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierzu wird parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Umwandlung der Flächendarstellung von „Gewerbliche Baufläche“ bzw. „Gemischte Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ bzw. die Verkleinerung der „Gewerblichen Baufläche“ zum Inhalt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 62.1, 2 und 3 „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil A, B und C“ kommt es z.T. zu erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Diese zeichnen sich insbesondere durch den unvermeidbaren Verlust von Biotopstrukturen aus. Maßnahmen, durch die nachteilige Auswirkungen vermieden und verringert werden, werden in den parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2022 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit durch das Vorhaben für einige Europäische Vogelarten besteht. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen, die im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden, kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der geplanten Umnutzung des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Im Frühjahr 2025 erfolgt eine erneute Überprüfung der Bestandssituation der Brutvögel und insbesondere auch der Reptilien im Geltungsbereich, sodass die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im weiteren Planverfahren noch angepasst werden.

7. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss bei der öffentlichen Bekanntmachung eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7.1 Zielsetzung der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung der Umsetzung einer Wohnbebauung. Hierzu wird parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

7.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen überwiegend Hinweise zu vorhandenen Leitungen, dem Mangel an Gewerbeflächen sowie an bezahlbarem Wohnraum, den Klostergärten, zur Sanierung belasteter Böden und zur Entwässerung bzw. Behandlung des Niederschlagswassers des Plangebietes vorgebracht. Die vorgebrachten Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der Planung.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Rückmeldungen ein.

7.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes

nicht geprüft, da das Planungsziel –Wohnbebauung – mit alternativen Nutzungen nicht erreicht werden kann.

Grundsätzliche Standortalternativen

Die Stadt Frankenthal unterliegt derzeit einem großen Druck bzgl. der Schaffung neuen Wohnraums. Aus diesem Grund bietet sich das nach Aufgabe der Produktion größtenteils brachliegende Grundstück der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG ideal für eine Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage an, ohne weitere Bauflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Da der Vorhabenträger der aktuellen Planung keinen Zugriff auf sonstige Flächen in Frankenthal hat, wurden dementsprechend keine Alternativstandorte geprüft.