

BEBAUUNGSPLAN NR. 62.3

„Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“

BEGRÜNDUNG

November 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	4
2. Bestehende Bauleitplanung	4
2.1. Regionalplan.....	4
2.2. Flächennutzungsplan.....	5
3. Erfordernis der Planaufstellung	6
4. Verfahren.....	7
4.1. Verfahrensart.....	7
4.2. Verfahrensablauf	7
5. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und Freiflächen.....	7
5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	7
5.1 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	8
6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen	8
6.1. Grundkonzeption	8
6.2. Art der baulichen Nutzung.....	9
6.3. Baufläche und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.4. Maß der baulichen Nutzung	9
6.5. Bauweise	10
6.6. geförderter Mietwohnungsbau	10
6.7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	10
6.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	10
6.9. Pflanzgebote und Pflanzbindung.....	10
6.10. Verkehrliche Erschließung	11
6.11. Ver- und Entsorgung.....	11
6.12. Immissionsschutz Verkehrslärm.....	12
6.13. Hochwassergefährdung	12
6.14. Artenschutz.....	13
6.15.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	13
6.16. Gestaltung	14
6.16.1. Dachgestaltung.....	14
6.16.2. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..	14
7. Planungsdaten	14
8. Klimaschutz und Klimaanpassung/Klimafolgenabschätzung.....	15
8.1 Ist- und Planzustand hinsichtlich klimatischer Belange	15
8.2 Klimatisch wirksame Biotopstrukturen / Pflanzungen	15
8.3 Umgang mit Entsiegelung und Versiegelung und die daraus resultierenden Folgen.....	17
8.4 Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas	17
8.5 Windverhältnisse, Kaltluftströme und Durchlüftung.....	18

8.6 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf das Klima.....	18
9. Auswirkungen der Planung.....	18
9.2 Umweltverträglichkeit	18
9.3 Altlasten	18
9.4 Denkmalschutz	18
9.4.1. Baudenkmäler	18
9.4.2. Bodendenkmäler.....	18
9.5 Bodenordnung	18
9.6 Immissionsschutz.....	19
10. Anlagen	19

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Frankenthal, südlich der B9.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch einen teil der Flurstücke Nr. 1522/6, 1522/8 und 1522/9
- im Osten: durch die durch die westliche Grenze der Straße „Am Strandbad“, Flurstück Nr. 1534/5
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Frankenstraße, Flurstück Nr. 1481/2
- im Westen: durch einen Teil der Flurstücke 1522/8 und 1521/14

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Frankenthal die Flurstücke 1521/13 vollständig und 1522/6, 1522/9 und 1521/14 teilweise.

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



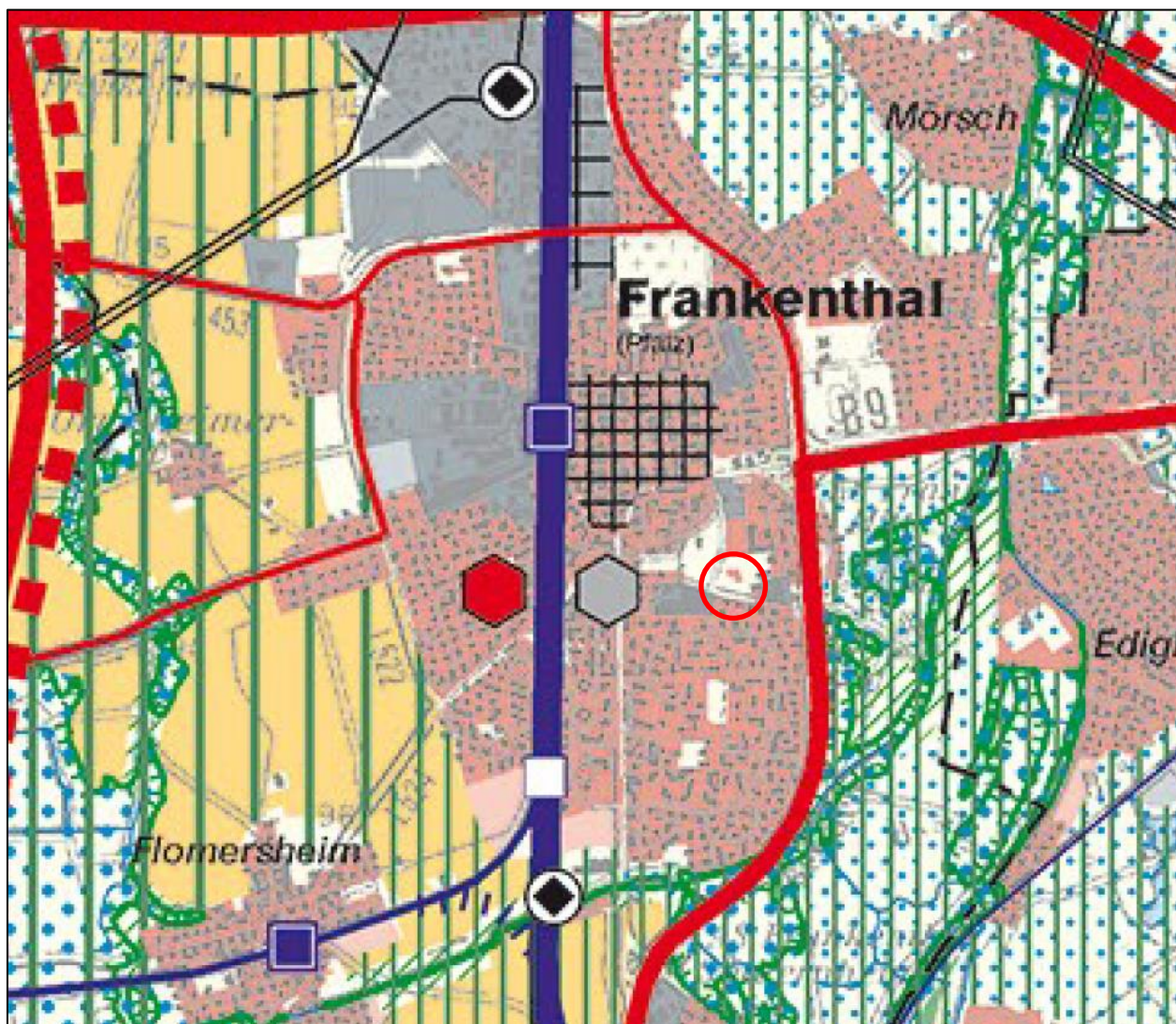
Abgrenzung des Plangebiets

2. Bestehende Bauleitplanung

2.1. Regionalplan

Die Stadt Frankenthal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Wohnen gekennzeichnet. Diesem wird 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 als Siedlungsfläche Wohnen Bestand dargestellt.



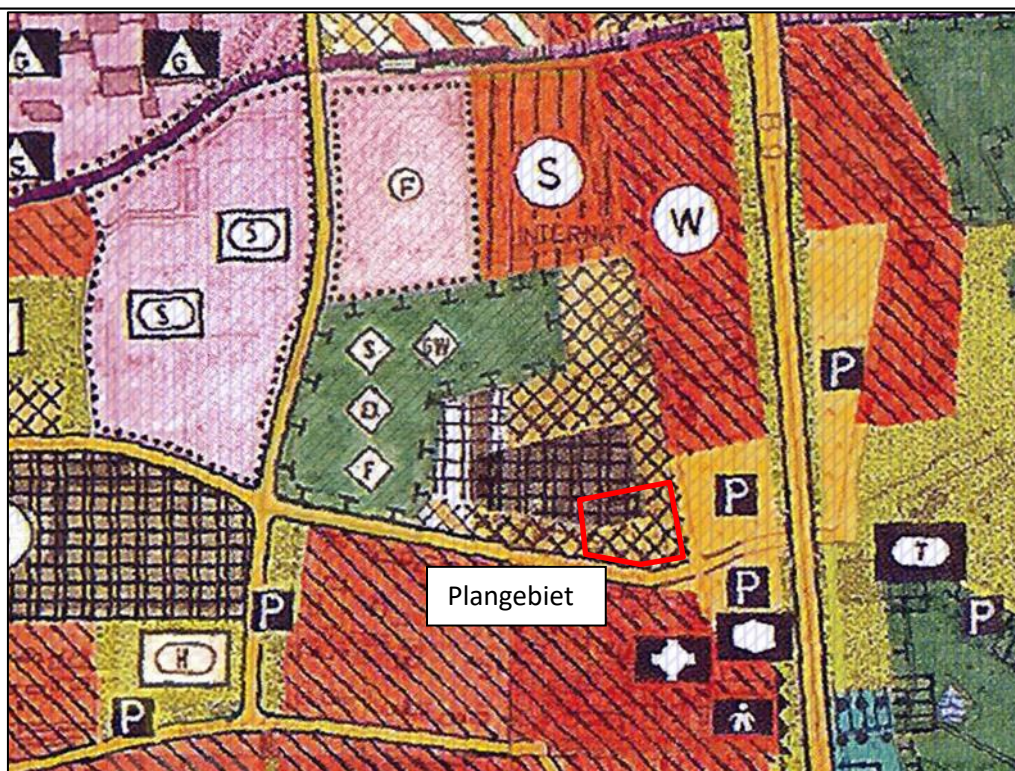
Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der angrenzenden Straßen als Mischgebiet im Bestand dargestellt. Die nordwestliche Ecke des Planungsgebiets wird als Gewerbefläche im Bestand dargestellt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eingeschränktem Gewerbegebiet kann der Bebauungsplan nicht mehr als unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die ursprünglich vorgesehene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist durch die neue Planung nicht mehr vorhanden.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1998

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

3. Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen Werksflächen der Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG. Nach Aufgabe der Produktion vor Ort wird nur noch ein kleiner Teil des Grundstücks im Nordosten als Werksverkauf 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 und es steht keine sinnvolle Nachnutzung in Aussicht. Gleichzeitig besteht in Frankenthal eine Nachfrage nach Wohnraum, die durch die Umnutzung des Areals 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.

Um eine geordnete Nachnutzung des Plangebiets zu ermöglichen und dabei gleichzeitig die angrenzende bauliche Struktur zu berücksichtigen, ist die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne erforderlich.

Wesentliche Ziele der Stadt Frankenthal bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- die Nachverdichtung in Form einer Umnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

4. Verfahren

4.1. Verfahrensart

Der Bebauungsplan „ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgestellt und nach den aktuellen Rechtsvorschriften durchgeführt. Der Bebauungsplan wird zudem als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da die Umsetzung der Planung für das Gesamtareal von mehreren Investoren und somit Vorhabenträgern umgesetzt werden soll werden für das Areal drei eigenständige Bebauungspläne (Teil A, B und C) aufgestellt. In der Begründung wird daher zum besseren Verständniss Abschnittsweise auch auf das Gesamtgebiet sowie die Gesamtplanung für das Areal eingegangen.

4.2. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2022 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am xx.xx.2022.

Am xx.xx.2022 erfolgte der Beschluss für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am xx.xx.2022.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom xx.xx.2022 – xx.xx.202x.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am xx.xx.2022 gefasst.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am xx.xx.2022.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 und die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am xx.xx.2022.

Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2022 gefasst.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am xx.xx.2022.

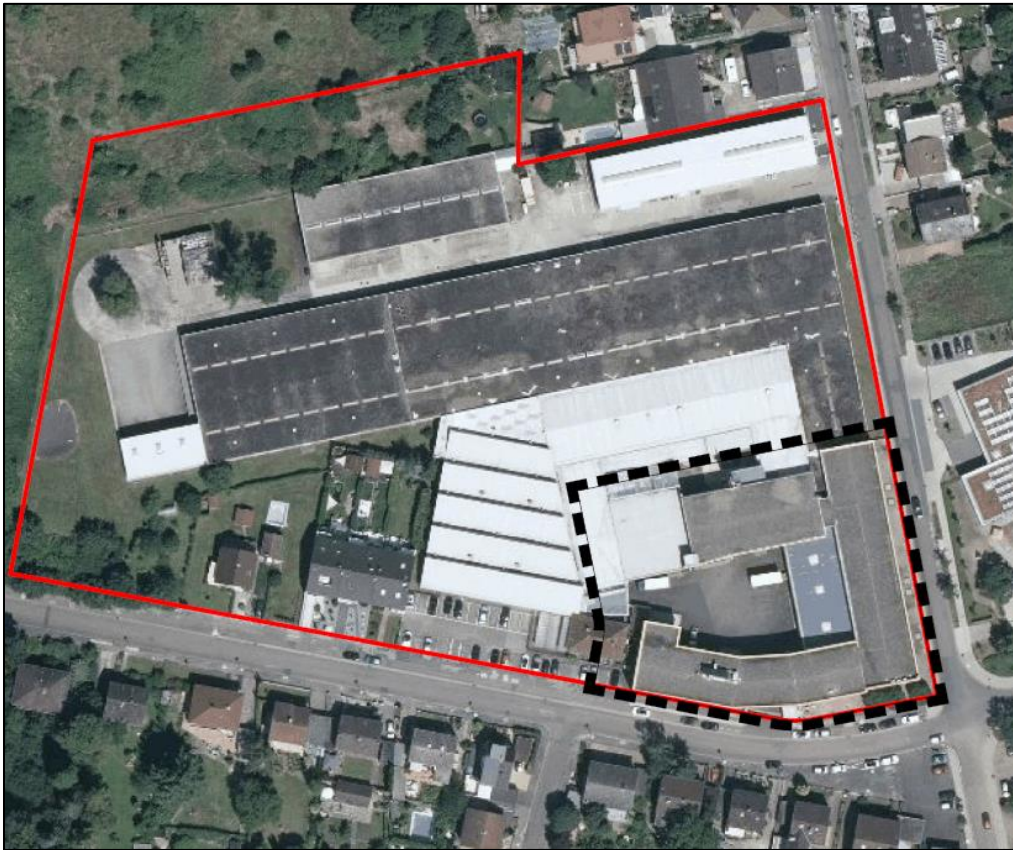
5. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und Freiflächen

5.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem Gesamtplangebiet handelt es sich um die Betriebsflächen der Firma Steinmann Lederwarenfabrik GmbH & Co. KG welche den Betrieb eingestellt hat. Lediglich ein Werksverkauf ist noch vor Ort, dieser genießt Bestandsschutz. Das Gebiet ist weitgehend durch die ehemaligen Produktions- und Lagerhallen sowie befestigte Flächen zur Anlieferung geprägt. Einzig im westlichen Randbereich des Gebiets findet sich etwas unversiegelte, begrünte Fläche. Entlang der Frankenstraße befinden sich zwei kleinteiligere Bauungen in Form eines Einzel- und Reihenhauses mit dazugehörigen Gärten.

Das Gebiet grenzt im Osten an die Straße „Am Strandbad“ sowie im Süden an die „Frankenstraße“ an. Auf der gegenüberliegenden Seite dieser Straßen befindet sich beinahe ausschließlich eine Bebauung durch mittelgroße Einzel- und Doppelhäuser. „Am Strandbad“ befindet sich zudem eine großflächige Kindertagesstätte. Im Norden grenzt das Gebiet an die Freifläche Klostergärten an. Weiter im Norden sowie nordöstlich befinden sich, etwa 200 m entfernt, der Festplatz sowie im weiteren Verlauf die Sportanlagen des Sportclubs Schwarz-Weiß Frankenthal. Das Plangebiet des

Bebauungsplan „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“ nimmt den nordöstlichen Bereich des Areals an der Ecke Frankenstraße / Am Strandbad ein.



Luftbild des Gesamtareals (rote Umrandung),
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges Sternjakob-Areal Teil C“ in schwarz

5.1 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung weist das Plangebiet durch Gebäude und Verkehrsflächen einen nahezu vollständigen Versiegelungsgrad auf. Außer wenigen Bestandsbäumen an der Ecke Frankenstraße / Am Strandbad ist keine Vegetation vorhanden.

Zur Untersuchung und Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte bei Umsetzung des Bebauungsplans wurde durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.14 aufgeführt.

6. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

6.1. Grundkonzeption

Die Gesamtplanung (siehe Vorhaben und Erschließungsplan) für das Areal wird durch einen Erschließungsbügel von der Frankenstraße aus an den Straßenverkehr angeschlossen. Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 6,0 m als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet. Zusätzlich gibt es eine Zufahrt von der Straße „Am Strandbad“ welche den bestehenden Werksverkauf sowie die dort geplanten Stellplätze anbindet. Abschnittsweise sind Längsparker als Besucherstellplätze vorgesehen. Im Bereich der westlichen Straßenbiegung ist eine Aufweitung in Form einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen, welche entsprechend gestaltet als öffentliche Aufenthaltsfläche dienen soll.

Von den im Plangebiet bestehenden Gebäuden sollen der nördlich gelegene Werksverkauf an der Straße „Am Strandbad“ sowie die Reihenhäuser Frankenstraße 35, 37 und 39 erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden. Die Randbereiche des Plangebiets, ein Teil im Innenbereich sollen mit Geschosswohnungsbauten

verschiedener Kubaturen bebaut werden. Dabei wird auf eine sinnvolle Ausrichtung, Durchlässigkeit und Freiräume in den Quartieren Wert gelegt. Auch ein verträglicher Umgang mit der angrenzenden Bebauung wird durch entsprechende Abstände gewährleistet. In den Bereichen des Geschosswohnungsbaus soll ein breiter Wohnungsmix mit einem verstärkten Angebot an kleineren Wohneinheiten entstehen. Somit kann Wohnraum für alleinstehende ältere und junge Singles, Alleinerziehende aber auch Familien geschaffen werden. Auch Senioren-WGs können bei Bedarf durch Zusammenlegung von Wohnungen angeboten werden.

Um dem Wohnraumversorgungskonzept der Stadt nachzukommen, ist südlich des Werksverkauf ein Quartier mit mietpreisgedämpften Wohneinheiten vorgesehen.

Im westlichen Bereich entlang der Frankenstraße sind Reihen- und Doppelhäuser geplant. Diese fügen sich in die kleinteiligere Bebauung entlang der Frankenstraße ein und reagieren auf die bestehenden Reihenhäuser. Das zukünftige Wohnungsangebot wird dadurch weiter abgerundet. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und sind für die Geschossbauten mit drei Vollgeschossen und für die Einzelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für alle neu geplanten Gebäude werden begrünte Flachdächer festgesetzt. Die privaten Stellplätze werden für den Geschossbau zum Teil in Tiefgaragen realisiert. Um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen wird ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze zudem in offener Form umgesetzt. Diese Parkierung erfolgt über mehrere Parktaschen sowie einen größeren Parkplatz „Am Strandbad“. Die Doppel- und Reihenhäuser erhalten offene Stellplätze bzw. Carports auf dem eigenen Grundstück

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden mehrere Flächen zur Naherholung freigehalten. So werden im nördlichen Randbereich Baumtaschen von Bebauung freigehalten, um die hier vorherrschende Vegetation zu erhalten und für die zukünftigen Bewohner erlebbar zu machen. Neben der begrünten Freifläche an der Quartierserschließung sind noch weitere kleinere Spielplätze sowie ein Platz im Bereich des mietpreisgedämpften Wohnbereichs geplant.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von den Planungszielen wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Wesentliches Ziel der Planung ist die geordnete Umnutzung des Gebiets hin zu Wohnen unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung in den benachbarten Quartieren und deren Nutzung bei gleichzeitiger Vermeidung von gegenseitigen Störungen und Konflikten.

Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlage für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen werden daher nicht zugelassen da diese sich nicht in die bauliche Umgebung einfügen und dem primären Zielen der Gebietsplanung widersprechen.

6.3. Baufläche und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die gewählte Form ist vorhabenorientiert, d.h. sie folgt dem städtebaulichen Konzept mit größeren zusammenhängenden Grenzen. Die festgesetzten Baugrenzen bilden die städtebauliche Konfiguration ab und bieten dennoch genug Flexibilität in der kleinteiligen Gestaltung. Um die Baugrenzen möglichst eng zu halten sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, Vorbauten sowie Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, dürfen jedoch nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

6.4. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der Lage angepasste, angemessene bauliche Dichte ermöglicht und das Plangebiet unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs

mit Flächen optimal ausgenutzt werden.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse im WA1 auf maximal drei beschränkt. Ausgehend von diesen Geschossigkeiten ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet für die GFZ eine Obergrenze von 1,2.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Nebenräumen unter der Geländeoberfläche in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Damit soll die Errichtung einer Tiefgarage planungsrechtlich begünstigt werden.

6.5. Bauweise

Im Plangebiet ist entsprechend der bestehenden, umgebenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die offene Bauweise mit allseitiger Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände wird die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander sowie zu den umgebenden Gebäuden gewährleistet und ein qualitatives Wohnumfeld gesichert.

6.6. geförderter Mietwohnungsbau

Um der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau der Stadt Frankenthal nachzukommen werden entsprechend der Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau der Stadt Frankenthal, Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) BW gefördert werden können, in der nach der städtischen Richtlinie für das gesamte Plangebiet nötigen Anzahl, errichtet. Die bauliche Umsetzung ist im Rahmen eines Durchführungsvertrags endgültig festzulegen.

6.7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

PKW-Stellplätze, Carpots, Garagen und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen, überdachten Terrassen, Müllsammelstellen und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit dieser Regelung wird angesichts der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erreicht, dass die Parkierungseinrichtungen vorrangig entlang der Erschließungsstraßen bzw. in Tiefgaragen angeordnet werden müssen. Damit wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt, die rückwärtigen Gartenflächen von diesen Nutzungen werden freigehalten, die Nutzbarkeit und Funktion der rückwärtigen Freiflächen gewahrt sowie ein übermäßiger und unstrukturierter Verbau der Grundstücke vermieden.

6.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen.

6.9. Pflanzgebote und Pflanzbindung

Es werden Pflanzgebote auf privaten Flächen festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen. Die festgesetzten Baumpflanzungen stellen zudem einen Ausgleich für die durch die geplante Baumaßnahme entfallenden Bäume dar. Dabei wird auch festgelegt, dass für die Baumpflanzungen ein ausreichender Wurzelraum herzustellen ist, der für einen alterungsfähigen Baumbestand erforderlich ist. Die Standorte der einzelnen Baumpflanzungen können von der Darstellung im zeichnerischen Teil leicht abweichen, so dass auf die Notwendigkeit der Schaffung von Grundstückszufahrten reagiert werden kann. Für jedes Pflanzgebot wird eine Pflanzliste mit einer Auswahl an geeigneten

Pflanzen verbunden. So ist die grundsätzliche grünordnerische und ökologische Qualität festgelegt. Der im Südosten des Plangebiets vorhandene Baumbestand kann erhalten werden und wird daher über eine Pflanzbindung gesichert.

6.10. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die östlich und südlich angrenzenden Straßen „Frankenstraße“ und „Am Strandbad“ erschlossen.

6.11. Ver- und Entsorgung

Durch die Stadtentwässerung Frankenthal wurde im Rahmen der Stellungnahmen zu der frühzeitigen Beteiligung (Mai 2019) bereits entwässerungstechnische Vorgaben formuliert. Hierzu zählen insbesondere:

- Erstellen eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans
- Niederschlagsabflüsse müssen im Gebiet zurückgehalten und dort versickert oder verwertet werden

- Überflutungsnachweis nach DIN EN 1986-100
- Niederschlagswasser darf entsprechenden den hydraulischen Vorgaben aus der Generalentwässerungsplanung maximal 15 % der Bruttobaugebietsfläche für die öffentliche Kanalisation außerhalb des Gebietes abflusswirksam werden.
- Die Versickerungsanlagen sind nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 auszulegen und zu betreiben. Es ist ein 5-jähriges Bemessungsereignis für die Auslegung der Versickerungsanlagen zu Grunde zu legen.
- Nach DIN EN 752 ist nachzuweisen, dass ein 20-jähriges Bemessungsereignis nicht zu Überflutungen von Nachbargrundstücken führen kann.
- Die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Baugebiet ist am Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu orientieren

Auf dieser Grundlage wurden seitens der Re2area ein Niederschlagsbewirtschaftungskonzept erarbeitet, welches mit der Stadtentwässerung Frankenthal sowie der SGD Süd hinsichtlich der Umsetzung vorabgestimmt wurde. Die Bestätigung der Parteien erfolgte am 29.07.2019.

Die Umsetzbarkeit des Konzepts hinsichtlich des Planabschnitts Teil C muss im weiteren Verfahren noch mit der SGD Süd abgestimmt werden da ursprünglich der Erhalt des Verwaltungsgebäudes vorgesehen war. Da das Gelände durch die Planung allerdings eher entsiegelt wird ist von einer Umsetzbarkeit auszugehen.

Dieses Konzept sieht vor, dass

- Der Ausbau in einem Trennsystem erfolgt
- Als abflusswirksame Fläche für das Plangebiet wird bis zu einem maximal Abflussbeiwert von $\Psi = 0,15$ festgesetzt
- Zur Abflussminimierung werden die Dachflächen mit einem Anteil von bis zu 40% Dachbegründung ausgebildet.
- Der Oberflächenabfluss (bspw. Parkplätze) wird soweit technisch realisierbar über Versickerungspflaster- und Versickerungsmulden (30cm mächtige Oberbodenschicht) gereinigt, versickert und zum Teil in die unterirdischen Rigolenkörper weitergeleitet.
- Der Oberflächenabfluss der Straßenflächen wird in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal abgeleitet.
- Der Niederschlagsabfluss auf den jeweiligen Baufeldern wird auf den Baufeldern selbst über Mulden versickert. Ein Abfluss in das bestehende Entwässerungssystem erfolgt nicht.
- Die Bestandsbebauung entwässert analog ihrer Bestandssituation. Eine Veränderung dieser ist planerisch nicht vorgesehen.

Das Ziel des Konzeptes ist,

- Das Plangebiet zu entsiegeln
- Nach Vorgaben des Landeswassergesetzes nicht schädlich verunreinigtes

-
- Niederschlagswasser, soweit wie möglich, vor Ort zu versickern und zur Grundwasserneubildung in der Fläche zu halten
- Der Niederschlagsabfluss vom häuslichen Schmutzwasser zu sammeln und entweder zu versickern, zu verrieseln, oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten
 - Die Abwasserarten voneinander zu trennen, die Kläranlagen zu entlasten und das Mikroklima entsprechend zu verbessern
 - Die Vorgaben der abflusswirksamen Niederschlagsmenge < 15% umzusetzen

6.12. Immissionsschutz Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im weiteren Verfahrensverlauf erstellt.

6.13. Hochwassergefährdung

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.

Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird.

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans Rheinlandpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen.

Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorhaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.

Dies kann zum Beispiel durch bauliche Maßnahmen wie hochgezogene Lichtschächte, druckwasserfeste Kellerfenster und Tiefgaragentore, entsprechende EFH-Höhen und ausreichend dimensionierte Abwassersysteme erfolgen. Es wird daher auf die §§ 78 b und 78 c WHG hingewiesen. Demnach sind bauliche Anlagen in sogenannten Risikobereichen in einer dem Hochwasserrisiko angepasster Bauweise zu errichten. Nach § 78 c WHG ist außerdem die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in derartigen Risikogebieten verboten, bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig.

Zudem erarbeitet die Stadt derzeit ein Hochwassergefahrenabwehrkonzept. Mit diesem Konzept werden Hochwasserschutzmaßnahmen für das geplante Erschließungsgebiet nicht mehr notwendig sein.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinks wird verwiesen:

Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forst und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de >Hochwasser)

Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge

(August 2016) Hrsg: Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat; www.fib-bund.de

Informationen zur Hochwasservorsorge an Gebäuden und in der Planung speziell für Rheinland-Pfalz: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/175640/>

(Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz)

6.14. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH, Heidelberg (03.11.2022) 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 Gesamtplangebiet zusammenfassend folgende Aussagen:

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.

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.

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

6.15.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Das tatsächliche Eintreten der Verbotstatbestände nach BNatSchG wird durch eine Beschränkung der Rodungs- sowie Sanierungs- und Abrisszeiten verhindert. CEF-Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Da diese Maßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug haben, erfolgt die Sicherung nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan, sondern durch einen Städtebaulichen Vertrag.

Beschränkung von Baumfällungen und Rodungsmaßnahmen

Baumfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Beschränkung von Abriss- und Sanierungszeiten

Der Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden hat außerhalb der Brutperiode im Winter (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen.

6.16. Gestaltung

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch sowohl an seinen historischen Standort orientiert als auch in die umgebende Bebauung einfügt sowie den ökologischen / klimatischen Anforderungen entspricht werden gestalterische, bauordnungsrechtliche Festsetzungen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen.

6.16.1. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Zudem wird für diese Dächer eine mindestens 50%ige Dachbegrünung festgesetzt. Dies sorgt für zusätzlichen Retentionsraum, ökologischeres Stadtklima und Lebensraum für Kleinstlebewesen.

Um eine angemessene Begrünung der Außenbereiche zu erhalten und damit eine hohe Aufenthaltsqualität zu sichern, werden Vorgaben zu Tiefgaragenüberdeckungen getroffen.

6.16.2. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Wasserdurchlässige Beläge fördern die Grundwasserneubildung und reduzieren das abzuleitende Regenwasser. Werden Stellplätze oder Fußwege in angrenzende Grünflächen entwässert, erzielt dies denselben Effekt. Auf eine wasserdurchlässige Ausführung kann dann verzichtet werden.

Die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen minimiert die Versiegelung im Plangebiet, fördert eine hochwertige Wohnqualität und wirkt sich positiv auf das lokale Klima sowie den Wasserhaushalt aus. Daher werden auch flächenhaften Stein-/ Kies-/ Splitt und Schotterflächen ausgeschlossen.

Um das Gebiet durchlässig für Kleinsäuger zu gestalten, sind nur offene Einfriedungen mit einem Abstand von 10 cm zum Boden zulässig. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen oder der Tiefe von Terrassentrennwänden soll künftigen Nachbarschaftsstreitigkeiten vorbeugen.

7. Planungsdaten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um nahezu vollständig bebaute Fläche. Bei einer Umsetzung des Bebauungsplans ist mit nachfolgenden aufgeführten Änderungen der Flächennutzung zu rechnen.

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelte Flächen			
Gebäude	3.358 m ²		
Versiegelung in den WA mit GRZ 0,4 und Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. für Tiefgaragen mit Überschreitung auf 0,7		3.473 m ²	
Verkehrs- und Platzflächen	1.595 m ²	-	
Summe versiegelte Flächen	4.953 m²	3.473 m²	- 1.480 m²
Unversiegelte Flächen			
Private Grünfläche	9 m ²		
Private Grünflächen in den WA bei einer GRZ 0,4 und Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 bzw. für Tiefgaragen mit Überschreitung auf 0,7		1.489 m ²	

Summe unversiegelte Flächen	9 m²	1.489 m²	+ 1.480 m²
Gesamtsumme	4.962 m²	4.962 m²	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, ist mit Umsetzung des Bebauungsplans gegenüber dem bisherigen Bestand mit einer Entsiegelung von Flächen in der Größenordnung von rund 1.500 m² zu rechnen.

Um eine Begrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet je 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Durch die Festsetzung von Bäumen in Abhängigkeit von der Größe der Baugrundstücke werden sechs Bäume gepflanzt.

Festsetzungen zu straßenbegleitenden Bäumen und Pflanzungen auf Stellplätzen runden die Durchgrünung ab. Insgesamt sieht die Planung derzeit die Anpflanzung von 17 Bäumen sowie den Erhalt von zwei Bäumen vor.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelte Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung/Klimafolgenabschätzung

Mit der Aufnahme des Klimaschutzes in § 1a Abs. 5 BauGB sind die Belange Klimaschutz und Klimaanpassung zu zusätzlichen Prüfaufgaben für die Umweltprüfung in der Bauleitplanung erklärt worden.

8.1 Ist- und Planzustand hinsichtlich klimatischer Belange

Das Klima in Frankenthal ist gemäßigt, aber warm. Die Tagesmitteltemperatur liegt im langjährigen Mittel (1988–2017) bei 10,0 – 12,5°C. Der jährliche Niederschlag im langjährigen Mittel (1988–2017) bei 500 – 650 mm/a. Die Winde kommen überwiegend aus südwest- bis westlicher Richtung.

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der großflächigen Versiegelung ist von einem typischen Stadtklima mit Merkmalen wie erhöhte Temperaturen, geringe Luftfeuchtigkeit, höherer Staubanteil und Senkung der Windgeschwindigkeiten und damit schlechterer Durchlüftung auszugehen.

Der Bebauungsplan sieht eine Neuversiegelung von Flächen vor. Im Vergleich zum Bestand wird es bei Umsetzung des Baurechts zu einer Entsiegelung von Flächen kommen, die sich längerfristig kleinklimatisch positiv auswirken, da kleinflächig neue Kaltluftproduktionsflächen entstehen. Die Planung sieht Baumpflanzungen, eine Dachbegrünung sowie eine Begrünung der privaten Freiflächen vor, die temperatenausgleichend wirken und die Stadtklimaeffekte minimieren.

8.2 Klimatisch wirksame Biotopstrukturen / Pflanzungen

Im Bestand sind nahezu keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen vorhanden. Die im Bestand vorhandenen zwei Laubbäume sind Frischluftproduzenten, die Emissionen aus der Luft filtern und Schatten spenden. Diese Bäume bleiben erhalten und werden über eine Pflanzbindung gesichert. Auf der Planungsseite ist die Neupflanzung von mehr Bäumen als im Bestand vorgesehen. Die Laubbaumpflanzungen tragen zur kleinklimatischen Verbesserung (Vermeidung von Überhitzung, Staub- und Schadstofffilter, Beschattung der Stellplatzbereiche) innerhalb des Plangebiets bei. Die Baumauswahl an Arten und Sorten entspricht den aktuellen Kenntnisständen über Stadtklima und Straßenbäumen sowie den für einen Klimawandel erforderlichen

Zukunftsbäumen. Die Festsetzung einer Dachbegrünung, einer Tiefgaragenbegrünung sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen wirken temperatenausgleichend.

8.3 Umgang mit Entsiegelung und Versiegelung und die daraus resultierenden Folgen

Im Vergleich zum Bestand wird es bei einer Umsetzung des Baurechts zu einer Entsiegelung von rund 1.500 m² kommen, die sich kleinklimatisch positiv auswirkt. Zur Verringerung des Versiegelungsgrads ist darüber hinaus festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, die unbebauten Flächen als Gartenflächen anzulegen sowie die Tiefgaragen zu begrünen sind. Die unbefestigten, begrünten Flächen wirken als Kaltluftproduktionsflächen temperaturnausgleichend.

8.4 Maßnahmen zur Verbesserung des Klimas

Zusammenfassend lassen sich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation ableiten:

Maßnahme	Umfang (Grundlage: Festsetzungen des Bebauungsplans)	Auswirkungen auf das Klima
Festlegung einer GRZ	ca. 1.500 m ² Entsiegelung im Vergleich zum Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Versiegelung - Erhöhung des Freiflächenanteils und somit der Kaltluftproduktionsflächen
Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege	Annahme ca. 50% der GRZ 2 /Nebenanlagen, ca. 700 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Versiegelungsgrads - Je nach Befestigungsart (z.B. Rasengitterstein) ist Pflanzenwachstum möglich - Verringerung des Oberflächenabflusses
Dachbegrünung	Mind. 50% der Dachflächen im WA1 sind zu begrünen, ca. 1.000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Minderung von Temperaturextremen - Bindung von Feinstaub - Rückhalt von Niederschlagswasser
Begrünung der Freiflächen	ca. 1.500 m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Versiegelung - Erhöhung des Freiflächenanteils und somit der Kaltluftproduktionsflächen - Temperatureausgleichende Wirkung
Baumpflanzungen	17 Laubbäume	<ul style="list-style-type: none"> - Temperatureausgleichende Wirkung, Vermeidung einer Überhitzung - Staub- und Schadstofffilter - Beschattung
Rückhalt von Niederschlagswasser über die Festlegung eines zulässigen Abflussbeiwert	Nicht quantifizierbar	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Starkregenereignissen - Unterstützung des Wasserhaushalts

8.5 Windverhältnisse, Kaltluftströme und Durchlüftung

Das Plangebiet ist topographisch nahezu flach; siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen sind nicht vorhanden. Die vorherrschende Windrichtung ist aus West-/Südwest.

Da keine riegelförmige Bebauung geplant ist, werden lokale Flurwindssysteme kaum beeinflusst. Die Durchlüftung ist weiterhin gewährleistet.

8.6 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf das Klima

Im Bestand besitzt das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Klima. Der Bebauungsplan begegnet den kleinklimatischen Veränderungen durch grünordnerische Vorgaben und allgemeine Festsetzungen, so dass durch eine Begrünung des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen auf lokale Klimafunktionen zu erwarten sind bzw. es längerfristig durch positiv klimawirksame Maßnahmen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet kommt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen

Entsprechend den Darlegungen der übergeordneten Planung sind alle erforderlichen Einrichtungen ausreichend dimensioniert, so dass keine öffentlichen und privaten Folgeeinrichtungen durch den Bebauungsplan initiiert werden.

9.2 Umweltverträglichkeit

Der Umweltbericht ist Anlage zur Begründung und wird in einem separaten Dokument geführt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

9.3 Altlasten

Im Zuge der historischen Erkundung sowie Recherche und Ortsbegehungen wurden potentiell umwelt- und altlastenrelevante Bereiche aus der Vornutzung festgestellt. Hierzu zählen insbesondere die Öltanks, ein Öllager, Kfz-Reparaturgrube, Werkstatt, Kompressorenraum, Fahrstuhl und Müllplatz. Im Zuge der weiteren Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch die Re2area wurden diese Punkte intensiver betrachtet. Hierbei stellte sich heraus, dass

- Im Bereich der Heizöltanks erhöhte Gehalte an MKW, PAK und BTEX,
- Im Bereich der Öllager/Garage/Kfz-Reparaturgrube/Werkstatt/Schlosserei/Fahrstuhl/Lagerplatz keine weiteren konkreten Hinweise
- Im Bereich des Kompressorenraums vorgefundenes Schadensbild mit MKW vorhanden sind. Diese Stoffe wurden in der grundwassergesättigten Bodenzone nachgewiesen. Weitergehende Untersuchungen lokalisieren das Schadensbild und grenzen dieses genauer ein. In Abstimmung mit der SGD Süd wird schlussendlich ein Sanierungskonzept zur Beseitigung der Schäden erarbeitet.

9.4 Denkmalschutz

9.4.1. Baudenkmäler

Innerhalb und in direkter Nachbarschaft des Areals befinden sich keine Baudenkmäler.

9.4.2. Bodendenkmäler

Im gesamten Stadtgebiet Frankenthal besteht eine hohe Dichte archäologischer Funde unterschiedlichster Zeitstellungen. Im beplanten Gebiet sind bisher keine Fundstellen bekannt, neue Funde sind allerdings nicht auszuschließen. Es gelten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz zum Umgang mit archäologischen Funden und Fundstellen.

9.5 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

9.6 Immissionsschutz

Wird nach Erstellung des Schallschutzgutachtens ergänzt.

10. Anlagen

- Habitatpotentialanalyse, IUS Weibel & Ness GmbH, Februar 2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IUS Weibel & Ness GmbH, November 2022
- Kontrolle auf Vorkommen des Flussregenpfeifers im Baufeld, IUS Weibel & Ness GmbH, Juli 2021
- Geotechnische, abfallrechtliche und umweltrechtliche Untergrunderkundung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.05.2019
- Kampfmittelvoruntersuchung, Re2area GmbH Heidelberg, 16.01. 2020
- Konzept zur Vorgehensweise zur Sanierung abfallrechtlicher Belastungen und zur Kampfmittelfreimessung, Re2area GmbH Heidelberg, 10.07. 2020

Stadtverwaltung Frankenthal

Bereich Planen und Bauen,

**Abt. Stadt- und Grünplanung
21.11.2022**

Ausfertigung:

Die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Frankenthal, den xx.xx.2022
Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Gez. Hebich Oberbürgermeister