

BEBAUUNGSPLAN

"Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße"



BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2025

Inhaltsverzeichnis

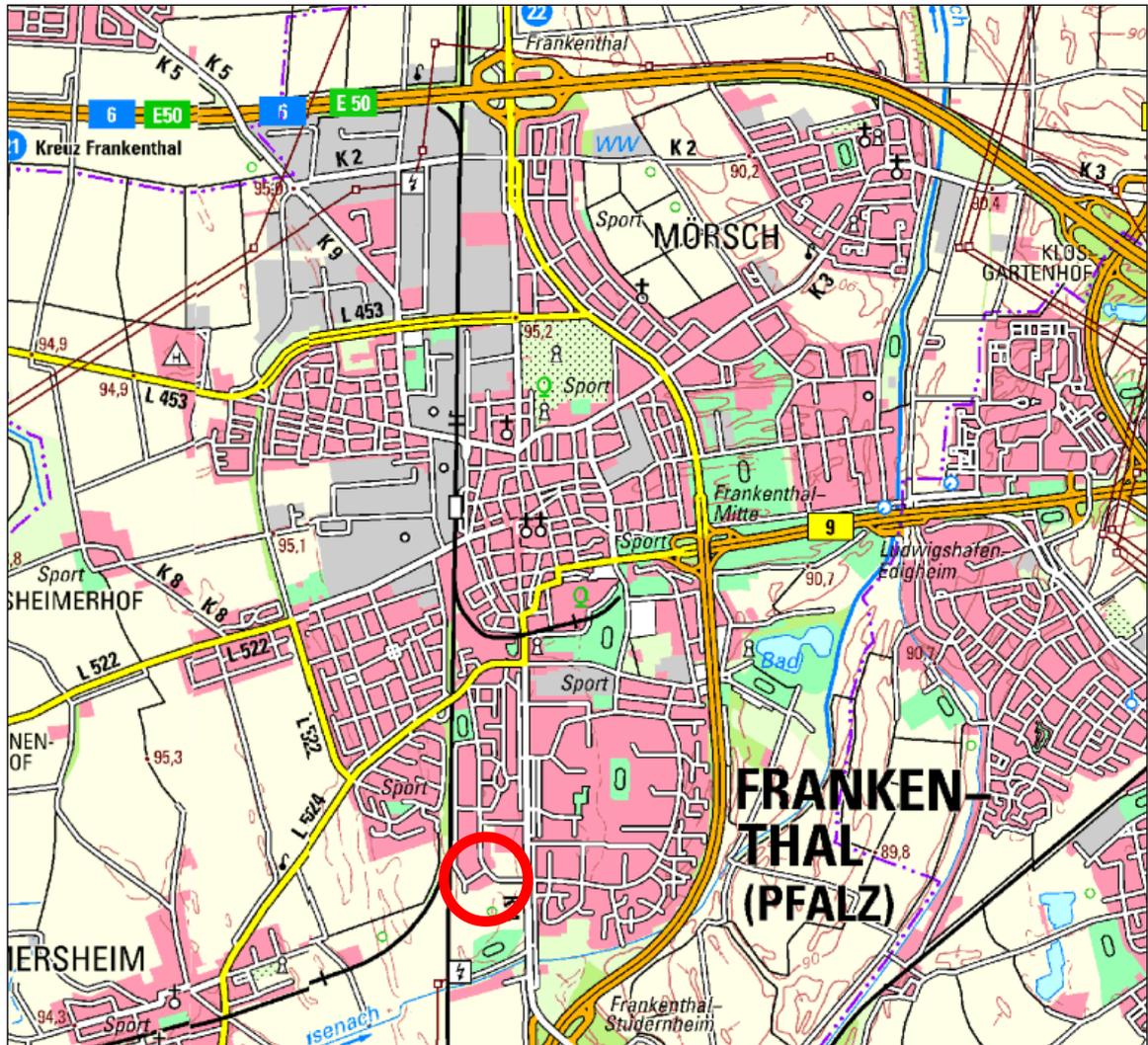
1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.	Erfordernis der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	6
3.	Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)	7
4.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	8
4.3	Schutzgebiete	9
4.4	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	9
5.	Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal	10
6.	Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen	11
6.1	Flächencharakteristik	11
6.2	Bauliche Nutzung der Umgebung	11
6.3	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	11
6.4	Ver- und Entsorgung	11
6.5	Sturzflutgefährdung.....	12
7.	Planung	13
7.1	Planerische Konzeption des Vorhabenträgers	13
7.2	Städtebauliche Konzeption der Stadt Frankenthal zur Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen	14
7.3	Umsetzung der planerischen und städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan	16
7.3.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	17
7.3.4	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen.....	17
7.3.5	Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.....	17
7.4	Verkehrliche Erschließung	18
7.5	Niederschlagswasserentwässerung	20
7.5.1	Untergrundverhältnisse.....	20
7.5.2	Konzeption der Niederschlagswasserentwässerung	21
7.5.3	Wasserhaushaltsbilanz.....	22
7.6	Immissionsschutz	26
7.6.1	Ergebnisse des Schallgutachtens.....	26
7.6.2	Festsetzungen zum Schallschutz	28
7.7	Grünordnung	29
7.7.1	Flächenbilanz	29
7.7.2	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	30
7.7.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	31
7.7.4	Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen.....	34
7.7.5	Kompensation der Eingriffe in den Boden	35

7.7.6	Externe Ausgleichsflächen	37
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	37
9.	Auswirkungen der Planung	38
9.1	Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel	38
9.1.1	Räumlicher Einzugsbereich	38
9.1.2	Projektrelevante Kaufkraft und Kaufkraftbindung in Frankenthal	39
9.1.3	Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich/Vorhabenbedingter Mehrumsatz	40
9.1.4	Umsatzverteilung	41
9.1.5	Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept	43
9.1.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	46
10.	Umweltbericht	50
10.1	Beschreibung der Planung	50
10.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	50
10.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes	50
10.1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	50
10.1.4	Flächenbedarf der Planung	51
10.2	Übergeordnete Vorgaben	51
10.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	51
10.2.2	Fachrechtliche Unterschützstellung	53
10.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	53
10.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	53
10.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	53
10.4	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	54
10.4.1	Natur und Landschaft	54
10.4.2	Geologie und Böden	55
10.4.3	Wasserhaushalt	56
10.4.4	Luft/Klima	57
10.4.5	Arten- und Biotoppotenzial	57
10.4.6	Schutzgut Mensch und Erholung	62
10.4.7	Schutzgut Fläche	64
10.4.8	Kultur- und Sachgüter	64
10.5	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	65
10.6	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	67
10.7	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	67
10.7.1	Natur und Landschaft	67
10.7.2	Immissionen	68

10.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	70
10.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	70
10.8.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	71
10.9	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	72
10.10	Zusätzliche Angaben.....	73
10.10.1	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung	73
10.10.2	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser).....	73
10.10.3	Energie	73
10.10.4	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	73
10.10.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	74
10.10.6	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	74
10.10.7	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	74
10.10.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	74
10.10.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	75
10.10.10	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen	75
10.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	75
11.	Zusammenfassende Erklärung.....	77
11.1	Zielsetzung der Planung.....	77
11.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	77
11.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	77
11.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	77

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ befindet sich im Süden der Stadt Frankenthal westlich der Mahlastraße und südlich der Daniel-Bechtel-Straße.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 10.300 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Daniel-Bechtel-Straße
- im Osten: durch die Schraderstraße
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2318/3
- im Westen: durch die östliche Grenze der Verlängerung der Hammstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Frankenthal das Flurstück 2302/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 2304/2, 2309/5, 2311/3, 2313/2, 2313/5 und 2316/3.

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

2. Erfordernis der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um den Standort einer bereits vorhandenen ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße im Süden der Stadt Frankenthal. Weiterhin handelt es sich um südlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Fa. ALDI strebt einen Neubau der bestehenden Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich aus Sicht des Unternehmens gezeigt, dass anstelle einer Vergrößerung des bestehenden Markts ein Neubau die wesentlich zukunftsorientiertere Lösung darstellt, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf die Anforderungen der Kunden, die betrieblichen Belange, die energetischen Belange (Haustechnik) und den Brandschutz grundlegend optimiert werden kann.

Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Zudem kann durch den Bau einer Kindertagesstätte der Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder – auch vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes südlich des bestehenden Aldi-Marktes - entsprochen werden.

Für die Flächen besteht bislang kein Bebauungsplan. Während der bestehende Marktstandort dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet ist, liegen die übrigen Flächen bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher aufgrund der Lage von Teilflächen im Außenbereich, aber auch aufgrund der künftigen Sondergebietspflichtigkeit des Lebensmittelmarkts, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zudem auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich nur im südlichen Teilbereich um landwirtschaftliche Flächen. Die übrige Plangebietsfläche ist bereits im Bestand baulich genutzt.

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes und die Errichtung der Kindertagesstätte kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 3.510 m². Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und Grundwasserverhältnisse gut für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes könnte im Wesentlichen auf der bisherigen Grundstücksfläche des Markts erfolgen. Die Vergrößerung des Planungsgebiets über das bisherige Grundstück hinaus resultiert im Wesentlichen aus der Planungsabsicht, im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Einzelhandelsnutzung mit einer anderen Nutzung zu kombinieren, hier mit einer Kindertagesstätte. Die Planung einer Kindertagesstätte ist dabei in engem Zusammenhang mit der geplanten weiteren baulichen Entwicklung südlich des Planungsgebiets zu sehen (vgl. Kapitel 7.2). Südlich des Planungsgebiets befindet sich eine der wenigen für Wohnungsbau geeigneten Flächen der Stadt Frankenthal.

Da die Innerörtlichen Entwicklungspotenziale für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt Frankenthal nicht ausreichend sind, um den tatsächlichen wie auch den raumordnerisch zugestandenen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen unumgänglich. Angesichts der bestehenden Nutzungsstrukturen des Außenbereichs in Frankenthal führt ein Eingriff in den Außenbereich annähernd überall zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungserfordernisse der Stadt Frankenthal in Bezug auf die weitere wohnbauliche Entwicklung kann somit auch in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht verzichtet werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008)

Das Landesentwicklungsprogramm IV definiert die Vorgaben zur zentralörtlichen Gliederung und benennt dabei die Mittel- und Oberzentren. Die Festlegung der Grundzentren erfolgt auf Ebene der Regionalplanung.

Zum großflächigen Einzelhandel legt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohner großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde (Z 60).

4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Stadt Frankenthal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum festgelegt und mit den Funktionen als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe versehen. Neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben haben die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen.

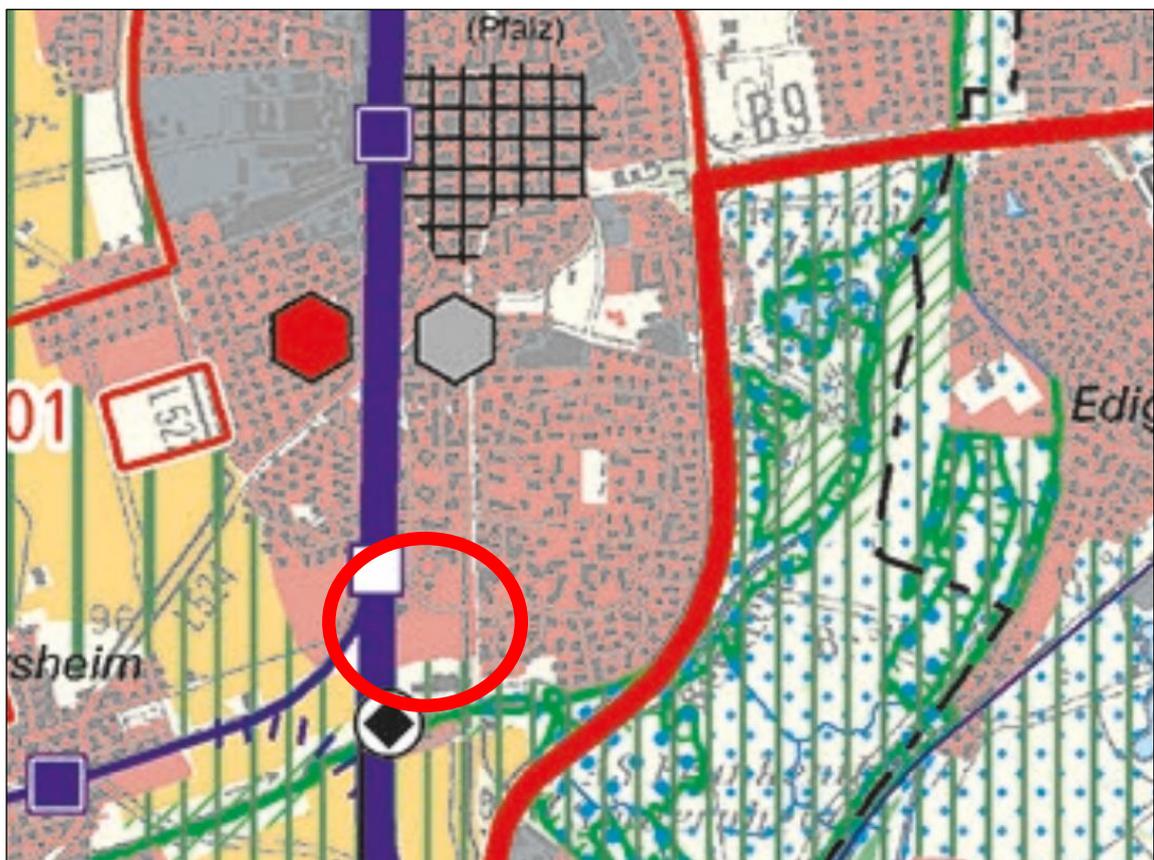
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte bis maximal 1.600 m² Verkaufsfläche auch Standortgemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind.
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).

- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar in der Fassung der 1. Teilfortschreibung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich und östlich schließen sich weitere Siedlungsflächen Wohnen an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes ist die Bahntrasse dargestellt.



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in der Fassung der 1. Teilfortschreibung

4.3 Schutzgebiete

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

4.4 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal stellt für den nördlichen Teil des Plangebietes eine gemischte Baufläche im Bestand dar. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche in Planung dargestellt.

Nördlich grenzen weitere gemischte Bauflächen an, im Süden folgen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen in Planung. Westlich des Plangebietes ist die Bahntrasse dargestellt.



Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

ohne Maßstab

5. Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal

Die Stadt Frankenthal hat ihre Planungsabsichten bezüglich der Entwicklung des Einzelhandels 2008 in einem Einzelhandelskonzept formuliert, das 2024 fortgeschrieben wurde („Einzelhandelskonzept für die Stadt Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption“, erstellt durch Isoplan Marktforschung, Saarbrücken; 09.09.2024).

Oberziele der Einzelhandelsentwicklung in Frankenthal sind:

- Der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Funktion
- Die Stärkung und sinnvolle räumliche Organisation einer wohnungsnahen Grundversorgung.

Hieraus leiten sich folgende strategische Teilziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ab:

- Erhalt und Stärkung der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- Flächendeckende Nahversorgung der Wohnbevölkerung.
- Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden in der Stadt Frankenthal der Zentrale Versorgungsbereich und Nahversorgungsschwerpunkte sowie Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels abgegrenzt, die Frankenthaler Sortimentsliste festgeschrieben und Ansiedlungsregeln zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Das Plangebiet an der Daniel-Bechtel-Straße wird hierbei als integrierter Nahversorgungsstandort mit Entwicklungsoption eingestuft. Folgende Entwicklungsziele werden von der Stadt Frankenthal für den Standort Schraderstraße/Daniel-Bechtel-Straße definiert:

- Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete
- Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein verträgliches Maß

- Begrenzung der sonstigen innenstadtrelevanten Nebensortimente der Lebensmittelmärkte auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche
- Verlagerung des nicht mehr zeitgemäßen Norma-Marktes unter Erweiterung auf max. 1.200 m² VKF in das geplante Fachmarktzentrum Studernheim
- Keine innenstadtrelevanten Sortimente mehr am Altstandort Norma
- Mischnutzung mit nicht störendem Handwerk bzw. nicht innenstadt-relevanten Sortimenten für die verbleibenden Flächen im Mischgebiet Schraderstraße
- Abgesehen von den Bestandsmärkten und einer Bäckerfiliale kein weiterer Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment am Standort Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße
- Erweiterungen im Gebiet Schraderstraße, die über das verträgliche Maß hinausgehen, sind kontraproduktiv zu den vorrangigen Zielen, im geplanten Albert-Frankenthal-Quartier ein neues Nahversorgungszentrum zu errichten sowie die Innenstadt zu schützen.

6. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen

6.1 Flächencharakteristik

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Frankenthal am südlichen Rand des gemischt genutzten Gebietes entlang der Schraderstraße. Das Plangebiet selbst umfasst dabei zum überwiegenden Teil das Betriebsgelände des bestehenden Aldi-Marktes, bestehend aus dem Marktgebäude, den zugehörigen Stellplatz-, Anlieferungs- und Verkehrsflächen sowie den gärtnerisch gestalteten Flächen zur Eingrünung des Geländes. Südlich an den Markt schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

6.2 Bauliche Nutzung der Umgebung

Das Plangebiet ist von weiteren gewerblichen Nutzungen in Form von großflächigem Einzelhandel, einem Motorradgeschäft, einer Fahrschule und einem Fitnesscenter etc. umgeben. Direkt östlich des Plangebiets verläuft die Mahlastraße, welche sich als Hauptzufahrt zum Stadtkern Frankenthals einstufen lässt. Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Worms-Ludwigshafen. Östlich des Plangebiets, jenseits der Mahlastraße, befinden sich die Wohnbebauung des Wohngebiets Pilgerpfad-Süd sowie weitere, kleinteiligere gewerbliche Nutzungen. Im Süden und Westen folgen landwirtschaftliche Flächen.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

In Bezug auf den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kapitel 10.4 verwiesen. Gleiches gilt auch in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange.

6.4 Ver- und Entsorgung

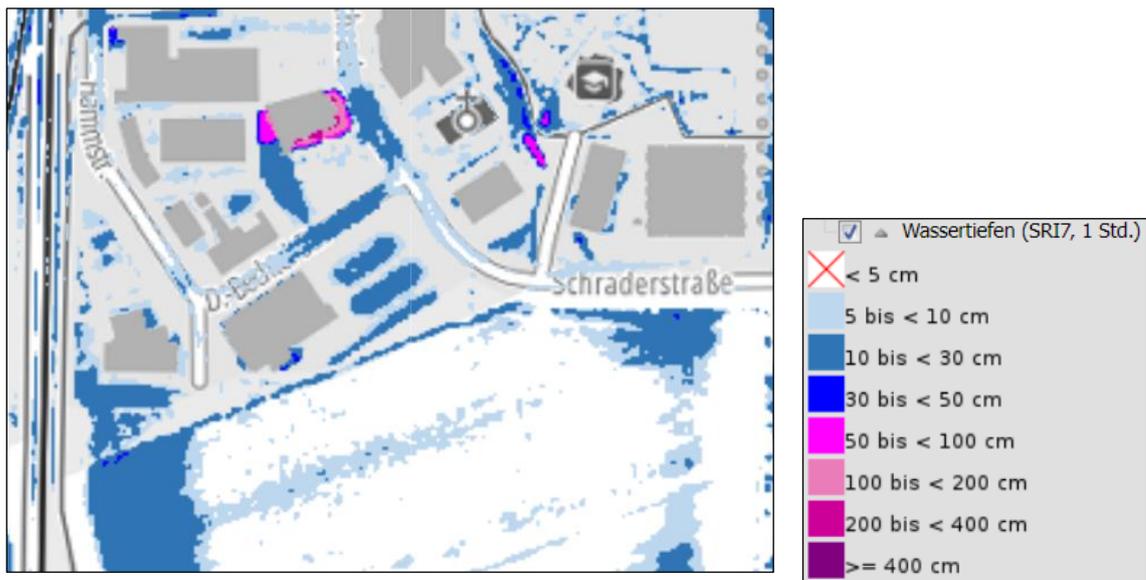
Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Daniel-Bechtel-Straße sowie der Schraderstraße bereits vollständig mit Strom, Gas, Wasser sowie Schmutz- und Regenwasserableitung erschlossen. Die Kapazität der bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind auch bei der Erweiterung des bestehenden Marktes in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten. Weitergehende

Maßnahmen an der bestehenden Infrastruktur sind daher im Rahmen der Planung nicht erforderlich. Ungeachtet dessen wird das Regenwasser künftig entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zurückzuhalten und - soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich – zu versickern sein.

6.5 Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Die Sturzflutgefährdung innerhalb des Planungsgebiets beschränkt sich auf bestehende Mulden, die zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers angelegt wurden, sowie den Bereich der tieferliegenden Anlieferungsrampe. Wasserzuflüsse von außen sind aus der Kartierung nicht ableitbar. Insofern ergibt sich kein Handlungsbedarf für besondere Maßnahmen zum Schutz vor einer Sturzflutgefährdung.

7. Planung

7.1 Planerische Konzeption des Vorhabenträgers

Die Fa. ALDI betreibt auf dem Flurstück 2302/1, Daniel-Bechtel-Straße 1, einen Einkaufsmarkt, der bereits seit einiger Zeit an seine Leistungsgrenze stößt. Das bestehende Gebäude soll daher durch einen Neubau mit einer auf 1.200 m² vergrößerten Verkaufsfläche am bisherigen Standort ersetzt werden. Auf dem bisherigen Parkplatz soll eine Bäckerei-Verkaufsstelle mit Café entstehen. Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte errichtet werden, die dann an einen Betreiber vermietet werden soll.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 866 m² auf ca. 1.200 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren. Die Sortimentsstruktur bzw. die Anzahl der angebotenen Artikel wird im Rahmen der Erweiterung nicht ausgeweitet. Seitens der Fa. ALDI Süd wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI-Süd eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich gezeigt, dass anstelle einer Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes ein Neubau die wesentlich zukunftsorientiertere Lösung darstellt, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf die Anforderungen der Kunden, die betrieblichen Belange, die energetischen Belange (Haustechnik) und den Brandschutz grundlegend optimiert werden kann. Vorgesehen ist daher die Errichtung eines neuen Marktgebäudes im Bereich des bisherigen Gebäudes.

Der geplante Neubau wird als moderner Flachdachbau in zeitgemäßer Architektur mit hohem Glasanteil errichtet. Die zugehörige Stellplatzanlage mit 112 Stellplätzen wird im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets hergestellt. Für den Kindergarten werden ergänzend 6 Stellplätze an der Hammstraße hergestellt. Soweit erforderlich, können bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze der Kindertagesstätte im Bereich der Stellplatzanlage des Markts nachgewiesen werden, falls dort mehr Stellplätze als baurechtlich notwendig hergestellt werden.

Die Erschließung des Lebensmittelmarkts erfolgt – wie bislang - im Osten von der Schraderstraße aus. Ergänzend ist eine weitere Zufahrt von der Daniel-Bechtel-Straße aus vorgesehen.

Die Kindertagesstätte soll als 5-gruppige Einrichtung, davon zwei Krippengruppen und 3 Regelgruppen, mit zusammen ca. 95 Plätzen errichtet werden. Sie wird von der Hammstraße aus erschlossen. Dabei wurde der gegenwärtige Ausbauzustand der Hammstraße berücksichtigt, so dass keine zeitliche Abhängigkeit mit einer Verlängerung der Hammstraße im Zuge der Umsetzung des südlich angrenzenden Baugebiets besteht.

Durch den geplanten Neubau kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Neubau	Veränderung Bestand / Neubau
Verkaufsfläche	866 m ²	1.200 m ²	+ 334 m ²
Gebäudefläche Lebensmittelmarkt	1.530 m ²	1.850 m ²	+ 320 m ²
Gebäudefläche Bäckerfiliale mit Café	--	160 m ²	+ 160 m ²
Gebäudefläche Kita	--	650 m ²	+ 650 m ²
Stellplatzzahl Lebensmittelmarkt	105 St.	112 St.	+ 7
Stellplatzzahl Kita	--	6	+ 6



Lageplan des Vorhabens, Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg, Stand 26.02.2025.

7.2 Städtebauliche Konzeption der Stadt Frankenthal zur Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen

Bereits 1992 hat die Stadt Frankenthal einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ gefasst. Ziel der damaligen Planung war die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes zwischen der Schraderstraße im Norden, der Mahlastraße im Osten, der Tennisanlage sowie dem Umspannwerk im Süden und der Bahnlinie im Westen. Dieses Vorhaben wurde ab dem Jahr 1997 nicht mehr weiter verfolgt.

Am 08.11.2017 stimmte der Stadtrat einem geänderten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans „Am Speyerbach Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ zu. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Dabei soll im Anschluss an die bestehende gewerbliche Nutzung im Norden ein eingeschränkter Gewerbegebietsstreifen ausgewiesen werden. Die Restfläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Innerhalb des Gebietes soll eine homogene

Durchmischung der unterschiedlichen Wohnformen angeboten werden. Dabei ist auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beachten. Anhand dieser Zielsetzungen wurde durch den Bereich Planen und Bauen der Stadt Frankenthal ein städtebauliches Konzept erstellt, welchem durch den Stadtrat am 17.04.2019 zugestimmt wurde. In dieser Sitzung wurde auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplans „Am Speyerbach Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ beschlossen.



Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplans „Am Speyerbach Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ gemäß Beschluss des Stadtrats vom 17.04.2019

Aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, aber auch aufgrund von Erkenntnissen aus Fachgutachten, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Anpassung der Planung erforderlich. Aufgrund der geplanten Kita im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, wird zudem der ursprüngliche Kita-Standort im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht weiter verfolgt. Zugleich wird im Rahmen der weiteren Planung die Abgrenzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ berücksichtigt und die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt III“ entsprechend abgeändert. Die Größe des Plangebietes verringert sich dadurch von ca. 8,4 ha auf nun ca. 7,9 ha.

Das beschlossene Konzept sah die Ausweisung von ca. 370 neuen Wohneinheiten (ca. 775 Einwohner/innen) in Mehrfamilien-, Reihen- sowie Doppel- und Einfamilienhäusern vor. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde aufgrund der Verkleinerung des Gebietes wegen der Anpassung des Geltungsbereichs im Norden an die neue Abgrenzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, der Anpassung der Straßenführung sowie -

breite geringfügig auf ca. 356 Wohneinheiten reduziert, wobei durch eine Erhöhung der Anzahl der Mehrfamilienhäuser eine kompaktere Bebauung erreicht wird. Für den westlichen Bereich entlang der Bahnlinie stehen derzeit noch mehrere Alternativen in der Diskussion. Denkbar sind die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, die Realisierung einer Grundschule im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes oder die Errichtung notwendiger Sportanlagen.

7.3 Umsetzung der planerischen und städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan

7.3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke - Kinderbetreuung“ festgesetzt.

Im Sondergebiet „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke - Kinderbetreuung“ werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption folgende Nutzungen zugelassen:

- großflächiger Einzelhandel insbesondere für Nahrungsmittel sowie in Zu- und Unterordnung zu Nahrungsmitteln auch sonstige Sortimente, die regelmäßig in einem Nahversorgungsmarkt angeboten werden (Drogeriewaren, Kosmetikartikel und Tiernahrung). Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m² beschränkt. Dieser Wert ergibt sich aus der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal getroffenen Empfehlung für den bestehenden Standort.
Zum Schutz des kleinteiligen Einzelhandels in der Innenstadt bzw. im zentralen Versorgungsbereich wird – ebenfalls auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal – die Verkaufsfläche für über die genannten Sortimente hinausgehenden innenstadtrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Die Liste der über die genannten Sortimente hinausgehenden innenstadtrelevanten Sortimente ist der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal entnommen.
- Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Brot- und Backwaren mit einer Verkaufsfläche von bis zu 30 m². Weiterhin zulässig sind Cafés mit zugeordneter Gastraumfläche.
- Anlagen für soziale Zwecke für die Betreuung von Kindern. Damit soll dem in Frankenthal bestehenden erheblichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder Rechnung getragen werden. Eine Beschränkung auf eine Kindertagesstätte erfolgt ausdrücklich nicht, um auch die Option für die Betreuung älterer Kinder – zum Beispiel in einem Schulkinderhort – nicht auszuschließen.
- Zulässig sind zudem die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Werbe- und Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Ladestellen für elektrisch betriebene Fahrzeuge. Werbeanlagen, die nicht in Verbindung zu den zulässigen Nutzungen stehen (Fremdwerbung) werden zur Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine mehrfache Ausnutzung der Baurechte ist durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche von 2.850 m², die maximal zulässige Geschossfläche von 4.600 m² und die Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen ergeben sich aus der konkreten Planung. Gleiches gilt für die Gebäudehöhe von maximal 10,50 m. Diese ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe der Hinterkante Gehweg in der Mitte der westlichen Zufahrt von der Daniel-Bechtel-Straße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die festgesetzte Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 1 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um 50 % überschritten werden. Ausgehend von der konkreten Planung, der Prägung der Fläche durch die umgebenden Nutzungen und der bereits bestehenden Versiegelung im Plangebiet wird jedoch eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche nicht nur um 50 %, sondern bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zugelassen. Die für Gewerbe- und Mischgebiete regelmäßig anzuwendende Obergrenze von 0,8 wird damit unterschritten.

Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird jedoch ausdrücklich für Flächen für das freie Kinderspiel zugelassen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Spielplätze als bauliche Anlage gelten, die unabhängig von ihrer näheren Ausgestaltung ab einer Größe von 100 m² baugenehmigungspflichtig sind. Die Überschreitung wird jedoch unter die Bedingung gestellt, dass die betreffenden Flächen gärtnerisch gestaltet sind, mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Rasen oder ähnlichem) versehen sind. Durch diese Festsetzung soll ein größerer Spielraum bei der Gestaltung der Spielflächen gewährleistet bleiben, während durch die geforderte Gestaltung gleichzeitig sichergestellt ist, dass die betreffenden Spielflächen so gestaltet werden, dass die unversiegelte Bodenfläche und die Grundwasserneubildung auf der Fläche unverändert erhalten bleiben.

7.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an den konkret geplanten Baukörpern, weist aber insbesondere im Bereich der geplanten Kindertagesstätte noch ausreichend Spielraum für eine begrenzte Weiterentwicklung des Baukörpers auf.

7.3.4 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Da die Stellung und Ausrichtung der geplanten Baukörper durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bereits ausreichend konkret bestimmt wird, kann auf eine Festsetzung zur Bauweise oder zur Stellung baulicher Anlagen verzichtet werden.

7.3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

Nebenanlagen des geplanten Einzelhandelsmarkts sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Lediglich Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird im Umkehrschluss

erreicht, dass die nicht entsprechend festgesetzten Flächen von diesen baulichen Anlagen freizuhalten und somit als Grünflächen herzustellen sind

Zu Nebenanlagen in Zuordnung zu Anlagen für soziale Zwecke sowie zu der Versorgung dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO wird kein städtebauliches Erfordernis für einschränkende Regelungen zur räumlichen Lage gesehen.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Einzelhandelsmarkts soll – wie im Bestand - durch die östlich angrenzende Schraderstraße und die nördlich angrenzende Daniel-Bechtel-Straße erfolgen. Die Kindertagesstätte wird über die verlängerte Hammstraße erschlossen. Da die Hammstraße bislang nur bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 2309/5 hergestellt wurde, ist die konkrete Vorhabenplanung so ausgelegt ist, dass auch beim heutigen Ausbauzustand der Hammstraße eine gesicherte Erschließung des Vorhabens gegeben ist.

Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Fachgutachten erstellt. In der „Verkehrstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt und KiTa Daniel-Bechtel-Straße“ in Frankenthal (Pfalz)“, erstellt durch Dipl.-Ing. Karin Weber - Stadtplanung und Verkehrsplanung, Darmstadt, mit Datum vom 19.04.2022, wurde daher das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Plangebiets prognostiziert, auf die umgebenden Straßen umlegt und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in der Schraderstraße überprüft.

In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ergänzend zum künftigen Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet auch die verkehrliche Entwicklung, die durch die Erschließung der südlich angrenzenden Flächen zu erwarten ist, berücksichtigt.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens ist durch den Einzelhandelsmarkt künftig mit einem Verkehrsaufkommen von 1.216 KFZ je Tag und Richtung auszugehen. Die geplante Bäckerei-Filiale mit Café wurde im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt. Bei 30 Quadratmeter Verkaufsfläche ergibt sich bei den gleichen Ansätzen wie für den geplanten Lebensmittelmarkt ein weiteres Verkehrsaufkommen von zirka 30 KFZ pro Tag und Richtung. 20 % dieser Verkehre wurden als Neuverkehr angenommen. Hinzu kommen 124 Kfz je Tag und Richtung für die geplante Kindertagesstätte.

Das 2015 und 2020 ermittelte Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz wurde mit einem jährlichen Verkehrszuwachs von 0,5% bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Die Neuverkehre durch das Bauvorhaben wurden an den laut Planung vorgesehenen Anbindungspunkten in das Straßennetz eingespeist und entsprechend der heute vorhandenen Richtungsverteilung an der Zufahrt zum ALDI-Parkplatz sowie am Knotenpunkt Schraderstraße/Daniel-Bechtel-Straße auf die Fahrtrichtungen verteilt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass

- das Verkehrsaufkommen der KiTa zu 100% über die Daniel-Bechtel-Straße ein- und ausfährt,
- der Güterverkehr des ALDI-Marktes zukünftig über die Daniel-Bechtel-Straße geführt wird und
- das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 20% durch Kunden- und Beschäftigte des ALDI-Marktes ebenfalls über die neue Zufahrt in der Daniel-Bechtel-Straße

ein- und ausfährt, während die Zufahrt in der Schraderstraße das heutige Verkehrsaufkommen behält.

Daraus ergeben sich folgende Verkehrsbelastungen (Fahrzeuge in 24 Stunden) für die Hammstraße, die Daniel-Bechtel-Straße, die Schraderstraße, die Mahlastraße und den Albrecht-Dürer-Ring:



Prognose-Verkehrsbelastungen 2030 (Fahrzeuge/24). Aus: „Verkehrstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt und KiTa Daniel-Bechtel-Straße“ in Frankenthal (Pfalz)“, Dipl.-Ing. Karin Weber, Darmstadt, 19.04.2022.

Das im Gutachten nicht berücksichtigte zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Bäckereifiliale ergibt nur marginale Erhöhungen der zusätzlichen Verkehre, insbesondere da davon auszugehen ist, dass ein wesentlicher Teil des Kundenaufkommens bei der Bäckereifiliale durch Kunden entsteht, die ergänzend die Filiale des Lebensmittelmarkts aufsuchen.

Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Schraderstraße/Daniel-Bechtel-Straße mit Rechts-vor-Links-Regelung mit der Prognosebelastung 2030 in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde überprüft. Die jeweilige Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2015 (HBS) wurde ermittelt. Für beide Spitzenstunden beträgt die Qualitätsstufe A/B. Dies bedeutet eine gute bis sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs.

Am signalisierten Knotenpunkt Mahlastraße/Schraderstraße/Albrecht-Dürer-Ring wurde bereits mit einer ersten überschläglichen Verkehrsbelastung für das gesamte Gebiet (ALDI-Markt mit KiTa und Bebauungsplangebiet „Am Speyerbach II“ eine vorläufige Leistungsfähigkeitsprüfung vorgenommen. Diese ergab eine noch ausreichende Verkehrsqualität (QSV D). Somit kann laut Verkehrsgutachten ohne weitere Prüfung davon ausgegangen werden, dass lediglich mit dem zusätzlichen Aufkommen durch den ALDI-Markt mit KiTa die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts auf jeden Fall gewährleistet ist.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes und der Knotenpunkte im Umfeld des Bauvorhabens auch mit den entstehenden Neuverkehren im Prognosejahr 2030

voll gegeben ist. Es sind keinerlei bauliche oder verkehrstechnische Veränderungen im Straßennetz erforderlich.

7.5 Niederschlagswasserentwässerung

7.5.1 Untergrundverhältnisse

Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ist das Niederschlagswasser von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Diese Vorgabe steht jedoch unter dem einschränkenden Vorbehalt der Erteilung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung. Damit ist gewährleistet, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht wasserwirtschaftlichen Belangen entgegen stehen kann.

Zur Untersuchung des anstehenden Untergrundes in Hinblick auf die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser wurde daher ein Fachgutachten zur Untersuchung der Bodenverhältnisse, der Versickerungseigenschaften des Bodens sowie der Grundwasserstände beauftragt. Laut dem Gutachten „Abbruch und Neubau der ALDI-Filiale mit Kindertagesstätte, Daniel-Bechtel-Straße 1 in 67227 Frankenthal - Vorabstellungnahme zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser“ des Ingenieurbüros IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 24.10.2024, sind die Untergrundverhältnisse auf Basis der vorliegenden Erkundungsbefunde mit den ab ca. 0,7 – 1,8 m unter Geländeoberkante anstehenden sandigen Böden als günstig einzustufen. In Bezug auf die aufliegenden verlehmteten Oberbodendecklagen bzw. Lehme/ verlehmteten Sande ist in Abschnitten bei einzubringenden Versickerungseinrichtungen ein vorlaufender Bodenaustausch mit ausreichend durchlässigem Material (z.B. Naturkies der Körnung 16/32 oder vergleichbar) erforderlich. Für die Vorbemessungen der Versickerungsanlagen können laut Gutachten Durchlässigkeitsbeiwerte gemäß DIN 18130 im Bereich von abgeschätzt $k_f \approx 5 \times 10^{-5} - 1 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden.

Das Grundwasser wurde mit Flurabständen von ca. 4,4 – 4,9 m u. GOK (entspricht ca. 89,80 bis 89,98 NN+m) erschlossen. Zudem wurden die Grundwassersdaten von 3 Messstellen (nördlich + westlich + südöstlich der Projektfläche) im direkten Projektumfeld ausgewertet.

Entsprechend der nahen Lage des Projektareals zu den o.a. Messstellen wird vom Gutachter ein höchster Grundwasserstand (HGW) hilfsweise mit einem ein Wert von ca. 91 NN+m angesetzt. Somit besteht selbst bei Ansatz des abgeschätzten HGW (nach DWA-A 138 MHGW) eine ausreichend großer Grundwasser-Flurabstand für flach einbindende Mulden- oder Rigolensysteme.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass – bezugnehmend auf das Arbeitsblatt DWA-A 138, das für Versickerungsanlagen Lockergesteinsuntergründe im k-Wertbereich 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s vorgibt - nach Ausführung erforderlicher Bodenaustauschmaßnahmen der bindigen Decklagen ausreichende Untergrundverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet sind. Der gemäß Regelwerk erforderliche Flurabstand zwischen Unterkante Versickerungsbauwerk zum Bemessungswasserstand ≥ 1 m kann nach gegebenem Sachstand eingehalten werden.

Entsprechend der angesetzten Randbedingungen kann aus hydraulischer Sicht eine dezentrale Versickerung, z.B. durch Flächenversickerung, flach ausgebildete Muldensysteme oder Rigolen – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung – vorgesehen werden.

7.5.2 Konzeption der Niederschlagswasserentwässerung

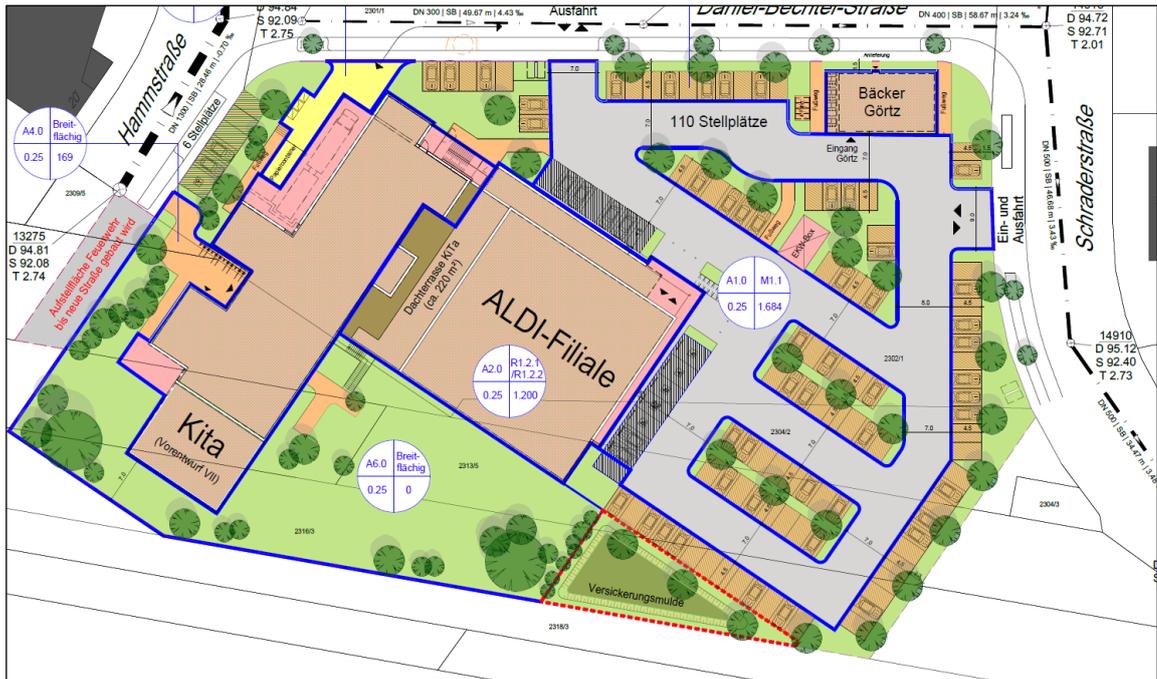
Zur Planung der Niederschlagswasserentwässerung wurde ein Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt („Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ der Stadt Frankenthal“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Februar 2025).

Die Konzeption bezieht sich auf das konkret geplante Vorhaben und sieht folgende Vorgehensweise vor:

- Das auf den begrünten Dachflächen anfallende, schwach belastete Dachflächenwasser des geplanten Neubaus für Filialgebäude und Kita wird kanalisiert gesammelt und über Flachkörperrigolen unterhalb der Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht. Es werden zwei Versickerungsanlagen vorgesehen, damit die Leitungsführungen möglichst kurzgehalten werden und dahingehend keine weitergehenden Restriktionen im Hinblick auf einen ausreichenden Sohlabstand der Rigolen zum mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) generiert werden.
- Die Verkehrsflächen werden über Straßeneinläufe kanalisiert in zwei Retentionsmulden entwässert, welche im südöstlichen und im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets vorgesehen werden können.
- Die Stellplatzflächen entwässern breitflächig in die anstehenden Grünanlagen. Evtl. Notüberläufe können über die Entwässerungsanlage der Verkehrsflächen berücksichtigt werden.
- Sonstige Fußwege entwässern ebenfalls breitflächig in die anstehenden Grünanlagen.
- Der Bereich der Warenanlieferung wird die kleinräumige Zufahrtsfläche aufgrund der Lage unterhalb der Rückstauenebene über eine Doppelhebeanlage in den Schmutzwasserkanal entwässert.

Das auf Grundlage des Überflutungsnachweises erforderliche Überflutungsvolumen wird innerhalb der Stellplatz- und Freiflächen auf dem Grundstück bereitgestellt.

Die Mindestgröße der Versickerungsanlagen wird anhand des notwendigen Gesamtvolumens der Rückhalteflächen bis zu einem 5-jährlichen Niederschlagsereignis (Mulden) bzw. 10-jährlichen Niederschlagsereignis (Rigolen) ermittelt.



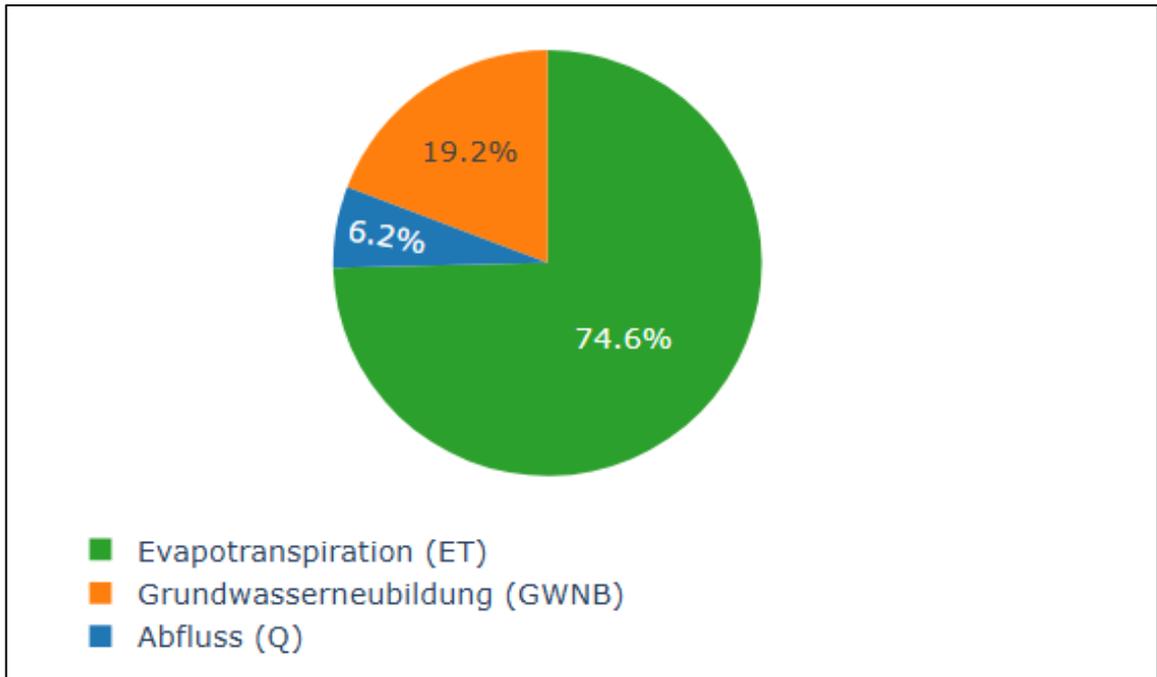
Lageplan des Vorhabens, abflusswirksame Flächen und Versickerungsmulde. Aus: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ der Stadt Frankenthal“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Februar 2025.

7.5.3 Wasserhaushaltsbilanz

Dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine erhebliche Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage für die Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet. Die Betrachtung bezieht sich dabei jedoch nicht auf den tatsächlichen Ausgangszustand des Plangebiets vor Beginn der Bauleitplanung – im aktuellen Fall auf die bestehende Bebauung mit einem Einzelhandelsmarkt mit zugehöriger Stellplatzanlage – sondern auf einen hypothetischen „Urzustand“ des Plangebiets vor einer ersten baulichen Nutzung. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem „Urzustand“ des Geländes soweit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Somit wird für die Maßnahme aus „Urzustand“ bzw. Ausgangszustand vor einer Bebauung und geplantem Zustand nach Verwirklichung des Bebauungsplans die Wasserhaushaltsbilanz ermittelt. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Gemäß den Referenzwerten ergibt sich im Plangebiet für den Urzustand eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 74,6 %, eine Versickerung von 19,2 % und ein oberflächiger Abfluss von nur 6,2 %.



Referenzwerte für den Urzustand (Wasserhaushaltsbilanz Urzustand). Aus: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ der Stadt Frankenthal“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Februar 2025.

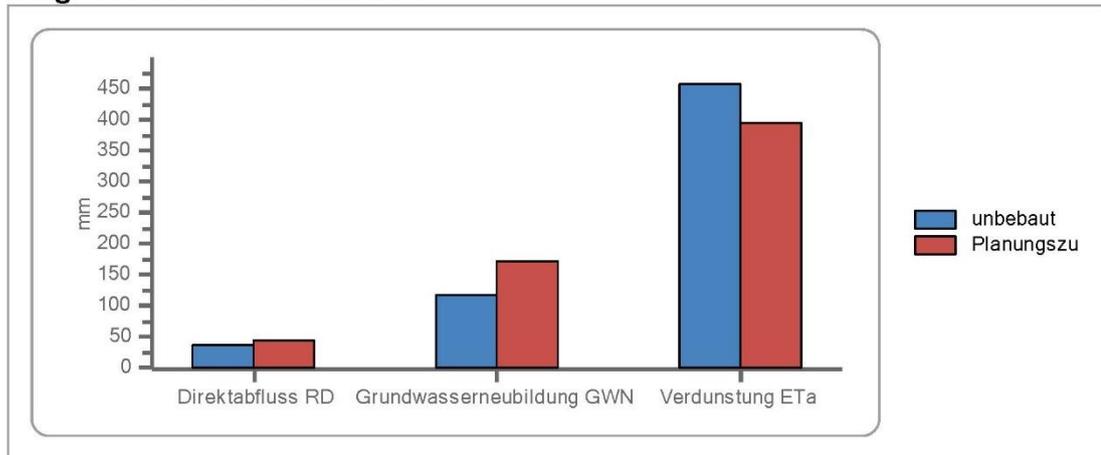
Für den Planungszustand wurden die im Bebauungsplan vorgegebenen Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung und zur Begrünung zugrunde gelegt.

Insgesamt ergibt sich folgendes Ergebnis:

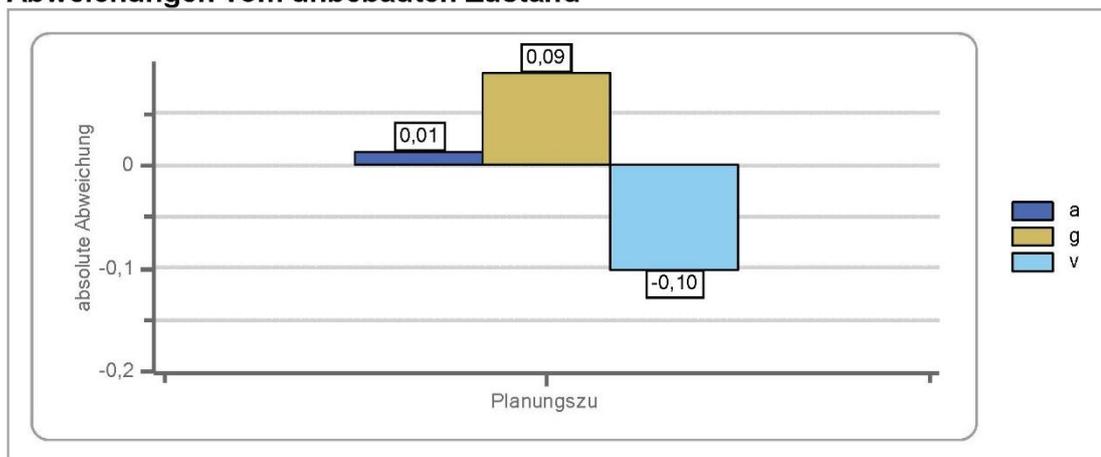
Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	36	117	457	0,059	0,192	0,749			
Planungszu	44	171	395	0,072	0,281	0,647	0,013	0,089	-0,102

Vergleich der Wasserbilanzen



Abweichungen vom unbebauten Zustand



Wasserhaushaltsbilanz, aus: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ der Stadt Frankenthal“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Februar 2025. (a=Abfluss, g=Grundwasserneubildung, v=Verdunstung)

Demnach ergibt sich für den aufgezeigten Planungszustand folgende Bewertung:

	Planung
<u>Abweichung a (Abfluss)</u>	0,01 (1 %) Das Plangebiet liegt im städtischen Siedlungsbereich, dessen Direktabfluss im Umfeld bereits wesentlich überhöht ist.
Bewertung	Die aufgezeigte Reduktion des Direktabflusses ist auf Grundlage der Randbedingungen positiv bzw. nicht kritisch einzustufen. Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4. Es findet eine signifikante Verbesserung im Vergleich zum Bestand statt. Die Abweichung führt unter Betrachtung des Planungsumfelds zu keinen ökologisch nachteiligen Auswirkungen.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
<u>Abweichung g (Grundwasser)</u>	0,09 (9 %) Die GWN wird durch die lokale NW-Bewirtschaftung durch V-Anlagen erhöht. Grundsätzlich ist für das lokale Umfeld, in welchem die Grundwasserneubildung durch den Siedlungsbestand deutlich reduziert ist, eine Annäherung an den Urzustand in einem weiträumigeren Bezug ist gegeben.
Bewertung	Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4. Es findet eine signifikante Verbesserung im Vergleich zum Bestand statt. Die Abweichung führt unter Betrachtung des Planungsumfelds zu keinen ökologisch nachteiligen Auswirkungen.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf
<u>Abweichung v (Verdunstung)</u>	-0,10 (10 %) Die ET _a wird durch die lokale NW-Bewirtschaftung durch V-Anlagen sowie der geplanten Versiegelung im Plangebiet reduziert.
Bewertung	Die Abweichung gegenüber dem Urzustand liegt im Toleranzbereich nach DWA-Arbeitsblatt A 102-4. Es findet eine signifikante Verbesserung im Vergleich zum Bestand statt. Die aufgezeigte geringfügige Abweichung führt unter Betrachtung des Planungsumfelds zu keinen ökologisch nachteiligen Auswirkungen.
Handlungsbedarf	Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf

Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann somit eine Angleichung an den Urzustand innerhalb des Plangebiets mit einer Abweichung von maximal 10% erreicht werden. Durch die Planung wird demgemäß keine signifikante Verschlechterung außerhalb des Toleranzbereiches gegenüber dem Bestand erreicht und eine weitergehende Annäherung an den Urzustand induziert.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Dem Verschlechterungsverbot wird entsprochen.

7.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet ist der Neubau eines Lebensmittelmarkts als Ersatz für einen bestehenden Markt vorgesehen. Dieses Vorhaben muss gegenüber den umgebenden Nutzungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms des neu zu errichtenden Lebensmittelmarktes (Pkw-Fahrbewegungen und -parkvorgänge, Lkw-Fahrbewegungen, haustechnische Anlagen, etc.) sind daher – gemeinsam mit den Geräuscheinwirkungen der im Umfeld bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen - an den nächstgelegenen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen und nach der TA Lärm zu bewerten. Die geplante Bebauung im Bereich des Wohn- und Mischgebiets „Am Speyerbach“ (siehe Kapitel 7.2) ist dabei so zu berücksichtigen, als sei diese Planung bereits umgesetzt.

In Bezug auf die geplante Kindertagesstätte gilt, dass gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Der Schall spielender Kinder ist vielmehr als normale Lebensäußerung hinzunehmen. Als durch das Vorhaben induzierte Schallquelle kommt jedoch der Hol- und Bringverkehr der Eltern hinzu.

Neben den Geräuschemissionen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, sind in Bezug auf die geplante Kindertagesstätte auch die Lärmeinwirkungen durch die umgebenden Verkehrswege (hier insbesondere die Bahnlinie) und die umgebenden Gewerbebetriebe auf die Kindertagesstätte relevant. Dem Einzelhandelsmarkt selbst kommt keine relevante immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit zu.

7.6.1 Ergebnisse des Schallgutachtens

Zur Prüfung der vom Vorhaben ausgehenden und auf das Vorhaben einwirkenden Geräuschemissionen bzw. -immissionen wurde ein Schallgutachten beauftragt.

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Konzept db plus GmbH, St. Wendel, vom 19.11.2024, kommt dabei zu den folgenden Ergebnissen.

Gewerbelärm im Plangebiet

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms im Plangebiet wurden die Geräuscheinwirkungen durch die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ermittelt und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage bewertet. Es wurde untersucht, ob die Entwicklungsabsichten dem Grundsatz nach schalltechnisch verträglich sind. Da bereits eine konkrete Nutzungsabsicht vorliegt, wurde dieses Konzept beispielhaft herangezogen. Konkrete Nutzungsabsichten können in einem Angebotsbebauungsplan nicht planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb erfolgte die Untersuchung nur beispielhaft. Im Zuge eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens sind mögliche Maßnahmen bzw. immissionsschutzrechtliche Auflagen zu konkretisieren.

Die Beurteilung von Gewerbelärm erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anhand der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. Die Kindertagesstätte wird hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Mischgebiets eingestuft.

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms werden die Betriebstätigkeiten der bestehenden gewerblichen Nutzungen (TÜV Rheinland, Prüf- und Zulassungsstelle,

Abschleppdienst., Selbstbedienungswaschanlage und Motorradgeschäft) sowie die innerhalb des Bebauungsplans geplanten gewerblichen Nutzungen (Verbrauchermarkt, Bäckerei) berücksichtigt.

Schalltechnische Konflikte wurden an den Westfassaden des geplanten Kindergartens oberhalb der Andienungs- und Entsorgungszone ermittelt. Durch eine Überdachung des Verlade- und Entsorgungsbereichs kann der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete an allen Fassaden der Kindertagesstätte eingehalten werden. Der zulässige Spitzenpegel wird auch unter Berücksichtigung der Überdachung noch an einer Fassade überschritten. Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind daher in diesem Bereich nicht zulässig. In diesem Bereich sieht die konkreten Vorhabenplanung einen Turnraum vor. Da dieser nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, handelt es sich nicht um einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109.

Unter Berücksichtigung der Überdachung und der konkreten Planungsabsicht kann somit eine schalltechnische Verträglichkeit des einwirkenden Gewerbelärms mit der Kindertagesstätte nachgewiesen werden. Hieraus lässt sich eine grundsätzliche Realisierbarkeit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ableiten.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht, zumal der schalltechnische Konflikt auch anderweitig gelöst werden könnte – etwa durch die Anordnung der Anlieferungsrampe an anderer Stelle. Es ist daher gerechtfertigt, den Nachweis der Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen auf das nachgelagerte Bauantragsverfahrens zu verlagern.

Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Aufgrund der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets wurde die Untersuchung des Gewerbelärms aus dem Plangebiet an maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Beurteilung erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 anhand der TA Lärm.

Die Untersuchung des Gewerbelärms ergab, dass die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit der Planungsabsichten im Tagzeitraum gegeben ist. Im Nachtzeitraum ist eine Andienung durch Lkw im Bereich der Andienungszone jedoch nicht möglich. Im Bereich der Bäckerei kann dagegen - je nach Wahl der Verladeart - eine schalltechnische Verträglichkeit auch im Beurteilungszeitraum Nacht gewährleistet werden. Im Zuge eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens sind die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu konkretisieren. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können keine Festsetzungen im Zuge des Verfahrens getroffen werden.

Verkehrslärm

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Straßenabschnitte und Schienenstrecken schalltechnisch relevant. Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgt anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der 16. BImSchV. Die Kindertagesstätte wurde im Schallgutachten hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Mischgebiets eingestuft.

Am Tag werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nur in einem kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebiets eingehalten. Innerhalb der Baugrenzen werden Beurteilungspegel bis 64 dB(A) ermittelt. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete wird eingehalten. Im Bereich von Freiflächen, welche als Spielplätze oder

Aufenthaltsbereiche im Außenbereich der Kindertagesstätte genutzt werden können, werden – ohne Berücksichtigung der Abschirmung des geplanten Gebäudes - Beurteilungspegel von bis 62 dB(A) ermittelt. Aufgrund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte wurde die Erarbeitung eines aufwendigen Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich. Als Maßnahmen wurden jedoch Anforderungen an die Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) nach DIN 4109 zur Festsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

Zunahme des Verkehrslärms

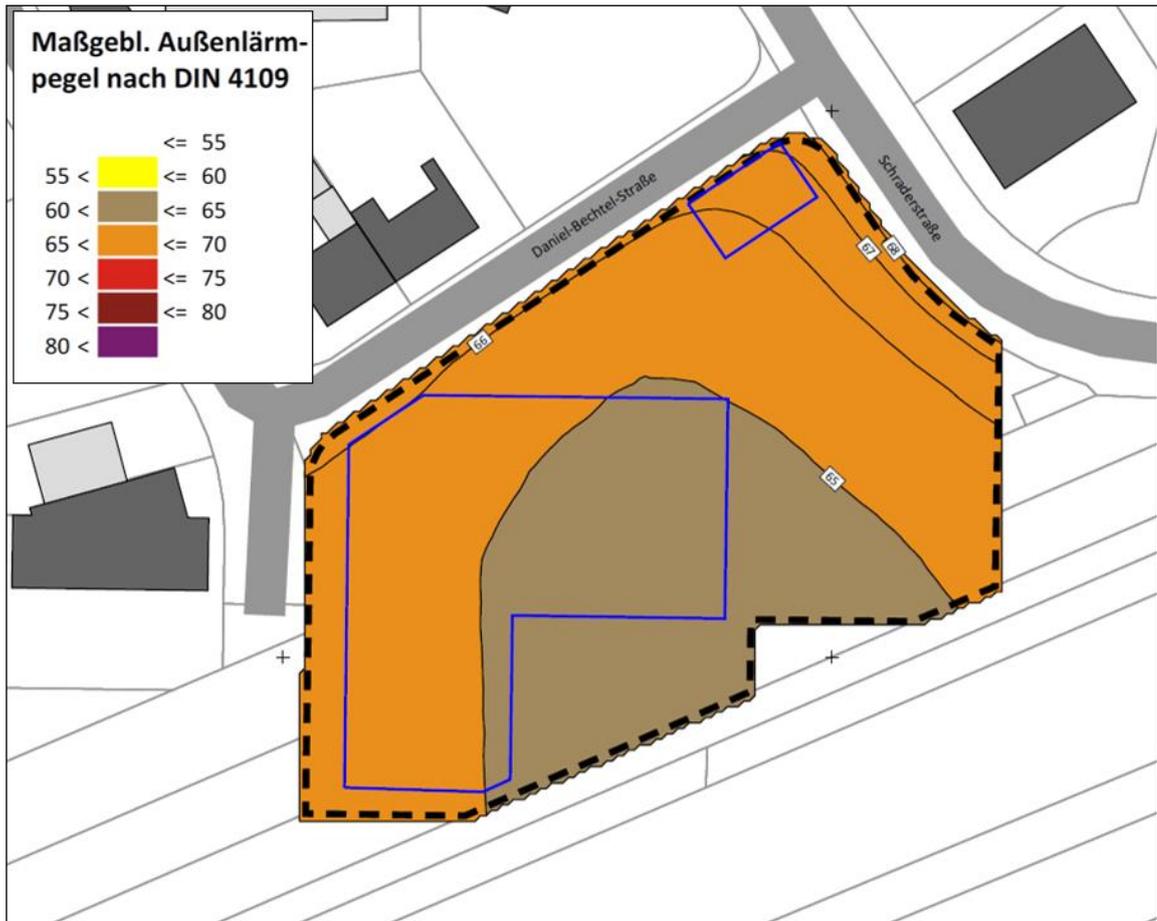
Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms durch eine Einspeisung zusätzlichen Verkehrs auf vorhandene Straßen ist für lärmbeeinträchtigte Bereiche außerhalb des Bebauungsplans grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen. Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren und zu beurteilen.

Da es sich um eine Überplanung einer bestehenden Nutzung handelt, verändert sich die schalltechnische Situation für die umliegende Bebauung hinsichtlich der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms nicht grundlegend. Neugestaltungen und Revitalisierungen innerhalb von Stadtzentren sind erwartbar und ebenso die damit einhergehende planbedingte Zunahme des Verkehrslärms. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht. Das Ausarbeiten von Konzepten zur Reduzierung von Hol- und Bringfahrten im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte wird empfohlen, um die zusätzlichen Geräuschbelastungen auf die (Wohn-)Bevölkerung möglichst zu reduzieren.

7.6.2 Festsetzungen zum Schallschutz

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Anforderungen an die Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) nach DIN 4109 erforderlich.

Daher wird festgesetzt, dass bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden sind. Dabei sind die in der folgenden Abbildung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen:



Maßgebliche Außenlärmpegel. Aus: Schalltechnische Gutachten, Ingenieurbüro Konzept db plus GmbH, St. Wendel, 19.11.2024

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen.

Um Überdimensionierungen des Schallschutzes zu vermeiden, wird ergänzend festgesetzt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden können, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a und damit geringere Lärmpegelbereiche vorliegen.

7.7 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 Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

7.7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist derzeit bereits weit überwiegend als Fläche für einen Lebensmittelmarkt genutzt und versiegelt. Der südliche Teilbereich zeigt sich als mit Gehölzen bestandene Randeingrünung sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte

Fläche. Diese besitzen einen ökologischen Wert und bieten damit den heimischen Vogelarten und den typischen Arten des Siedlungsrandes und der offenen Feldflur Unterschlupf und Lebensraum.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist mit folgenden Änderungen der Flächen-nutzung zu rechnen:

Gegenüberstellung Bestand – zukünftiges Planungsrecht			
Nutzung	Bestand	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude ohne Dachbegrünung	1.530 m ²	860 m ²	
Gebäude mit Dachbegrünung	--	1.990 m ²	
Sonstige versiegelte Flächen	3.280 m ²		
Zulässige Versiegelung bis GRZ 0,75		4.880 m ²	
*Summe versiegelte Fläche	4.810 m²	7.730 m²	+ 2.920 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Ackerflächen	3.510 m ²		
Randeingrünung	1.630 m ²		
Gehölzfläche	350 m ²		
Private Gartenfläche bei GRZ 0,75		2.570 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	5.490 m²	2.570 m²	- 2.920 m²
Gesamtsumme	10.300 m²	10.300 m²	

7.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Um trotz der intensiven Nutzung des Plangebiets und des hohen Versiegelungsgrades eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der Plangebietsfläche gärtnerisch zu gestalten sind. Dabei ist je 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein großkroniger und klimaresistenter Laubbaum in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.
- Weiterhin ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, standortgerechter und klimaresistenter Laubbaum in einem mindestens 8 m² großen Pflanzbeet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Auf eine Stellplatzbegrünung kann jedoch verzichtet werden, wenn die Stellplätze mit Photovoltaikanlagen überdacht werden.

Im Unterwuchs unter den Bäumen sind bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Auf eine verpflichtende Verwendung bienenfreundlicher Pflanzen für sonstige Grünflächen wird angesichts der vorgesehenen Nutzung der Grünflächen als Spielflächen für Kinder verzichtet.

- Die Südfassade des Lebensmittelmarkts ist dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.
- Dachflächen sind zu mindestens 70 % mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen. Damit wird den Belangen des Wasserrechts in Hinblick auf eine Rückhaltung des Niederschlagswassers Rechnung getragen. Zugleich können hierdurch eine Verminderung der Erwärmung versiegelte Flächen, eine gestalterische Verbesserung sowie eine Verbesserung der Lebensraumeignung insbesondere für Insekten erreicht werden. Die Beschränkung auf 70 % der Dachfläche ergibt sich daraus, dass die Möglichkeit eingeräumt werden soll, Vordächer, frei tragende Dachüberstände sowie Bereiche, die für technische Auf- oder Einbauten erforderlich sind, von einer Begrünung freizuhalten. Ebenso ist die geplante Dachterrasse der Kindertagesstätte berücksichtigt.
- Mit der Festsetzung, dass Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind, soll ein Eintrag von Schwermetallen in den Boden vermieden werden.
- Dem Schutz von Insekten dient die Festsetzung, dass für Außenbeleuchtungen neutral- oder warmweiße bzw. gelb-orange LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse, die nach unten abstrahlen, zu verwenden sind.

7.7.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Gegenüberstellung der durch die Planung ausgelösten Konflikte und den im Plangebiet selbst vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der möglicherweise verbleibende Eingriff bestimmt, der innerhalb des Plangebiets selbst nicht ausgeglichen werden kann und dem eine Ausgleichsfläche oder Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Ort innerhalb des gleichen Naturraums zugewiesen werden muss.

Die Bestimmung des möglicherweise vorhandenen Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität im Mai 2021. Ziel des Leitfadens ist es, die Bewertung von Eingriffen sowie die daraus folgende Kompensationsmaßnahmen landesweit zu harmonisieren, transparent und nachvollziehbar zu gestalten und so den Vollzug der Eingriffsregelung zu unterstützen.

Ein schutzgutbezogener Ausgleichsbedarf ergibt sich gemäß dem Leitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz nur dann, wenn bezogen auf das Schutzgut eine *erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere* zu erwarten ist. Die besondere Schwere eines Eingriffs wird in Abhängigkeit der Ausprägung des jeweiligen Schutzguts im Wirkungsbereich der Planung und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung anhand der folgenden Matrixtabelle bestimmt:

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Matrixtabelle zur Bestimmung erheblicher Beeinträchtigungen und erheblicher Beeinträchtigungen besonderer Schwere – Zuordnung der Schutzgüter, Quelle: „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021, S. 14

Für das Plangebiet stellt sich die Bewertung der Schutzgüter sowie die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung wie folgt dar:

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Landschaftsbild</u>	<u>gering</u> Das Plangebiet ist eine bereits in großen Teilen versiegelte und durch einen Einzelhandelsmarkt bestandene Fläche am Ortsrand mit Randeingrünung sowie Übergang zur freien Landschaft.	<u>hoch</u> Durch die Planung kommt es zum Ersatz eines bestehenden Gebäudes am Ortsrand mit Erweiterung nach Süden in die freie Landschaft hinein	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch durch eine Neugestaltung des Ortsrands kompensiert werden kann.

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Klima/ Luft</u>	<p><u>gering</u> Dem Plangebiet kommt keine besondere klimatische Funktion zu, da es bereits größtenteils versiegelt und durch ein Gebäude bestanden ist.</p> <p>Die südlich angrenzende Ackerfläche ist Teil einer Durchlüftungsbahn und kann zugleich im geringen Ausmaß als Kaltluftentstehungsfläche dienen.</p>	<p><u>mittel</u> Durch die Planumsetzung geht die Ackerfläche im südlichen Teil des Plangebiets mit ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Die Durchlüftungsbahn wird allenfalls geringfügig eingeschränkt.</p>	<p>eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch auf dem Grundstück durch Begrünnungsmaßnahmen kompensiert werden kann.</p>
<u>Wasser</u>	<p><u>gering</u> Das Plangebiet ist bereits in großen Teilen versiegelt.</p> <p>Im Bereich der Ackerfläche im Süden des Plangebietes ist der Boden bereits stark verdichtet.</p>	<p><u>mittel</u> Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht.</p>	<p>eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch vor Ort kompensiert wird.</p>
<u>Boden</u>	<p><u>gering</u> Der nördliche Teil des Plangebiets ist bereits weitgehend versiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen werden nicht mehr erfüllt.</p> <p>Die Bodenfunktionen der Ackerfläche im Süden des Plangebiets sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.</p>	<p><u>hoch</u> Durch die zusätzliche geplante Versiegelung auf bis zu 2.920 m² gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.</p> <p>Verdichtung des Bodens im Rahmen der Baumaßnahmen, dadurch Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.</p>	<p>eB erhebliche Beeinträchtigung, die im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs zu kompensieren ist.</p>
<u>Pflanzen</u>	<p><u>gering</u> Das Plangebiet ist bereits in großen Teilen versiegelt, Vegetation ist im nördlichen Teil lediglich im Bereich der Randeingrünung sowie in Form von einzelnen Bäumen und Büschen im Bereich des Parkplatzes zu finden.</p> <p>Der südliche Teil des Plangebiets stellt sich als Ackerfläche ohne besondere Vegetation dar.</p>	<p><u>hoch</u> Durch die Bebauung geht ein Teil der Randeingrünung in Form von Bäumen und Sträuchern verloren. Außerdem wird eine bislang als Acker genutzte Fläche teilweise versiegelt.</p>	<p>eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs zu kompensieren ist.</p>

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
<u>Tiere</u>	<p><u>gering</u></p> <p>Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Fläche sowie als nahezu vollständig versiegelte Fläche mit Randeingrünung dar.</p> <p>Im Bereich der geplanten Bauflächen bestehen keine Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten.</p>	<p><u>mittel</u></p> <p>Durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als Lebensraum für Tiere verloren. Betroffen sind ca. 2.920 m².</p>	<p>eBS</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs zu kompensieren ist.</p>

7.7.4 Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Zur Bestimmung des Ausgleichs im Rahmen der integrierten Biotopbewertung wird zunächst der Biotopwert im Ursprungszustand des Plangebiets bestimmt. Hierzu werden die von der Planung betroffenen Biotoptypen bestimmt und ihnen auf Basis der Biotopwertliste ein grundsätzlicher Biotopwert in Form von Wertpunkten zugeordnet, die entsprechend der konkreten Situation Zu- oder Abschläge erfahren können. Der Biotopwert multipliziert mit der Größe des Biotops ergibt die Anzahl der Biotopwertpunkte, die der Fläche als quantitative Wertigkeit zugeschrieben werden. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 2 anzusetzen. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren (z.B. bei Feldgehölzen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,5 anzusetzen und bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 5 bis 10 Jahren (z.B. bei Wiesenflächen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,2 anzusetzen.

Aus dem Vergleich der Biotopwertpunkte des Eingriffsgebiet vor und nach dem Eingriff (ohne externe Ausgleichsflächen) ergibt sich gemäß der beigefügten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsüberschuss von 468 Biotopwertpunkten (bei insgesamt ca. 50.000 Biotopwertpunkten). Der Ausgleichserfüllungsgrad beträgt 101 %. Der Eingriff kann damit innerhalb des Bebauungsplangebiets vollständig ausgeglichen werden.

Ausgleichsbilanzierung BP "Frankenthal Daniel-Bechtel-Straße" der Stadt Frankenthal - Stand: 09.12.2024							
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"							
Art und Größe der Flächen							
		Arten- und Biotoppotenzial					
Code	Art der Fläche	Bestand m ²	Biotopwert		Entwicklung m ²	Biotopwert	
			Bestand	Bestandswert		Entwicklung	Entwicklungswert
HA0	Acker intensiv bewirtschaftet	3.510	6	21.060	0	6	0
BA1	Feldgehölz aus heimischen Baumarten	350	14	4.900	0	14	0
HN1	Gebäudeteile mit extensiver Dachbegrünung (bei Annahme, dass 70 % der zulässigen Gebäudegrundfläche begrünt werden)	0	10	0	1.990	10	19.900
HN1	Gebäudeteile ohne Dachflächenbegrünung (bei Annahme, dass 30 % der zulässigen Gebäudegrundfläche nicht begrünt werden)	1.530	0	0	860	0	0
HM3	Strukturarme Grünanlage	1.630	8	13.040	2.570	8	20.560
HV1	Großparkplatz mit hohem Versiegelungsgrad	3.280	0	0	4.880	0	0
BF3	Einzelbäume, nicht autochthone Art, junge Ausprägung	22 Stk. je 42 m ²	8	7.392	0	8	0
	Einzelbäume, nicht autochthone Art; junge Ausprägung Neu	0	0	0	40 Stk. je 20 m ²	8	6.400
Gesamtfläche (Kontrolle)*:		10.300		46.392	10.300		46.860
Differenz Bestand-Entwicklung				468			
Ausgleichserfüllungsgrad in %				101			

7.7.5 Kompensation der Eingriffe in den Boden

Gemäß der Bewertungsmatrix des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist eine ergänzende schutzgutbezogene Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden erforderlich. Die schutzgutbezogene Bewertung des Schutzguts Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden und Hessen und Rheinland-Pfalz“, Hrsg.: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, 2018. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 2,50 Bodenwerteinheiten.

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs																	
Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)				Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM				Kompensationsbedarf				
	Fläche ha	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzi- al*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzi- al*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung; Biotop- entwick- lungspotenzi- al*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen
Bauflächen, Verkehrsflächen, Bestand	0,48		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauflächen, Verkehrsflächen, neu	0,03		4,00	3,00	4,00	0,00	4,00	3,00	4,00	0,00	4,00	3,00	4,00	0,00	0,37	0,28	0,37
Bauflächen Dachbegrünung, neu	0,20		4,00	3,00	4,00	0,00	3,60	2,80	4,00	0,00	3,60	2,80	4,00	0,00	0,72	0,66	0,80
nicht versiegelbare Flächen	0,06		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
nicht versiegelbare Flächen, Neu	0,20		0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-1,00	-1,00	0,00	-1,00	-1,00	-1,00	0,00	-0,20	-0,20	-0,20
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)																	
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)															0,99	0,64	0,97
															2,50		

Erfäuerung:

Eintrafen der deblanten Minderungsmaßnahme (MM) sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anhang 3 in der Arbeitshilfe)

*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt

7.7.6 Externe Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden Natur und Landschaft werden keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ausgehend von der konkreten Planung werden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung zugelassen. Damit ist sichergestellt, dass sich das Gebäude in die umgebende gewerbliche Bebauung einfügt.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Als Stätte der Leistung gilt dabei das gesamte Grundstück. Fremdwerbung ist unzulässig, um ein Überfrachten des Plangebiets mit Werbeanlagen zu vermeiden. Die Größe freistehender Werbeanlagen wird entsprechend den konkreten Planungen des Vorhabenträger begrenzt. Um nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit zu vermeiden, wird zudem geregelt, dass die Sichtfelder für die Anfahrtsicht gemäß Kapitel 6.3.9.3 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) frei zu halten sind.

Eine Notwendigkeit für weitergehende gestalterische Festsetzungen wird nicht gesehen.

8. 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.

Bei der Fläche handelt es sich zum überwiegenden Teil um ein bereits erschlossenes Areal im bisher unbeplanten Innenbereich. Die Fläche ist an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

Im südlichen Plangebietsbereich wird durch die Planung ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch eine Baufläche ersetzt. Die Spielfläche der KiTa wird weiterhin eine kleinklimatische Funktion erfüllen.

Durch die geplanten Maßnahmen geht unversiegelte Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Da jedoch das anfallende Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert und sich somit zurückhalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zuführen lässt, wird ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter vermieden und die Funktion der Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

In Bezug auf den Energiebedarf des Vorhabens sind insbesondere die Bestimmungen des Gebäude-Energien-Gesetzes maßgebend. Aus den Vorgaben des GEG folgt eine Verpflichtung zur Nutzung regenerativer Energien bzw. zu Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude. Weder die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaik, Solarthermie oder Erdwärme noch Wärmeschutzmaßnahmen am Gebäude werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundlegend behindert.

Eine städtebauliche Notwendigkeit für über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Festsetzung zu bestimmten baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder

Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wird nicht gesehen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung der Aldi-Filiale in Frankenthal, Daniel-Bechtel-Straße 1.

Das Gutachten wurde vom Büro Isoplan Marktforschung in Saarbrücken mit Datum vom 09.09.2024 erstellt.

Das Verträglichkeitsgutachten ist Grundlage der folgenden Ausführungen.

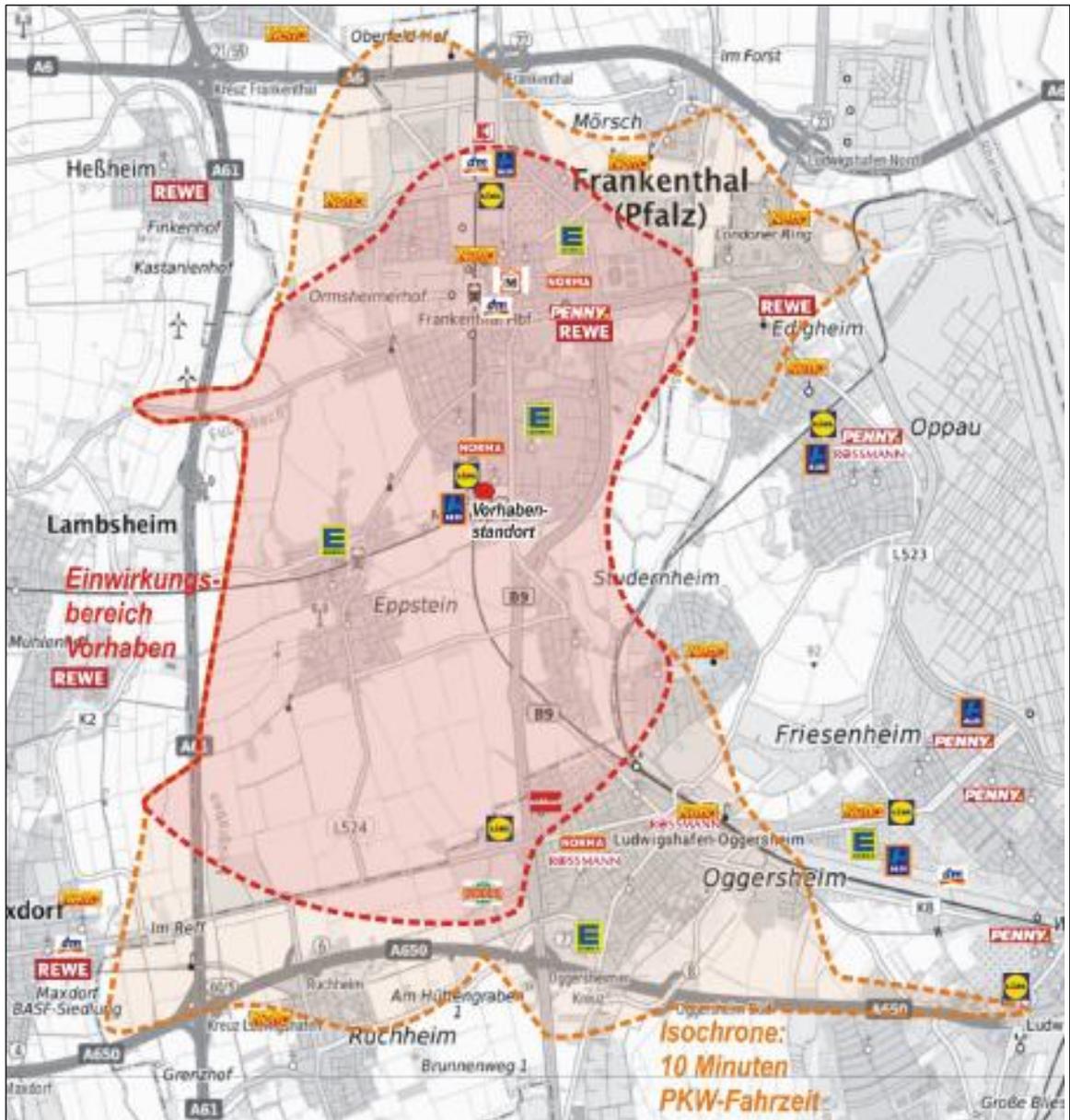
9.1.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Stadtgebiet ist durch eine hohe Dichte an Lebensmittelmärkten gekennzeichnet. Als Außengrenze des Gebiets, in dem das Vorhaben Auswirkungen auf Wettbewerber haben kann, wurde ein Radius von 10 Minuten PKW-Fahrzeit um den Vorhabenstandort angenommen. Wenn es von einem Betreiber mehrere Wettbewerber innerhalb dieses Radius gibt, wurde von der Annahme ausgegangen, dass jeweils nur der am nächsten zum Vorhabenstandort gelegene Wettbewerber betroffen ist. Dieser Abgrenzung liegt die Annahme zugrunde, dass ein Kunde in der Regel nicht an einem gleichartigen oder ähnlichen Markt vorbei zu einer weiter entfernten Filiale der gleichen Kette fahren wird.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Ansiedlung einer Bäckereifiliale wurde von der Annahme ausgegangen, dass deren Sortiment zu 100 % mit dem Sortiment anderer Bäckereien und zu 5 % mit den Sortimenten von Lebensmittelmärkten übereinstimmt. Zur Bewertung der Auswirkungen wurde die zu erwartende Umsatzumverteilung durch das Vorhaben für jeden einzelnen Wettbewerber ermittelt und für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Einzelhandelsstandorte aggregiert.

Der so abgegrenzte Einwirkungsbereich des Vorhabens umfasst alle Wettbewerber in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ in der Kernstadt und in den Stadtteilen Eppstein und Flomersheim sowie außerhalb der Stadt Frankenthal die Einkaufsagglomeration um das Globus-SB-Warenhaus in Oggersheim, die aufgrund ihrer Attraktivität zahlreiche Kunden aus Frankenthal anzieht. Nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen der Frankenthaler Stadtteil Mörsch sowie die Ludwigshafener Stadtteile Pfingstweide, Edigheim, Oppau und Oggersheim (außer der Agglomeration Globus).

In diesem Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen insgesamt 44 Wettbewerber mit zusammen knapp 22.600 m² Verkaufsfläche und einem Gesamtumsatz von ca. 141 Mio. €. Rund vier Fünftel dieser Verkaufsfläche und 86 % des Umsatzes nehmen dabei 9 großflächige Betriebe ein.



Wettbewerber im Einzugsbereich des Vorhabens; Quelle „Erweiterung der Aldi-Filiale in Frankenthal, Daniel-Bechtel-Straße 1; Verträglichkeitsgutachten“; erstellt durch: Isoplan Marktforschung, Saarbrücken, 09.09.2024; S. 17

9.1.2 Projektrelevante Kaufkraft und Kaufkraftbindung in Frankenthal

In der Stadt Frankenthal wurden Ende 2023 insgesamt 179 stationäre Einzelhandelsgeschäfte im engeren Sinne mit einer Verkaufsfläche von rund 78.260 m² erhoben. und 23.070 m² der Gesamtverkaufsfläche entfielen dabei auf Waren des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege).

Im Vergleich zur Erhebung aus dem Jahr 2019 ist die Verkaufsfläche in der Stadt Frankenthal um rund 11.150 m² oder 12,5 % zurückgegangen. Dies ist vor allem auf die Schließung von real in Studernheim mit zuletzt 6.246 m² Verkaufsfläche zurückzuführen. In der Kernstadt wurden rund 4.870 m² Verkaufsflächen aufgegeben bzw. durch Dienstleistungen oder Gastronomie umgenutzt.

Der Einzelhandelsumsatz der 179 erhobenen Geschäfte in der Stadt Frankenthal für 2023 kann danach auf 259,8 Mio. € geschätzt werden. Hiervon entfallen 138,7 Mio. € (53,4 %) auf Waren des periodischen Bedarfs.

Die Bevölkerung der Stadt Frankenthal verfügte 2023 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 302,5 Mio. €. Bei Einzelhandelsumsätzen in der Stadt von 259,8 Mio. € ergibt sich eine Kaufkraftbindungsquote von 85,9 %, d.h. per Saldo flossen 42,7 Mio. € Kaufkraft aus Frankenthal ab. Die Kaufkraftbindungsquote ist für ein Mittelzentrum, für das Zuflüsse aus dem Mittelbereich zu erwarten wären, vergleichsweise gering, erklärt sich aber durch die Nähe zu den umfangreichen Einzelhandelsagglomerationen in Ludwigshafen und Mannheim und die Schließung des Verbrauchermarktes „real“ in Studernheim.

In der Stadt Frankenthal beträgt die Kaufkraftbindungsquote für die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ knapp 86,2%, rund 18,2 Mio. € fließen per Saldo aus Frankenthal ab. Für die Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ beträgt die Kaufkraftbindungsquote rund 90,9 % bei Abflüssen von 2,5 Mio. € per Saldo.

Ziel der Stadt Frankenthal ist es, eine - für Mittelzentren immer noch moderate - Kaufkraftbindung von 105 % für Waren des periodischen Bedarfs zu erreichen. Daraus ergeben sich Erweiterungspotenziale von 24,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel und 3,9 Mio. € für Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

9.1.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich/Vorhabenbedingter Mehrumsatz

Der Betreiber begründet den Erweiterungswunsch mit der Notwendigkeit der Optimierung der betrieblichen Abläufe und der großzügigeren Auslegung des Marktes, auch im Hinblick auf die barrierefreie Gestaltung für Senioren und Behinderte. Mit der Markterweiterung wird weiterhin beabsichtigt, die Waren großzügiger zu präsentieren und mehr Waren im Verkaufsraum vorzuhalten, um Einsparungen bei der Logistik und Belieferung zu ermöglichen.

Der vorhabenbedingte Mehrumsatz ergibt sich aus der Differenz des nach Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Umsatzes und des derzeitigen Umsatzes des Bestandsmarktes.

Angaben zum Bestandsumsatz lagen nicht vor. Alle Umsätze werden als Produkt aus der Verkaufsfläche und der angenommenen Flächenproduktivität (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) abgeschätzt.

Bestandsumsatz

In der Literatur wird für Aldi Süd in Deutschland für 2019 eine mittlere Flächenproduktivität (brutto) von 10.410 €/m² Verkaufsfläche angegeben. Eine Begehung des Bestandsmarktes durch die Gutachter lässt vermuten, dass der Markt an diesem Standort auch aktuell eine Flächenproduktivität in dieser Größenordnung erzielt. Schätzungen in der Literatur für 2022 gehen zwar von einer leicht gesunkenen Flächenproduktivität für Aldi Süd aus, aufgrund des Wegfalls großer Wettbewerber in Frankenthal und Ludwigshafen (real) und im Sinne einer Worst Case-Betrachtung wurde für die aktuelle Umsatzschätzung des Bestandsmarktes von Aldi (Status Quo) jedoch weiterhin die Flächenproduktivität von 2019 angesetzt. Unter dieser Annahme liegt der Jahresumsatz des Bestandsmarktes mit 866 m² Verkaufsfläche derzeit bei ca. 9,0 Mio. €.

Umsatzszenarien

Das Vorhaben sieht eine Erweiterung der Aldi-Filiale um 334 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung einer Bäckereifiliale vor. Der zu erwartende

Mehrumsatz nach Umsetzung des Vorhabens errechnet sich aus der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und der zu erwartenden Flächenproduktivität der Erweiterungsfläche der geplanten Einzelhandelseinrichtungen. Zur Ermittlung des zu erwartenden Mehrumsatzes wurden zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zu den erzielbaren Flächenproduktivitäten berechnet.

Für die Bäckereifiliale wurde von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 5.000 €/m² Verkaufsfläche und bei einer angenommenen Verkaufsfläche von 30 m² von einem künftigen Umsatz von 0,15 Mio. € ausgegangen.

Dem realistischen Real-Case-Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass der künftige Umsatz der Aldi-Filiale nicht proportional zur Verkaufsfläche steigen wird. Aufgrund einer gegenüber dem Status Quo großzügigeren Auslegung mit breiteren Gängen, niedrigeren Regalen, einem großzügigeren Eingangsbereich und mehr unproduktiven Flächen wird davon ausgegangen, dass die Flächenproduktivität nach der Erweiterung rund 10 % unter den bundesweiten Durchschnittswert der Aldi-Filialen sinken wird. Unter diesen Annahmen wird die Filiale einen Umsatz von 11,3 Mio. € erzielen, d.h. der Mehrumsatz beträgt rund 2,3 Mio. €. Hinzu kommt der Umsatz der Bäckereifiliale, der mit 0,15 Mio. € angenommen wurde.

Für das Worst-Case-Szenario mit den höchsten anzunehmenden Auswirkungen wird von dem höchsten denkbaren Umsatzzuwachs durch das Vorhaben ausgegangen. Es wird angenommen, dass Aldi die gleiche Flächenproduktivität wie vor der Erweiterung erzielen wird. Bei einer künftigen Verkaufsfläche von 1.200 m² ergibt sich ein maximal anzunehmender Umsatz der Filiale von 12,5 Mio. €. Zusammen mit dem wie im Real-Case-Szenario angenommenen Umsatz der Bäckereifiliale ergibt sich ein Mehrumsatz von ca. 3,6 Mio. €.

Warengruppen Bezeichnung	Jahresumsatz (Mio. €)			
	Status Quo: Aldi vor der Erweiterung		Aldi nach Erweiterung inkl. Bäckereifiliale	
	Mio. €	Verteilung in %	Worst-Case-Szenario	Real-Case-Szenario
Nahrungs- und Genussmittel	7,22	80 %	10,14	9,14
Waren der Gesundheits- und Körperpflege	0,54	6 %	0,75	0,67
alle anderen Non-Food-Waren	1,26	14 %	1,75	1,57
Summe	9,03	100 %	12,64	11,39

Aktueller und voraussichtlicher Umsatz des Vorhabens. Aus: „Erweiterung der Aldi-Filiale in Frankenthal, Daniel-Bechtel-Straße 1; Verträglichkeitsgutachten“; Isoplan Marktforschung, Saarbrücken, 09.09.2024; S. 14

9.1.4 Umsatzverteilung

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen wurden für jeden Wettbewerber mit Hilfe eines modifizierten Gravitationsmodells berechnet und für die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und sonstige Bereiche zusammengefasst.

Worst-Case-Szenario

Bei einer Erweiterung der ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Str. 1 auf 1.200 m² Verkaufsfläche und einer gleich bleibenden Flächenproduktivität wird der

Jahresumsatz der Filiale unter den oben genannten Worst-Case-Bedingungen voraussichtlich um rund 3,5 Mio. € auf 12,5 Mio. € steigen. Hinzu kommt der Einzelhandelsumsatz der geplanten Bäckereifiliale von rund 0,15 Mio. €.

Rund 51 % des voraussichtlich zu erzielenden Mehrumsatzes werden von Wettbewerbern aus Nahversorgungsstandorten in der Stadt Frankenthal umgeleitet werden und 19 % von sonstigen, nicht schützenswerten Bestandsstandorten in Frankenthal. Lediglich 3,0 % werden aus dem ZVB Innenstadt umgeleitet. Ca. 25 % werden aus Nachbargemeinden umgelenkt werden. Dieser Wert liegt etwas höher als noch 2020 angenommen, weil zwischenzeitlich real im Frankenthaler Stadtteil Studernheim geschlossen wurde. Ein nicht unerheblicher Teil der früher dorthin fließenden Kaufkraft der Frankenthaler Bevölkerung fließt derzeit zu den Wettbewerbsstandorten in Ludwigshafen-Oggersheim. Das Vorhaben wird einen Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft wieder nach Frankenthal zurückholen.

Aus dem Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Innenstadt werden rund 0,1 Mio. € oder durchschnittlich 2,9 % des Umsatzes der betroffenen 18 Bestandsgeschäfte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zum Vorhaben umgeleitet.

Insbesondere aufgrund der geplanten Neuansiedlung der Bäckereifiliale werden 13 vorhandene Bäckereien im ZVB zwischen 3,1 und 3,8 % ihres Umsatzes einbüßen. Vier Metzgereien und ein Weingeschäft werden aufgrund einer gewissen (geringen) Überschneidung der Sortimente mit Aldi Süd mit jeweils 1,7 bis 2,0 % Umsatzumverteilung geringfügig betroffen sein.

Andere zentrale Versorgungsbereiche liegen nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens und sind nicht betroffen.

Aus den im Sinne von § 11 (3) BauNVO schützenswerten Nahversorgungsanlagen in Frankenthal werden rund 1,84 Mio. € oder durchschnittlich 3,6 % des derzeitigen Umsatzes der betroffenen Geschäfte umgeleitet. Am stärksten wird dabei die benachbarte Lidl-Filiale in der Schraderstraße mit 6,1 % und Norma in der Schraderstraße mit 5,7 % Umsatzeinbuße betroffen sein.

An sonstigen, nicht schützenswerten Einzelhandelsstandorten in Frankenthal sind Aldi und Lidl in der Wormser Straße mit 3,3 % bzw. 3,2 % Umsatzumlenkung betroffen. Aus diesen Märkten werden knapp 0,7 Mio. € in das Vorhaben umgelenkt.

Als einziger Stadtteil einer Nachbargemeinde wird der Ludwigshafener Stadtteil Oggersheim von dem Vorhaben betroffen sein. 3 Wettbewerber werden insgesamt 0,91 Mio. € oder 1,5 % ihres Umsatzes einbüßen. Wesentliche betroffene Märkte liegen an nicht schützenswerten Standorten: Lidl in der Flomersheimer Straße (Oggersheim) wird ca. 3,3 % seines Umsatzes einbüßen und Globus im Einkaufszentrum Oderstraße rund 1 %. Darüber hinaus wird der nahversorgungsrelevante Nahkauf-Markt in Oggersheim mit etwa 0,04 Mio. € oder 1,8 % seines Umsatzes betroffen sein. Wie oben erläutert wird diese Betroffenheit aufgrund der Schließung von real in Studernheim voraussichtlich etwas höher ausfallen als 2020 angenommen. Sie ist jedoch nach wie vor gering und wird nicht zu einer unzulässigen Schädigung der betroffenen Märkte führen.

Die Umverteilungsquoten für die einzelnen Standorte liegen weit unter der allgemein angesetzten Schädlichkeitsschwelle von 10 %. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch das Vorhaben nach dem Worst-Case-Szenario nicht unzulässig beeinträchtigt. Eine unzulässige Schädigung von gemäß § 34 (3) BauGB schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden oder von Nahversorgungsanlagen, die im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswert sind, wird voraussichtlich nicht eintreten. Insgesamt fällt die

Umsatzumverteilung sowohl auf die Standorttypen gering und auf wenige Einzelgeschäfte mäßig aus.

Real-Case-Szenario

In dem mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Real-Case-Szenario wird von einem Rückgang der Flächenproduktivität von Aldi um 10 % ausgegangen. Bei einer Erweiterung der ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Str. 1 auf 1.200 m² Verkaufsfläche und einer um 10 % sinkenden Flächenproduktivität wird der Jahresumsatz der Filiale voraussichtlich um rund 2,2 Mio. € auf 11,2 Mio. € steigen. Für die Bäckereifiliale wird wie im Worst-Case-Szenario ein Einzelhandelsumsatz von 0,15 Mio. € angenommen.

Es werden die gleichen Wettbewerber wie im Worst-Case-Szenario mit geringeren Umsatzumlenkungen betroffen sein.

Aus dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt werden rund 0,08 Mio. € oder durchschnittlich 2,2 % des Umsatzes der betroffenen Bestandsgeschäfte umgeleitet. Die am stärksten betroffenen Wettbewerber in der Innenstadt sind wie im Worst-Case-Szenario die Bäckereien, die 2,4 bis 3,0 % ihres Umsatzes einbüßen werden.

Andere zentrale Versorgungsbereiche liegen nicht im Auswirkungsbereich des Vorhabens und sind nicht betroffen.

Aus den im Sinne von § 11 (3) BauNVO schützenswerten Nahversorgungslagen in der Kernstadt von Frankenthal werden rund 1,2 Mio. € oder durchschnittlich 2,3 % des derzeitigen Umsatzes der betroffenen Geschäfte umgeleitet. Am stärksten wird dabei die benachbarte Lidl-Filiale in der Schraderstraße mit 4,0 % Umsatzeinbuße betroffen sein.

Von den Wettbewerbern in sonstigen, nicht schützenswerten Einzelhandelsstandorten in der Kernstadt von Frankenthal werden gut 0,4 Mio. € oder 2,1 % von deren Bestandsumsatz in das Vorhaben umgelenkt. In dieser Kategorie sind in der Wormser Straße Lidl mit 2,1 % und Aldi mit 2,2 % Umsatzumverteilung betroffen.

Als einziger Stadtteil einer Nachbargemeinde wird der Ludwigshafener Stadtteil Oggersheim von dem Vorhaben betroffen sein. 3 Wettbewerber werden insgesamt knapp 0,6 Mio. € oder 1,0 % ihres Umsatzes einbüßen. Wesentliche betroffene Märkte liegen an nicht schützenswerten Standorten: Lidl in der Flomersheimer Straße (Oggersheim) wird ca. 2,1 % und Globus im Einkaufszentrum Oderstraße 0,7 % seines bisherigen Umsatzes einbüßen. Darüber hinaus wird der nahversorgungsrelevante Nahkauf-Markt etwa 1,2 % seines Umsatzes verlieren.

Die Umverteilungsquoten für die einzelnen Standorte liegen im Real-Case-Szenario sehr weit unter der allgemein angesetzten Schädlichkeitsschwelle von 10 %. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird durch das Vorhaben nach dem Real-Case-Szenario nicht unzulässig beeinträchtigt. Eine unzulässige Schädigung von gemäß § 34 Abs. 3 BauGB schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden oder von Nahversorgungslagen, die im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswert sind, wird voraussichtlich nicht eintreten. Insgesamt fällt die Umsatzumverteilung sowohl auf die Standorte insgesamt als auch auf die Einzelgeschäfte gering bis sehr gering aus.

9.1.5 Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept

Teilziel 1: Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches

Durch den Erhalt und die Stärkung der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt soll v.a. die Kleinteiligkeit der Bestandsgeschäfte in der Innenstadt und die Aufrechterhaltung der Qualität dieser Geschäfte sichergestellt werden.

Die durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung aus dem zentralen Versorgungsbereich wird selbst im Worst-Case-Szenario lediglich 2,9 % des Bestandsumsatzes von 18 betroffenen Wettbewerbern ausmachen wird. Dies sind vorwiegend Bäckereien. Die Umverteilungsquote ist so gering, dass eine Schädigung oder gar Aufgabe der betroffenen Bestandsgeschäfte nicht zu erwarten ist. Das Vorhaben wird damit weder die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt noch einzelne schützenswerte Wettbewerber unzulässig schädigen.

Teilziel 1 des Einzelhandelskonzepts wird eingehalten.

Teilziel 2: Flächendeckendes Nahversorgungsnetz

Als zweites Teilziel wird im Einzelhandelskonzept der Ausbau der Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet zu einem flächendeckenden, verbrauchernahen Nahversorgungsnetz benannt. Im Stadtteil Studernheim und in Teilen der westlichen Kernstadt sind Nahversorgungsmärkte bisher nicht fußläufig erreichbar. In diesen Bereichen soll die wohnungsnah Versorgung durch neue Nahversorger verbessert werden. Darüber hinaus genießen die bestehenden Lebensmittelmärkte als Nahversorger Bestandsschutz.

Der Vorhabenstandort Daniel-Bechtel-Straße ist für die wohnungsnah Versorgung der südlichen Kernstadt wichtig. Er wurde aus diesem Grund im Einzelhandelskonzept als Bestandsstandort mit Entwicklungspotenzial eingestuft. Als unschädliche Verkaufsfläche für die Erweiterung von Aldi wurde eine Obergrenze von 1.200 m² zuzüglich 30 m² für eine Bäckereifiliale festgelegt.

Das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung Frankenthals für Nahrungs- und Genussmittel lässt neben der Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes und der Ansiedlung der Bäckereifiliale noch genügend Spielraum für die Ansiedlung der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen neuen Nahversorger für bisher unterversorgte Gebiete.

Der Vorhabenstandort grenzt an drei Seiten an vorhandene, dicht besiedelte Wohngebiete mit Mehrfamilienhausbebauung. Im Westen sind diese über eine Fußgängerbrücke über die Eisenbahntrasse an den Vorhabenstandort angebunden. Bereits jetzt versorgt der Aldi-Markt rund 2.000 Einwohner, die im fußläufigen Radius von 1.000 m leben. Die zu versorgende Wohnbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandorts wird in absehbarer Zeit weiter zunehmen, wenn das südlich angrenzende geplante Wohngebiet „Südliche Schraderstraße“ realisiert wird. Mittelfristig ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Norma aus der Schraderstraße nach Studernheim geplant. In diesem Fall wird dem Aldi und der Bäckereifiliale eine noch wichtigere Nahversorgungsrolle für die genannten Wohngebiete zukommen.

Das Vorhaben trägt zu einer Stabilisierung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung am Standort Schraderstraße / Daniel-Bechtel-Straße und damit des Nahversorgungsnetzes der Stadt Frankenthal bei.

Teilziel 3: Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten

Das dritte Teilziel des Einzelhandelskonzepts sieht eine Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs vor. Es bezieht sich auf die Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen („auf der grünen Wiese“). Diese soll zum Schutz der intakten Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte unterbleiben. Geringfügige, betriebsbedingte Erweiterungen oder Umnutzungen an Bestands- und Nahversorgungsstandorten sind zum Erhalt und zur Stabilisierung der Nahversorgung hingegen gestattet.

Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung an einem peripheren Standort dar, sondern dient der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung in der südwestlichen Kernstadt.

Das Vorhaben erfüllt das Teilziel der Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten der Stadt Frankenthal.

Einhaltung standortspezifischer Ziele

Im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, wird der Vorhabenstandort Daniel-Bechtel-Straße 1 zusammen mit dem Standort Schraderstraße 42 (Lidl) als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ eingestuft. Nach der beabsichtigten Erweiterung der Lebensmittelmärkte wird er zum „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ herabgestuft. Als ein spezifisches Ziel für diesen Standort wird die Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung angrenzender Wohngebiete formuliert. Diese Funktion soll durch eine Erweiterung der Bestandsmärkte von Aldi und Lidl auf jeweils bis zu 1.200 m² auch in Zukunft gesichert werden.

Das Vorhaben erfüllt das Ziel der zukunftsfähigen Entwicklung des Nahversorgungsstandorts Daniel-Bechtel-Straße.

Als weiteres spezifisches Ziel für den Standort wird in der Fortschreibung 2024 des Einzelhandelskonzepts die Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein verträgliches Maß formuliert. Durch das Einzelhandelsgutachten wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung tragfähig ist. Zugleich wurde gezeigt, dass das Vorhaben Aldi-Erweiterung einschließlich der Ansiedlung der Bäckereifiliale verträglich ist und keine unzulässigen schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand hat. Das Vorhaben erfüllt das Ziel der Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein verträgliches Maß.

Als drittes spezifisches Ziel für den Vorhabenstandort wird im Einzelhandelskonzept die Begrenzung der sonstigen innenstadtrelevanten Nebensortimente der Lebensmittelmärkte auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche benannt, d.h. der nicht zum periodischen Bedarf zu rechnenden Sortimente. Die Bäckerei verkauft ausschließlich Lebensmittel und erfüllt das Ziel damit. Aldi führt im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und im Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege auf ca. 86 % seiner Verkaufsfläche. Diese Sortimente gehören zum periodischen Bedarf und dienen der Nahversorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus führt Aldi im Nebensortiment auf rund 14 % seiner Verkaufsfläche Waren aller Art auf einem discountierenden Preis- und Qualitätsniveau. Rund ein Drittel davon

sind Waren aus nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Schnittblumen, Garten, DIY, Kfz-Zubehör) sowie häufig im Haushalt benötigte Waren.

Die innenstadtrelevanten Sortimente des Vorhabens nehmen weniger als 10 % der Verkaufsfläche ein.

Das Vorhaben erfüllt die spezifischen Ziele des Einzelhandels-konzepts der Stadt Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, am Standort Daniel-Bechtel-Straße 1.

9.1.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass das Vorhaben „Neubau und Erweiterung der Aldi-Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße in Frankenthal (Pfalz)“ weder die zentralörtliche Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Frankenthal noch die vorhandene Nahversorgungsstruktur in der Stadt Frankenthal unzulässig gefährdet. Andere Zentrale Versorgungsbereiche sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Schädliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden können insgesamt ausgeschlossen werden. Eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten zentralen Orte durch das Vorhaben wird nicht eintreten.

Bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote des Vorgängerbebauungsplans kommt das Büro Isoplan Marktforschung zu folgendem Ergebnis:

Zentralitätsgebot (LEP IV; Ziel 57)

Gemäß Zentralitätsgebot des LEP IV (Ziel 57) ist großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Orten zulässig. Weiterhin verlangt Ziel 57, dass die Ansiedlung an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot berücksichtigen.

Der Vorhabenstandort liegt in der Stadt Frankenthal (Pfalz), dem gemäß LEP IV die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet ist.

Die Notwendigkeit des geplanten Vorhabens am Mikrostandort Daniel-Bechtel-Straße kann aus den Zielen des Einzelhandelskonzepts hergeleitet werden. Sie ergibt sich aus der Nahversorgungsfunktion mit Waren des periodischen Bedarfs für die umgebenden bestehenden und geplanten Wohngebiete im südwestlichen Teil der Kernstadt Frankenthal. Diese wird durch das Vorhaben erhalten und gestärkt. Aus diesem Grund wird der Vorhabenstandort im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, vor der Erweiterung der Lebensmittelmärkte als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ ausgewiesen. Im Interesse einer flächendeckenden wohnungsnahen und fußläufig erreichbaren Nahversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs werden diese bezüglich der Zulässigkeit großflächiger Nahversorgungsmärkte den integrierten Standorten (zentrale Versorgungsbereiche) gleichgestellt.

Das Vorhaben wird selbst unter den restriktiven Annahmen des Worst-Case -Szenarios keine unzulässigen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Standortgemeinde Frankenthal und benachbarter zentraler Orte haben.

Die Regelungen des Zentralitätsgebots werden durch das Vorhaben eingehalten.

Städtebauliches Integrationsgebot (LEP IV; Ziel 58)

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Hauptsortiment des Vorhabens sind Nahrungs- und Genussmittel, die gemäß der Frankenthaler Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen.

Der Vorhabenstandort in der Daniel-Bechtel-Straße 1 wurde im Einzelhandelskonzept Frankenthal (Pfalz), Fortschreibung 2024, bis zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ festgelegt. Er soll auch in Zukunft die wohnungsnah Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs für die Bevölkerung im Südwesten der Kernstadt gewährleisten.

Der Standort ist ein integrierter Nahversorgungsstandort. Das Vorhaben hält das städtebauliche Integrationsgebot des LEP IV im Sinne von § 11 (3) BauNVO und Ziffer 1.7.2.4 ERRN ein.

Nichtbeeinträchtigungsgebot (LEP IV; Ziel 60)

- *Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche*

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Die Erweiterung des ALDI-Marktes in der Daniel-Bechtel-Straße wird voraussichtlich zu einer Umsatzsteigerung des Marktes von 2,4 Mio. € bis 3,6 Mio. € führen. Diese speist sich aus einer Umverteilung der Kaufkraftflüsse im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

Die Modellrechnung hat ergeben, dass - je nach Szenario - etwa 2,2 % bis 2,9 % des derzeitigen Umsatzes der betroffenen Lebensmittelgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Frankenthal durch die Erweiterung des ALDI-Marktes umverteilt werden. Aus den Nahversorgungslagen in der Kernstadt von Frankenthal werden 2,3 bis 3,6 % des Bestandsumsatzes der Wettbewerber umverteilt werden, aus den im Sinne von § 11 (3) BauNVO schützenswerten Nahversorgungslagen in den anderen Stadtteilen 1,3 bis 2,8 %.

Die betroffenen Wettbewerber in schützenswerten Nahversorgungslagen im Stadtteil Ludwigshafen-Oggersheim werden unter Worst-Case-Annahmen 1,8 % ihres Umsatzes einbüßen. Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Städte oder Gemeinden liegen aufgrund ihrer Entfernung vom Vorhabenstandort außerhalb des Einwirkungsbereichs des Vorhabens und sind nicht betroffen (siehe Kapitel 4.1).

Weder einzelne Wettbewerber in den schützenswerten Versorgungsbereichen der Stadt Frankenthal oder benachbarten Gemeinden noch die Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungsbereiche insgesamt werden durch das Vorhaben unzulässig geschädigt.

- *Auswirkungen auf schützenswerte Nahversorgungslagen*

Die verbrauchernahe Versorgung zur Deckung des kurzfristigen und täglichen Bedarfs soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Necker gewährleistet und sichergestellt werden.

Die Modellrechnung ergibt unter den oben dargelegten Annahmen, dass den betroffenen Wettbewerbern in den Nahversorgungslagen der Stadt Frankenthal - je nach Szenario - durchschnittlich 1,9 % bis 3,6 % ihres Umsatzes entzogen werden. Mit 6,1 % ihres Umsatzes ist die LIDL-Filiale in der Schraderstraße aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlichen Sortimentsgestaltung im Worst-Case-Szenario am stärksten betroffen. Norma in der Schraderstraße ist mit maximal 5,7 % Umsatzeinbuße am zweitstärksten betroffen. Alle anderen Nahversorger in Frankenthal sind mit 4,5 % oder weniger betroffen.

Als einzige schützenswerte Nahversorgungslage in den Nachbarkommunen ist nahkauf in Ludwigshafen-Oggersheim vom Vorhaben betroffen. Der in einem Wohngebiet liegende Nahversorger wird selbst unter Worst-Case-Annahmen mit 1,8 % Umsatzumverteilung nur gering betroffen sein.

Die Umsatzumverteilung für betroffene Wettbewerber in den Nahversorgungslagen sowohl insgesamt als auch für jeden einzelnen Wettbewerber liegt selbst im Worst-Case-Szenario weit unter dem als Schädlichkeitsgrenze angenommenen Wert von 10 %.

Das Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigen, sondern durch eine zeitgemäße Aufwertung des Nahversorgungsstandortes Daniel-Bechtel-Straße 1 stabilisieren.

- *Auswirkungen auf das geplante Nahversorgungszentrum „westlich der Bahn“*

Die Stadt Frankenthal plant zur Verbesserung der Nahversorgung in den westlich der Bahnlinie gelegenen Wohngebieten der Kernstadt ein neues Nebenzentrum auf dem ehemaligen KBA-Parkplatz an der Lambsheimer Straße. Vorhandene Kaufkraftpotenziale aus der westlichen Kernstadt sollen vorrangig dorthin gelenkt werden. Dennoch sollen auch andere Nahversorger im Bestand die Möglichkeit einer angemessenen Modernisierung und Erweiterung erhalten. Andere Vorhaben im Stadtgebiet sollen dabei mit dem durch die Stadt prioritär angestrebten Ziel eines neuen Nebenzentrums westlich der Bahn verträglich sein.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal wurden die kumulierten Auswirkungen aller Anfang 2024 der Stadtverwaltung bekannten Vorhaben zum Neubau oder der Erweiterung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet analysiert. Auf der Grundlage der Analyse wurden die Verkaufsflächenerweiterungen aller Vorhaben begrenzt. Für den Vorhabenstandort Daniel-Bechtel-Straße 1 wurde eine Obergrenze von 1.200 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Entsprechend wurden auch die Verkaufsflächen der anderen Märkte begrenzt, so dass die zu erwartenden kumulierten Auswirkungen aller Vorhaben die Grenze der zulässigen Schädigung nicht überschreiten.

Das empfohlene Szenario schöpft die Erweiterungspotenziale in möglichst gerechter Weise aus. Die geplante Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit 30 m² Verkaufsfläche kommt am Standort hinzu. Die Verkaufsfläche von 30 m² ist den anderen geplanten Ansiedlungen und/oder Erweiterungen bezüglich der Größenordnung deutlich untergeordnet. Es wurde nachgewiesen, dass diese Ansiedlung tragfähig ist und nicht zu einer unzulässigen Schädigung des schützenswerten Einzelhandelsbestands führt.

Die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts erstellte kumulierte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des Vorhabenmarktes auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche die Realisierung des geplanten Nebenzentrums an der Lamsheimer Straße nicht behindern wird. Die Bäckereifiliale ist mit 30 m² Verkaufsfläche von untergeordneter Größe und wird die Realisierung des geplanten Nebenzentrums an der Lamsheimer Straße ebenfalls nicht behindern.

Verbrauchernahe Versorgung (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar; Grundsatz 1.7.1.1)

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des kurzfristigen und täglichen Bedarfs soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden.

Das Vorhaben trägt zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Bereich der südwestlichen Kernstadt von Frankenthal bei. Andere Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen werden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht unzulässig beeinträchtigt.

Der Grundsatz G 1.7.1.1 (verbrauchernahe Versorgung) des Regionalplans wird durch das Vorhaben unterstützt und eingehalten.

Kongruenzgebot (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar; Ziel 7.2.4)

Nach dem Kongruenzgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sollen Verkaufsflächen, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf zentralörtliche Funktionsstufe abgestimmt werden.

Das Vorhaben ist als Nahversorgungsmarkt für die Bewohner der südwestlichen Kernstadt konzipiert und dimensioniert. Die Modellrechnung zur Ermittlung der Auswirkungen hat ergeben, dass der Vorhabenmarkt seinen Mehrumsatz zu 75 % aus Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt Frankenthal speisen wird. Diese werden in einem verträglichen Rahmen liegen. Lediglich 25 % der Mehrumsätze werden aus Nachbargemeinden (Ludwigshafen-Oggersheim) umgelenkt werden. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist erst ab einem Kaufkraftzufluss von 30 % aus Nachbargemeinden anzunehmen.

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des Vorhabens sind auf die Einwohnerzahl der Stadt Frankenthal abgestimmt. Das Vorhaben ist aufgrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials tragfähig. Es wird nur in einem geringen Umfang Umsätze von Wettbewerbern aus Nachbargemeinden umlenken.

Das Kongruenzgebot ist eingehalten.

10. Umweltbericht

10.1 Beschreibung der Planung

10.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer bereits vorhandenen ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße im Süden der Stadt Frankenthal.

Die Fa. ALDI strebt einen Neubau der bestehenden Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich aus Sicht des Unternehmens gezeigt, dass anstelle einer Vergrößerung des bestehenden Marktes ein Neubau die wesentlich zukunftsorientierte Lösung darstellt, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf die Anforderungen der Kunden, die betrieblichen Belange, die energetischen Belange (Haustechnik) und den Brandschutz grundlegend optimiert werden kann.

Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte erreicht werden, die dann an die Stadt Frankenthal vermietet werden soll.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Zum anderen kann durch den Bau einer Kindertagesstätte, der Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder – auch vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes südlich des bestehenden Aldi-Marktes - entsprochen werden.

Für die Flächen besteht bislang kein Bebauungsplan. Während der bestehende Marktstandort dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet ist, liegen die übrigen Flächen bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher aufgrund der Lage von Teilflächen im Außenbereich, aber auch der künftigen Sondergebietspflichtigkeit des Lebensmittelmarkts, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

10.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Süden der Stadt Frankenthal westlich der Mahlastraße und südlich der Daniel-Bechtel-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 10.300 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Daniel-Bechtel-Straße
- im Osten: durch die Schraderstraße
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2318/3
- im Westen: durch die östliche Grenze der Verlängerung der Hammstraße.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als durch einen Lebensmittelmarkt genutzte bzw. als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

10.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Im Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung in Form einer Neubebauung eines Lebensmittelmarktes sowie für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Festgesetzt wird hierfür ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Nahversorgung/Anlagen für soziale Zwecke - Kinderbetreuung“. Zulässig sind

großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m², eine Bäckereifiliale mit Café und 30 m² Verkaufsfläche sowie Anlagen für soziale Zwecke für die Betreuung von Kindern. Ausnahmsweise können auch sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden. Zulässig sind zudem die für die zulässigen Nutzungen notwendigen Werbeanlagen, sonstigen Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundfläche von 2.850 m², die durch Stellplätze und Nebenanlagen bis auf 0,75 überschritten werden darf, eine maximal zulässigen Geschossfläche von 4.600 m² und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 10,50 m. Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur durch Flächen für das freie Kinderspiel zulässig und auch dann nur, soweit sie gärtnerisch gestaltet sind, mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Sand, Rindenmulch, Rasen oder ähnlichem) versehen sind.

10.1.4 Flächenbedarf der Planung

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenaufteilung:

Gegenüberstellung Bestand – zukünftiges Planungsrecht			
Nutzung	Bestand	Zukünftiges Planungsrecht	Differenz in m²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude ohne Dachbegrünung	1.530 m ²	860 m ²	
Gebäude mit Dachbegrünung	--	1.990 m ²	
Sonstige versiegelte Flächen	3.280 m ²		
Zulässige Versiegelung bis GRZ 0,75		4.880 m ²	
*Summe versiegelte Fläche	4.810 m²	7.730 m²	+ 2.920 m²
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Ackerflächen	3.510 m ²		
Randeingrünung	1.630 m ²		
Gehölzfläche	350 m ²		
Private Gartenfläche bei GRZ 0,75		2.570 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	5.490 m²	2.570 m²	- 2.920 m²
Gesamtsumme	10.300 m²	10.300 m²	

10.2 Übergeordnete Vorgaben

10.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft 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. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder

Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

10.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellung

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

10.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

10.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

10.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

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

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Rodung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr und spielende Kinder
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Außenbeleuchtung und Verkehr

10.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

10.4.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Bereich der Frankenthaler Terrasse. Die Frankenthaler Terrasse bildet eine fast ebene Fläche auf ca. 95-100 m müNN mit sehr geringen Höhenunterschieden. Sie erstreckt sich rheinparallel als bis zu 1,5 km breites Band zwischen Speyer und Worms. Nach Osten zur Rheinniederung ist sie durch das mit vielen Einbuchtungen und Vorsprüngen verlaufende Hochgestade abgesetzt. Abschnittsweise wie bei Schauernheim ist das Hochgestade als mehrere Meter hohe markante Geländestufe ausgebildet. Im Westen ist die Frankenthaler Terrasse durch die Hänge der Böhler Lössplatte, des Freinsheimer Riedels und des Pfrimmhügellandes begrenzt.

Im Landschaftsraum bilden von Hochflutlehm überdeckte sandige Ablagerungen – auch als „Schneckensande“ bezeichnet – das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung. Hier entwickelten sich sehr ertragreiche Parabraunerden und

Schwarzerden. Im stärker grundwasserbeeinflussten Westteil sind feuchtere Böden anzutreffen, im Osten dagegen unregelmäßige Dünensandaufwehungen. Die Frankenthaler Terrasse ist aufgrund hervorragender Voraussetzungen Schwerpunktgebiet für Ackerbau mit hohem Anteil an Gemüsebau. Bis auf einen Waldbestand bei Limburgerhof und kleinere Ausläufer von Wäldern in Nachbarräumen ist die Frankenthaler Terrasse ein waldfreies Gebiet. Grünland tritt nur sporadisch auf. Der Westteil wird von mehreren, oft parallel zur Westgrenze des Landschaftsraums verlaufenden und damit einer alten Flussterrasse folgenden Gräben durchzogen, die von Gehölzbeständen bzw. Wiesenstreifen begleitet werden. So ergibt sich in diesen Teilbereichen eine ansatzweise Gliederung der Landschaft, die im übrigen Landschaftsraum weitgehend fehlt. Lokal tragen Baggerseen mit Ufervegetation zur Auflockerung bei. Das Siedlungsmuster des Landschaftsraums zeichnet das Bild von Siedlungsketten entlang einer feuchten Senke im Westen sowie entlang der Grenze zu den Rheinauen. Durch die Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Ballungsraums Mannheim/Ludwigshafen bedingt ist der Siedlungsdruck im Landschaftsraum sehr hoch. Die Ortschaften sind demzufolge stark angewachsen, sind aber dennoch meist noch deutlich voneinander abgesetzt und haben somit ihre Eigenständigkeit bewahrt. Die Lage im Verdichtungsraum wirkt sich aber auch durch ein engmaschiges Netz von Hauptverkehrsachsen und damit verbunden Damm- und Brückenbauten aus, die den Charakter der Ebene nachhaltig verändern.

Das Umfeld des Plangebietes wird von der Bebauung der Stadt Frankenthal bestimmt. Lediglich südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine ausgedehnte landwirtschaftliche Fläche.

10.4.2 Geologie und Böden

Landschaftshaushalt und Landschaftsbild werden entscheidend geprägt vom Aufbau und der Lage der Gesteine. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen Oberflächengestalt, Klima, Wasserhaushalt, Vegetation und menschlicher Nutzung haben sich daraus die Böden entwickelt. Verbesserungen oder Verschlechterungen der Bodeneigenschaften sind in Abhängigkeit von den Bodenbildungsfaktoren zu sehen.

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Teil des Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist. Die Entstehungsgeschichte des Grabens geht auf tektonische Ereignisse während des Tertiär (vor etwa 45 Mio. Jahren) zurück, die zu starken Einsenkungsbewegungen führten und im Gebiet des Rheingrabens eine Bruchschollenstruktur hinterlassen haben.

Im Holozän hat sich der Rhein eingetieft und eine mehrere Kilometer breite Aue geschaffen. Die Aue-Ränder werden von der Geländekante der Terrassensedimente markiert.

Die Terrasse selbst lässt sich orographisch untergliedern in eine Randsenke, die sich im westlichen Bereich befindet, und eine etwas erhöhte Zone im östlichen Teil, in dem sich auch das Plangebiet befindet. Als Böden befinden sich hier laut Entwurf zur Bodenkarte "Mannheim-Nordwest" des Geologischen Landesamtes Pararendzina aus Hochflugsediment sowie Parabraunerde und Grauer Tschernosem-Parabraunerden mit Vergleyung im nahen Untergrund. Die Böden weisen eine hohe potentielle Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung auf, die bedingt ist durch eine hohe nutzbare Feldkapazität, eine gute Durchwurzelbarkeit und eine hohe Luftkapazität.

Im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes sind jedoch aufgrund der bestehenden baulichen Situation keine bzw. allenfalls noch in den Randbereichen natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten.

Gemäß der Online-Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist südlich an das Plangebiet angrenzend mit stark lehmigem Sand mit einem hohen Ertragspotenzial und einer hohen Feldkapazität zu rechnen.

Zur Untersuchung des anstehenden Untergrundes in Hinblick auf die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser wurde ein Fachgutachten zur Untersuchung der Bodenverhältnisse, der Versickerungseigenschaften des Bodens sowie der Grundwasserstände beauftragt. Laut dem Gutachten „Abbruch und Neubau der ALDI-Filiale mit Kindertagesstätte, Daniel-Bechtel-Straße 1 in 67227 Frankenthal - Vorabstellungnahme zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser“ des Ingenieurbüros IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 24.10.2024, sind die Untergrundverhältnisse auf Basis der vorliegenden Erkundungsbefunde mit den ab ca. 0,7 – 1,8 m unter Geländeoberkante anstehenden sandigen Böden als günstig einzustufen. In Bezug auf die aufliegenden verlehmtten Oberboden-decklagen bzw. Lehme/ verlehmtten Sande ist in Abschnitten bei einzubringenden Versickerungseinrichtungen ein vorlaufender Bodenaustausch mit ausreichend durchlässigem Material (z.B. Naturkies der Körnung 16/32 oder vergleichbar) erforderlich. Für die Vorbemessungen der Versickerungsanlagen können laut Gutachten Durchlässigkeitsbeiwerte gemäß DIN 18130 im Bereich von abgeschätzt $k_f \approx 5 \times 10^{-5} - 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ angesetzt werden.

10.4.3 Wasserhaushalt

Im Plangebiet bestehen weder natürliche noch künstliche Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Isenach, welche ca. 400 m südlich des Plangebietes verläuft. Stehende Gewässer sind nicht zu verzeichnen.

Im Untersuchungsraum bestehen laut Hydrogeologischer Karte ergiebige Grundwasservorkommen. Die im Plangebiet vorkommenden Böden verfügen über eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens der Lößböden und der relativ geringen Niederschläge wird die nutzbare Feldkapazität des Bodens jedoch in der Regel nicht ausgefüllt, so dass es trotz der günstigen Wasserdurchlässigkeit zu keinen bedeutsamen Versickerungen in den Untergrund kommt.

Konkrete Angaben über den Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Aus dem Entwurf zur Bodenkarte "Mannheim-Nordwest" des Geologischen Landesamtes kann jedoch entnommen werden, dass das Grundwasser tiefer als 3 m unter Flur ansteht.

Im Rahmen des Bodengutachtens (IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 24.10.2024) wurde das Grundwasser mit Flurabständen von ca. 4,4 – 4,9 m u. GOK (entspricht ca. 89,80 bis 89,98 NN+m) erschlossen. Zudem wurden die Grundwassersdaten von 3 Messstellen (nördlich + westlich + südöstlich der Projektfläche) im direkten Projektumfeld ausgewertet. Entsprechend der nahen Lage des Projektareals zu den o.a. Messstellen wird vom Gutachter ein höchster Grundwasserstand (HGW) hilfsweise mit einem ein Wert von ca. 91 NN+m angesetzt.

10.4.4 Luft/Klima

Die Rheinniederung zeichnet sich grundsätzlich durch eine relativ hohe thermische Belastung aus, die in Verbindung mit dichter Bebauung in den städtischen Verdichtungsräumen noch verstärkt wird. Innerstädtische Grünflächen spielen insofern eine wichtige Rolle, um insbesondere auch während sommerlicher Hitzeperioden einen gewissen Ausgleich zu schaffen.

Das Plangebiet ist jedoch zum überwiegenden Teil durch ein großflächiges Gebäude und ausgedehnte Versiegelungen geprägt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads kommt der bereits bebauten Fläche keine Funktion als klimatische Ausgleichsfläche zu.

Im südlichen Planungsbereich ist von der Planung eine kleine Teilfläche einer ca. 8 ha großen Ackerfläche betroffen, auf der Kaltluft entsteht, die dann dem nördlich angrenzenden Siedlungskörper zufließen kann. Allerdings ist die Kaltluftproduktion aufgrund der insgesamt geringen Flächengröße begrenzt. Zudem stellt sich der südliche Stadtrand als weitgehend geschlossen dar. Die kleinklimatische Ausgleichsleistung bleibt daher räumlich eng begrenzt.

10.4.5 Arten- und Biotoppotenzial

Der Untersuchungsraum ist zweigeteilt. Während der nördliche Teil den aktuellen ALDI-Supermarkt mitsamt Parkplatzflächen umfasst, ist der südliche Teil landwirtschaftliche Nutzfläche. Zwischen ALDI und der Ackerfläche befindet sich eine Ausgleichspflanzung von ALDI. Diese umfasst mehrere kleine Sträucher und eine kurz gemähte gräserdominierte Wiese, in der Kräuter fehlen. Diese Pflanzung geht im Westen in ein dichtes Gebüsch aus diversen Großsträuchern und kleinen Bäumen (u.a. Holunder, Hunds-Rose, Hasel usw.) über. Die Grünfläche gegenüber vom TÜV ist aktuell mit Brombeeren und Bodendeckern bewachsen.

Folgende Bäume sind innerhalb der Fläche heute vorhanden:

Lage	Baumart botanisch	Baumart deutsch	Stückzahl	Bemerkung
Parkplatz	Platanus x hispanica	Platane	6 (davon 2 abgängig)	drei Junggehölze, zwei davon Trockenheitsschäden
Schraderstraße	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	3	drei Junggehölze (H ca. 3m)
südliche Begrenzung zum Acker	Prunus avium	Vogel-Kirsche	3	1x mst (H ca. 5 m), 1x H ca. 4 m, 1x H ca. 8 m
	Prunus domestica	Pflaume	3	2x H ca. 3 m, 1x mst H ca. 4 m
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	3	H ca. 2,5 - 3 m
	Juglans regia	Walnuß	2	1x H ca. 5 m, 1x mst H ca. 10 m
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	3	alle H ca. 4 m, zwei mit Trockenheitsschäden
	Acer campestre	Feld-Ahorn	1	H ca. 3 m
Grünfläche ggü TÜV	Populus tremula	Espe	1	H ca. 15 m
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	2	H ca. 4 m, einer mit Trockenheitsschäden



Biotypenplan

ohne Maßstab

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte ein Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten nicht abschließend ausgeschlossen werden. Daher wurde zum Vorhaben eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Fläche durchgeführt.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz (Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer, Juli 2022) wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausschließlich die Artengruppe der Säugetiere, Reptilien und der Vögel genauer betrachtet, da für andere streng geschützte Arten diverser Artgruppen (Schmetterlinge, Amphibien, Libellen, und xylobionte Käfer) keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind.

Folgende Arten wurden kartiert bzw. kommen potenziell vor:

Säugetiere

Ein Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) ist sehr unwahrscheinlich. Der Feldhamster besiedelt reich strukturierte Feldfluren in Löss- und Lehmbodenlandschaften mit einem ausreichenden Grundwasserabstand. Im Plangebiet sind große Ackerfluren, die dem Feldhamster aufgrund der geringen Deckung nur geringen Wert bringen. Zudem sind aktuell keine Vorkommen des Feldhamsters südlich von Worms in Rheinland-Pfalz belegt.

Die im TK-Blatt ebenfalls genannten Arten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und Wildkatze (*Felis silvestris*) können aufgrund fehlender Wälder oder großer zusammenhängender Gebüschflächen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume weisen aufgrund ihres geringen Alters keine Höhlen auf. Abgeplatzte Rinde oder Spaltenbäume wurden nicht festgestellt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Fledermausarten können daher ausgeschlossen werden. Denkbar ist aber eine Nutzung als Teil eines Jagdhabitats.

Eidechsen

Im Rahmen der Untersuchungen zum Gesamtbebauungsplan „Am Speyerbach“ wurden auch Eidechsenvorkommen untersucht. Da das bestehende ALDI-Gelände nicht Bestandteil des Gesamtbebauungsplanes ist, wurde dieses Areal nicht untersucht. Da ein Vorkommen anhand der vorhandenen Strukturen unwahrscheinlich, aber eine Nutzung nicht komplett auszuschließen war, wurden mit dem AG zwei separate Begehungen des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Es konnten allerdings im direkten Eingriffsbereich keine Eidechsen festgestellt werden.

Ein für die Mauereidechse (*Podarcis muralis*) geeignetes Habitat befindet sich entlang der Eisenbahnlinie, die etwa 80 m westlich des ALDI verläuft. Dort gibt es auch Nachweise der Mauereidechse. An den Bahndämmen kann man von einer stabilen Population ausgehen. Da durch die Planung nicht in den Gleiskörper eingegriffen wird, ist aufgrund der räumlichen Distanz eine Gefährdung von Individuen auszuschließen.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) bevorzugt trockene, sonnige Biotope mit krautiger Vegetation, an Böschungen, in Brachen und schütterten Unkrautfluren mit Sonnenplätzen wie Holz und Steine. Zur Eiablage benötigt sie unbeschattete, sandige Plätze in S/SW-Exposition. Für diese Art gibt es eben falls entlang der Eisenbahn geeignete Habitatstrukturen. Etwa 100 m nordwestlich des ALDI-Geländes gibt es strukturelle Maßnahmen für Zauneidechsen, die vermutlich während des Baus der S-Bahnhaltestelle Frankenthal-Süd errichtet wurden.

Die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) hat ähnliche Habitatansprüche wie die Zauneidechse

Für die Zauneidechsen und die Schlingnatter ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet und eine Betroffenheit durch das Vorhaben aufgrund der räumlichen Distanz der Bahnlinie auszuschließen.

Europäische Vogelarten

Im Rahmen der Untersuchungen zu dem Gesamtbebauungsplan wurde auch die Avifauna betrachtet. Folgende ungefährdete Brut- und Gastvogelarten kamen 2019 im Bereich des ALDI nachweislich vor und konnten teilweise bei den Begehungen zu den Eidechsen als Nebenbefund aufgenommen werden.

Deutscher Name	Zoologischer Name	Schutzstatus		Nachweis im Untersuchungsgebiet (Stand 2019) / (Stand 2022, Zufallsbefund bei Reptilienbegehungen)
		RL RLP	RL D	
Amsel	<i>Turdus merula</i>			Mehrere Individuen über das ganze Untersuchungsgebiet verteilt; vermutlich Brut im südlichen Gehölzsaum und entlang der Mahlastraße / zwei juvenile Amselmännchen im Bereich zwischen ALDI und TÜV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			Mehrere Individuen entlang der Eisenbahn und im südlichen Gehölzsaum / -

Elster	<i>Pica pica</i>			Mehrfacher Überflug und nach Nahrung auf dem Acker suchende Individuen. Brut vermutlich in den Platänen an der Mahlastraße / nach Nahrung suchende Elstern im Bereich des Ackers
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			Einmal im Bereich des TÜV im Norden verhört; Mehrfache Sichtung an dem Indoorspielplatz / bei beiden Begehungen im Bereich des TÜV verhört
Hausperling*	<i>Passer domesticus</i>	3	V	Mehrfache Sichtung im Norden und entlang der Eisenbahn / Sichtung im Gebüsch südlich des ALDI
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			Mehrere Überflüge über das ganze Untersuchungsgebiet verteilt; vermutlich auch Brut im südlichen Gehölzsaum / mehrere Überflüge im Bereich des ALDI
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			Mehrfacher Überflug; vermutlich Brut an der Mahlastraße / bei beiden Begehungen mehrfache Verhörung im Gehölz zwischen ALDI und TÜV und entlang der Eisenbahn
Stieglitz, Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>			Einmal verhört im Bereich des TÜV / -

Liste der nachgewiesenen ungefährdeten Vogelarten. Aus: Fachbeitrag Artenschutz, Björnsen Beratende Ingenieure, Juni 2022

Entgegen der Einstufung in der Roten Liste haben sich nach Einschätzung des Gutachters die Bestände von Haus- und Feldperling in den letzten Jahren soweit stabilisiert, dass eine akute Gefährdung nicht zu erkennen ist. Daher sind diese zwei im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten in der Tabelle der ungefährdeten Arten dargestellt. Eine Einzelfallbetrachtung fand daher nicht statt.

Weitere ungefährdete Vogelarten, die nicht nachgewiesen wurden, kommen potenziell im Untersuchungsraum von 2019 vor.

Deutscher Name	Zoologischer Name	Potenzielle Vorkommen im Untersuchungsgebiet
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend

Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Stadttaube	<i>Columba livia domestica</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend
Zilpzalp	<i>Phylloscopus colybita</i>	Potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommend

Liste der potenziell vorkommenden ungefährdeten Vogelarten. Aus: Fachbeitrag Artenschutz, Björnsen Beratende Ingenieure, Juni 2022

Die genannten Vogelarten sind allesamt ubiquitär und in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Folgende Vogelarten nutzen die anliegenden Felder ausschließlich als Nahrungsgast oder sind Durchzügler.

Deutscher Name	Zoologischer Name	Schutzstatus		Potenzielle Vorkommen im Untersuchungsgebiet
		RL RLP	RL D	
Graugans	<i>Anser anser</i>			Nahrungsgast auf den Feldern
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>			Nahrungsgast auf den Feldern
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	V	3w	Potenzielles Jagdgebiet über den Feldern
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>			Nahrungsgast auf den Feldern
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>			Potenzielles Jagdgebiet über den Feldern
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>		3/3w	Nahrungsgast auf den Feldern

fett		gefährdete Vogelarten
RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz	0	ausgestorben oder verschollen
	1	vom Aussterben bedroht
	2	stark gefährdet
	3	gefährdet
	gefährdet wandernd	3w
	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt	G
	extrem seltene Arten mit geographischen Restriktionen	R
	Arten der Vorwarnliste	V
	Daten defizitär	D
RL D Rote Liste Deutschland	vom Aussterben bedroht	1
	stark gefährdet	2
	gefährdet	3
	Arten mit geografischer Restriktion	R
	Art der Vorwarnliste	V

Potenzielle Nahrungsgäste und Durchzügler. Aus: Fachbeitrag Artenschutz, BjörnSEN Beratende Ingenieure, Juni 2022

Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag Artenschutz zu dem Ergebnis, dass Reptilien im direkten Eingriffsfeld auszuschließen sind. Durch die Rodungen sind Habitate von ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten im Untersuchungsgebiet betroffen.

Um den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 für die Vögel nicht zu entsprechen sind Rodungen zwingend Rodung außerhalb der Brutzeit umzusetzen. Diese Vorgabe ergibt sich bereits unmittelbar aus dem Bundesnaturschutzgesetz und bedarf daher keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan.

Mit Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten kann laut Fachbeitrag Artenschutz der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

10.4.6 Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Schall

Für das Plangebiet liegen relevante Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen vor. Eine genauere Untersuchung erfolgt durch ein zum

Bebauungsplan zu erstellendes Schallgutachten. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Konzept db plus GmbH, St. Wendel, vom 19.11.2024, kommt dabei zu den folgenden Ergebnissen.

- Gewerbelärm im Plangebiet

Die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Vorbelastung durch Gewerbelärm umgebender gewerblicher Nutzungen erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anhand der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. Bei der Untersuchung der Vorbelastung wurden die Betriebstätigkeiten der bestehenden gewerblichen Nutzungen (TÜV Rheinland, Prüf- und Zulassungsstelle, Abschleppdienst, Selbstbedienungswaschanlage und Motorradgeschäft) berücksichtigt.

In Bezug auf die geplante Kindertagesstätte wirkt auch der bestehende Einzelhandelsmarkt als Vorbelastung. Da dieser Markt neu gebaut werden soll, ist er in der Beurteilung der Vorbelastung bereits in der künftig geplanten Form berücksichtigt worden.

Schalltechnische Konflikte wurden an den Westfassaden des geplanten Kindergartens oberhalb der Andienungs- und Entsorgungszone ermittelt. Dort wurden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für Mischgebiete, der hier auch für die geplante Kita herangezogen wurde, wird am Tag an der Nord-, der Süd- und der Ostfassade eingehalten. An der Westfassade wird der Immissionsrichtwert an den Fassaden oberhalb der Andienungs- und Entsorgungszone des Verbrauchermarkts um bis zu 5 dB überschritten. Pegelbestimmend sind der Containerwechsel sowie die Verladevorgänge. Diese Betriebstätigkeiten finden - nach aktuellem Planstand - in enger räumlicher Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen der geplanten Kindertagesstätte statt.

Weiterhin werden durch den einwirkenden Gewerbelärm am Tag Maximalpegel von bis zu 102 dB(A) hervorgerufen. Der für Mischgebiete zulässige Spitzenpegel von 90 dB(A) am Tag damit um bis zu 12 dB überschritten. Die maßgeblichen Pegelspitzen werden durch kurzzeitige Geräuschspitzen während des Containerwechsels hervorgerufen.

Insgesamt zeigt sich, dass die Vorbelastung durch die umgebenden Gewerbebetriebe schalltechnisch unkritisch ist. Maßgebend sind die Wechselwirkungen zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der Kindertagesstätte.

- Verkehrslärm

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Straßenabschnitte und Schienenstrecken schalltechnisch relevant. Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgt anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der 16. BImSchV. Die Kindertagesstätte wurde im Schallgutachten hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Mischgebiets eingestuft.

Am Tag werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nur in einem kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebiets eingehalten. Innerhalb der Baugrenzen werden Beurteilungspegel bis 64 dB(A) ermittelt. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete wird eingehalten. Im Bereich von Freiflächen, welche als Spielplätze oder Aufenthaltsbereiche im Außenbereich der Kindertagesstätte genutzt werden können, werden – ohne Berücksichtigung der Abschirmung

des geplanten Gebäudes - Beurteilungspegel von bis 62 dB(A) ermittelt. Aufgrund der geringen Überschreitungen der Orientierungswerte wurde die Erarbeitung eines aufwendigen Schallschutzkonzeptes nicht erforderlich.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Frankenthal ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Ebenso sind in der näheren Umgebung keine Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe mit relevanten Geruchsemissionen vorhanden.

Vorbelastung Lichtimmissionen

Lichtimmissionen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlich zugänglichen Grünflächen vorhanden. Für die landschaftsgebundene Naherholung ist das Planungsgebiet aufgrund der angrenzenden, schallemittierenden Verkehrswege, der mangelhaften Querbarkeit dieser Verkehrswege und des weitgehenden Fehlens strukturierender Elemente an sich ohne größere Bedeutung. Bedeutung für die Naherholung erlangt die Fläche jedoch durch ihre Lage in unmittelbarer Siedlungsnähe u.a. für kurze Spaziergänge am Feierabend.

Wegebeziehungen:

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Wegeverbindungen. Dem Plangebiet kommt gegenwärtig keine Bedeutung als Erholungsfläche zu.

10.4.7 Schutzgut Fläche

Die Planung betrifft im nördlichen Teil eine bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzte, bebaute Fläche am südlichen Stadtrand der Stadt Frankenthal. Die südlich daran anschließenden Flächen sind als Randgrünflächen beziehungsweise als Ackerflächen genutzt und dem Außenbereich zuzurechnen. Allerdings sind die Flächen durch ihre Lage zwischen der Mahlastraße und der Bahnlinie beziehungsweise dem bestehenden Einzelhandelsmarkt und einem Tenniscenter im Süden nur bedingt als Teil der freien Landschaft wahrnehmbar.

10.4.8 Kultur- und Sachgüter

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

Als Sachgut ist der bestehende Lebensmittelmarkt mit seinen Stellplätzen und Nebenanlagen vorhanden.

10.5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Variation in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten	
Tiere/Pflanzen	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität	
Boden	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Boden-bildung, Humuseintrag	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden	Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung	Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung	
Wasser	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität	Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung	Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts		
Klima/Luft	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wasser als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)	Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen	
Landschaft	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung von Verwitterung		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild	
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern					

10.6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen. Das Plangebiet zeigt sich derzeit als bestehender Lebensmittelmarkt mit entsprechender Stellplatzanlage. Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich keine bauliche Veränderung ergeben.

Die Randgrünflächen bleiben erhalten.

10.7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

10.7.1 Natur und Landschaft

Boden

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu ca. 2.920 m² zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren. Hinzu kommt eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

Eine bedingte Kompensation entsteht durch eine Dachflächenbegrünung auf ca. 1.990 m².

Eine schutzgutbezogene Bewertung des Schutzguts Boden gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden und Hessen und Rheinland-Pfalz“, Hrsg.: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, 2018, zeigt im Ergebnis einen Ausgleichsbedarf von 2,5 ha Bodenwerteinheiten.

Luft/Klima

Durch die Planung wird im südlichen Teilbereich ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch eine Baufläche ersetzt. Die klimatische Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungsfläche und als Teil einer Durchlüftungsbahn für die angrenzende Bebauung wird somit verloren gehen bzw. gemindert werden. Weiterhin ist mit einer Rodung von ca. 320 m² Gehölz und ca. 20 freistehenden Bäumen zu rechnen.

Eine bedingte Kompensation entsteht durch eine Dachflächenbegrünung auf ca. 1.990 m². Zudem sind mindestens 40 Bäume im Bereich der Stellplatzanlage bzw. auf den sonstigen Flächen des Grundstücks zu pflanzen.

Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen ca. 2.920 m² derzeit unversiegelte Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Da jedoch das anfallende Niederschlagswasser breitflächig vor Ort über die belebte

Oberbodenzone versickert und sich somit zurückhalten bzw. dem Grundwasserhaushalt zuführen lässt, wird ein verstärkter Niederschlagswasserabfluss in den Vorfluter vermieden und die Funktion der Grundwasserneubildung bleibt erhalten. Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Die Planung führt durch Umwandlung in eine Baufläche zu einem Verlust von

- 3.530 m² landwirtschaftliche Nutzflächen
- 1.630 m² bestehende Randgrünflächen
- bis zu 20 Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage
- 350 m² Gehölz

Eine bedingte Kompensation entsteht durch eine Dachflächenbegrünung auf ca. 1.990 m². Zudem sind mindestens 40 Bäume im Bereich der Stellplatzanlage bzw. auf den sonstigen Flächen des Grundstücks zu pflanzen, sofern die Stellplätze nicht durch Photovoltaik-Anlagen überdeckt werden.

Siedlungsbild

Eine Bebauung der Fläche führt zwar zu einer Ausdehnung der Bebauung in die freie Landschaft, jedoch nicht zu einer maßgeblichen negativen Veränderung des Siedlungsbildes. Die Wirkung auf das Landschaftsbild ist durch die rückwärtige Lage des Plangebietes auf das direkte Umfeld beschränkt. Im Rahmen der geplanten Wohngebietsausweisung südlich des Plangebietes handelt es sich vielmehr um einen Lückenschluss zwischen bestehender und geplanter Bebauung. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die zusätzliche Bebauung im Plangebiet grundlegend negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

Erholungspotenzial

Es kommt zu einer Umnutzung einer bereits bebauten Fläche sowie einer landwirtschaftlichen Fläche ohne Bedeutung für die siedlungsnaher Naherholung. Durch die Planung gehen keine Wegebeziehungen verloren.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein Verlust von Flächen besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit verbunden.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen, da den Flächen des Planungsgebiets bereits bislang keine Erholungseignung zukommt.

Auch eine schützenswerte Wohnnutzung ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Nachteilige Auswirkungen auf Erholungsinfrastrukturen ergeben sich nicht, da die bislang gegebenen Wegeverbindungen außerhalb des Plangebietes verlaufen.

10.7.2 Immissionen

Zur Prüfung der vom Vorhaben ausgehenden und auf das Vorhaben einwirkenden Geräuschemissionen bzw. -immissionen wurde ein Schallgutachten beauftragt.

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Konzept db plus GmbH, St. Wendel, vom 19.11.2024, kommt dabei zu den folgenden Ergebnissen.

Gewerbelärm im Plangebiet

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms im Plangebiet wurden die Geräuscheinwirkungen geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ermittelt und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage bewertet. Es wurde untersucht, ob die Entwicklungsabsichten dem Grundsatz nach schalltechnisch verträglich sind. Da bereits eine konkrete Nutzungsabsicht vorliegt, wurde dieses Konzept beispielhaft herangezogen. Konkrete Nutzungsabsichten können in einem Angebotsbebauungsplan nicht planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb erfolgte die Untersuchung nur beispielhaft. Im Zuge eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens sind mögliche Maßnahmen bzw. immissionschutzrechtliche Auflagen zu konkretisieren.

Die Beurteilung von Gewerbelärm erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anhand der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. Die Kindertagesstätte wird hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit vergleichbar eines Mischgebiets eingestuft.

Bei der Untersuchung des Gewerbelärms wurden neben den Vorbelastungen (vgl. Kapitel 10.4.6) die innerhalb des Bebauungsplans geplanten gewerblichen Nutzungen (Verbrauchermarkt, Bäckerei) berücksichtigt.

Schalltechnische Konflikte wurden an den Westfassaden des geplanten Kindergartens oberhalb der Andienungs- und Entsorgungszone ermittelt. Durch eine Überdachung des Verlade- und Entsorgungsbereichs kann der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete an allen Fassaden der Kindertagesstätte eingehalten werden. Der zulässige Spitzenpegel wird auch unter Berücksichtigung der Überdachung noch an einer Fassade überschritten. Fenster schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind daher in diesem Bereich nicht zulässig. In diesem Bereich sieht die konkreten Vorhabenplanung einen Turnraum vor. Da dieser nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dient, handelt es sich nicht um einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109.

Unter Berücksichtigung der Überdachung und der konkreten Planungsabsicht kann somit eine schalltechnische Verträglichkeit des einwirkenden Gewerbelärms mit der Kindertagesstätte nachgewiesen werden. Hieraus lässt sich eine grundsätzliche Realisierbarkeit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ableiten.

Im Zuge eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens sind die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu konkretisieren und eine Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Aufgrund der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets wurde die Untersuchung des Gewerbelärms aus dem Plangebiet an maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Beurteilung erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 anhand der TA Lärm.

Die Untersuchung des Gewerbelärms ergab, dass die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit der Planungsabsichten gegeben ist. Bei Verzicht einer Andienung durch Lkw im Bereich der Andienungszone sowie durch die Wahl einer geeigneten Verladeart im Bereich der Bäckerei kann eine schalltechnische Verträglichkeit nicht nur im Beurteilungszeitraum am Tag, sondern auch im Beurteilungszeitraum

Nacht gewährleistet werden. Im Zuge eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens sind die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu konkretisieren.

Zunahme des Verkehrslärms

Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms durch eine Einspeisung zusätzlichen Verkehrs auf vorhandene Straßen ist für lärmbeeinträchtigte Bereiche außerhalb des Bebauungsplans grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen. Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren und zu beurteilen.

Da es sich um eine Überplanung einer bestehenden Nutzung handelt, verändert sich die schalltechnische Situation für die umliegende Bebauung hinsichtlich der planbedingten Zunahme des Verkehrslärms nicht grundlegend. Neugestaltungen und Revitalisierungen innerhalb von Stadtzentren sind erwartbar und ebenso die damit einhergehende planbedingte Zunahme des Verkehrslärms. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht.

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

10.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Um trotz der intensiven Nutzung des Plangebiets und des hohen Versiegelungsgrades eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der Plangebietsfläche gärtnerisch zu gestalten sind. Dabei ist je 600 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein großkroniger und klimaresistenter Laubbaum in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18-20 cm, zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens zu ersetzen.
- Weiterhin ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, standortgerechter und klimaresistenter Laubbaum in einem mindestens 8 m² großen Pflanzbeet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Auf eine Stellplatzbegrünung kann jedoch verzichtet werden, wenn die Stellplätze mit Photovoltaikanlagen überdacht werden.

Im Unterwuchs unter den Bäumen sind bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Auf eine verpflichtende Verwendung bienenfreundlicher Pflanzen für sonstige Grünflächen wird angesichts der vorgesehenen Nutzung der Grünflächen als Spielflächen für Kinder verzichtet.

- Die Südfassade des Lebensmittelmarkts ist dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen (z.B. Waldreben (Clematis), Wildem Wein (Parthenocissus) oder Geißblatt (Lonicera)) zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist mindestens

eine Pflanze vorzusehen. Die Bepflanzung muss über Bodenanschluss erfolgen.

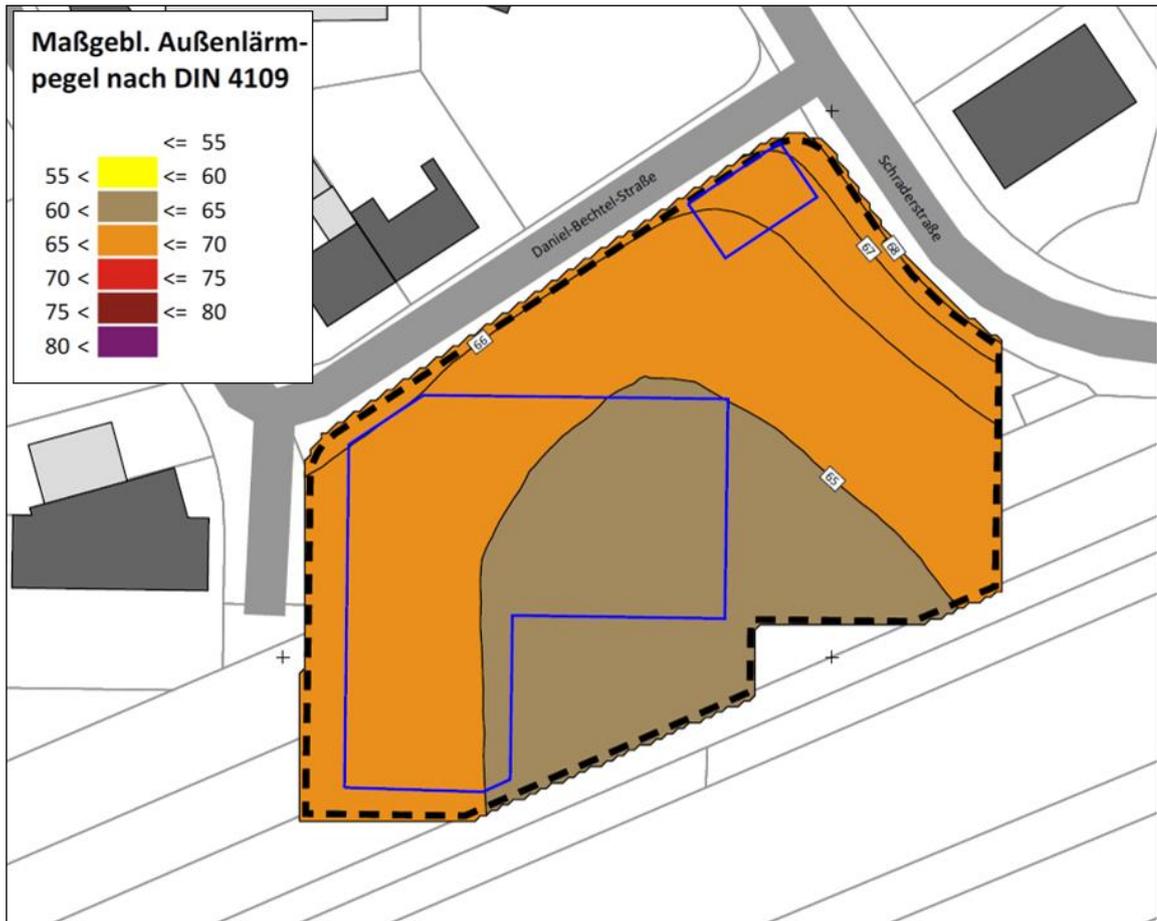
- Dachflächen sind zu mindestens 70 % mit einer 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht zu begrünen. Damit wird den Belangen des Wasserrechts in Hinblick auf eine Rückhaltung des Niederschlagswassers Rechnung getragen. Zugleich können hierdurch eine Verminderung der Erwärmung versiegelte Flächen, eine gestalterische Verbesserung sowie eine Verbesserung der Lebensraumeignung insbesondere für Insekten erreicht werden. Die Beschränkung auf 70 % der Dachfläche ergibt sich daraus, dass die Möglichkeit eingeräumt werden soll, Vordächer, frei tragende Dachüberstände sowie Bereiche, die für technische Auf- oder Einbauten erforderlich sind, von einer Begrünung freizuhalten. Ebenso ist die geplante Dachterrasse der Kindertagesstätte berücksichtigt.
- Mit der Festsetzung, dass Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig sind, soll ein Eintrag von Schwermetallen in den Boden vermieden werden.
- Dem Schutz von Insekten dient die Festsetzung, dass für Außenbeleuchtungen neutral- oder warmweiße bzw. gelb-orange LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse, die nach unten abstrahlen, zu verwenden sind.

Externe Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden Natur und Landschaft werden keine externen Ausgleichsflächen erforderlich.

10.8.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Anforderungen an die Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) nach DIN 4109 festgesetzt. Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden. Dabei sind die in der folgenden Abbildung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen:



Maßgebliche Außenlärmpegel. Aus: Schalltechnische Gutachten, Ingenieurbüro Konzept db plus GmbH, St. Wendel, 19.11.2024

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen.

Um Überdimensionierungen des Schallschutzes zu vermeiden, wird ergänzend festgesetzt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden können, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a und damit geringere Lärmpegelbereiche vorliegen.

10.9 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht geprüft, da das Planungsziel – Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes und Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen – mit alternativen Nutzungen nicht erreicht werden kann.

Grundsätzliche Standortalternativen

Die Stadt Frankenthal unterliegt derzeit einem großen Druck bzgl. der Schaffung neuer Kindertagesstättenplätze. Aus diesem Grund wurden u. a. der Standort Mörsch – westlich des Friedhofes, ehemaliger Parkplatz P2 in der Albertstraße, die bestehende Grünfläche westlich des Ostparkstadions sowie die Fläche des ehemaligen Sportplatzes an der Schraderstraße näher untersucht. Zur Sättigung des Bedarfes sind nach ersten Schätzungen mindestens drei neue Kindertagesstätten zu errichten. Im Rahmen näherer Untersuchungen ergab sich, dass die Entwicklung des Standortes ehemaliger Sportplatz Schraderstraße aufgrund bestehender Altlastenproblematiken als nicht wirtschaftlich anzusehen ist. Die Entwicklung der Fläche des ehemaligen Parkplatzes P2 in der Albertstraße nimmt einen längeren Zeitraum in Anspruch, so dass für eine zeitnahe Sättigung des Bedarfes lediglich die Fläche in Mörsch westlich des Friedhofes als auch die Grünfläche westlich des Ostparkstadions in Betracht kommen.

Da seitens der Stadt Frankenthal insgesamt drei Standorte für weitere Kindertagesstätten benötigt werden, steht für den Standort an der Schraderstraße keine Standortalternative zur Verfügung.

10.10 Zusätzliche Angaben

10.10.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt und einen Kindergarten sind ausschließlich hausmüllähnliche Abfälle zu erwarten. Die Entsorgung kann im Rahmen der normalen Müllabfuhr über Restmüll- und Wertstofftonnen erfolgen. Es ist nicht davon auszugehen, dass neben typischen Siedlungsabfällen, weitere gewerbliche Abfälle anfallen, die einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung in dafür zugelassenen Anlagen bedürfen.

10.10.2 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

10.10.3 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht getroffen werden.

10.10.4 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernden Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden. Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwitterartige Gewitter,

kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplanten Nutzungen eines Lebensmittelmarktes sowie einer ergänzenden Kindertagesstätte weisen aufgrund ihrer Eigenart keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Aufgrund der Lage am Stadtrand kann es in Verbindung mit einer tendenziell zunehmenden Intensität der Frühjahrs- und Herbststürme zu einer erhöhten Unfallgefahr durch Windwurf kommen.

10.10.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen der geplanten Nutzungen ergeben. Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Normen zum Verkehrslärmschutz kann eine gesundheitsgefährdende Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

10.10.6 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets befindet sich derzeit ein Wohn- und Mischgebiet am Speyerbach in Planung. Hierbei kann es zu Kumulationswirkungen kommen. Die Fachgutachten zum Bebauungsplan berücksichtigen daher die künftig geplante Bebauung insbesondere in Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen sowie die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der angrenzend geplanten Bebauung.

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

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Eine konkrete Vorhabenplanung für den zu errichtenden Kindergarten lag bei Beginn des Bebauungsplanverfahrens noch nicht vor. Es werden daher rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen auch geringer ausfallen.

10.10.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Hierbei wurde unter anderem der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal herangezogen.

Die Anwendung weitergehender technischer Verfahren war nicht erforderlich.

10.10.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann.

Aus den zum Bebauungsplan erstellten Fachgutachten hat sich keine Erforderlichkeit eigener Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

10.10.10 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Schalltechnisches Gutachten, erstellt durch das Ingenieurbüro Konzept db plus GmbH, St. Wendel, mit Datum vom 19.11.2024
- Fachbeitrag Artenschutz, erstellt durch Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer, mit Datum vom Juli 2022.
- Versickerungsgutachten „Abbruch und Neubau der ALDI-Filiale mit Kindertagesstätte, Daniel-Bechtel-Straße 1 in 67227 Frankenthal - Vorabstellungnahme zur dezentralen Versickerung von Oberflächenwasser“ des Ingenieurbüros IBU Hofmann GmbH & Co. KG, Hohenahr, 24.10.2024.
- Verkehrstechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt und KiTa Daniel-Bechtel-Straße“ in Frankenthal (Pfalz)“, erstellt durch Dipl.-Ing. Karin Weber - Stadtplanung und Verkehrsplanung, Darmstadt, mit Datum vom 19.04.2022.
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ der Stadt Frankenthal“, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Februar 2025

10.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer bereits vorhandenen ALDI-Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße im Süden der Stadt Frankenthal.

Die Fa. ALDI strebt einen Neubau der bestehenden Filiale in der Daniel-Bechtel-Straße bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche an. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen hat sich aus Sicht des Unternehmens gezeigt, dass anstelle einer Vergrößerung des bestehenden Markts ein Neubau die wesentlich zukunftsorientierte Lösung darstellt, da nur mit einem Neubau das Gebäude in Hinblick auf die Anforderungen der Kunden, die betrieblichen Belange, die energetischen Belange (Haustechnik) und den Brandschutz grundlegend optimiert werden kann.

Zudem soll neben bzw. auf der Filiale eine Kindertagesstätte erreicht werden, die dann an die Stadt Frankenthal vermietet werden soll.

Diese Planungsabsicht deckt sich mit den gemeindlichen Zielsetzungen, eine ausreichende örtliche Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Zum anderen kann durch den Bau einer Kindertagesstätte, der Verpflichtung zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder – auch vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes südlich des bestehenden Aldi-Marktes - entsprochen werden.

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer möglichen künftigen Erweiterung des Lebensmittelmarktes und einer Kindertagesstätte wird neben einer Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung von bis zu 2.920 m² und die Rodung mehrerer Gehölze zu erwarten. Artenschutzrechtliche Maßnahmen, die über eine Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten hinausgehen, werden nicht erforderlich.

Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind angesichts der vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung nicht zu erwarten.

Die negativen Auswirkungen auf das Siedlungsbild können durch Begrünungsmaßnahmen gemindert werden.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der zusätzlichen Versiegelung, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Begrünung vorgesehen. Der Ausgleich kann mit diesen Maßnahmen vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann. Eine Zuordnung extern gelegener Ausgleichsflächen wird nicht erforderlich.

In Bezug auf den Schallschutz können punktuelle Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte durch eine Dämmung der Außenbauteile bzw. durch eine Einhausung des Anlieferungsbereichs und durch einen Verzicht auf Aufenthaltsräume oberhalb des Anlieferungsbereichs gelöst werden.

11. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan 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 Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

11.1 Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Vorbereitung der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes sowie der Errichtung einer Kindertagesstätte. Hierzu wird parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

11.2 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.

11.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

→ wird nach den Beteiligungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Vorhabenalternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht geprüft, da das Planungsziel – Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes und Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen – mit alternativen Nutzungen nicht erreicht werden kann.

Grundsätzliche Standortalternativen

Die Stadt Frankenthal unterliegt derzeit einem großen Druck bzgl. der Schaffung neuer Kindertagesstättenplätze. Aus diesem Grund wurden u. a. der Standort Mörsch – westlich des Friedhofes, ehemaliger Parkplatz P2 in der Albertstraße, die bestehende Grünfläche westlich des Ostparkstadions sowie die Fläche des ehemaligen Sportplatzes an der Schraderstraße näher untersucht. Zur Sättigung des Bedarfes sind nach ersten Schätzungen mindestens drei neue Kindertagesstätten zu errichten. Im Rahmen näherer Untersuchungen ergab sich, dass die Entwicklung des Standortes ehemaliger Sportplatz Schraderstraße aufgrund bestehender Altlastenproblematiken als nicht wirtschaftlich anzusehen ist. Die Entwicklung der Fläche des ehemaligen Parkplatzes P2 in der Albertstraße nimmt einen längeren Zeitraum in Anspruch, so dass für eine zeitnahe Sättigung des Bedarfes lediglich die Fläche in Mörsch westlich des Friedhofes als auch die Grünfläche westlich des Ostparkstadions in Betracht kommen.

Da seitens der Stadt Frankenthal insgesamt drei Standorte für weitere Kindertagesstätten benötigt werden, steht für den Standort an der Schraderstraße keine Standortalternative zur Verfügung.