



VERTEILER / KOPIE :
P LP SP
MA JA VI WS RE
WA CC FH PC JS MS MK



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Planungsbüro PISKE
z. Hd. Von Herrn Ulrich Villinger
In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen am Rhein

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Karl-Helfferich-Straße 22
67433 Neustadt an der Wein-
straße
Telefon 06321 99-40
Telefax 06321 99-4222
referat34@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

17.05.2023

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-21.00.03	07.03.2023 p. mail	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
75-Bebpl-23	+ 08.03.2023	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

Vollzug des Baugesetzbuchs Bebauungsplanentwurf „Nördlich des Jahnplatzes“ der Stadt Frankenthal, frühzeitige Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Villinger,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverwaltung Frankenthal beabsichtigt, für einen Bereich am südlichen Rand der Innen-
stadt von Frankenthal, östlich der Mahlastraße und nördlich des Jahnplatzes, die planungs-
rechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des Anwesens Mahlastraße 5 und den Neu-
bau eine Regionaldirektion der Vereinigte VR Bank Kur- und Rheinpfalz eG zu schaffen.

Hierzu nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Boden-
schutzes im Rahmen der frühzeitigen Anhörung wie folgt Stellung:

1. Versorgung / Wasserschutzgebiete

Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den o. g. Bebauungsplanentwurf nicht berührt.

1/5

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE7954500000054501505 BIC: MARKDEF1545

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de



2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (DWA A 100) und die Fragestellungen zur Wasserhaushaltsbilanz (DWA-M 102-4) sind bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „**Erhalt des lokalen Wasserhaushalts**“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (**Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung**). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Die Vorgaben nach dem technischen Regelwerk der DWA und hier insbesondere dem DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung [ISiE]“ neben der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 mit den wasserwirtschaftlichen Anliegen des Gewässerschutzes mit besonderer Fokussierung auf niederschlagsbedingte Siedlungsabflüsse sind in den Vordergrund zu stellen.

Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Nach dem Bebauungsplan (Stand November 2022) wird im Plangebiet planungsrechtlich eine verpflichtende Dachbegrünung für Neubauten festgesetzt. In Verbindung mit dieser zwingenden Dachbegrünung werden im rückwärtigen Teil Plangebiets (Baufenster B) ausschließlich Flachdächer zugelassen. Größere Fassadenabschnitte sollen nach dem Bebauungsplan dauerhaft begrünt werden.

Eine möglichst intensive Begrünung der Dachflächen und eine Begrünung der Gebäudefassaden wird zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (hier primär Thema Verdunstung) begrüßt. Ansätze zur Verdunstung (Fassadenbegrünung) in Anlehnung an die Tabelle 3 nach DWA-M 102-4/BW-M-3-4 sind zu beachten.

Im Sinne einer klimagerechten Planung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Die Baugebiete sind so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Nach dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zuwegungen und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind, dies wird sehr begrüßt.

Eine lange Verweilzeit des Niederschlagswassers auf dem Gelände rechtfertigt noch nicht die Ableitung dieses Wassers ohne vorher sorgfältig die Möglichkeit zur Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung vor Ort geprüft zu haben. Die Lage und Größe der Grundstücke ist dementsprechend zu gestalten. Nach dem Bebauungsplan (Stand November 2022) kann aufgrund der Sicker- und Filterfähigkeit der anstehenden sandigen Böden eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen.



Es ist eine **Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung** aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.

3. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.

4. Starkregen / Überflutungsvorsorge

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von **Starkregen**.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen. Hier ist bspw. an eine überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.

5. Bodenschutz

Das Planungsgebiet ist im zentralen Bereich von folgender, im Bodenschutzkataster, erfassten Fläche betroffen:

- Reg.-Nr.: 311 00 000-5013/000-00: Ehem. Bahnflächen (Kanalbahn), Frankenthal).

Die ehemalige Bahntrasse wurde im Rahmen eines Grundstücksverkaufs im Jahr 2003 orientierend erkundet. Das Gutachten hierzu liegt vor. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden keine Hinweise auf nutzungsbedingte Kontaminationen festgestellt. Da es sich um ein ehem. Industriegleis handelt und die durchgeführten Erkundungen lediglich einen Überblick im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf liefern sollten, sind Belastungen des Bodens und des Grundwassers nicht auszuschließen.

Bei Eingriffen in den Untergrund im Rahmen des geplanten Vorhabens, empfiehlt sich daher folgende Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- o Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:

Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist durch den Sachverständigen zu dokumentieren.



o Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.

o Arbeits- und Umweltschutz:
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Aus fachlicher Sicht ist der Bodenschutz unter Punkt 6.5 ausreichend berücksichtigt. Weitere Anmerkungen, die über die o.g. Punkte hinausgehen, ergeben sich keine. **Der Bericht über die geplanten Untergrunduntersuchungen zur Klärung der Altlastensituation ist uns, nach Durchführung der Untersuchungen, vorzulegen.**

6. Stellplätze

Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Siehe auch Punkt 2.

7. Auffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

Ab dem 01.08.2023 ist für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.



8. Temporäre Grundwasserabsenkungen

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Frankenthal mit entsprechenden Planunterlagen und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange zu beantragen ist.

9. Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial z.B. beim Rückbau ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.

Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.

Ab dem 01.08.2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

Fazit

Unter Beachtung der oben genannten Punkte 1 bis 9 dieser Stellungnahme bestehen im Rahmen der frühzeitigen Anhörung grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf „Nördlich des Jahnplatzes“ der Stadt Frankenthal. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine **Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung inklusive Wasserhaushaltsbilanz** aufzustellen und diese frühzeitig mit mir abzustimmen. (Siehe auch Punkt 2 Wasserbilanz). **Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.**

Im weiteren Bauleitplanverfahren bin ich erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

Planungsbüro PISKE GbR
In der Mörschgewanne 34

67065 Ludwigshafen am Rhein

Mein Aktenzeichen E2023/0238 dh	Ihr Schreiben vom 07.03.2023 AZ.:	Ansprechpartner / E-Mail Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675767 06232 675760
---	--	---	--

20.04.2023

**Betr.: Vollzug des BauGB; Stadt Frankenthal, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich des Jahnplatzes" - hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrter Herr Villinger,
sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Vorhaben liegt im Randbereich der historischen Festung Frankenthal (s. Verlauf roter Linien in der Kartierung im Anhang). Das Vorkommen von Festungsüberresten kann nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus verzeichnet die Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens eine archäologische Fundstelle, bei der es sich um jungsteinzeitliche Gräber handelt (Fundstelle Frankenthal 1).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bedingungen

- 1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2

1/2

Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Fr.: 09.00-13.00 Uhr	Parkmöglichkeiten Parkplätze und Parkhäuser im Innenstadtbereich
--	---



LANDESARCHÄOLOGIE

DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (**mind. 4 Wochen im Voraus**) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

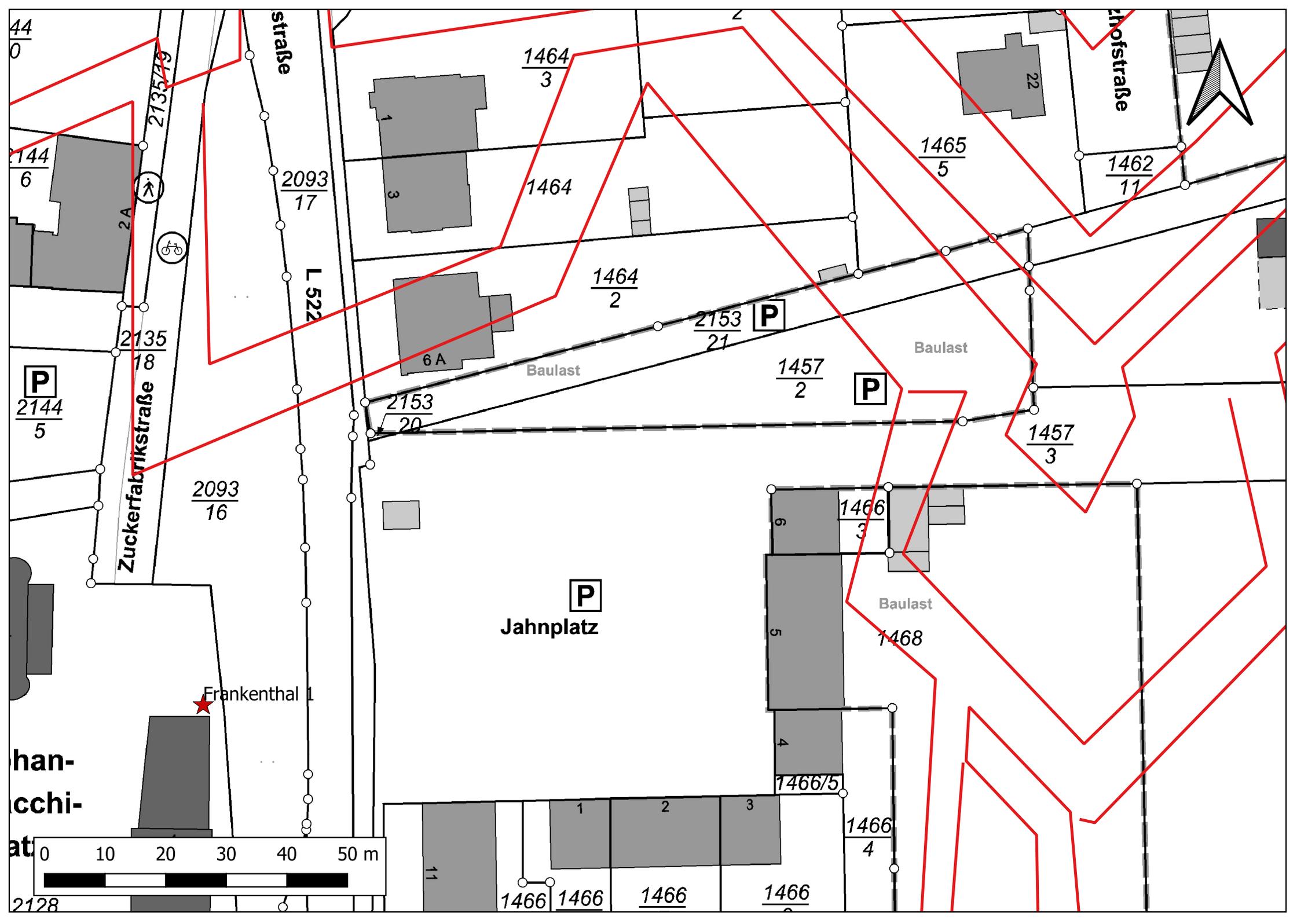
Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.
Dr. David Hissnauer





Von: Brinkmann, Dominik (GDKE) <Dominik.Brinkmann@gdke.rlp.de> im Auftrag von Geschaeftsstelle Praktische Denkmalpflege (GDKE) <Geschaeftsstelle-praktischeDenkmalpflege@gdke.rlp.de>
Gesendet: Donnerstag, 20. April 2023 12:08
An: Ulrich Villinger
Cc: Krischke, Nina (GDKE); Heike Walter; Conny Christmann
Betreff: AW: Vollzug des BauGB; Stadt Frankenthal, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich des Jahnplatzes" - hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich des Jahnplatzes“, Stadt Frankenthal Frühzeitige Behördenbeteiligung Hier: Denkmalfachliche Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Villinger,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 07.03.2023 und die Beteiligung unserer Behörde bei diesem Vorhaben in Frankenthal.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns zu vertretenden Belange insofern betroffen, als dass sich das Kulturdenkmal „Mahlastraße 5“ (Kopp'sche Villa) unmittelbar im Planungsbereich befindet. Ferner befindet sich der Geltungsbereich in direkter Nähe zur Denkmalzone „Jahnplatz“.

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist das Kulturdenkmal in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden und wird in der Begründung nachrichtlich aufgeführt.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals durch den geplanten Neubau betroffen. Ein Villenbau der 1870er-Jahre umfasst in der Regel auch Garten- und Freiflächen, welche der repräsentativen Wirkung von Bauten dieses Typs entspricht. Im vorliegenden Fall sind die rückwärtigen Flächen jedoch bereits in ihrer Gestaltung verloren und überprägt. Straßenseitig ist noch eine historische Einfriedung vorhanden; es wäre abzuklären, ob diese im seitlichen und rückwärtigen Bereich ebenfalls noch aufzufinden ist und – wenn dies der Fall sein sollte – wie mit dieser Einfriedung verfahren werden soll.

Die Neubauplanung bleibt (lt. Darstellung in der Begründung, S. 15) in der Höhererstreckung unterhalb der Trauflinie der Villa Kopp. Durch das Flachdach sowie den Verzicht auf Staffelgeschosse o.ä. wird hier eine optische Konkurrenz vermieden, die andernfalls das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals stärker beeinträchtigt hätte.

Daher erheben wir aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Wir verweisen an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG. Bauliche Details müssen im weiteren Maßnahmenverlauf, sprich: im denkmalrechtlichen Verfahren

mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden. Dieser Verweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage aufzuführen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
i.A.

Dominik Brinkmann

Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege
Direktion Landesdenkmalpflege

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Schillerstraße 44
55116 Mainz
06131 / 2016-223
geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de