



Aktenzeichen: 612/Ma

Datum: 28.03.2019

Hinweis: XVI/1370

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan „Mörsch – westlich des Friedhofes„: Geänderter Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Vorentwurf

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mörsch – westlich des Friedhofes“, der dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 07.12.2016 zugrunde lag, wird geändert.
Der neu abgegrenzte räumliche Geltungsbereich umfasst auf der Gemarkung Mörsch zusätzlich jeweils einen Teilbereich der Flurstücke 440/1 und 885. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.
2. Dem städtebaulichen Konzept von März 2019 (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit der Bezeichnung „Mörsch – westlich des Friedhofes“ in der Fassung von März 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) wird beschlossen.
4. Mit dem Bebauungsplan-Vorentwurf werden
 - a. gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
 - b. gem. § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

1. Planungsziel und -anlass

Die Friedhofserweiterungsfläche westlich des Mörscher Friedhofs soll entwidmet werden und zusammen mit dem ehemaligen Bolzplatz „Am Nussbaum“ (Bruttofläche insgesamt ca. 4.950 m²) einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei soll auf diesem Gelände sowohl die Ansiedlung einer städtischen Kindertagesstätte im östlichen Teilbereich als auch die Schaffung von neuem Wohnraum im westlichen Teilbereich ermöglicht werden.

In Frankenthal werden zur Deckung der Versorgung des Bedarfs an Kindertagesstätten mehrere neue Einrichtungen benötigt. Zusammen mit dem Standort am Ostparkstadion (vgl. DRS XVI/3008) soll daher hier eine dritte KiTa entstehen.

2. Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 07.12.2016 (vgl. DRS XVI/1370), die ortsübliche Bekanntmachung am 29.12.2016.

Im Anschluss daran wurden verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet. Dabei wurde die Entwicklung der Fläche mit einer Kindertagesstätte sowie ergänzenden Wohngebäuden als auch eine reine Wohnbebauung untersucht. Aufgrund des nach wie vor hohen Bedarfs an Kindertagesstätten wurde die Variante Kindertagesstätte und Wohnen weiterentwickelt.

Zudem mussten zur Erfüllung der fachspezifischen Belange ein Arten- und Schallschutzgutachten sowie eine Bodenuntersuchung durchgeführt werden.

3. Veränderung des Geltungsbereichs, geänderter Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich wurde zum einen aufgrund eines Hinweises des EWF, welcher für die Erweiterungsfläche des Friedhofs zuständig ist, angepasst: So wurde die östliche Grenze um ca. 6,50 m nach Westen verschoben (Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 883/10 und 883/7), da erst dort die Erweiterungsfläche beginnt.

Zum andern wurde im Westen der Geltungsbereich insofern erweitert, dass dieser zum Teil den Bereich der Straße Am Nussbaum mit einbezieht. Dadurch soll der Ausbau der Straße zur Realisierung einer Schleife für die Müllentsorgung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der neue Geltungsbereich ergibt sich auch aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) und umfasst eine Fläche von ca. 5.150 m².

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs wird mit dem Vorentwurfsbeschluss der Aufstellungsbeschluss geändert.

4. Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Artenschutz-, Schall- und Bodengutachten erstellt.

4.1. Schallgutachten

Das Schallgutachten (Anlage 5) untersucht die zu erwartenden verkehrlichen Geräuschimmissionen auf das Plangebiet und zeigt im Anschluss Maßnahmen auf, mit denen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden. Der Verkehrslärm geht hauptsächlich von der A6 im Norden aus.

Im Tagzeitraum wird der geltende schalltechnische Orientierungswert SOW = 55 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) um bis zu 4,8 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der geltende SOW = 45 dB(A) der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein WA um bis zu 9,3 dB(A) überschritten.

Der für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird innerhalb des WA um maximal ca. 0,8 dB(A) überschritten. Der für ein WA im Nachtzeitraum geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird innerhalb des WA um maximal ca. 5,3 dB(A) überschritten.

Im Schallgutachten wird dem Plangebiet außerdem durch Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ein Lärmpegelbereich von IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zugeordnet.

Der Gesundheitsschutz ist laut Gutachten eingehalten, es können somit nutzbare Außenwohnbereiche und offenbare Fenster errichtet werden. Jedoch werden ergänzende Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) erforderlich. Daher werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Die Fassadenkonstruktionen (Außenmauerwerk, Dach, Fenster) müssen dem Lärmpegelbereich entsprechen, das erforderliche Schalldämm-Maß für die Lärmpegelbereiche I und II für Wohngebäude ist hierbei zu erfüllen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) wären hier nicht zweckmäßig, da diese keine deutliche Pegelminderung zur Folge hätten bzw. die Kosten nicht im Verhältnis zum Nutzen stehen würden.

4.2. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Untersuchung (Anlage 6) prüft, ob artenschutzrechtliche Konflikte durch das Vorhaben auftreten können. Bei der zoologische Erfassung lag der Schwerpunkt auf Säugetiere, Reptilien und Vögel.

Fledermäuse:

Fledermäuse können potenziell im Gebiet vorkommen; die vorhandenen Linden bilden potenzielle Quartiere. Weitere Säugetiere und Reptilien sind nicht betroffen.

Vogelarten:

Es konnten lediglich ungefährdete Arten nachgewiesen werden, bei den potenziell vorkommenden Arten handelt es sich nicht um in ihrem Bestand gefährdete Arten.

Aufgrund des potentiellen Fledermausvorkommens sowie des Vorkommens ungefährdeter Vogelarten kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die entlang der süd-

lichen Plangebietsgrenze bestehenden Linden aufgrund ihrer Habitatfunktion erhalten bleiben sollten.

Der Verlust von Vogel-Brutstätten kann durch entsprechende Ersatzpflanzungen heimischer Baum- und Obstbaumarten gemindert werden. Vor Rodungsarbeiten sind die Bäume im Vorfeld auf Fledermäuse zu untersuchen und bei Vorhandensein entsprechende habitatverbessernde Maßnahmen umzusetzen.

4.3. Aussage zum Baumbestand

Bereits in der Vergangenheit kam es aufgrund des geringen Abstandes von ca. 2,00 m von den Linden zu den angrenzenden privaten Grundstücken immer wieder zu Konflikten mit der angrenzenden Nachbarschaft. So wurde bereits im Jahr 2011 eine Klage bezüglich eines Baumes, welcher über die Grundstücksgrenze ragte, eingereicht, woraufhin dieser nach einem Gerichtsbeschluss entlang der Grenze geschnitten werden musste sowie dem Kläger erlaubt wurde die Feinwurzeln auf seinem Grundstück zu entfernen. Aus diesem Grund sowie aufgrund der zunehmenden Anzahl an Beschwerden kann aus fachlicher Sicht keine lange Reststandzeit für die Bäume vorhergesagt werden. Daher ist die gesamte Baumreihe aus fachlicher Sicht als nicht zukunftsfähig zu betrachten und ein Fällen der Bäume bei gleichzeitiger Ersatzpflanzung akzeptabel.

4.4. Bodengutachten

Das Bodengutachten (Anlage 7) untersucht u.a. die Eignung für die Versickerung von Regenwasser im Gebiet anhand des Bodenaufbaus, der hydrogeologischen Situation sowie unter Berücksichtigung von eventuellen Bodenbelastungen. Dafür wurden an drei Bohrpunkten 6 m tiefe Rammkernsondierungen durchgeführt. Vorher wurden die Bohrpunkte auf Kampfmittelrückstände untersucht. Das Ergebnis war negativ.

Eine gute Durchlässigkeit des Bodens wurde ab einer Tiefe von ca. 1,20 m bis 1,50 m festgestellt – dort ist die Versickerung anfallender Niederschlagswässer möglich.

Die orientierende abfallrechtliche Bodenanalytik ergab eine Einstufung des Bodens als Z 1.1-Material aufgrund erhöhtem TOC-Gehalt (organischer Kohlenstoff). Eine Einschränkung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser ergibt sich daraus nicht.

5. Bebauungsplan-Vorentwurf

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beruhen auf dem städtebaulichen Konzept (s. Anlage 2).

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs (Anlagen 3 und 4) kurz aufgeführt:

- Art der baulichen Nutzung:
Der östliche Teil des Plangebiets wird als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, der westliche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Des Weiteren werden eine öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) und eine öffentliche Grünfläche, auf welche Ersatzbäume gepflanzt werden sollen, festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ)

für das allgemeine Wohngebiet, für die Fläche für Gemeindebedarf durch die maximal überbaubare Grundfläche, sowie für beide Nutzungen durch die maximale First- und Traufhöhe und die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:
Es werden Baugrenzen und im WA die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- Schallschutz:
Aufgrund der oben beschriebenen Ergebnisse des Schallgutachtens wird festgesetzt, dass die nach Norden und Osten orientierten Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse IV gemäß DIN 4109 zu errichten sind.
- Grünplanung:
Auf den privaten Baugrundstücken ist je 250 m² mindestens ein Baum anzupflanzen.
- Bauordnungsrecht:
Die maximale Dachneigung und die Einschränkung des Dachmaterials werden aus gestalterischen und bodenschutzrechtlichen Gründen geregelt.

6. Weitere Vorgehensweise

Mit den vorliegenden Unterlagen sollen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Bezüglich des Artenschutzes müssen noch ergänzende Untersuchungen der Bäume an der Südgrenze vorgenommen werden und Ersatzmaßnahmen definiert werden. Ebenfalls muss noch ein Umweltbericht erstellt werden.

Die Erweiterungsfläche des Friedhofs muss vor Satzungsbeschluss entwidmet werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept (März 2019)
- Anlage 3: Planzeichnung (Vorentwurf von März 2019)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen (Vorentwurf von März 2019)
- Anlage 5: Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, September 2017

- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, Dezember 2017
- Anlage 7: Bodengutachten, AS Reutemann GmbH, Mannheim, Juli 2018