



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 28.03.2019

Hinweis: XVI/2144  
XVI/2145

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bebauungsplan "Wohn- und Mischgebiet Spitzäcker" zukünftig "Mörsch, Spitzäcker" - Zustimmung zum städtebaulichen Konzept sowie zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Bebauungsplan "Wohn- und Mischgebiet Spitzäcker" wird zukünftig unter der Bezeichnung "Mörsch, Spitzäcker" geführt.
2. Der Bebauungsplan „Mörsch, Spitzäcker“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
3. Dem städtebaulichen Konzept vom Februar 2019 „Städtebauliches Konzept V2“ (siehe Anlage 1) wird zugestimmt.
4. Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit der Bezeichnung "Mörsch, Spitzäcker" in der Fassung von März 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) wird beschlossen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Mörsch, Spitzäcker“ auf der Grundlage der in den Anlagen 1 bis 4 beigefügten Unterlagen durchzuführen.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
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 Stadt Frankenthal (Pfalz) unterliegt einer erheblichen Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt fasste hierzu für das Gebiet „Wohn- und Mischgebiet Spitzäcker“ einen Aufstellungsbeschluss (vgl. DRS XVI/2144).

Das Gebiet weist derzeit eine sehr heterogene Bebauung in Form von Gewerbe- und vereinzelter Wohnbebauung auf. Durch die Erstellung des Bebauungsplans soll gewährleistet werden, dass bereits im Vorfeld mögliche Konflikte der einzelnen Nutzungen untereinander gesteuert werden können. Aus diesem Grund wurden auch die benachbarten Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Seitens der Flächen des privaten Investors liegt ein konkretes Bauvorhaben in Form eines städtebaulichen Konzepts vor. Daher sieht es die Verwaltung zur Sicherung eines gesunden Wohn- sowie Arbeitsverhältnis als notwendig an, durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Mörsch, Spitzäcker“ die weitere Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu sichern.

### 2. Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss (vgl. DRS XVI/2144) für den Bebauungsplan sowie eine Veränderungssperre für ebendiese Fläche erfolgte am 07.02.2018 (vgl. DRS XVI/2145).

Anschließend wurde für die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts sowie des Bebauungsplans ein Planungsbüro beauftragt. Zudem wurden zur Erfüllung der fachspezifischen Belange ein Arten-, Schall- und Bodenschutzgutachten beauftragt, diese sind allerdings noch nicht abgeschlossen.

Für die Teilfläche der Flurstücke - Gemarkung Mörsch: 299/26; 299/8; 299/17 - die ein privater Investor umsetzen wird, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags notwendig.

### 3. Erläuterung des städtebaulichen Konzepts

Für die Flurstücke - Gemarkung Mörsch: 299/5; 299/13; 299/28; 299/30; 300/6; 300/8 (teilweise); 300/11 (teilweise); 300/54; 300/55; 300/56; 300/57; 302/9; 302/10; 302/11 und 358/1 (teilweise) - wird der Bestand mit Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt, um so die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe konfliktlos zu gestalten.

Im Südwesten entlang der Mörscher Straße wird das Wohnhaus, welches sich auf dem Flurstück 299/26 befindet und unter Denkmalschutz steht, bestehen bleiben. Der weitere Bestand auf den Flurstücken 299/8 und 299/17 wird abgebrochen. Das Konzept weist neben dem Bestand weitere Wohnbebauung auf, welche aus sieben Einzelhäusern, einem Doppelhaus, sechzehn Reihenhäusern sowie drei Mehrfamilienhäusern besteht, zudem befindet sich ein privater Kinderspielplatz mittig des Grundstücks.

Die Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäuser sind als zweigeschossige und die Mehrfamilienhäuser sind als dreigeschossige Gebäude geplant.

Die Gebäude innerhalb der neuen Wohnbaufläche werden durch eine private Stichstraße ausgehend von der Mörscher Straße erschlossen, am Ende dieser Straße befindet sich ein Wendehammer, welcher auch zur Befahrung von Müllfahrzeugen geeignet ist. Im Konzept werden die restlichen Nutzungen, welche aus Wohnen, einem Autohaus, einem Sportstudio, einem Nettomarkt sowie eine Fernmeldeanlage in ihrem Bestand erhalten.

Die ausreichenden Parkflächen für Wohngebäude sind so platziert, dass wenig Fläche versiegelt wird und dass die Wege zu den Wohnhäusern nicht allzu weit sind. Zusätzliche Parkflächen für Besucher werden vsl. innerhalb der privaten Erschließungsfläche realisiert.

Im Norden des Vorhabens befindet sich eine private Grünfläche.

Der städtebauliche Entwurf sowie eine Ansicht der Höhenentwicklung der bestehenden und geplanten Gebäude mit Stand auf der Mörscher Straße kann Anlage 1 und 2 entnommen werden.

Durch die Realisierung des städtebaulichen Konzepts unter Berücksichtigung des umliegenden Bestandes, kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung erzielt werden.

#### 4. Namensänderung

Im Planungsverlauf wurde offensichtlich, dass aufgrund der Heterogenität ein Mischgebiet im Plangebiet ggf. lediglich einen geringen Anteil einnehmen wird. Daher soll, um zukünftige Missverständnisse zu vermeiden sowie ein „Etikettenschwindel“ bei der Auswahl der Art der Nutzung zu vermeiden, der Bebauungsplan von „Wohn- und Mischgebiet Spitzäcker“ zu „Mörsch, Spitzäcker“ umbenannt werden.

#### 5. Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens werden ein Artenschutz-, Schall- und Bodengutachten erstellt. Diese liegen derzeit noch nicht endgültig vor und werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

#### 6. Bebauungsplan-Vorentwurf

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen im Wesentlichen im westlichen sowie östlichen Bereich aus dem Bestand und im mittleren Bereich des Plangebiets aus dem städtebaulichen Entwurf hervor.

Der Bestand weist im Westen ein Einfamilienhaus sowie ein Autohaus und im Osten ein gewerbliches Gebäude sowie ein Einfamilienhaus auf. Weiterhin befindet sich ein Nahversorger am östlichen Rand des Gebietes.

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

##### - Art der baulichen Nutzung:

Am westlichen Rand des Plangebiets ist ein kleiner Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt worden, aufgrund des bestehenden Einfamilienhauses sowie der Lagerfläche, welche im rückwärtigen Bereich besteht.

Östlich daran anschließend ist das vorhandene Autohaus in seinem Bestand in Form eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) festgesetzt. Ein weiteres eingeschränktes Gewerbegebiet befindet sich im östlichen Teil des Plangebiets. Somit sollen aufgrund der jetzigen Nutzung und der zukünftigen Wohnnutzung spätere Konflikte insbesondere in Bezug auf den Lärm vermieden werden.

Das städtebauliche Konzept ist als Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4) festgesetzt worden, somit sind keine Einschränkungen für die eingeschränkten Gewerbegebieten zu erwarten.

Weiter östlich des Plangebiets wird der vorhandene Nahversorger als Sondergebiet für kleinflächigen Einzelhandel festgesetzt, dies dient dazu den Standort für den Nahversorger insbesondere für den Ortsteil Mörsch zu sichern. Weiterhin wird er als kleinflächig festgesetzt, um weitere Standorte innerhalb und außerhalb Frankenthals entsprechend den Zielen des Entwurfes des Einzelhandelskonzeptes nicht zu gefährden.

- Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Gebieten durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Trauf- sowie Firsthöhe bestimmt.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Es werden die offene Bauweise und Baugrenzen festgesetzt. Weiterhin werden im SO und GEe eine abweichende Bauweise sowie Baugrenzen festgesetzt, wobei die abweichende Bauweise einer Einzelhausbebauung entspricht, jedoch wird die Gebäudelänge entsprechend einer offenen Bauweise aufgrund des Bestandes überschritten. Weiterhin wird im SO eine Grenzbebauung entsprechend des Bestands festgesetzt.

- Ruhender Verkehr:

Um die erforderlichen Stellplätze geordnet nachzuweisen, werden entsprechende Flächen festgesetzt.

- Bauordnungsrecht:

Die Dachform, die maximale Dachneigung bei Satteldächern und die Einschränkung des Dachmaterials werden aus gestalterischen Gründen geregelt.

- Grünflächen:

Auf den Flächen des Vorhabenträgers ist im Norden eine private Grünfläche festgesetzt, welche auch zum Schutz vor Hochwasser bzw. als Wasserabfluss dienen soll. Weiterhin sind vor allem im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs Grünflächen festgesetzt worden, welche als Ortsrandbegrünung zu den sich nördlich anschließenden Ackerflächen dienen sollen.

## 7. Weitere Vorgehensweise

Es wird mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um frühzeitig die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit über das Verfahren zu informieren.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept (Entwurf von März 2019)
- Anlage 2: Ansicht ausgehend von der Mörscher Straße
- Anlage 3: Planzeichnung (Entwurf von März 2019)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen (Entwurf von März 2019)
- Anlage 5: Räumlicher Geltungsbereich „Mörsch, Spitzäcker“