



Aktenzeichen: 612/zi

Datum: 09.08.2019

Hinweis: XVI/2144

XVI/2145

XVI/2980

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Mörsch, Spitzäcker" hier Offenlagebeschluss

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans "Mörsch, Spitzäcker" entsprechend der in der Anlage 9 beigefügten Synopse von August 2019 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan-Entwurf mit der Bezeichnung „Mörsch, Spitzäcker“ in der Fassung von August 2019, bestehend aus der Planzeichnung (zeichnerischer Teil Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 4) wird gebilligt.
3. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf werden die Beteiligungen
 - a. der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - b. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 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

Zur Sicherung des Gebietes entlang der Mörscher Straße im Bereich zwischen den westlich, südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten und den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, fasste der Stadtrat am 07. Februar 2018 für das Gebiet „Mörsch, Spitzäcker“, ehemals „Wohn- und Mischgebiet Spitzäcker“, einen Aufstellungsbeschluss (vgl. DRS XVI/2144).

Für einen Teilbereich des Plangebiets liegt seitens eines privaten Investors ein städtebauliches Konzept mit überwiegend Wohnbebauung vor (vgl. DRS XVI/2980). Davon sind die Flurstücke der Gemarkung Mörsch 299/26; 299/8; 299/17 betroffen. Aufgrund der großen Nachfrage an Wohnraum in Frankenthal ist diese Entwicklung zu begrüßen.

Das Plangebiet weist derzeit eine sehr heterogene Bebauung in Form von Gewerbe- und vereinzelter Wohnbebauung auf. Die derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen auch zukünftig auf den Bestandsflächen sowie auf den Flächen des Investors stattfinden. Durch die Erstellung des Bebauungsplans soll gewährleistet werden, dass bereits im Vorfeld mögliche Konflikte einzelner Nutzungen untereinander gesteuert werden können. Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Aufstellung eines Bebauungsplans unumgänglich, um das Gebiet planungsrechtlich zu sichern.

2. Bisheriges Verfahren

Zur Erstellung eines städtebaulichen Konzepts sowie des Bebauungsplans wurde ein Planungsbüro beauftragt. Zudem wurden zur Erfüllung der fachspezifischen Belange ein Arten-, Schall- und Bodenschutzgutachten beauftragt.

Der Beschluss einer freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde am 17.04.2019 vom Stadtrat gefasst (vgl. DRS XVI/2980) und im Zeitraum vom 06.05.2019 bis 06.06.2019 durchgeführt.

Im weiteren Verfahren wird sowohl mit dem bislang bekannten Investor sowie des im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hinzugekommenen weiteren privaten Investors und der Stadt Frankenthal (Pfalz) jeweils ein Kostenübernahmevertrag bzgl. der Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans sowie der notwendigen Gutachten geschlossen. Diese Verträge befinden sich derzeit noch in der Abstimmung zwischen den Investoren und der Stadtverwaltung. Die Kostenübernahmeverträge werden den Gremien vor Satzungsbeschluss zur Beratung vorgelegt.

3. Fachgutachten

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

3.1 Schallgutachten

Das Schallschutzgutachten (Anlage 6) untersucht die auf das Plangebiet einwirkenden und zu erwartenden verkehrlichen Geräuschmissionen sowie die zu erwartenden Geräuschmissionen der bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes. Im Anschluss zeigt das Gutachten Maßnahmen auf, mit denen gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können und eine gegenseitige Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungen vermieden werden kann.

Der Verkehrslärm geht hauptsächlich von der Mörscher Straße aus. Die Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes sind mit dem direkt anschließenden Wohnen bzgl. der Geräuschemissionen miteinander vereinbar, dies bedeutet bzgl. des Gewerbelärms sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Aufgrund des Verkehrslärms sind an den Außenbauteilen an Räumen für schutzbedürftige Räume entsprechende schallschutztechnische Maßnahmen zu ergreifen. Unter die passiven Schallschutzmaßnahmen fallen bauliche Anforderungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenstern, Türen, Wänden und Dächern. Die Raumart oder Nutzung sowie die Raumgröße geben vor, wie die entsprechende Luftschalldämmung dimensioniert sein muss. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung abzuhandeln, indem geprüft wird, ob die entsprechenden DIN zum Schallschutz (DIN 4109-1 von Juli 2016 i.V.m. SIN 4109-1/A1 von Januar 2017) von Vorhaben eingehalten werden.

3.2 Artenschutzgutachten

Die artenschutzfachliche Prüfung (Anlage 7) erfolgte im Sommer 2018 sowie im Frühjahr 2019 und prüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dafür wurde das Hauptaugenmerk auf Vogel- und Fledermausarten, die Haselmaus sowie Reptilien gelegt.

Die entdeckten Vogelarten (Amsel, Blaumeise, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Hausrotschwanz, Elster, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp, Kohlmeise, Buchfink und Ringeltaube) zählen zu den typischen, allgemein häufigen und weit verbreiteten Siedlungsarten, die mit Einzelbrutpaaren im Plangebietsbereich vorkommen. Weiterhin wurden Nahrungsgäste im Plangebiet entdeckt, welche im Umfeld des Plangebietes vorkommen, darunter zählen der Mauersegler, die Mehlschwalbe, der Turmfalke, die Rauchschwalbe, die Bachstelze sowie die Türkentaube. Diese sind allerdings von dem Planvorhaben weder direkt noch indirekt betroffen. Der Buntspecht wurde ebenfalls Nahrung suchend nachgewiesen, bei diesem kann aufgrund der Habitatbestände innerhalb des Gebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass er nicht im Baumbestand des Plangebietes vorkommt. Während des Gutachtens wurden keine entsprechenden Höhlenbäume vorgefunden, bei Nachweis des Vorkommens müssen bei einer Veränderung des Habitats entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erfolgen. Der Star sowie der Haussperling wurden ebenfalls im Plangebiet vorgefunden, diese sind Rote Liste-Arten, daher wurden sie einer vertiefenden Prüfung unterzogen.

Von der Artengruppe Fledermäuse wurden drei Arten im Plangebiet festgestellt, die Zwergfledermaus, der Abendsegler und die Breitflügelfledermaus.

Die Haselmaus sowie Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Unter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen bleiben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sämtlicher vorgefundener Arten unberührt. Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen bei Abbruch der Bestandsgebäude sowie bei Baumfällungen, den Schnitt und die Rodung von Gehölzen eine Durchführung dieser Arbeiten außerhalb der Brutzeit, das Anbringen von entsprechenden Ersatzkästen, die Erhaltung der Ortsrandbegrünung und die Verwendung entsprechender Leuchtmittel sowie deren Ausrichtung.

3.3 Bodengutachten

Das Bodengutachten besteht aus der orientierenden Baugrunduntersuchung (Anlage 8), einer historischen Kurzrecherche (Anlage 8.1) sowie einer Stellungnahme der Ergebnisse der Versickerungsversuche (Anlage 8.2). Aufgrund der derzeitigen vor allem gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets müssen Verunreinigungen des Bodens ausgeschlossen werden, welche die künftige Wohnnutzung negativ beeinträchtigen könnten.

- Kampfmittelauswertung:

Die Kampfmittelauswertung ergab, dass es im Gebiet, laut Auswertung einer Luftbildauswertung, keine Verdachtspunkte für Sprengbomben-Blindgänger gibt.

- Orientierende Baugrunduntersuchung:

Im Rahmen der orientierenden Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass in der Regel im Untersuchungsgebiet unter max. bis 1,1 m u. Geländeoberkante aufgefüllten Kiesen, Sanden und Schluffen bis zur max. erreichten Endteufe von 5 m Feinsande vorzufinden sind. Bereichsweise sind schluffige bzw. z.T. organische Tone eingeschaltet. Die zuoberst erbohrten aufgefüllten Böden bis zu einer Tiefe von ca. 1 m sind je nach Schluffgehalt nur bedingt für eine Gründung geeignet. Bei einer Gründung in diesen Schichten ist der Einbau einer Schottertragschicht notwendig. Die Mächtigkeit ist von der Größe des jeweiligen Gebäudes abhängig. Die zweite Schicht, welche bei ca. 1 m – 4,70 m unterhalb der Geländeoberkante liegt, ist für eine Überbauung nicht geeignet, da sie organische Böden aufweist. Auch hier, abhängig von den Bauwerkslasten, sind Bodenverbesserungen notwendig. Die Sande der dritten Schicht, welche bei ca. 4,70 – 5 m unter Geländeoberkante liegen, sind als ausreichend tragfähig zu bewerten, je nach Bauteil kann allerdings auch hier eine geringmächtige Schottertragschicht notwendig werden.

- Stellungnahme Versickerungsversuch:

Während der Untersuchungen konnte an den Messpunkten bis 5 m unter der Geländeoberkante kein Grundwasser nachgewiesen werden. Es war jedoch eine Vernässung ab einer Tiefe von ca. 4 m unterhalb der Geländeoberkante (ca. 87 m NHN) festzustellen. Während nassen Witterungsperioden kann es jedoch zu einem höheren Grundwasserstand kommen.

Eine umwelttechnische Analyse an einer Mischprobe der aufgefüllten Bodenschichten auf die Parameter der LAGA Boden ergab keine Auffälligkeiten. Auch die Analyse einer Bodenprobe aus dem in der historischen Recherche gefundenen Dieseltank auf Flurstück 299/8, ergab keine Hinweise auf eine Belastung durch den Verdachtsp parameter Mineralölkohlenwasserstoffe. Somit konnten im Plangebiet an den untersuchten Punkten keine Schadstoffe nachgewiesen werden, welche einer Wohnnutzung entgegenstehen.

4. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 26.04.2019 im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 06.06.2019. Es sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom

07.05.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme bis einschließlich 07.06.2019 gebeten. Insgesamt 66 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung angefragt, wovon 36 eine Rückmeldung gaben, davon verfassten 18 dieser Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine fachliche Stellungnahme und weitere 18 meldeten Fehlanzeige. Über alle Belange – öffentliche wie private – wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (s. Anlage 9).

Aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs:

Aufgrund der ausstehenden Gutachten zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung sind diese in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Anlage 1 und 2) entsprechend des Punktes 3. eingearbeitet worden.

Die verwendeten Rechtgrundlagen des Bundesnaturschutzgesetzes, des Landesnaturschutzgesetzes sowie des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, auf welche sich der Bebauungsplan bezieht, wurden entsprechend der neuesten Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs wurden die folgenden Punkte eingearbeitet:

Durch Hinzukommen des zweiten privaten Investors im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde das westlichste Grundstück innerhalb des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zusätzlich wurde durch die Ausweisung von fünf einzelnen Baufenstern eine städtebaulich verträgliche Entwicklung der Fläche gesichert.

Das Baufenster im WA 2 entlang der Mörscher Straße wurde erweitert, um dort auch zukünftig nicht störendes Gewerbe in den geplanten, neu zu errichtenden Gebäuden Raum zu bieten. Somit besteht auch für die derzeitigen gewerblichen Mieter die Möglichkeit auf dem Grundstück zukünftig Raum in diesem Gebiet anzumieten.

Auf Grund der Bedenken der obere Denkmalschutzbehörde wurde ein leichter Versatz des Baufensters im westlichen GEE in Richtung der denkmalgeschützten Villa festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Integrität des Kulturdenkmals im Sinne der Denkmalpflege bewahrt wird. Gleichzeitig wird dem bestehenden Gewerbebetrieb eine städtebaulich vertretbare Erweiterung auf seiner Fläche ermöglicht.

In den textlichen Festsetzungen wurden die folgenden Punkte in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet:

Eine Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der tätigen bzw. tätig werdenden Leitungsträger wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet: „Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.“ Durch diese Festsetzung soll der Anregung der Versorgung von Telekommunikation durch Dritte im Gebiet Rechnung getragen werden.

Auch eine textliche Festsetzung bzgl. des geförderten Mietwohnungsbaus wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Pkt. 5. und 6. hinzugefügt. Somit ist gem. der „Richtlinie zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbaunach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) bei der Planung neuer Baugebiete und bei größeren Neubauvorhaben“ eine Wohnraumquotierung festgesetzt worden. Bei der Schaffung von mindestens zehn Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind mindestens 30 % der neu geschaffenen Wohnungen oder 30 % der Wohnfläche als geförderter Wohnraum zu realisieren. Weiterhin müssen die quotierten Wohnungen zu 100 % barrierefrei sein. Es können ausnahmsweise anstelle des geförderten Wohnungsbaus auch besondere Wohnformen entwickelt werden, wie bspw. betreutes Wohnen für alte oder behinderte Menschen gemäß dem Bundesteilhabegesetz (BTHG) und dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG).

Die Verkaufsflächenzahl des bestehenden Einzelhandelsbetriebes wurde aufgrund des bestehenden Einzelhandelskonzepts auf seinen Bestand von maximal 700 m² festgesetzt.

In Bezug auf die Bepflanzung im Bebauungsplangebiet wurden Anregungen bzgl. des durchwurzelbaren Raumes sowie zum festgesetzten Stammumfang vorgebracht und in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet:

Pkt. 10.1: „Je Baum sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum vorzusehen“

Pkt. 10.2: „Zudem sind 30% mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² zu bepflanzen“

Weiterhin wurde eine Mindestgröße von 250 m² des vorgesehenen Spielplatzes angeregt, hierauf wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Innerhalb des Plangebietes (WA) ist ein Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 250 m² anzulegen und eine dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen.“

Ein Hinweis bzgl. des Brandschutzes wurde im Bebauungsplanentwurf aufgenommen, da Anregungen zur Sicherheit zur Löschwasserversorgung und zu unterschiedlichen Gebäudeklassen eingingen.

5. Bebauungsplan-Entwurf

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen im westlichen sowie östlichen Bereich aus dem Bestand hervor. Gleichzeitig wurde diesem Bestand jedoch eine künftige städtebaulich vertretbare Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. Im mittleren Bereich des Plangebiets ist der städtebauliche Entwurf, welcher in der DRS XVI/2980 ausführlich beschrieben ist, im Bebauungsplan aufgenommen.

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

- Art der baulichen Nutzung:

Am westlichen Rand des Plangebiets ist aufgrund des bestehenden Einfamilienhauses, welches auch Büroräume beinhaltet, ein kleiner Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden.

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.

Die Grundstücke des privaten Investors sind als Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4) festgesetzt worden, somit sind keine Einschränkungen für die eingeschränkten Gewerbegebieten zu erwarten. Weiterhin sollen künftig auch auf den Grundstücken des privaten Investors entlang der Mörscher Straße nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, welche im Rahmen eines WA zulässig sind. Somit wird sichergestellt, dass die derzeitigen gewerblichen Mieter auch weiterhin dort bestehen bleiben können. Dies kann zunächst in den bestehenden Gebäuden und künftig in den neu errichteten Gebäuden stattfinden.

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 Einzelhandelskonzeptes nicht zu gefährden. Die getroffene Festsetzung entspricht somit dem Einzelhandelskonzept.

- 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:

Für den Bereich Allgemeines Wohngebiet sowie auf der Fläche für Versorgungsanlagen wird die offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin werden im Sondergebiet (SO) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise sowie Baugrenzen festgesetzt. Die abweichende Bauweise gleicht einer Einzelhausbebauung, jedoch wird die max. Gebäudelänge von 50 m aufgrund des Bestandes überschritten. Weiterhin wird im SO eine Grenzbebauung entsprechend des Bestands festgesetzt.

- Erschließung

Die Grundstücke des Plangebiets sind von der Mörscher Straße aus erschlossen. Die Grundstücke des privaten Investors werden zusätzlich durch eine private Erschließungsstraße an das Verkehrsnetz angebunden. Diese beinhalten sowohl für Leitungsträger als auch für Müllfahrzeuge ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sodass das Gebiet auch infrastrukturell erschlossen ist. Zudem ist die private Straße sowie der Wendehammer entsprechend für gängige (dreiachsige) Müllfahrzeuge befahrbar (Anlage 5).

- Ruhender Verkehr:

Um die erforderlichen Stellplätze geordnet nachzuweisen, werden entsprechende Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Hierbei ist je 5 Stellplätze ein Straßenbaum in dreimal verpflanzter Qualität zu pflanzen.

- Bauordnungsrecht:

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

- Grünflächen:

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs werden Grünflächen festgesetzt, welche als Ortsrandbegrünung zu den sich nördlich anschließenden Ackerflächen dienen sollen.

Auf den Flächen des privaten Investors ist im Norden eine private Grünfläche festgesetzt, welche zum einen den Bestand festsetzt, aber im Bereich des Vorhabenträgers auch zum Schutz vor Hochwasser bzw. als Wasserabfluss dienen soll.

Die Bepflanzung im Vorhabenbereich wird voraussichtlich bis auf den nördlichsten Bereich vollkommen weichen müssen. Es sind derzeit durch textliche Festsetzungen ca. 64 Neupflanzungen vorgesehen. Weiterhin wird der Boden gegenüber der gewerblichen, stark versiegelten Fläche mit der geplanten Wohnnutzung voraussichtlich entsiegelt sowie aufgewertet. Dadurch kommt es zu einer grundsätzlich artenschutzfachlichen Verbesserung der Fläche.

6. Weitere Vorgehensweise

Es wird mit den vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplan-Entwurfs die Offenlage zur Anhörung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Anschluss werden die Einwände der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gegeneinander abgewogen und in den Rechtsplan eingearbeitet. Anschließend wird der Rechtsplan den Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Derzeit wird von Seiten der Verwaltung ein Entwurf für den ausstehenden städtebaulichen Vertrag erarbeitet, da Teilbereiche des Geltungsbereiches durch einen privaten Investor realisiert werden. Dieser wird den Gremien noch vor dem Satzungsbeschluss zum Beschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Katasterplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Planzeichnung (Entwurf von August 2019)

Anlage 3: Textliche Festsetzungen (Entwurf August 2019)

Anlage 4: Begründung (Entwurf August 2019)

Anlage 5: Darstellung Schlepplinie für private Erschließungsanlage auf Basis der Planzeichnung (Entwurf von August 2019)

Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung, Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, Juli 2019

Anlage 7: Artenschutzfachliche Prüfung zum B-Plan „Spitzäcker Frankenthal“ der Stadt Frankenthal, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels, Mai 2019

Anlage 8: Orientierende Baugrunduntersuchung B-Plan „Spitzäcker“ in Frankenthal, RSK Alenco GmbH, Kandel/Pfalz, August 2019

Anlage 8.1: Historische Kurzrecherche, RSK Alenco GmbH, Kandel/Pfalz, Juli 2019

Anlage 8.2: Frankenthal, B-Plan „Spitzäcker“: Stellungnahme Ergebnisse der Versickerungsversuche, RSK Alenco GmbH, Kandel/Pfalz, August 2019

Anlage 9: Abwägungssynopse zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB von Juli 2019