



Aktenzeichen: 612/zi

Datum: 22.08.2019

Hinweis: XVII/0019

XVI/2145

XVI/2980

Beratungsfolge: Stadtrat

**Ergänzungsdrucksache Bebauungsplan "Mörsch, Spitzäcker" hier: Änderung zum Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf mit der Bezeichnung „Mörsch, Spitzäcker“ in der Fassung von August 2019, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) wird beschlossen, die Begründung (Anlage 4) wird gebilligt.
2. Mit dem geänderten 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:	<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:**

Aufgrund der Anregungen der Fraktionen im Rahmen der Beratung des Bebauungsplanes „Mörsch, Spitzäcker“ (DRS XVII/0019) im Planungs- und Umweltausschuss am 13. August 2019 wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Dieser geänderte Bebauungsplanentwurf mit seiner Begründung sowie der Abwägung zum Bebauungsplan soll in der beiliegenden Fassung vom August 2019 (Anlage 1-4) zur Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden.

Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanentwurfs sind lediglich die Anlagen 1-4 dieser Drucksache, der Geltungsbereich sowie sämtliche Gutachten, die der DRS XVII/0019 beiliegen, bleiben von der Änderung unberührt und werden dem Stadtrat in der Fassung der ursprünglichen Drucksache zum Beschluss vorgelegt.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs umfassen folgende Korrekturen und Ergänzungen:

### **1. Planzeichnung (Anlage 1)**

#### Flurstücke 299/26; 299/17; 299/17

##### - Straße

Die Straßenbreite des Vorhabenträgers der Flurstücke 299/26; 299/17; 299/17 wurde von 5,5 m auf 6 m verbreitert, um die Befahrung der Parkflächen zu gewährleisten.

Zudem wird die Erschließungsstraße ausgehend von der Mörscher Straße um ca. 5 m in östliche Richtung versetzt. Diese Verschiebung dient dazu einen städtischen Straßenbaum entlang der Mörscher Straße zu erhalten, welcher bei der vorherigen Variante aufgrund der notwendigen Baumaßnahmen zur Errichtung der privaten Erschließungsstraße hätte gefällt werden müssen. Zur Verschiebung der Straße muss jedoch das südliche Baufenster sowie die Stellplatzanzahl verringert werden.

Sollte sich aufgrund eingeschränkter Sichtachsen im Mündungsbereich zur und an der Mörscher Straße Maßnahmen ergeben, besteht die Möglichkeit die Durchführung und Finanzierung dieser Maßnahmen durch Regelung im städtebaulichen Vertrag den Vorhabenträger übernehmen zu lassen.

##### - Durchlüftung des Wohngebiets

Zur besseren Durchlüftung des geplanten Wohngebietes wird die private Grünfläche zwischen das WA 3 und WA 4 verlegt und das WA 4 entsprechend umgeplant.

#### Flurstück 299/13

Die Festsetzungen auf dem Flurstück 299/13 dienen insgesamt der Sicherung einer geregelten Erschließung des Grundstücks im Allgemeinen, als auch einer Erschließung für die Feuerwehr.

##### - Private Erschließungsstraße

Im Westen des Grundstücks wurde eine 3,5 m breite private Erschließungsstraße festgesetzt. Die Breite der Straße ist auf diesem Grundstück ausreichend. Das Befahren des Grundstücks muss für die Feuerwehr gewährleistet werden. Das Grund-

stück soll jedoch nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Die Müllabholung wird direkt von der Mörscher Straße aus erfolgen.

- Baufenster

Die Baufenster wurden mit 1,5 m Abstand zur privaten Erschließungsstraße festgesetzt, sodass ausreichend Platz zwischen der privaten Stichstraße und den Gebäuden vorliegt. Zudem wird festgesetzt, dass Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Somit wird eine Überbauung der Straßenfläche vermieden und die Feuerwehr hat freie Zufahrt zu rückwärtigen Gebäuden im Falle eines Einsatzes.

- Bauweise

Es wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche sowohl eine Grenzbebauung als auch eine offene Bauweise auf dem Grundstück innerhalb der vorgegebenen Baufenster ermöglicht.

## **2. Textliche Festsetzungen (Anlage 2)**

- Spielplatz

Die festgesetzte Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> des Spielplatzes wurde aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen, da diese ggf. die Rechte Dritter einschränken könnte. Eine Mindestgröße des Spielplatzes kann jedoch als Bestandteil in den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor aufgenommen werden.

- Pflanzliste

Aufgrund aktueller und zukünftig erwarteter weiterer klimatischer Veränderungen wurde die Pflanzliste angepasst, sodass die vorgegebenen Pflanzen auch den künftigen Witterungsverhältnissen standhalten können.

- Dachbegrünung

Die Festsetzung einer extensiv zu begrünenden Dachfläche bei geneigten Dächern bis 7° ist in die Festsetzungen aufgenommen worden, da somit gewährleistet werden kann, dass die Gestaltung der Dächer im Gebiet weiterhin für Bauherren frei wählbar ist. Dennoch kann eine Durchgrünung des Gebietes durch diese Festsetzung erzielt werden.

- Gestaltung der Vorgärten

Die Gestaltung der Vorgärten wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Charakter eines durchgrünten Gebiets und ein gesundes Mikroklima zu erzielen.

- Gestaltung Vordächer

Die Vordächer der Gebäude des WA 5 sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, um zu gewährleisten, dass die Feuerwehr freie Zufahrt zu allen Bereich des Grundstücks haben.

- Ladestationen für Elektromobilität

Die Zulässigkeit von Ladestationen für Elektromobilität wird durch die Ergänzung in

die textlichen Festsetzungen gewährleistet. Weiteres kann bezogen auf die Elektromobilität nicht festgesetzt werden, denn dies ist Bestandteil der Erschließungsplanung.

- DigiNetzG/Telekommunikationsgesetz

Der Hinweis bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes, sondern ist vielmehr im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.

### **3. Begründung (Anlage 3)**

Die Begründung wurde entsprechend der veränderten Festsetzungen angepasst.

### **4. Abwägung (Anlage 4)**

- DigiNetz

Die Anregung unter Nr. 46 wurde als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen (s. 2.).

- Kinderspielplatz

Der Beschluss der Anregung Nr.6 wurde entsprechend der textlichen Festsetzung geändert (s. 2.).

### **5. Weitere Anregungen aus dem Planungs- und Umweltausschuss**

- Festsetzung Leuchtmittel

Die textliche Festsetzung der Leuchtmittel bezieht sich sowohl auf die privaten als auch auf die öffentlichen Flächen und geht aus dem Artenschutzgutachten hervor. Aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Tierwelt im Geltungsbereich wurde diese Einschränkung in den Festsetzungen mitaufgenommen.

- Erneuerbare Energien

Im Planungs- und Umweltausschuss wurde ebenfalls angesprochen, ob eine Möglichkeit bestünde, Festsetzungen zu infrastrukturellen Vorgaben bzgl. erneuerbarer Energien innerhalb von Gebäuden zu treffen. Bei einem Bauantrag muss für jedes beheizte Gebäude die derzeit gültige Energieeinsparverordnung (EnEV), das Energieeinspargesetz (EEG) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz (EEWG) mit Nachweis eingehalten werden. Zusammengefasst bedeutet dies, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein beheiztes Gebäude keine Baugenehmigung erhält, wenn nicht bestimmte Mindeststandards zur wärmedämmenden Gebäudehülle, zur Energieeinsparung der technischen Ausstattung sowie die zur Gewinnung der Heiz- und Warmwasserenergie aus erneuerbaren bzw. klimaneutralen Quellen eingehalten werden.

Die derzeitige Novellierung dieses Nachweises ist die vollständige Umsetzung der EU-Richtlinie aus dem Jahr 2010 in nationales Recht (bisher nur in Teilen) und soll die Vorgaben wiederum verschärft in dem neuen Gebäudeneurgesetz (GEG) zu-

sammenfassen. Das Gesetz soll in diesem Jahr noch in Kraft treten. Ziel der EU-Richtlinie ist im Übrigen, dass ab 2021 nur noch Niedrigstenergie Neubauten errichtet werden, bei öffentlichen Bauten gilt dies bereits zum jetzigen Zeitpunkt.

Somit wäre eine zusätzliche Regelung einer Vorbereitung der Infrastruktur zu Photovoltaik- bzw. Solarthermie im Bebauungsplan eine Vorgabe, die bereits an anderer Stelle gesetzlich viel strikter gegeben ist. Zumal fraglich ist, ob eine solche Regelung rechtssicher und bindend wäre.

## **6. Weitere Vorgehensweise**

Es wird mit den vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs sowie mit den Anlagen der DRS XVII/0019 zum Schall-, Arten- und Bodenschutzgutachten 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 werden von Seiten der Verwaltung Entwürfe für die beiden ausstehenden städtebaulichen Verträge erarbeitet, da Teilbereiche des Geltungsbereiches durch private Investoren realisiert werden. Dieser wird den Gremien noch vor dem Satzungsbeschluss zum Beschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Planzeichnung (Entwurf von August 2019)

Anlage 2: Textliche Festsetzungen (Entwurf von August 2019)

Anlage 3: Begründung (Entwurf von August 2019)

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

Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf zu den Flurstücken 299/26, 299/8, 299/17  
(von August 2019)