



Aktenzeichen: 612/Gr

Datum: 03.11.2021

Hinweis: XVI/2697

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

**Bebauungsplan „Mörsch – westlich des Friedhofes„: Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Mörsch - westlich des Friedhofes“ entsprechend der in der Anlage 1 beigefügten Synopse von September 2021 niedergelegten Abwägungsvorschläge der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan-Entwurf mit der Bezeichnung „Mörsch - westlich des Friedhofes“ in der Fassung von Oktober 2021, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) wird beschlossen, die Begründung inklusive Umweltbericht (Anlage 4) wird gebilligt.
3. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf werden
  - a. gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und
  - b. gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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:**

### **1. Planungsziel und -anlass**

Die Friedhofserweiterungsfläche westlich des Mörscher Friedhofs soll zusammen mit dem ehemaligen Bolzplatz Am Nußbaum (insgesamt ca. 0,5 ha) 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.

Die Stadt Frankenthal unterliegt derzeit einem großen Druck bzgl. der Schaffung neuer Kindertagesstättenplätze. Aus diesem Grund wurden mehrere Standorte für Kindertagesstätten in Betracht gezogen. Zur Sättigung des Bedarfes sind nach ersten Schätzungen mindestens drei neue Kindertagesstätten zu errichten. Im Rahmen näherer Untersuchungen ergab sich, dass für eine zeitnahe Entwicklung lediglich die Fläche in Mörsch westlich des Friedhofes als auch die Grünfläche westlich des Ostparkstadions, bei der bereits Planungsrecht für zwei KiTas besteht, geeignet sind.

### **2. Bisheriges Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 07.12.2016 (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.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.05.2019 (DRS XVI/2697) beschlossen und die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum Juni/Juli 2019 durchgeführt.

Am 07.01.2020 fand eine Ortsbegehung mit dem Ortsbeirat und dem Planungs- und Umweltausschuss statt, um den Gremienmitgliedern die Planung und die Grünsituation zu veranschaulichen. Die bestehenden Grünstrukturen, insbesondere die Linden im Süden, standen im Planungs- und Umweltausschuss am 02.04.2019 im Mittelpunkt der Diskussion. In den Gremien wurde insbesondere die Fällung von vorhandenen Bäumen kontrovers diskutiert. Aus diesem Grund wurde die Situation der vorhandenen Grünstruktur im Plangebiet noch einmal gesondert bei der Überarbeitung der Konzepte betrachtet und miteinbezogen. Es wurden drei verschiedene Konzepte vorgestellt und die fachliche Einschätzung zu den vorhandenen Bäumen dargelegt. Im Planungs- und Umweltausschuss am 06.02.2020 (DRS XVII/0293) wurde entschieden, dass das Konzept, welches die Fällung der Linden, ausreichenden Platz für eine 6-gruppige KiTa und eine abschirmende Ausrichtung des KiTa-Baukörpers zum Friedhof hin vorsieht, als Grundlage für den Bebauungsplan verwendet werden soll.

Im Anschluss wurde das Lärmgutachten hinsichtlich des benachbarten Dachdeckerbetriebs überarbeitet, ein Entwässerungskonzept erstellt und es fanden Untersuchungen auf Reptilienvorkommen statt.

Zudem wurde im Juni 2020 im Plangebiet ein Exemplar der besonders geschützten Orchideenart Bocks-Riemenzunge, lat. Himantoglossum hircinum, im Bereich der geplanten Verkehrsfläche gefunden. Dies erforderte laut erster Abstimmung mit der SGD Süd, die Einschaltung eines versierten Botanikers, da die Art hohe Ansprüche an den Standort und die Bodenverhältnisse hat. Der beauftragte Botaniker nahm drei

Begehungen vor, im Juni und November 2020 sowie im März 2021. Ein weiteres Exemplar dieser Art konnte im Plangebiet aber nicht gefunden werden. Des Weiteren wurden in Abstimmung mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde potentielle Umsiedlungsstandorte geprüft (s. Anlage 7). Das Exemplar wird nun demnächst auf den Hauptfriedhof umgepflanzt, sodass es keinen weiteren Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren gibt.

### **3. Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 31.05.2019 in der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 10.07.2019. Während dieser Zeit gingen 2 Stellungnahmen von insgesamt 5 Bürgern aus Mörsch ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Email/Schreiben vom 06.06.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme bis zum 10.07.2019 gebeten. 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten abwägungserhebliche Hinweise, Anregungen oder Bedenken, 36 meldeten Fehlanzeigen.

Über alle öffentliche Belange wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und ein Beschlussvorschlag ausgearbeitet (s. Anlage 1).

### **4. Bebauungsplan-Entwurf**

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus dem fortgeschrittenen Verfahrensverlauf ergaben sich folgende Änderungen für den Bebauungsplanentwurf:

Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, forderte in ihrer Stellungnahme, eine Entwässerungsplanung aufzustellen. Daher wurde auf Grundlage des bereits vorhandenen Bodengutachtens eine wasserwirtschaftliche Betrachtung erstellt (s. Anlage 5). Daraus kann entnommen werden, dass mehrere Systeme der Versickerung für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen. Die textliche Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken wurde entsprechend den Aussagen des Gutachtens angepasst. Außerdem wurde die öffentliche Entwässerungsfläche vom südlichen Plangebietsrand in den Norden und Osten des Allgemeinen Wohngebiets (WA) verlegt. Dafür wurde die öffentliche Grünfläche um 2 Meter und das WA um 3 Meter Tiefe verkleinert. Insgesamt entsteht nun im Norden des WA ein 10 Meter tiefer Grünstreifen, im Vorentwurf war dieser 7 Meter tief.

Zudem wurden weitere Hinweise der SGD Süd zur wasserdichten Ausführung von Unterkellerungen und zur Lage des Plangebiets in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung integriert.

Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht der SGD Süd weist darauf hin, dass in der Nähe des Plangebiets ein Dachdeckerbetrieb ansässig ist. Daher wurde das Schallgutachten diesbezüglich ergänzt (s. Anlage 6). Weitere Schallschutzmaßnahmen wurden deshalb nicht erforderlich.

Aufgrund der Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland und des Stadtratsbeschlusses zum Klimaschutz wurde eine Festsetzung zur dauerhaften gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten aufgenommen.

Des Weiteren wurden naturschutzfachliche Belange beachtet mit der Festlegung von

Ausgleichsflächen und die Erstellung des botanischen Gutachtens. Die Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Prüfung mit der Ergänzung der Untersuchung auf Reptilienvorkommen und der zu fällenden Linden sowie Hinweisen zur Haubenlerche, wird voraussichtlich erst im November vorliegen, da die Untersuchung der Bäume auf Winterquartiere von Fledermäusen erst so spät im Jahr erfolgen kann. Da die Fortschreibung vermutlich bis zur Offenlage vorhanden sein wird, kann sie bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verwendet werden.

Im Bebauungsplan wurde ansonsten ein Hinweis zum Brandschutz aufgenommen, die Breite der Erschließungsstraße durchgängig auf 5,90 Meter festgelegt, das Baufenster der KiTa an die östliche Grenze verlegt (vgl. Beschluss zum geänderten städtebaulichen Konzept, DRS XVII/0293) und auf 30 Meter vergrößert sowie die maximal zulässige Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche aufgrund der zulässigen Überschreitung gemäß 19 Abs. 4 BauNVO von 1.500 auf 1.200 m<sup>2</sup> verringert. Zudem fallen die öffentlichen Parkplätze an der KiTa weg, um die Detailplanung dieser Fläche nicht einzuschränken; Parkplätze für die KiTa sind jedoch wie üblich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Außerdem wurden entsprechend des beschlossenen städtebaulichen Konzepts im WA nur Doppelhäuser für zulässig erklärt, damit die maximal möglichen vier Wohneinheiten entstehen und keine Einzelhäuser.

## **5. 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.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Ergebnisse der Abwägung aus den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 2: Planzeichnung
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung inkl. Umweltbericht
- Anlage 5: Wasserwirtschaftliche Betrachtung
- Anlage 6: Schalltechnische Immissionsprognose
- Anlage 7: Botanisches Artenschutz-Gutachten zum Vorkommen der Bocks-Riemenzunge