



Aktenzeichen: 612/Ma

Datum: 30.01.2020

Hinweis: XVI/2697

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss

**Bebauungsplan "Mörsch - westlich des Friedhofs" - Änderung städtebauliches Konzept**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Variante 3 des städtebaulichen Konzepts von Januar 2020 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der beschlossenen Variante 3 des städtebaulichen Konzepts den Entwurf des Bebauungsplans "Mörsch - westlich des Friedhofs" zu erarbeiten.

**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 m<sup>2</sup>) 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 (DRS XVI/3008) soll daher hier eine dritte KiTa entstehen.

### **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.

Zudem mussten zur Erfüllung der fachspezifischen Belange ein Arten- und Schallschutzgutachten sowie eine Bodenuntersuchung durchgeführt werden. 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 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 (s. Anlage 3), 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.

### **3. Bestehende Grünstruktur**

Zur Einordnung des Umgangs mit den bestehenden Grünstrukturen wurden die Untere Naturschutzbehörde sowie die Grünplanung für eine fachliche Einschätzung vertiefend in die Planungen einbezogen. Die fachliche Einschätzung wird im Folgenden dargelegt:

### **3.1. Fachliche Einschätzung zu der Grünstruktur im Bestand**

Die Linden im Süden grenzen mit ihren Baumstämmen ca. 2 m an die Grundstücke „Am Nußbaum“. Der Kronentraufbereich ragt weit über die Grundstücksgrenzen, der nicht sichtbare Teil des Baumes, also der Wurzelbereich, ist in gleicher Größe des Kronentraufbereiches vorhanden. Dies führt zu Schäden und zu einer Beeinträchtigung der Gartennutzung auf den Nachbargrundstücken. Diese sind bereits schon seit Jahren zu beobachten. Da die Verwaltung angehalten ist, diese Schäden abzuwenden, muss hier über eine Lösung nachgedacht werden. In einem ähnlichen Fall Am Nussbaum 18 wurde die Stadt Frankenthal im Jahr 2010 bereits aufgrund eines Gerichtsurteils vom Landgericht veranlasst, den Überhang einer Baumkrone abzunehmen sowie die Wurzeln im Oberboden zu entfernen.

Wenn die Wurzeln aus den Nachbargrundstücken entfernt werden müssen und ein erneutes Eindringen dieser verhindert werden soll, müssen die Wurzeln gekappt und entfernt sowie zusätzlich Wurzelsperren eingebaut werden. Das hat zur Folge, dass bei den noch recht vitalen Bäumen, die zurzeit noch keine weiteren Schäden aufweisen, auch das Kronenvolumen entsprechend des Wurzeleingriffs eingekürzt werden muss, da die Bäume die Windlast nicht mehr aushalten können. Durch die Schnitтарbeiten im Wurzelbereich kann es weiterhin zu Fäulnis und somit zum Eindringen von Holz zerstörenden Pilzen kommen, was wiederum Wurzelstockfäule und den Verlust der Standfestigkeit und somit der Verkehrssicherheit zur Folge hat.

Diese Maßnahmen werden aufgrund der beschriebenen Bestandsproblematik vsl. in den nächsten fünf Jahren auch ohne eine Umstrukturierung des Gebietes aus baumpflegerischer Sicht auf die Verwaltung zukommen. Es kann somit von einer Reststandzeit von ca. zehn Jahren ausgegangen werden.

### **3.2. Fachliche Einschätzung zu der Grünstruktur im Bestand bei Umsetzung von baulichen Maßnahmen im Plangebiet**

Bei Umsetzung baulicher Maßnahmen im Allgemeinen werden die Bodenbedingungen des Standortes im Vergleich zur jetzigen Wiese erheblich verändert, was ebenfalls negative Auswirkungen auf den Baumbestand zur Folge hätte.

Sollte die erforderliche Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers aus der Erschließungsstraße in den Bereich der südlich gelegenen Linden erfolgen, wird ein zusätzlicher Eingriff im Wurzelbereich der Bäume erforderlich, dieser verursacht zusätzliche Schäden an den Wurzeln. Weiterhin wird durch die Veränderung hin zu feuchten Bodenverhältnissen die Gefahr von Fäulnis im Bereich der angeschnittenen Wurzeln noch weiter verschärft. In der Folge sind negative Auswirkungen auf die Standsicherheit zu erwarten. In diesem Zuge sei zu erwähnen, dass im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes, welches im weiteren Verfahren eingeholt wird, zusätzlich geklärt werden muss, inwieweit die Flächen im Plangebiet für die Versickerung des Niederschlagswassers tatsächlich geeignet sind. Weiterhin wird in diesem Konzept geklärt, wie die Verkehrsfläche an die Versickerungsfläche angeschlossen werden kann. Da im nördlichen Bereich ohnehin Neupflanzungen durchzuführen wären, könnten die Baumarten entsprechend der Anforderungen des Standortes an Größe sowie einem Nassbereich ausgesucht werden.

### **3.3. Zusammenfassung**

Alles in allem haben die Bäume aus fachlicher Sicht betrachtet keine lange Reststandzeit und sind auch nicht an dem gleichen Standort nachzupflanzen. Ein Aus-

gleich an anderer Stelle, wo die Bäume sich frei entfalten und alt werden können, wäre somit vorzuziehen.

#### **4. Beschreibung Varianten des städtebaulichen Konzepts**

Aus den Diskussionen in den Gremien und der frühzeitigen Beteiligung werden folgende Änderungen am städtebaulichen Konzept erwogen:

- Erhalt der Lindenreihe im Süden sowie weiterer Bestandsbäume
- Verschiebung des KiTa-Gebäudes nach Osten
- Verbreiterung des Grünstreifens nördlich der Wohnbebauung

##### **4.1. Variante 1: Erhalt der Lindenreihen, Doppelhausbebauung**

Die Variante 1 berücksichtigt den Erhalt möglichst vieler Bäume, der Linden im Süden und im Nordosten, sowie die ursprünglich im Vorentwurf vorgesehene Doppelhausbebauung (4 Wohneinheiten). Dadurch muss die Planstraße nach Norden verschoben werden und es entsteht eine erhebliche Verschwenkung.

Die Wohngrundstücke haben eine geringere Flächengröße, es steht nur wenig private Gartenfläche zur Verfügung (ca. 335 m<sup>2</sup> pro Grundstück). Der öffentliche Grünstreifen nördlich der Bebauung ist erforderlich, um die Entwässerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Das Baufenster für die zweigeschossige KiTa bekommt durch den Erhalt der Linden eine quadratische Form (33 m x 33 m), auf dem die Vorgabe für das Gebäude vom Bereich Gebäude und Grundstücke (analog der KiTa in der Weidstraße in Eppstein, ca. 16 m x 48 m) nicht einzuhalten ist. Ebenso ist der Spielbereich für eine 6-gruppige KiTa nicht ausreichend. Es könnte nur eine 3-gruppige KiTa errichtet werden.

##### **4.2. Variante 2: Erhalt der Lindenreihen, Reihenhausbauung**

Variante 2 berücksichtigt ebenfalls den Erhalt der Lindenreihen im Süden und im Nordosten.

Die KiTa ist gegenüber dem ursprünglichen Entwurf gedreht in eine Ost-West-Ausrichtung. Dies hat zur Folge, dass die Wohnbaufläche von 47 m auf 33 m Breite verringert ist und statt der Doppelhausbebauung drei Reihenhäuser verwirklicht werden können. Der Grünstreifen nördlich der Wohnbebauung ist hier aufgrund der geringen Grundstücksgrößen den Privaten zugeschlagen, somit entfällt diese mögliche Fläche für die Ortsrandeingrünung und die Entwässerung der Planstraße. Die Entwässerung soll hierbei auf der 10 m breiten südlichen Grünfläche stattfinden, trotz Erhalt der Linden, auch wenn diese ggf. Schaden davon tragen könnten. Nach nochmaliger Überprüfung des Bereichs Gebäude und Grundstücke könnte bei Variante 2 aufgrund der geringen Spielfläche lediglich eine 3-gruppige KiTa entstehen. Die Verkehrsfläche und damit die Erschließungskosten sind geringer als bei Variante 1 und 3.

In der Sitzung vom 02.04.2019 des Planungs- und Umweltausschusses wurde neben den Grünstrukturen auch der Nutzungskonflikt zwischen dem Friedhof und der KiTa angesprochen. Die Beisetzungen seien während der Öffnungszeiten der KiTa und es sei den Trauernden nicht zuzumuten angemessen Abschied zu nehmen, während die Kinder nebenan spielen. Im Gegenzug wäre es den Kindern nicht zumutbar, wäh-

rend dieser Zeit nicht im Außenbereich der KiTa spielen zu dürfen. Weiterhin bedürfte dies einer strengen Absprache zwischen der Friedhofsverwaltung und der KiTa. Somit müsste als Verlängerung der östlichen KiTa-Gebäudekante zur Abschirmung bspw. eine Mauer angelegt werden.

#### 4.3. Variante 3: Nichterhalt der Lindenreihe, Doppelhausbebauung

Gegenüber dem ursprünglichen Konzept ist in Variante 3 das KiTa-Gebäude in Richtung Osten verschoben, sodass die Spielfläche der Kinder im Westen und somit vom Friedhof abgewandt ist. Die Grundstücksfläche bleibt gleich. Vier Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Spielfläche sowie das Gebäude sind ausreichend, um eine 6-gruppige KiTa zu realisieren.

Die Wohnbaufläche wird etwas verringert, sodass die Grundstücke insgesamt etwas kleiner werden, es finden dennoch vier Wohneinheiten in Form von zwei Doppelhäusern Platz auf der Fläche. Die geringere Grundstücksfläche entsteht, da der Grünstreifen im Norden auf 10 m verbreitert wird, um den dort neu zu pflanzenden Bäumen ausreichend Platz zur Entfaltung zu geben. Somit werden eine geeignete Ortsrandeingrünung und ein Abschluss zwischen der Bebauung sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche geschaffen. Zudem könnte auf dieser Fläche die Entwässerung des auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallenden Oberflächenwassers erfolgen. Aufgrund der Neupflanzung können hierfür geeignete Baumarten ausgewählt werden.

Die Linden im Süden können nicht erhalten werden. Die Linden im Norden und die Mehlbeeren in der Mitte des Gebiets können teilweise erhalten werden.

### 5. Vor- und Nachteile/Vergleich der Konzepte

Variante	1	2	3	Vorentwurf
Wohnbaufläche [m <sup>2</sup> ]	1.340	1.123	1.434	1.619
Wohneinheiten	4	3	4	4
KiTa-Fläche [m <sup>2</sup> ]	2.376	2.570	2.426	2.450
Verkehrsfläche [m <sup>2</sup> ]	703	624	719	668
Öffentl. Grünfläche [m <sup>2</sup> ]	731	833	571	412
Fläche pro Haus [Ø m <sup>2</sup> ]	335	374	353	375
Verkaufserlös [€]	469.000	393.050	501.900	566.650

#### 5.1. Wirtschaftlichkeit, Wohnraumschaffung

Bei Variante 1 und 3 werden jeweils vier Wohneinheiten geschaffen, bei Variante 2 eine weniger. Die Wohnbaufläche, die später durch die Stadt veräußert werden kann, ist bei Variante 3 die größte. Die Spiel- bzw. Baufensterfläche der KiTa ist bei Variante 1 und 2 lediglich ausreichend für eine 3-gruppige KiTa. Aus wirtschaftlichen Gründen werden in der Stadt Frankenthal jedoch KiTas mit mindestens vier Gruppen angestrebt, da sich Planungsaufwand, Umsetzung sowie Flächenverbrauch sonst nicht aufwiegen.

Die Grundstücke werden voraussichtlich durch die Stadt komplett erschlossen verkauft und die Straßenbaukosten im Kaufpreis integriert. Somit werden die derzeitigen Anlieger nicht erneut zu Erschließungsbeiträgen herangezogen. Der Verkaufserlös ergibt sich aus der Wohnbaufläche multipliziert mit einem Bodenrichtwert von

350€/m<sup>2</sup> (ähnlich dem Baugebiet „Am Stephanusring“). Dementsprechend ist er bei Variante 3 am höchsten.

Bei einer Fällung der Bäume müssten vorkommende Arten, für die diese Linden ein Habitat darstellen, ggf. umgesiedelt werden und die gesetzlichen Rodungsfristen sind entsprechend einzuhalten. Weiterhin ist in diesem Zuge zu prüfen, inwiefern ggf. Ersatzhabitats im unmittelbaren Umfeld für diese Arten geschaffen werden können.

## **5.2. Umgang mit den bestehenden Grünstrukturen**

Die Varianten 1 und 2 berücksichtigen u. a. den Erhalt der Lindenreihe im Süden.

Von den Linden im Norden können bei Variante 1 und 2 alle, bei Variante 3 keine erhalten werden.

Von den Mehlbeeren in der Mitte des Plangebiets könnte bei Variante 1 eventuell ein Exemplar, bei Nr. 3 könnten bis zu vier Exemplare bestehen bleiben.

Ein neu anzulegender öffentlicher Grünstreifen im Norden, der zur Entwässerung und als Baumstandort genutzt werden kann, ist in den Varianten 1 und 3 vorhanden, Variante 2 sieht diesen nicht vor.

## **5.3. Fazit**

Die Verwaltung empfiehlt die Variante 3 der städtebaulichen Konzepte als Grundlage für den Bebauungsplan zu verwenden. Der vermeintliche Vorteil der Varianten 1 und 2, die Erhaltung der Linden im Plangebiet, stellt sich aus fachlicher Sicht aufgrund der unvermeidlichen geringen Reststandzeit der Bäume, als kein echter Vorteil dar. Die Neupflanzung an anderer Stelle mit ausreichendem Lebensraum ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoller.

Weiterhin bietet die Fläche in Variante 3 auch eine ausreichende Fläche für das KiTa-Gebäude sowie für den Spielbereich, denn insbesondere der Spielbereich ist in den Varianten 1 und 2 aufgrund der Bäume stark eingeschränkt. So verbleiben bei beiden Varianten lediglich Flächen, welche für eine 3-gruppige KiTa ausreichend sind.

Zusätzlich wird in Variante 3 auch dem Kritikpunkt der Geräuschkulisse zum Friedhofsbereich hin begegnet, aufgrund der Ausrichtung des Baukörpers der KiTa. In Variante 1 und 2 müssten hierfür zusätzliche bauliche Maßnahmen erfolgen.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Konzepts wird der Bebauungsplanentwurf erstellt und den Gremien zum Beschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild
- Anlage 2: Städtebauliche Konzepte Variante 1 – 3
- Anlage 3: Bestandsplan der Bäume im Plangebiet