



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 09.06.2020

Hinweis: XVI/2144
 XVI/2145
 XVI/2980
 XVII/0019
 XVII/0130

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Bebauungsplan "Mörsch, Spitzäcker" hier: Sachstandsbericht über den aktuellen Planungsstand: Stand Mai 2020

Die Verwaltung berichtet:

Zur Sicherung des Gebietes entlang der Mörscher Straße im Bereich zwischen den westlich, südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten und den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (s. Anlage 1), fasste der Stadtrat am 07. Februar 2018 für das Gebiet „Mörsch, Spitzäcker“, ehemals „Wohn- und Mischgebiet Spitzäcker“, einen Aufstellungsbeschluss (vgl. DRS XV1/2144).

Für einen Teilbereich des Plangebiets liegt seitens eines privaten Investors ein städtebauliches Konzept mit überwiegend Wohnbebauung vor (vgl. DRS XVI11/0130). Davon sind die Flurstücke der Gemarkung Mörsch 299/26; 299/8; 299/17 betroffen. Ein zweiter Investor beteiligt sich bzgl. des westlichen Flurstücks (Flst. 299/13) ebenfalls am Bebauungsplan, um im rückwärtigen Grundstücksbereich Planungsrecht für zusätzliche Wohnfläche zu schaffen. 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 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.

Gutachten zum Thema Lärmschutz, Bodenschutz und Artenschutz wurden zu dem Bebauungsplan „Mörsch, Spitzäcker“ bereits eingeholt. Aufgrund einer Stellungnahme seitens des Eigen- und Wirtschaftsbetriebes Frankenthal im Zuge der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher und sonstiger Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (DRS XVII/0019 und DRS XVII/0130), welche im Zeitraum vom 16. September bis 16. Oktober 2019 stattfanden, war ein Entwässerungskon-

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"/>	

zept inkl. Vermessung für die überplanten Bereiche erforderlich. Dieses wurde bereits beauftragt. Zudem wartet die Verwaltung seit November 2019 auf die Stellungnahme der SGD Süd, ob weitere Untersuchungen zum Thema Bodenschutz notwendig sind. Trotz mehrfacher telefonischer und schriftlicher Nachfrage der Verwaltung und Ankündigung der SGD Süd, dass mit einer Stellungnahme bis Ende April 2020 gerechnet werden kann, wurde bisher noch keine Stellungnahme abgegeben. Des Weiteren wird momentan ein Entwurf eines Kostenübernahmevertrages zwischen der Stadtverwaltung und den privaten Investoren erstellt.

Nach Offenlage erhielt die Stadtverwaltung eine Anfrage vom Betreiber des Dialysezentrums zu den aktuellen Planungen des Bebauungsplans „Mörsch, Spitzäcker“ insbesondere zum Grundstück Mörscher Straße 133 (Flst. 299/8). Das Dialysezentrum befindet sich derzeit auf ebendiesem Grundstück. Die Verwaltung informierte den Betreiber des Dialysezentrums daraufhin, dass nach den aktuellen Planungen das Gebäude, in welchem sich das Dialysezentrum derzeit befindet, abgebrochen werden müsse, um die Planungen des Investors zu realisieren. Diese sehen die Erstellung eines Teils der Stichstraße für diesen Bereich vor (s. Anlage 2, 3 und 4). Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und die dort geplanten Wohnhäuser können nicht realisiert werden, wenn das Gebäude des Dialysezentrums zu erhalten ist, da sich die Stichstraße mit dem westlichen Gebäuderand des bestehenden Dialysezentrums überschneidet (s. Anlage 3 und 4).

Im Zuge seiner Rückfragen teilte der Betreiber des Dialysezentrums der Stadtverwaltung mit, dass er die Möglichkeit habe den bestehenden Mietvertrag, für das Bestandsgebäude des Dialysezentrums, dreimal um fünf Jahre zu verlängern. Dieser Aspekt war der Stadtverwaltung bislang unbekannt. Der Grundstückseigentümer hatte die Verwaltung nicht über seine privatrechtlichen Verpflichtungen informiert. Die einseitige Verlängerung des Mietvertrages hätte zur Folge, dass das Gebäude Mörscher Straße 133 vsl. für mindestens 15 weitere Jahre zu erhalten wäre. So wie die Lage der privaten Stichstraße im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist, wäre die Planung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Villa und auf den Grundstücken des Dialysezentrums dann für diesen Zeitraum nicht umsetzbar.

Die Verwaltung sieht es zur Realisierung des Vorhabens als notwendig an, das Bestandsgebäude des Dialysezentrums zunächst zu erhalten, sodass es zu keiner Verzögerung bei der Umsetzung des weiteren Vorhabens kommt. Es ist möglich die Stichstraße nach Westen zu verlegen. Die westlich gelegene Mauer in unmittelbarer Nähe zur Denkmalsgeschützten Villa des Grundstücks Mörscher Straße 131 muss hierbei bestehen bleiben, da diese laut Unterer Denkmalschutzbehörde als Nebenanlage nach § 4 Abs. 1 S. 3 Denkmalschutzgesetz dem Denkmal zugehörig einzuordnen ist. Im nördlich angrenzenden Bereich sind die Planungen dann nicht mehr vom Denkmalschutz betroffen. Somit kann die Mauer im rückwärtigen Grundstücksbereich entsprechend der aktuellen Planung abgebrochen werden (s. Anlage 2).

Durch den Erhalt des Bestandsgebäudes für bis zu 15 Jahre sind zudem der Standort des Kinderspielplatzes sowie die Baufenster südlich des privaten Wendehammers betroffen. Der Kinderspielplatz könnte temporär an anderer Stelle errichtet werden und nach Abbruch des Bestandsgebäudes entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche verlegt werden. Eine Bebauung der vom Erhalt des Dialysezentrums betroffenen festgesetzten Baufenster könnte nach Abbruch des Gebäudes des Dialysezentrums erfolgen.

Durch die Verschiebung der privaten Stichstraße nach Westen sowie der temporären Errichtung des Kinderspielplatzes bspw. auf der Fläche nordwestlich angrenzend des Dialysezentrums, wären die derzeitigen Planungen ohne großen Aufwand zu modifizieren und realisierbar.

Derzeit befindet sich die Stadtverwaltung im Austausch mit den Grundstückseigentümern sowie dem Betreiber des Dialysezentrums, um eine geeignete Lösung zu finden. Parallel hierzu schreibt die Verwaltung alle anderen Mieter an, um abzuklären, ob es weitere Mietverträge gibt, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten.

Sobald der Rechtplanentwurf dementsprechend ergänzt wurde, das Entwässerungskonzept inkl. Vermessung, die Abstimmung mit der SGD Süd und eine ggf. notwendige Erweiterung des Bodengutachtens vorliegen, wird der geänderte Rechtsplanentwurf den Gremien zur Beratung und zum Beschluss über die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mörsch, Spitzäcker“
- Anlage 2: Planzeichnung Bebauungsplanentwurf (Stand August 2019)
- Anlage 3: Ausschnitt des Bebauungsplanentwurfs „Mörsch, Spitzäcker“ – Überlagerung des Bestandes mit dem Bebauungsplanentwurf (Entwurf von August 2019)
- Anlage 4: Bebauungsplan „Mörsch, Spitzäcker“ – Überlagerung Bestand und Planung M 1:1000