



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 03.09.2018

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvorhaben "Eppstein, Nördlich der Leininger Straße"

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Das Konzept vom 17.08.2018 wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Konzept vom 17.08.2018 wird in der vorgelegten Form nicht weiterverfolgt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt das Konzept vom 17.08.2018 in folgenden Punkten zu ändern:
 - a. Erschaffung einer ortsbildtypischen Haus-Hof-Bauweise
 - b. Erstellung einer Hausgruppe im rückwärtigem Grundstücksbereich

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:

Planungsanlass

Auf den Grundstücken in der Ortslage von Eppstein möchte ein privater Bauherr seine Grundstücke städtebaulich entwickeln. Auf den Grundstücken ist eine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Abgrenzung des Entwicklungsgebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,26 ha in der Gemarkung Eppstein, durch das Vorhaben sollen folgende Flurstücke entwickelt werden:

Flst.-Nr. 50; 51; 52; 68.



Luftbild des Entwicklungsgebiets o. M.

Direkt angrenzend an das Plangebiet liegt die Leiningeringer Straße, welche sich südlich der genannten Grundstücke befindet.

Die Flurstücke sind von Wohnbebauung umgeben, welche in ihren vorderen Bereichen Wohngebäude aufweisen und in den hinteren Bereichen der Grundstücke sind Scheunen, Stallungen sowie weitere Nebengebäude platziert.

Bestand auf der Fläche

Derzeit befinden sich zwei Wohngebäude sowie sechs Nebengebäude wie Scheunen und Stallungen auf den Flurstücken, diese sind im Rahmen der Entwicklung abzubereiten.

Beschreibung des Konzepts

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um neun Wohneinheiten im Innenbereich des Ortsteils Eppstein. Die Wohneinheiten sollen als ein Einzel-, zwei Doppel- sowie vier Reihenhäuser realisiert werden. Die Höhe aller Wohngebäude beträgt zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Hinzu kommen voraussichtlich sechs Doppelgaragen, neun Einzelgaragen sowie eine Müllsammelanlage.

Das Konzept sieht im Westen eine Grenzbebauung vor, ausgehend von der Leininger Straße sollen drei Garagen sowie eine Müllsammelanlage direkt an der Straße errichtet werden. Angrenzend an die bestehende Fassade des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück soll ein Einzelhaus errichtet werden. Nördlich dieses Wohngebäudes sollen sechs Garagen, ebenfalls als Grenzbebauung entstehen.

Im Norden ist ein Baufenster vorgesehen, in dem sowohl vier Reihenhäuser als auch ein Doppel- und ein Einzelhaus realisierbar wären.

Im östlichen Bereich ist direkt an der Leininger Straße ein Doppelhaus geplant. Nördlich dieses Wohnhauses ist ein L-förmiges Garagengebäude mit sechs Stellplätzen geplant. Nördlich der Garagen in einem Abstand von ca. 6 m soll ein Doppelhaus entstehen.

Die Gebäude sind alle mit Satteldächern ausgestattet und nach Süden ausgerichtet, sodass eine maximale Versorgung mit Solarpanels erreicht werden kann.

Die Haupteinfahrt des Grundstückes erfolgt von der Leininger Straße aus durch eine private Stichstraße. Diese führt durch einen neu zu errichtenden Torbogen zwischen der Grenzbebauung im Westen und dem östlichen Bereich mit jeweiligen Zufahrten zu den Gebäuden. Dabei befinden sich die Müllsammelanlagen direkt an der Leininger Straße, damit die Müllfahrzeuge nicht das Grundstück befahren müssen.

An der östlichen Grenze, ebenfalls von der Leininger Straße ausgehend, ist eine weitere Zufahrt für das Garagengebäude geplant.

Die Fassadenabwicklung entlang der Leininger Straße wird neu interpretiert, jedoch soll die derzeitige Silhouette der Gebäude und des Torbogens im westlichen Bereich entlang der Leininger Straße weitestgehend aufrechterhalten werden.

Das städtebauliche Konzept kann der Anlage 1 entnommen werden.

Die Entwicklung des Gebiets ist schrittweise angedacht. Zunächst sollen nur die fünf vorderen Wohngebäude und die entsprechenden Garagen realisiert werden.

Bestehendes Planungsrecht

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes (Flurstücke 52 und 68) besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Eppstein – Hintergasse“.

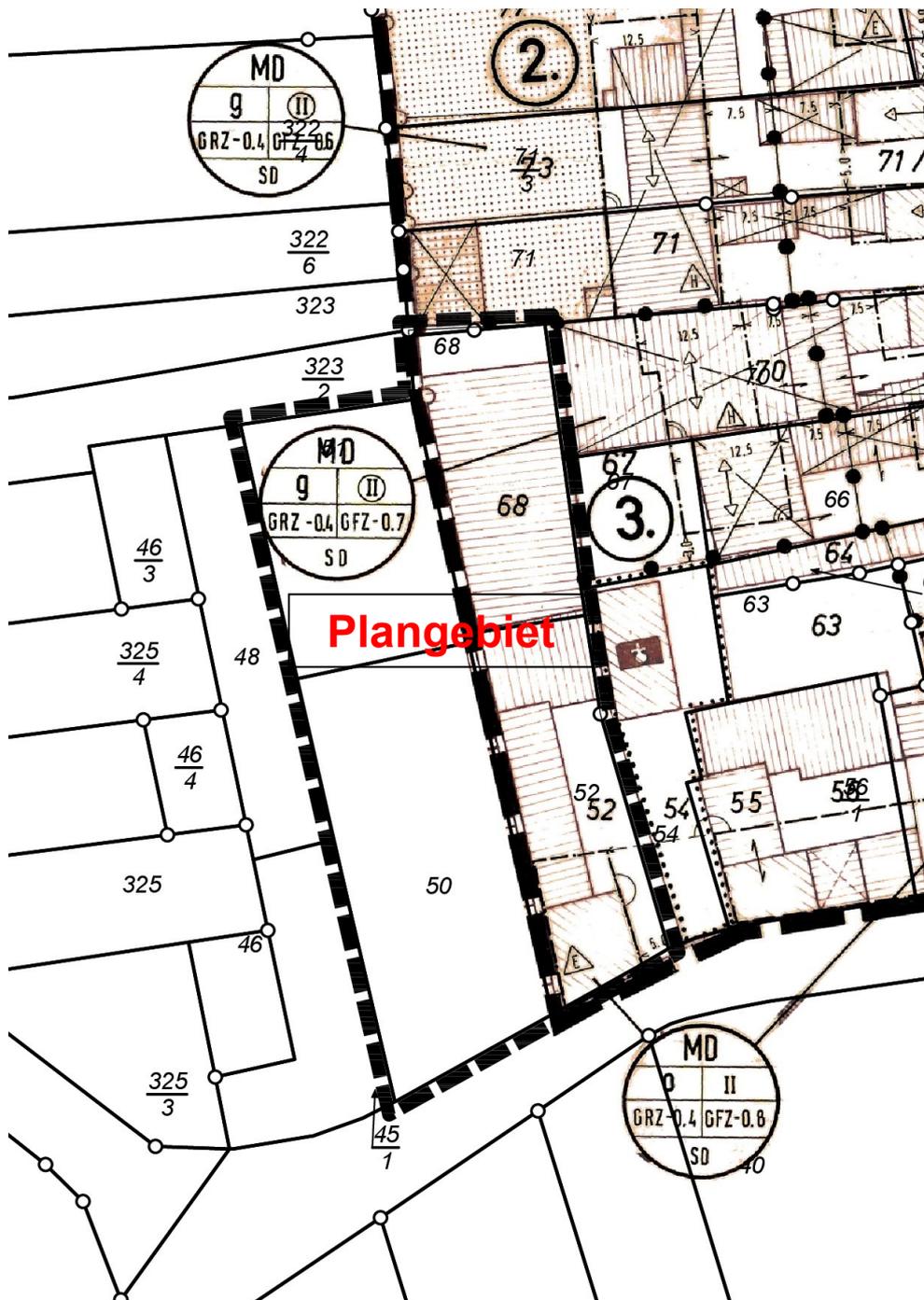
In der südwestlichen Ecke des Flurstückes 52 setzt der Bebauungsplan an der Leininger Straße ein ca. 15 m tiefes und ca. 10 m breites Baufenster mit folgenden Pa-

rametern fest: Dorfgebiet, offene Bauweise, Einzelhaus, maximal zwei Vollgeschosse, maximale Grundflächenzahl von 0,4, maximale Geschossflächenzahl von 0,8, Satteldach. Der Rest des Grundstücks ist nicht überbaubare Fläche.

Die maßgeblichen Festsetzungen sind wie folgt: Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 beschreibt, dass „in den im Plan gekennzeichneten Bereichen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO untergeordnete Einrichtungen und Nebenanlagen sowie Stellplätze nicht zulässig sind“.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.4 sieht vor, dass „untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Baugebietes dienen, außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig sind mit der Einschränkung gemäß Ziffer 2.3“.

Der städtebauliche Entwurf entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eppstein, Hintergasse“.



Auszug aus Bebauungsplan „Eppstein, Hintergasse“ mit Abgrenzung des Plangebiets o. M.

Auf den Flurstücken 50 und 51 hingegen besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass auf dieser Teilfläche alle genehmigungsdürftigen baulichen Veränderungen nach § 34 BauGB zu prüfen sind. Dies bedeutet, das Bauvorhaben ist zulässig „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Wohngebäude in der umgebenden Bebauung beschränken sich auf den vorderen Grundstücksbereich in Form von Einzelhäusern.

Unter Berücksichtigung der Hintergasse sind auch Wohngebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke bis zu einer Bautiefe von etwa 40 m zulässig. Dabei ist allerdings die Haus-Hof-Bauweise in Form von Hausgruppen eingehalten. Die faktische Baugrenze, gemessen von der vorderen Straßenkante der Leiningers Straße, entspricht ebenfalls diesen 40 m Tiefe.

Der städtebauliche Entwurf entspricht nicht der umgebenden Bebauung und eine Genehmigung nach § 34 BauGB wird daher ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal (Pfalz) weist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Dorfgebiet im Bestand aus. Der städtebauliche Entwurf entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Auszug aus Flächennutzungsplan o. M.

Fachliche Einschätzung

Die Verwaltung begrüßt generell eine Wohnbauentwicklung im Innenbereich. Die Nutzung in Form von Wohngebäuden fügt sich in das bestehende Gebiet ein, da die umliegende Bebauung einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entspricht. Allerdings wird das städtebauliche Konzept durch die Verwaltung kritisch betrachtet. Zum einen entspricht der städtebauliche Entwurf nicht dem geltenden Recht des Bebauungsplans „Eppstein, Hintergasse“ und zum anderen entspricht das Vorhaben nicht den umliegenden baulichen Strukturen in Form von einer Haus-Hof-Bauweise.

Bei der Entwicklung der Grundstücke befürwortet die Verwaltung eine Haus-Hof-Bauweise in die Planungen bestmöglich zu integrieren, da diese ein städtebauliches Charakteristikum in Eppstein darstellt. Diese gesamte Entwicklung des Gebiets soll eine moderne und vor allem zukunftsfähige Nutzung der Flächen gewährleisten, welche dennoch Bezug auf die traditionellen dörflichen Strukturen nimmt.

Zudem stellt die schrittweise Entwicklung des Gebiets ein Problem dar. Zum einen ist derzeit nicht abzusehen, wann die komplette Entwicklung abgeschlossen sein wird, da dies generationsübergreifend erfolgt. Zum anderen entsteht durch die Anordnung der Gebäude im rückwärtigen Bereich eine lockere Bebauung, die nicht dem Charakter der Haus-Hof-Bauweise entspricht. Dies hat zur Folge, dass eine aufgebrochene Struktur entsteht, welche weit von der Haus-Hof-Bauweise abweicht. Zukünftige Bauvorhaben könnten somit nach § 34 BauGB diese Strukturen aufgreifen und die Haus-Hof-Bauweise könnte allmählich aus Eppstein verschwinden.

Daher empfiehlt die Verwaltung auf die umliegenden Strukturen zurückzugreifen. Das kann mit der Realisierung einer verdichteten Bauweise in Form einer Hausgruppe im rückwärtigen Grundstücksbereich gewährleistet werden. Somit wären die Strukturen der Haus-Hof-Bauweise auch auf diesen vier Grundstücken eingehalten.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Abweichungen des städtebaulichen Entwurfs muss ein entsprechendes Planungsrecht, in Form eines neuen Bebauungsplans bzw. ein angepasster städtebaulicher Entwurf vorgelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs an die umgebenden Strukturen sowie eine rechtsverbindliche Festsetzung des Entwurfs in Form eines Bebauungsplans. Ein neuer Bebauungsplan würde ein Anstoßgeber für weitere Bauvorhaben in diesem Gebiet sein und als positiver Ausgangspunkt für eine zukünftige sowie zukunftsfähige Entwicklung vorausgehen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf der Fläche