



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 30.08.2018

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Eppstein, Im Bornfeld, Abschnitt III", Aufstellungsbeschluss

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Für das in der Anlage 1 zeichnerisch umgrenzte Gebiet soll ein Bebauungsplan „Eppstein, Im Bornfeld, Abschnitt III“ nach § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf für den Bebauungsplan „Eppstein, Im Bornfeld, Abschnitt III“ auszuarbeiten.

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 und Ziel

In jüngster Zeit ist für die Gemarkung Eppstein eine erhöhte Nachfrage an Grundstücken für Wohnbebauung erkennbar. Die Verwaltung sieht diese Nachfrage als Anlass zu einer Weiterentwicklung des Ortsteils. Im Innenbereich sind auf der Gemarkung Eppstein derzeit keine Flächen für Wohnbebauung mobilisierbar. Daher ist das Ziel der Erschaffung von Wohnbaufläche nur umsetzbar, indem auf eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche im Außenbereich zurückgegriffen wird.

Auf der Fläche soll nach ersten Überlegungen, ähnlich der Strukturen im südlich angrenzenden Bereich, voraussichtlich eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern realisiert werden. Die Anzahl entstehender Wohneinheiten ist abhängig von dem endgültigen städtebaulichen Entwurf. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Verlängerung der bestehenden Stichstraßen aus dem Westen.

Weiterhin soll im Zuge des Bebauungsplans ein geplanter Rundweg entlang der Isenach, welcher teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen wird, rechtlich gesichert werden. Dabei sollen Teile der zukünftigen Naherholungsfläche zum Ausgleich für das Gebiet herangezogen werden können. Erste Gespräche mit der SGD Süd fanden hierzu im Frühsommer 2018 statt.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha in der Gemarkung Eppstein, durch das Vorhaben werden folgende Flurstücke planungsrechtlich entwickelt:

Flst.-Nr. 2753/4 (teilweise); 2754/3 (teilweise); 2755/3 (teilweise); 2763/5 (teilweise); 2767/5; 2777/4; 2777/5; 2778/4; 2778/5; 2779/4; 2779/5; 2782/4; 2782/5; 2783/8; 2783/9; 2783/10; 2787/3; 2787/4; 2797/5; 2798/2 (teilweise); 2798/5; 2799/2 (teilweise); 2799/5; 2801/3; 2802/2; 2803/2; 2806/2; 2815/2; 2827/4; 2827/5; 2828/1; 2831/2.

Nördlich des Gebiets befindet sich die Isenach, östlich sowie südöstlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und südwestlich sowie westlich des Plangebiets wird die Fläche durch Wohnbebauung dominiert.

Im Westen befinden sich bereits drei Stichstraßen, welche in das Baugebiet weitergeführt werden können. Die Stichstraßen gehen von der Gerhart-Hauptmann-Straße aus. Im Osten befinden sich außerdem ein Landwirtschaftsweg sowie eine Brücke, welche über die Isenach in Richtung Flomersheim führt.



Luftbild des Plangebiets o. M.



Auszug aus Flächennutzungsplan o. M.

Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal (Pfalz) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche aus. Im Norden des Plangebiets wird ein Streifen der „Renaturierung von Fließgewässern, Gewässerrandstreifen beidseitig je 20 m“ dargestellt. Im Osten sowie Süden des Geltungsbereichs wird die Fläche als Ortsrandbegrünung sowie gleichzeitig als Ausgleichfläche dargestellt. Weiterhin befindet sich im Westen des Geltungsbereichs zusätzlich eine Ausgleichfläche.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans sollen in die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Derzeitiger Bestand auf der Fläche

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich ein unbefestigter Landwirtschaftsweg innerhalb des Gebiets.

Planverfahren

Das Verfahren wird als sog. „Vollverfahren“ (§§ 2-4 BauGB; §§ 8-10 BauGB) mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und anschließender Offenlage der Entwurfsplanung durchgeführt. Bestandteil des Verfahrens ist auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie mehrerer Fachgutachten.

Erforderliche Fachgutachten

Nach aktuellem Kenntnisstand werden folgende Gutachten benötigt: Lärmschutz-, Bodenschutz sowie Artenschutzgutachten.

Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in die Planung eingearbeitet und in die Abwägung eingestellt.

Zeitplan

Als nächster Verfahrensschritt wird der Vorentwurf den Gremien zum Beschluss vorgelegt. Auf Grundlage dessen soll anschließend die öffentliche und behördliche Beteiligung nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt werden, um anschließend einen Rechtsplanentwurf zu erstellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Eppstein, Im Bornfeld, Abschnitt III“