



Aktenzeichen: 612/JR

Datum: 28.03.2019

Hinweis: XVI/1984

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II" - Zustimmung zum städtebaulichen Konzept und Beschluss der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem städtebaulichen Konzept vom März 2019 (siehe Anlage 2) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes durchzuführen.

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

Zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Gewerberaum beabsichtigt die Stadt Frankenthal die Entwicklung der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Mahlastraße Ecke Schraderstraße. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ (DRS XVI/1984) wurde am 08.11.2017 gefasst.

Bereits 1992 wurde die Verwaltung mit der Bearbeitung eines Bebauungsplans für das Gebiet mit der Bezeichnung „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ beauftragt. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde am 23. Januar 1992 (DRS XI. 2171) gefasst. Ziel der damaligen Planung war die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes. Aufgrund von Widerständen der Bürgerschaft wurde das Vorhaben ab dem Jahr 1997 nicht weiter verfolgt. Gründe waren damals unter anderem die geplante starke Verdichtung, ausgehend von einer durchgängigen vier- bis fünfgeschossigen Blockbebauung und der daraus resultierenden einseitigen Bevölkerungsstruktur. Auch wurde von Seiten der Bürger das ursprünglich geplante Freigängerhaus kritisch gesehen, welches jedoch im Rahmen der weiteren Planung aufgegeben wurde.

Das städtebauliche Konzept nimmt diese Kritikpunkt auf und sieht daher eine lockere und durchmischtere Bebauung vor.

2. Erläuterung des städtebaulichen Konzepts (siehe Anlagen)

Das ca. 8,4 ha große Gebiet soll überwiegend als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dabei ist die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Vollgeschossen und Doppel- und Reihenhäuser sowie vereinzelte Stadtvillen mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen. Östlich davon ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Grundschule und Kindertagesstätte geplant. Zum einen soll der Bedarf an Kindertagesstätten gedeckt, aber auch dem zukünftigen Bedarf an einer weiteren Grundschule Rechnung getragen werden. Sollte sich im Zuge der weiteren Verfahrensschritte zeigen, dass keine Grundschule erforderlich ist, wird die Fläche als Wohnbaugelände ausgewiesen. Angrenzend zur Bahn soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll über zwei Zuwegungen erschlossen werden. Der Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Gemeinbedarfsfläche werden durch die Weiterführung der Hammstraße erschlossen, welcher in einem Wendekreis (für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) mündet. Das Wohngebiet wird hingegen von der Schraderstraße aus erschlossen. Hierfür ist ggf. die Errichtung eines Kreisverkehrs notwendig, um den vermehrten Verkehr aufzufangen, welcher durch die Realisierung des Konzeptes zu erwarten ist. Der ruhende Verkehr,

insbesondere für die Mehrfamilienhaus- sowie Stadtvillenbebauung, soll überwiegend durch Tiefgaragen abgewickelt werden.

Die Gebietsaufteilung ergibt sich aus den Lärmrestriktionen des Standortes. So wird das lärmunempfindliche Gewerbegebiet zur Bahn orientiert, wobei hier unter Umständen auch eine Lärmschutzwand benötigt wird, dies gilt es gutachterlich zu prüfen.

Auch die Mahlastraße bildet eine Lärmquelle. Eine drei- bis viergeschossige Bebauung soll hier als Lärmschutz dienen. Dabei gilt es die lärmschutztechnischen gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Weiter in das Innere des Gebietes sollen Doppel- und Reihenhäuser aber auch Einzelhäuser errichtet werden.

Im Gebiet sollen die Voraussetzungen für die Realisierung einer gemeinschaftlichen, generationenübergreifenden Wohnform mit Quartiersbezug geschaffen werden. Aufgrund der geplanten Nutzungen, Bevölkerungs- und Sozial- sowie auch Baustrukturen ist diese Wohnform für das Gebiet sehr gut geeignet. Auch sind durch die geplanten (KiTa; Grundschule) sowie bereits vorhandene Einrichtungen (Walddorf-Schule; -Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen) die Voraussetzungen gegeben, dass sich das Quartier zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Generationen entwickelt (vgl. DRS XVI/3043).

Neben einem Angebot einer generationenübergreifenden Wohnform sollen im Gebiet auch die Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnungen für den sozialen sowie bezahlbaren Wohnungsbau geschaffen werden. Innerhalb des Gebietes sollen nach derzeitigem Stand ca. 50 Wohneinheiten als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie ca. 320 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Zukünftig soll das Gebiet dann Wohnraum für ca. 775 Einwohner bieten.

	Wohneinheiten	Einwohner (WE x 2,1)
Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Reihenhäusern	ca 50 WE	ca. 105
Geschosswohnungsbau	ca. 320 WE	ca. 670

Durchzogen wird das Gebiet von großzügigen Grünflächen. Diese dienen zum einen der Teilung der Gebietsarten, aber auch der Naherholung. Möglich sind hier ein Spielplatz, ein Obst- und Gemüsegarten sowie ein Festplatz für die Bewohner als Quartierstreff.

Entlang des südlichen Geltungsbereichs verläuft eine weitere Grünfläche, welche voraussichtlich als Ausgleichsfläche für die neuentstehende Bebauung dienen wird. Weiterhin wird dieser Bereich von Bebauung freigehalten, da dieser Teil des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Südtangente für die Stadt Frankenthal dargestellt ist. Diese Entwicklungsmöglichkeit soll bestehen bleiben.

3. Weitere Vorgehensweise

Es wird mit dem städtebaulichen Konzept von März 2019 (Anlage) eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, um insbesondere die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren. Anschließend kann mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs begonnen werden. Im Zuge dessen werden die noch in der Aufstellung befindlichen Gutachten (Artenschutz-, Schall-, Boden- sowie Verkehrsgutachten) in die Abwägung eingestellt und in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Abgrenzungsplan

Anlage 2: Städtebauliches Konzept (Stand März 2019)

Anlage 3: Luftbild des Gebietes