



Aktenzeichen: 612/JR

Datum: 02.05.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Im Bornfeld, Abschnitt III" - 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 April 2019 (siehe Anlage 1) 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 „Im Bornfeld, Abschnitt III“ auf der Grundlage der Anlage 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. Planungsanlass und –ziel

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Frankenthal die Entwicklung der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche entlang der Isenach im Osten von Eppstein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Im Bornfeld, Abschnitt III“ (DRS XVI/2535) wurde am 27.09.2018 gefasst.

Entstehen soll hier, ähnlich der Struktur im südlich angrenzenden Bereich, eine lockere Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern wobei auch bezahlbarer Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen soll. Weiterhin soll im Zuge des Bebauungsplans ein geplanter Rundweg entlang der Isenach als zukünftige Naherholungsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Der geplante Rundweg befindet sich im zukünftigen Gewässerrandstreifen der Isenach, hier ist langfristig eine Renaturierung des Fließgewässers vorgesehen.

2. Städtebauliches Konzept (Anlage 1)

Das ca. 3,1 ha große Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dabei ist die Realisierung von Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen sowie Doppel- und Reihenhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss, ähnlich der bereits bestehenden Bebauung entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße vorgesehen. In den Randbereichen hin zu den Landwirtschaftsflächen und der Isenach sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss angedacht.

Innerhalb des Gebietes sollen nach derzeitigem Stand ca. 30 Wohneinheiten als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser sowie ca. 113 Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Zukünftig soll das Gebiet dann Wohnraum für ca. 300 Einwohner bieten.

	Wohneinheiten	Einwohner (WE x 2,1)
Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	ca. 30 WE	ca. 63
Mehrfamilienhäuser	ca. 113 WE	ca. 237
Gesamt	ca. 143 WE	ca. 300

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt in einem Ringsystem über einen nördlichen sowie südlichen, bereits bestehenden Straßenanschluss. Der mittig gelegene Anschluss wird lediglich als Fußweg weitergeführt, um hier eine Doppellerschließung zu vermeiden. Im Süden des Plangebiets ist ein Wirtschaftsweg angedacht. Der ruhende Verkehr soll oberirdisch abgewickelt werden. Bei der Mehrfamilienhausbebauung sind auch Tiefgaragen denkbar.

Umschlossen wird das Gebiet von großzügigen Grünflächen. Der 20 m breite Grün-

streifen entlang der Isenach soll als Teil eines Rundwegs ausgebildet werden und in Zukunft zur Naherholung dienen. Hier besteht auch die Möglichkeit einen Kinderspielplatz oder ähnliches zu realisieren. Die Grünflächen sollen so naturnah wie möglich als extensive Wiese mit Streuobstbäumen angelegt werden. Die Mehrfamilienhausbebauung soll sich dabei in die Grünfläche integrieren. Als Abschirmung zu der Landwirtschaftsfläche im Osten ermöglicht die Grünfläche hier einen weichen Übergang zum Siedlungskörper.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die östliche Teilfläche des Geltungsbereichs als Ausgleichsfläche dar. Die geplante Grünfläche des Baugebiets, die als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft herangezogen werden soll, entspricht nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aufgrund des derzeitigen erhöhten Wohnraumbedarfs wird die im FNP dargestellte Fläche für Wohnbau nach Osten hin erweitert. Dadurch kann die Versiegelung an anderer Stelle im Außenbereich Eppsteins vermieden werden. Jedoch soll wie im städtebaulichen Konzept ersichtlich, auch der nördliche Teil des Baugebiets zum Ausgleich dienen und somit wird eine ähnliche Flächengröße wie im FNP erreicht. Zudem ist die Aufwertung von einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche zu einer extensiv angelegten Wiese mit Streuobst und einheimischen Gehölzen und Einzelbäumen um ein vielfaches höher.



3. Weitere Vorgehensweise

Es wird mit dem städtebaulichen Konzept vom April 2019 (Anlage 1) 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 Gutachten (Artenschutz-, sowie Bodengutachten) eingeholt sowie in die Abwägung eingestellt und in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Städtebauliches Konzept (Stand April 2019)