



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 02.05.2019

Hinweis: XVI/2534

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

Bebauungsplan "Flomersheim, Am Studernheimer Weg" - Zustimmung zum städtebaulichen Konzept und Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem städtebaulichen Konzept vom April 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 „Flomersheim, Am Studernheimerweg“ 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

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Flomersheim, Am Studernheimer Weg" (DRS. XVI/2534), welcher am 27.09.2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde, ist in den vergangenen Monaten das vorliegende städtebauliche Konzept erarbeitet worden.

2. Erläuterung des städtebaulichen Konzepts

Das vorliegende Konzept sieht folgende Entwicklung für das Plangebiet vor:

Erschließung:

Geplant ist eine innere Ringerschließung, welche das Gebiet an den auszubauenden Studernheimer Weg anschließt. Zudem sieht die Planung die Entwicklung von Wendehämmern im Inneren des Gebietes vor.

Bebauung:

Das Gebiet wird im Norden umfasst von mehreren Mehrfamilienhäusern. Entlang der Bahnstrecke sind dabei mehrere größere Wohngebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Diese sollen zusätzlich zu einer voraussichtlich benötigten Lärmschutzwand das Innere des Gebietes von dem Bahnlärm schützen.

Gegenüber den nördlich gelegenen Mehrfamilienhäusern sowie im westlichen Bereich des Gebietes ist die Entwicklung von einer dichteren Bebauung in Form von Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Dadurch wird eine Abstufung der baulichen Höhen in Richtung des Gebietskernes erreicht.

Im Anschluss an die erwähnten Reihenhäuser ist im Kern des Gebietes, durch die Anordnung der Gebäude, eine Andeutung der für Flomersheim typischen Haus-Hof-Bauweise vorgesehen. Dabei ist je nach Tiefe der Erschließungsanlage eine Bebauung von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäusern bis hin zu Einfamilienhäusern möglich. Für alle Gebäudetypen sind zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen.

Im Süden und Osten wird das Gebiet durch Doppel- sowie Einfamilienhäuser weiter aufgelockert. Auch hier sind je Gebäudetyp zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen.

Begegnungsräume:

Um das Gebiet für seine Bewohner attraktiv zu gestalten, ist die Errichtung zweier Quartiersplätze vorgesehen.

Des Weiteren ist ein ca. 700 m² großer Spielplatz im nördlichen Bereich des Gebietes vorgesehen.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr soll im Plangebiet überwiegend oberirdisch abgewickelt werden.

Entlang der Ringstraße ist eine einseitige Längsparkierung vorgesehen, welche regelmäßig durch Bäume unterbrochen wird. Zur Abwechslung sowie zur Belebung des Straßenraumes soll diese regelmäßig auf die gegenüberliegende Straßenseite verspringen.

Weiterhin sind Stellplätze vor allem in Bereichen der Reihenhäuser im Quartiersinneren vorgesehen.

Grünstrukturen:

Wie bereits erwähnt, soll sowohl entlang der Ringstraße als auch im Bereich des ausgebauten Studernheimer Weges eine Bepflanzung mit Bäumen stattfinden, welche zur Attraktivität des Straßenraumes beitragen soll.

An den Randbereichen des Gebietes im Norden, Osten und Süden sind öffentliche Grünstreifen vorgesehen, welche unterschiedliche Ausprägungen haben und miteinander verbunden sind. Diese Grünbereiche sollen mit Streuobstbäumen sowie Sträuchern und einzelnen Hecken bepflanzt werden. Im nördlichen Bereich sind die geplanten Mehrfamilienhäuser in dem öffentlichen Grünstreifen vorgesehen. Im Osten ist ein breiter Grünstreifen geplant, durch den ein Rundweg zur Naherholung führt, gleichzeitig dient dieser mit als Ausgleichsfläche für das neue Baugebiet. Im Süden ist entlang der privaten Gartenflächen ein schmalerer Grünstreifen vorgesehen, durch die Realisierung der Grünflächen wird ein harmonischer Übergang zwischen geplanter Bebauung und angrenzender landwirtschaftlicher Flächen erreicht.

Besondere Bauformen:

Zur Deckung des bestehenden Kindergartenplatzbedarfes ist im westlichen Bereich des Gebietes, angrenzend an die bestehende Bebauung, die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Diese kann auf Grund ihrer Lage zeitlich unabhängig zu der weiteren Bebauung realisiert werden.

Das Gebiet eignet sich im Bereich der interpretierten Haus-Hof-Bauweise zur Realisierung von besonderen Wohnformen.

Städtebauliche Daten:

	Wohneinheiten	Einwohner (WE x 2,1)
Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	ca. 74	ca. 155
Mehrfamilienhäuser	ca. 135	ca. 283
Gesamt	ca. 209	ca. 438

3. Weitere Vorgehensweise

Es wird mit dem städtebaulichen Konzept vom April 2019 (Anlage 2) 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-, Schall- und Bodengutachten) eingeholt sowie 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
Anlage 3 Luftbild