



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 08.04.2021

Hinweis: XVI/2535
XVI/3101

Beratungsfolge: Ortsbeirat Flomersheim

**B-Plan "Flomersheim, Am Studerheimer Weg":
Entscheidung über die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes auf
Grundlage einer der vorgelegten städtebaulichen Entwürfe**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Der Ortsbeirat Flomersheim entscheidet über die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans „Am Studernheimer Weg“ auf Grundlage einer der ihm vorgelegten städtebaulichen Entwürfe A bis D.
2. Der Ortsbeirat Flomersheim teilt der Verwaltung mit, mit welchem der städtebaulichen Entwürfe A bis D die Verwaltung das Verfahren weiterführen soll.

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. Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 27. September 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flomersheim, Am Studernheimer Weg“ und beauftragte in gleicher Sitzung die Verwaltung mit der Erstellung eines Vorentwurfs für den Bebauungsplan (siehe DRS XVI/2535). Diesem wurde am 21. Mai 2019 durch den Stadtrat zugestimmt sowie die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (siehe DRS XVI/3101).

Das ursprüngliche Konzept sah die Ausweisung von ca. 209 neuen Wohneinheiten (ca. 439 Einwohner/innen) in Mehrfamilien-, Reihen- sowie Doppel- und Einfamilienhäusern auf einer Fläche von ca. 5,8 ha vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zunehmend Einwände bezüglich der geplanten Anzahl an Wohneinheiten in Verbindung mit den zu erwartenden Einwohnerzahlen sowie des geplanten Einmündungsbereiches von der Eppsteiner Straße in den Studernheimer Weg – dieser sei für die Erschließung des Gebietes nicht ausreichend dimensioniert - geäußert. Auf Grundlage dieser Einwände wurde, in Abstimmung mit der Ortsvorsteherin von Flomersheim sowie den Fraktionsvorsitzenden des Ortsbeirates, der ursprüngliche städtebauliche Entwurf überarbeitet. Hierzu fanden im Vorfeld drei Gesprächstermine mit Vertretern des Ortsbeirates Flomersheim, dem Oberbürgermeister sowie Vertretern der Stadtverwaltung statt. Die nun vorliegenden Varianten sind hierbei die Ergebnisse dieser Gespräche.

2. Erläuterung der städtebaulichen Konzepte

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert. Dadurch konnte auch die Größe des Plangebiets auf bis ca. 4,7 ha verkleinert werden. Das Gebiet schließt, wie ursprünglich geplant, im Bereich der Bahngleise an die Eppsteiner Straße (L 524) an und wird durch einen Grüngürtel im Norden, Osten und Süden umschlossen. Dieser soll sowohl als Naherholungsraum als auch als Kompensationsfläche für das Plangebiet dienen. In dem Plangebiet ist auch die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen.

Alle Varianten sehen die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie einer Sonderwohnform (z.B. Mehrgenerationen- oder Betreutes Wohnen) vor. Für den zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr der Kindertagesstätte sind 14 öffentliche Stellplätze entlang des Studernheimer Weges geplant.

Variante A:

Die Variante A sieht die Ausweisung von ca. 71 Wohneinheiten (ca. 150 Einwohner*innen) auf einer Fläche von ca. 2,9 ha in Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäusern und als Sonderwohnform vor.

Bebauung

Unter Berücksichtigung der nördlich der Bahnlinie angrenzende Bebauung, ist im Norden des Gebietes die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern geplant. Diese schirmen das Gebiet in Richtung der Bahn ab. Im mittleren Bereich des Gebietes ist sowohl die Errichtung von Doppelhäusern als auch von Reihenhäusern vorstellbar.

Im Süden sieht die Planung die Realisierung von Einfamilienhäusern vor, welche durch ihre Ausrichtung an die in Flomersheim verbreitete Hofbauweise erinnern.

Die Höhe der Gebäude nimmt nach Süden in Richtung der freien Landschaft hin ab. So sind im Norden drei Vollgeschosse und im mittleren Bereich des Gebietes Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Im Süden soll die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt werden.

Die Grundstücke haben eine Größe von ca. 270 m² (Reihenhaus) bis ca. 980 m² (Mehrfamilienhaus). Die Einfamilienhäuser weisen im Schnitt eine Grundstücksgröße von ca. 380 m² auf.

Erschließung:

Geplant ist die Errichtung einer inneren 5,50 Meter breite Ringerschließung, welche das Gebiet an den auszubauenden Studernheimer Weg anschließt. Zudem sieht die Planung im Süden die Entwicklung von Wendehämmern vor. Für die Müllentsorgung sind am Anfang jeder Wendeanlagen Müllsammelanlagen vorgesehen.

Für Fußgänger ist innerhalb des Gebietes als auch parallel zum Flomersheimer Weg verlaufend, ein 2,50 Meter breiter Gehweg, welcher das Gebiet fußläufig an die Eppsteiner Straße anschließt, vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Gebietes 29 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Variante B:

Variante B sieht die Ausweisung von ca. 101 Wohneinheiten (ca. 212 Einwohner*innen) auf einer Fläche von ca. 4,7 ha in Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäusern und als Sonderwohnform vor.

Bebauung:

Die Entwicklung erfolgt in zwei Bauabschnitten, hierbei ist der erste Bauabschnitt bis auf die geplanten Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser im Norden identisch mit der Variante A. Der zweite Bauabschnitt sieht entlang der Bahnlinie die Errichtung von 8 Reihenhäusern vor. Die bauliche Aufteilung des südlichen sowie mittleren Bereiches ist identisch mit dem ersten Bauabschnitt.

Die Höhe der Gebäude nimmt im gesamten Gebiet von Norden nach Süden hin ab. So sind im Norden im ersten Bauabschnitt Gebäude mit drei Vollgeschossen und im zweiten Bauabschnitt Gebäude mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Im Süden des Gebietes ist eine zweigeschossige Bebauung geplant.

Auch in Variante B weisen die Grundstücke eine Größe von ca. 270 m² (Reihenhaus) bis ca. 980 m² (Mehrfamilienhaus) auf.

Erschließung:

Die Variante sieht die Errichtung einer inneren Ringstraße, mit einer im ersten Bauabschnitt von Nord nach Süd verlaufenden Querstraße vor. Im Süden ist weiterhin die Realisierung von Wendehämmern vorgesehen.

Für den Besucherverkehr befinden sich insgesamt 38 öffentliche Stellplätze, davon 29 im ersten Bauabschnitt sowie 9 im zweiten Bauabschnitt.

Variante C:

Die Variante C sieht die Errichtung von ca. 59 Wohneinheiten (ca. 123 Einwohner*innen) in Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäusern und als Sonderwohnform auf einer Fläche von ca. 2,5 ha vor.

Bebauung:

Unter Berücksichtigung der nördlich der Bahnlinie angrenzenden Bebauung, ist im Norden des Gebietes die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern geplant. Die Gebäude sind hierbei so angeordnet, dass diese eine möglichst zur Bahnlinie hin geschlossene Bebauung erzeugen.

Im mittleren Bereich des Gebietes ist die Errichtung von sowohl Doppel- als auch Reihenhäusern vorstellbar. Im Süden sieht die Planung die Errichtung von Einfamilienhäusern vor.

Die Höhe der Gebäude nimmt von Norden nach Süden in Richtung der freien Landschaft ab. So sind im Norden Gebäude mit drei Vollgeschossen und im mittleren Bereich des Gebietes Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Im Süden wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Die Grundstücke weisen auch hier eine Größe von ca. 270 m² (Reihenhaus) bis ca. 980 m² (Mehrfamilienhaus) auf.

Erschließung:

Die Erschließung dieser Variante ist identisch mit jener der Variante A. In Variante C sind 25 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Variante D:

Variante D sieht die Errichtung von ca. 101 Wohneinheiten (ca. 212 Einwohner*innen) in Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäusern und als Sonderwohnform auf einer Fläche von ca. 4,7 ha vor.

Bebauung:

Die Bauweise des ersten Bauabschnittes ist identisch mit jener der Variante C und kann gleich wie die Variante B in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Der zweite Bauabschnitt sieht entlang der Bahnlinie die Errichtung von 8 Reihenhäusern vor, welche durch ihre Stellung die Funktion der Mehrfamilienhäuser des ersten Bauabschnittes bzgl. der geschlossenen Bebauung in Richtung der Bahnlinie übernehmen.

Die Höhe der Gebäude nimmt im gesamten Gebiet von Norden nach Süden hin ab. So sind im Norden im ersten Bauabschnitt Gebäude mit drei Vollgeschossen und im zweiten Bauabschnitt Gebäude mit zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Im Süden des Gebietes ist eine zweigeschossige Bebauung geplant.

Auch in Variante D weisen die Grundstücke eine Größe zwischen ca. 270 m² (Reihenhaus) und ca. 980 m² (Mehrfamilienhaus) auf.

Erschließung:

Variante D sieht sowie die Variante B die Errichtung einer inneren Ringstraße mit einer im ersten Bauabschnitt von Nord nach Süd verlaufenden Querstraße vor. Im Süden ist weiterhin die Realisierung von Wendehammer vorgesehen.

Für den Besucherverkehr finden sich 43 öffentliche Stellplätze, 27 im ersten Bauabschnitt sowie 16 im zweiten Bauabschnitt wieder.

Zusammenfassung:

Der Ortsbeirat erhält von der Verwaltung vier Varianten, wobei Variante A mit einem zweiten Bauabschnitt zu Variante B wird. Variante C kann mit einem zweiten Bauabschnitt zu Variante D werden. Die Varianten unterscheiden sich primär in der Anzahl geplanter Wohneinheiten und somit auch in der zu erwartenden Einwohnerzahl. Für den kommenden Verfahrensschritt – Erstellen eines Verkehrsgutachtens – benötigt die Verwaltung eine Aussage des Ortsbeirates auf welcher Grundlage das Verkehrsgutachten erarbeitet werden soll, um dadurch Vorgaben hinsichtlich der zu prüfenden Einwohnerdaten an den Verkehrsgutachter weiterzugeben. Das Verkehrsgutachten kann auch gestaffelt beauftragt werden, z.B: für 59 WE, 71 WE und 101 WE. Dadurch kann eine mögliche Grenze für die Leistungsfähigkeit des Knotens eruiert werden.

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung wird anhand des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches Eppsteiner Straße – Am Studernheimer Weg beauftragten. Im Anschluss daran sollen sowohl die Ergebnisse des Gutachtens als auch der eventuell auf Grundlage des Gutachtens überarbeitete städtebauliche Entwurf dem Ortsbeirat und anschließend der Öffentlichkeit vorgelegt werden.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf – Variante A – vom 06.04.2021

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf – Variante B – vom 06.04.2021

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf – Variante C – vom 06.04.2021

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf – Variante D – vom 06.04.2021