



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 23.05.2022

Hinweis: XVI/2535
XVI/3105

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss Stadtrat

B-Plan "Eppstein, Im Bornfeld, Abschnitt III", Zustimmung zum geänderten Abgrenzungsplan sowie zum geänderten städtebaulichen Konzept

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem geänderten Abgrenzungsplan vom Februar 2022 (siehe Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Dem geänderten städtebaulichen Konzept vom Februar 2022 (siehe Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes eine erneute frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung den Anwohnern sowie interessierten Bürgern vorzustellen.

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. Bisheriges Vorgehen

Der Stadtrat beschloss zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Bornfeld, Abschnitt III“ (siehe DRS XVI/2535). Daraufhin erarbeitet die Verwaltung einen städtebaulichen Entwurf, welcher gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 21.05.2019 (siehe DRS XVI/3105) durch den Rat beschlossen wurde.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in dem Zeitraum vom 01.07. bis einschließlich 01.08.2019 statt. Hierbei wurden vonseiten der Bürger Eppsteins verstärkt Einwände gegen das ausgelegte städtebauliche Konzept vorgebracht. Insbesondere wurde die Anzahl an geplanten Wohneinheiten, das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die geplanten Gebäudehöhen kritisiert. Die Verwaltung hat das ursprüngliche Konzept überarbeitet.

2. Planung

Das ursprüngliche Konzept sah die Ausweisung von ca. 143 neuen Wohneinheiten (ca. 300 Einwohner/innen) in Mehrfamilien-, Reihen- sowie Doppel- und Einfamilienhäusern auf einer Fläche von ca. 3,12 ha vor. Die Größe des Plangebietes wurde nun auf ca. 1,9 ha zurückgenommen. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2787/4, 2797/5, 2798/5, 2799/5, 2801/3, 2802/2, 2803/2, 2803/6, 2806/2, 2828/1 sowie die Flurstücke 2753/4, 2754/3, 2755/3, 2763/5, 2767/5, 2783/8, 2787/3, 2798/2, 2799/2, 2815/2, 2827/4, 2827/5, 2831/1 und 2799/2 je teilweise.

Die derzeitige Planung sieht die Ausweisung von ca. 35 Wohneinheiten (ca. 74 Einwohner/innen) vor. Die Planung geht damit auf die Bedenken der Bürger hinsichtlich der Größe des Gebietes sowie auf eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Anzahl an Wohneinheiten ein.

Bebauung

Wie bereits im ursprünglichen Konzept vorgesehen, ist auch weiterhin die Realisierung von Mehrfamilien-, Reihen- sowie Doppel- und Einfamilienhäusern geplant. Im Norden sowie im Süden des Gebietes ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern vorgesehen, diese weisen eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss auf. Die Höhe der Gebäude beträgt hierbei ca. 12 Meter. Mittig des Gebietes sieht die Planung die Errichtung mehrerer Reihenhäuser sowie Doppel- und Einfamilienhäuser vor. Die Reihenhäuser weisen hierbei ebenfalls zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss sowie die Einfamilien- und Doppelhäuser zwei Vollgeschosse auf. Hierbei orientieren sich die geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser sowie die Reihenhäuser an der angrenzenden Bebauung in der Gerhard-Hauptmann-Straße.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung, welche im Norden und im Süden in die Gerhard-Hauptmann-Straße mündet. Ausgehend von der Ringerschließung ist im Süden ein Stich mit einem Wendehammer vorgesehen.

Im Bereich der südlichen Mehrfamilienhäuser ist die Errichtung einer Tiefgarage möglich. Im restlichen Gebiet soll der ruhende Verkehr oberirdisch abgewickelt werden. Für die Besucher des Gebietes stehen insgesamt 10 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Gasleitung, diese wurde bei der Umplanung mitberücksichtigt und verläuft unterhalb der Straßenführung sowie im Grünbereich inkl. Wegeführung und wird nicht mit Gebäuden o.ä. überbaut.

Öffentliches Grün

Die Planung sieht die Ausweisung eines großzügigen Grüngürtels im Norden vor, dieser weist im Schnitt eine Breite von ca. 20 m auf. Innerhalb des Grünstreifens ist die Errichtung eines Fußweges entlang der Isenach, bis zum Studernheimer Weg vorgesehen. Aufgrund der Stellungnahme des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach wurde der geplante Weg möglichst weit von der Böschungskante der Isenach versetzt.

Im Osten führt der Grünstreifen weiter und schafft dadurch einen Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen, hier ist eine Fortführung des Fußweges nach Süden vorgesehen.

Im Süden grenzt der Grünstreifen das Neubaugebiet von der bestehenden Bebauung ab. Durch die Errichtung eines Fußweges im südlichen Bereich ist eine Verbindung der Gebiete miteinander vorgesehen. Auch ist die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes angedacht, dieser soll in der westlichen öffentlichen Grünfläche realisiert werden.

Die Grünflächen können in der weiteren Gestaltung als Ausgleichsflächen zur Kompensation des Bebauungsplangebietes herangezogen werden.

3. Stand der bisherigen Gutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurde bislang eine verkehrstechnische Untersuchung, ein Artenschutzgutachten sowie archäologische Sondagemaßnahmen durchgeführt.

Verkehrsgutachten:

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens erfolgt anhand verkehrlicher Kenngrößen und bereitgestellter Strukturdaten. Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das tägliche KFZ-Fahrtenaufkommen, bei geplanten 36 Wohneinheiten, 170 Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr beträgt. Durch Verkehrszählungen an zwei Knotenpunkten (Verdistraße / Studernheimer Weg sowie Dürkheimer Straße / Johann-Strauß-Straße) wurden die heutigen Verkehrsbelastungen im Umfeld des Areals erhoben. Unter Berücksichtigung des zusätzlich zu erwartendem Verkehrsaufkommen durch die geplante Bebauung und einer allgemeinen Verkehrszunahme von 5% im Zuge der klassifizierten Straßen wurde darauf aufbauend die Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag an den zu untersuchenden Knotenpunkten prognostiziert.

Auf der Grundlage der erhobenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen wurden die Knotenpunkte auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die zwei Knotenpunkte in beiden Spitzenstunden als leistungsfähig einzustufen sind (QSV A).

Durch das zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Wohngebietes und eines allgemeinen Verkehrszuwachses nehmen die Kfz-Belastungen und damit auch die mittleren Wartezeiten an den Knotenpunkten nur geringfügig zu. Dies führt zu keiner Verschlechterung der Verkehrsqualität. Die Knotenpunkte sind somit auch zukünftig rechnerisch als leistungsfähig einzustufen. Aufgrund der geringen Zunahmen des Kfz-Verkehrs, der durch das bestehende Wohngebiet ab- und zufließt, sind die im Untersuchungsraum vorhandenen Verkehrsanlagen ausreichend bemessen und können im Prognosezustand beibehalten werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist das Gutachten hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfes zu aktualisieren. Da die Anzahl an geplanten Wohneinheiten identisch mit dem jetzigen Entwurf ist, wird mit keinen anderen Ergebnissen gerechnet.

Artenschutzgutachten:

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, welches das Plangebiet hinsichtlich Vorkommen gefährdeter bzw. geschützter Tierarten untersucht hat. Das Gutachten konnte hinsichtlich der Brutvögel keine stark gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Brutvogelarten feststellen. Für die Art der Reptilien konnten ebenfalls keine bedrohte Art festgestellt werden. Dennoch wurde ein geringes Restrisiko hinsichtlich des Tötungsverbotes für die Zauneidechse festgestellt. Aus diesem Grund wird diesen Sommer die Fläche im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG nochmals begangen und das tatsächliche Risiko für die Zauneidechse ermittelt.

Archäologische Sondagemaßnahmen:

Im September letzten Jahres wurden durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe sogenannten Sondagemaßnahmen durchgeführt. Grund war, dass laut Fundstellenkartierung innerhalb des Untersuchungsgebiet Hinweise von Bestattungs- oder Siedlungsstrukturen vermutet wurden. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe führt daher mehrere Baggerschüfen innerhalb des Plangebietes durch, diese blieben jedoch befundleer. Da jedoch der Süden des Plangebietes aufgrund fehlender Betretungserlaubnisse von Seiten der Besitzer nicht untersucht werden konnte, sieht die jetzigen Planung in diesem Bereich keine Bebauung vor.

4. Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt soll eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Auch ist angedacht, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. In dieser werden auch die Ergebnisse der im September 2021 durchgeführten archäologischen Sondagemaßnahmen sowie die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten präsentiert. Im Anschluss daran soll der Rechtsplanentwurf ausgearbeitet werden.

Im Laufe des Verfahrens ist wie bereits oben erwähnt die Aktualisierung des Verkehrsgutachtens sowie einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchung vorgesehen. Des Weiteren ist die Erstellung eines geologischen Gutachtens notwendig, Teil des Gutachtens soll auch die Erkundung des Grundwasserstandes sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1: Abgrenzungsplan – Stand Februar 2022

Anlage 2: Städtebauliches Konzept – Stand Mai 2022