



Aktenzeichen: 612/Fe

Datum: 09.09.2021

Hinweis: XI/2171  
XVI/1984  
XVI/3015

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bebauungsplan "Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II",  
Sachstandsbericht**

Die Verwaltung berichtet:

**1. Bisheriger Verfahrensverlauf**

Bereits 1992 wurde die Verwaltung mit der Bearbeitung eines Bebauungsplanes für das Gebiet mit der Bezeichnung „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ beauftragt. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde am 23.01.1992 (DRS XI/2171) gefasst. Ziel der damaligen Planung war die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes zwischen der Schraderstraße im Norden, der Mahlastraße im Osten, der Tennisanlage sowie dem Umspannwerk im Süden und der Bahnlinie im Westen. Aufgrund damaliger Widerstände vonseiten der Bürgerschaft wurde das Vorhaben ab dem Jahr 1997 nicht weiterverfolgt. Gründe waren unter anderem die geplante starke Verdichtung, ausgehend von einer durchgängigen vier- bis fünfgeschossigen Blockbebauung und der daraus resultierenden einseitigen Bevölkerungsstruktur. Auch wurde vonseiten der Bürger das ursprünglich geplante Freigängerhaus kritisch gesehen.

Am 08.11.2017 stimmte der Stadtrat dem geänderten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans „Am Speyerbach Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ (siehe DRS XVI/1984) zu. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes, dabei soll im Anschluss an die bestehende gewerbliche Nutzung im Norden ein eingeschränkter Gewerbegebietsstreifen ausgewiesen werden. Die Restfläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Innerhalb des Gebietes soll eine homogene Durchmischung der unterschiedlichen Wohnformen angeboten werden, dabei ist auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beachten. Anhand dieser Zielsetzungen wurde durch den Bereich Planen und Bauen ein städtebauliches Konzept erstellt, welchem durch den Stadtrat am 17.04.2019 zugestimmt wurde. In der selben Sitzung wurde auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplans „Am Speyerbach Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt II“ beschlossen (siehe DRS XVI/3015).

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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"/>				

## **2. Änderungen und Hinweise am städtebaulichen Konzept**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden vonseiten der Bürger sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht. Diese wurden soweit möglich, bei der weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes beachtet.

### Untere Naturschutzbehörde

Vonseiten der unteren Naturschutzbehörde wurde auf die entlang der Bahnlinie verlaufenden, hochwertigen Grünflächen verwiesen, sowie einen schonenden Umgang bzw. den Erhalt gefordert.

Auf Grund des Hinweises wurde entlang der Bahnlinie ein ca. 15 Meter breiter Grüngürtel vorgesehen. Dieser verbindet die hochwertigen Grünflächen miteinander.

### Bereich Kultur und Sport

Von Seiten des Bereiches wurde ein Bedarf an Sportanlagen geäußert. Dieser sollte im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes realisiert werden. Aussagen hinsichtlich des tatsächlichen Bedarfes sowie der Größe der Anlagen stehen auf Grund fehlender Gremienbeschlüsse noch aus. Aus diesem Grund konnte diese Anregung im städtebaulichen Entwurf nicht abschließend eingearbeitet werden.

### Bereich Schule

Durch den Bereich wurde nochmals der grundsätzliche Bedarf an einer Grundschule geäußert, Aussagen hinsichtlich der Größe der Einrichtung und ob es sich bei dieser um einen Ersatz- oder Ergänzungsstandort handelt, stehen jedoch noch aus. Auch hier konnte auf Grund des erwähnten Verfahrenstandes der städtebauliche Entwurf noch nicht final fertiggestellt werden.

### Weitere Änderungen

Neben Änderungen aufgrund der eingereichten Hinweise bzw. Anregungen vonseiten der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, wurde bei der weiteren Bearbeitung auch angrenzende Planungen sowie Ergebnisse der Gutachten berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

### Kita-Standort

Aufgrund der geplanten Kita im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“, wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens beschlossen, den ursprünglichen Kita-Standort im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht weiter zu verfolgen.

### Geänderte Abgrenzung

Im Rahmen der weiteren Planung wurde die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel-Bechtel-Straße“ berücksichtigt und die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Am Speyerbach, Wohn- und Mischgebiet, Abschnitt III“ entsprechend abgeändert. Die Größe des Plangebietes verringert sich dadurch von ca. 8,4 ha auf nun ca. 7,9 ha.

### Kreisverkehr

Der bisherige Stand der beauftragten verkehrstechnischen Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der bislang vorgesehene Kreisverkehr für die Erschließung des Wohngebietes nicht zwingend erforderlich ist. Aus diesem Grund wurde dieser bei der weiteren Planung nicht weiter berücksichtigt und stattdessen ein Kreuzungsbe- reich vorgesehen.

Der Endbericht der verkehrstechnischen Untersuchung wird der Verwaltung erst nach Fertigstellung dieser Drucksache vorliegen.

### Anpassung des Straßenraums

Das bisherige Konzept sah weder die Ausweisung von Gehwegen noch von öffentli- chen Stellplätzen vor. Auch wurde die Möglichkeit des Parkens auf privater Fläche bislang nur sekundär behandelt. All diese Aspekte wurden in der weiteren Planung näher betrachtet. So wurden für den Bereich des Wohnens die Erschließungsstraßen auf eine Breite von 5,50 Meter sowie für den Bereich des eingeschränkten Gewerbe- gebietes auf 7,50 Meter erweitert. Des Weiteren wurden entlang der Haupteinschlie- ßungsstraßen Gehwege mit einer Breite von jeweils 2,50 Meter vorgesehen. An die- se schließen zusätzlich noch ein 2,00 Meter breiter Längsparkierungsstreifen an, in dem in regelmäßigen Abständen die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen ist.

## **3. Erläuterung Entwicklungsvarianten**

### Wohnen

Das beschlossene Konzept sah die Ausweisung von ca. 370 neuen Wohneinheiten (ca. 775 Einwohner/innen) in Mehrfamilien-, Reihen- sowie Doppel- und Einfamilien- häusern vor.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde aufgrund der Verkleinerung des Ge- bietes wegen der Anpassung des Geltungsbereichs im Norden an die neue Abgren- zung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt mit Kita Daniel- Bechtel-Straße“, der Anpassung der Straßenführung sowie -breite geringfügig auf ca. 356 Wohneinheiten (ca. 748 Einwohner) reduziert, wobei durch eine Erhöhung der Anzahl der Mehrfamilienhäuser eine kompaktere Bebauung erreicht wird.

Für den westlichen Bereich ergeben sich derzeit mehrere Alternativen:

#### Alternative 1:

Die Alternative 1 sieht die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, oh- ne die Ansiedlung einer Grundschule oder die Errichtung von Sportanlagen vor. Durch die Ausweisung des Gebiets könnten ca. 1,85 ha eingeschränkte gewerbliche Bauflächen entwickelt werden. Hierbei wäre die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung denkbar.

#### Alternative 2:

Alternativ wäre weiterhin die Realisierung einer Grundschule im Bereich des einge- schränkten Gewerbegebietes, wie bislang durch den Stadtrat beschlossen, denkbar. Durch die Berücksichtigung des Grundschulstandortes würde sich die Größe der eingeschränkten Gewerbeflächen auf ca. 1,25 ha reduzieren. Die Lage des Grund- schulstandortes würde sich im Vergleich zu dem beschlossenen Konzept nicht ver- ändern. Die tatsächliche Grundstücksgröße als auch die Geschossigkeit des Gebäu-

des ist auf Grundlage der noch fehlenden Beschlüsse der Fachausschüsse einzuarbeiten.

Alternative 3:

Als dritte Alternative wäre neben der Realisierung eines Grundschulstandortes auch die Errichtung notwendiger Sportanlagen denkbar. Hierbei würde das Schulgebäude, aufgrund der zu erwartenden Sportlärmimmissionen, in Richtung des Wohngebietes sowie die Sportanlagen im Anschluss an die Wendeanlage bzw. westlich der Stichstraße errichtet werden. Das Gebäude würde dadurch das Wohnen zum Teil in Richtung der Sportanlagen abschirmen. Die Gewerbefläche verkleinert sich in diesem Fall auf ca. 0,4 ha.

**4. Weiteres Vorgehen**

Nachdem die noch ausstehenden Beschlüsse hinsichtlich des Grundschulstandortes sowie der Sportanlagen vorliegen, wird das städtebauliche Konzept diesbezüglich final fertiggestellt. Im Anschluss daran soll zunächst eine erste lärmtechnische Abschätzung eingeholt und ggf. notwendige passive Lärmschutzmaßnahmen im städtebaulichen Konzept ergänzt werden bevor das Konzept dann den Gremien zur Beratung vorgelegt wird.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL(PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

**Anlage**

Abgrenzungsplan (Stand Juli 2021)