



CDU – FRAKTION PFUNGSTADT

www.cdu-fraktion-pfungstadt.de

Herrn
Stadtverordnetenvorsteher
Reinhard Ahlheim
Kirchstr. 12

64319 Pfungstadt

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2015

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

wir bitten für die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2015 um Aufnahme nachfolgenden Antrages:

Antrag auf Ausweisung bzw. Präzisierung durch ein Bauleitverfahren des Baugebiets „Am Schelmsberg“ in Eschollbrücken

Die Stadtverordnetenversammlung Pfungstadt möge Folgendes beschließen:

Das Baugebiet „Am Schelmsberg“ im Stadtteil Eschollbrücken soll auf Grundlage des 2. Vorentwurfes des damaligen Bebauungsplans „Am Schelmsberg“ aus dem Jahr 1987 – aus dem seit 1966 gültigen Bebauungsplan Jahnstraße – entwickelt werden.

Die Erschließung soll über eine Verlängerung der Straße „Am Herrenhof“ auf die „Pfungstädter Straße“ gewährleistet werden. Die Straße „Am Schelmsberg“ bleibt weiterhin – auch zum Schutz der Kindergartenkinder – eine Sackgasse.

Die Vermarktung soll durch die neu gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft geschehen. Die neuen Grundsätze der Pfungstädter Baulandentwicklung sind anzuwenden.

Begründung:

Einen rechtsgültigen Bebauungsplan für das Baugebiet im Bereich „Jahnstraße“ gibt es bereits seit dem Jahr 1966. Durch einen zweiten Vorentwurf aus dem Jahr 1987 wurde dieser im Gebiet „Am Schelmsberg“ präzisiert, aber vor fast 30 Jahren leider weder final beschlossen noch bis heute umgesetzt.

Der Vorschlag würde die Ausweisung von insgesamt 38 Bauplätzen in diesem Gebiet ermöglichen. Einige der Grundstücke sind bereits im Besitz der Stadt Pfungstadt, so dass diese über die Stadtentwicklungsgesellschaft einfach vermarktet werden könnten. Weitere Grundstücke müssten daher zunächst angekauft werden. Unüberbrückbare Bedenken wegen des Schallschutzes oder anderer Hindernisse für die Entwicklung gibt es in diesem Bereich nicht (siehe Bericht im SBU-Ausschuss vom 20.11.2012).

Eine Erschließung des Baugebiets soll über die Verlängerung der Straße „Am Herrenhof“ bis zur „Pfungstädter Straße“ gelingen. Auch die Verlängerung der Straße „Am Schelmsberg“ als Sackgasse (zum Schutz der Kinder des Kindergartens) ist vorgesehen. Zudem würden die Anwohnerinnen und Anwohner der „Jahnstraße“ merklich entlastet werden.

Die Prüfung der Entwicklung dieses Baugebiets wurde bereits im Oktober 2013 durch die CDU-Fraktion beantragt, aber nie umgesetzt bzw. noch nicht einmal im dafür zuständigen SBU-Ausschuss – trotz Überweisung dieses Antrages – beraten. Um die hohe Nachfrage nach Bauplätzen in Eschollbrücken zu lindern, ist es zwingend notwendig, ein solch großes Gebiet zu entwickeln.

Schließlich müssen nun endlich nach jahrelangen Diskussionen und gegenseitigen Schuldzuweisungen Bauplätze in Eschollbrücken geschaffen werden. Ansonsten ist der Stadtteil Eschollbrücken-Eich ernsthaft in seiner Entwicklung nachhaltig gehemmt.

Für die CDU Fraktion

Jochen Kockegei

2. Vorentwurf Bebauungsplan „Am Schelmsberg“ aus dem Jahr 1987:

STADT PFUNGSTADT
Bebauungsplan: „AM SCHELMSBERG“
 Vorentwurf 2 | 08/87

- Einzelhäuser (1-2 Wo.) = 25 WE (Flurstücken von 300-500 qm)
- Gruppenhäuser (Flurstücken von 200-250 qm) = 15 WE
- Kindergarten (ca. 500 qm) (Flurstücke ca. 2.000 qm)
- Stellplätze + Gärten
- öffentl. Parkplätze
- Baum- und Gehölzpflanzungen
- Wohnsiedelstraße, Anliegerstraße (A 9,0 m), Verkehrsberuhigter Ausbau I Fußweg

Bestand
 Der im amtlichen Flurstückskataster der Stadtteil Eschollbrücken-Eich (Bereich der die Größe von ca. 2,3 ha) der Flurstücken ist in den im Jahre 1986 genehmigten Bebauungsplan „Am Schelmsberg“ enthalten. Festsetzungen = 14.000 qm, 1-2 Vollgeschosse, max. 6 m, (z.B. 0,5 l) in diesen Bebauungsplan ist nämlich der gesamte bei Hauptverkehrsstraßen eine Fläche für öffentliche Einrichtungen festgesetzt. Das Flurstück wird z.B. teilweise landwirtschaftlich genutzt. In rechtswirksamen Flächennutzungsplänen (FNP) der Stadt Pfungstadt ist der Flurstück als Wohnfläche ausgewiesen. Geringfügig über eine öffentliche Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Baukleinflächen“ dargestellt.

Planung
 Entsprechend der FNP-Ausweisung sollen in diesem Bereich ca. 40 weitere Wohngebäude (in Form von 1-2 geschossigen Einzel- und Gruppenhäusern) entstehen. Die Bebauung soll sich nach Art und Maß an die natürlichen und wettbewerbliche Bauweise an.
 In weiteren Planungsbereich ist der Neubau eines konfessioneller Kindertages (ca. 5 Plätze) vorgesehen, die hierfür erforderliche Grundstücksfläche beträgt ca. 2.000 qm. Die Ausweisung der für den Standort notwendigen Einrichtungen in diesem Bereich erfolgt nach dem Einverständnis der vorgesehenen Standort, ist vorrangig aus den derzeitigen Grundstücks- und Umverhältnissen bedingt.
 Durch entsprechende, detaillierte Festsetzungen soll sich die Bebauung städtebaulich und landschaftsgerichtet in die bestehenden örtlichen Strukturen einfügen.
 Die mit dem Hess. Strassenbaugesetz (HStBauG) abgestimmte, verbindliche Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße mit Wohnbreite (ca. 9 m) sowie über eine Anliegerstraße (ca. 9 m) mit Anschluss an die Pfungstädter Straße (14,0 m). Der verkehrsberuhigte Ausbau beider Straßen ist vorgesehen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen sind durch Fußwege (ca. 2,5 m) miteinander verbunden.
 Private Stellplätze und Gärten sind in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken selbst und in Gewerbestützungen vorgesehen; öffentliche Parkplätze (ca. 40 Stück) sind an 5 Standorten sowie entlang der Straßen vorgesehen.
 Bezüglich der Abwasserentsorgung ist festzustellen, dass diese innerhalb des Gebietes nach den üblichen Standards ausgebaut werden soll.
 Die Inbetriebnahme der Kanalisation und damit auch die Durchführung des Bauabstimmens ist jedoch abhängig von weiteren notwendigen Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Katastrals von Eschollbrücken. Entsprechende Fachplanungen sind nach auszuarbeiten.
 Der Bau von Stromversorgungsanlagen (Trafostation) ist im Bereich von öffentlichen Parkplätzen bzw. Stellplätzen möglich (vorgesehen).

Gemeinde: Pfungstadt
 Behörde: Eschollbrücken
 Plan-Nr.: 1/1000
 Es wird festgesetzt, dass die oben genannten Bebauungspläne nur Maßnahmen sind, die nach dem Hess. Strassenbaugesetz (HStBauG) zulässig sind.
 Der Bebauungsplan ist auf vorläufige Zustimmung in der Kreisbehörde nach dem Hess. Strassenbaugesetz (HStBauG) zu beantragen.
 Datum: 27.08.1987
 Kofaktor: im Auftrag

