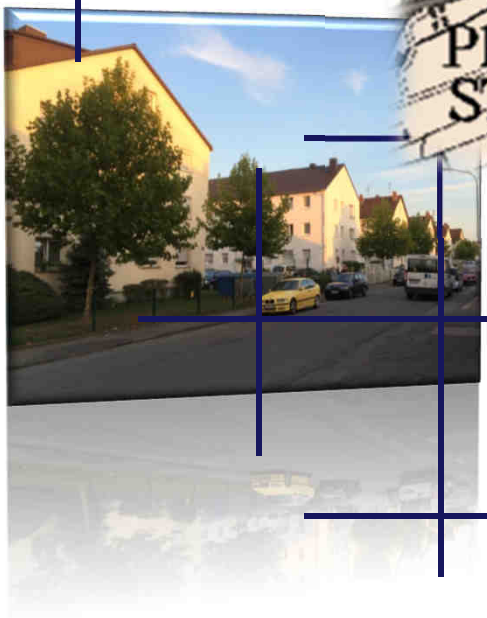
GeWoBau Pfungstadt e.G.

Städtebauliche Umgebungsanalyse

Goethestraße



InfraPro

Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Fon: 06251 – 584 783 0
Fax: 06251 – 584 783 1

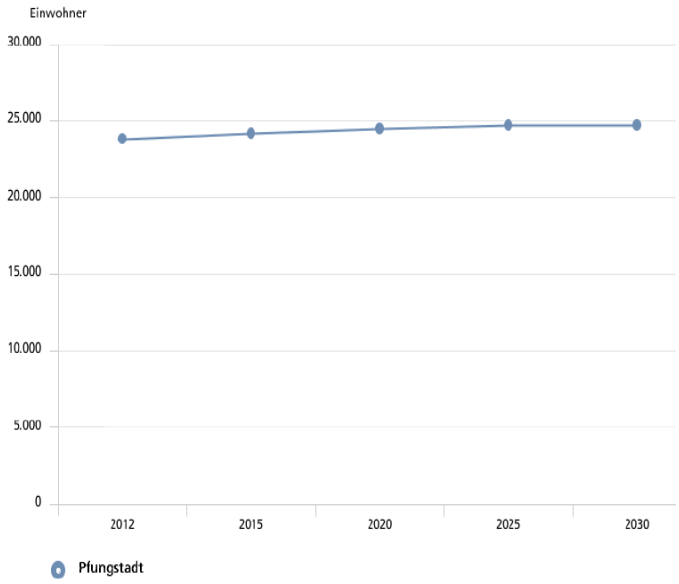
eMail: mail@infrapro.de
Web: www.infrapro.de

Planungsanlass & Aufgabenstellung

Die Stadt Pfungstadt liegt im Süden, integriert in die Metropolregion Rhein-Main mit seinem Wirtschaftszentrum Frankfurt am Main. Wirtschaftsstrukturell zählt die Metropolregion Rhein Main mit ihren vielfältigen Funktionen und Einrichtungen zu den stärksten Metropolregionen in Deutschland und Europa. Zusätzlich profitiert der Standort Pfungstadt durch seine starke Affinität zu dem südlich angrenzenden Ballungsraum Rhein-Neckar im Bereich des Länderdreiecks Baden-Württemberg / Rheinland-Pfalz / Hessen mit den Metropolen Mannheim / Ludwigshafen und Heidelberg. Durch diese räumliche Lage gewinnt die Stadt Pfungstadt an Attraktivität. Dies spiegelt sich in der Bilanz der Wanderbewegungen wieder. Im Rückblick auf die Jahre 2012 - 2013 kann die Stadt Pfungstadt 193 Zugezogene Einwohner verzeichnen (=Anteil von 14%).

(Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.): Ausgewählte Daten über Gemeinden. Wanderungsbewegung. www.hsl.de. Stand 31.12.2013.)

Weiterhin wird von der Bertelsmann Studie ein Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Diese Tatsache stellt die Stadt vor eine neue Herausforderung. Sie liegt in der Bereitstellung von Wohnraum, welcher den aktuellen und den zukünftigen Wohnanforderungen entspricht.



- **Abb. links:** **Lage im Raum**
- **Abb. Rechts:** **Bevölkerungsprognose**

© InfraPro, Oktober 2015

PLANUNGSANLASS & AUFGABENSTELLUNG

Eine potentiale Fläche für die Aufgabe der Wohnraumbereitstellung stellen die Grundstücke in der Goethestraße dar. Derzeit befinden sich dort vier Sozialwohnbauten sowie ein Obdachlosenheim. Diese sind jedoch sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen. Das Plangebiet kann eine hervorragende Lage zum Ortskern aber auch eine äußerst günstige Anbindung an das Autobahnnetz verzeichnen. Dieses „schlummernde“ Potential soll optimal Ausgenutzt werden. Aus diesem Grund ist eine Umsiedlung der bestehenden Sozialwohnungsbauten und des Obdachlosenheimes anvisiert. Eine Blockrandbebauung soll die Grundstücke effizienter ausnutzen und eine Realisierung von attraktivem Wohnraum ermöglichen.

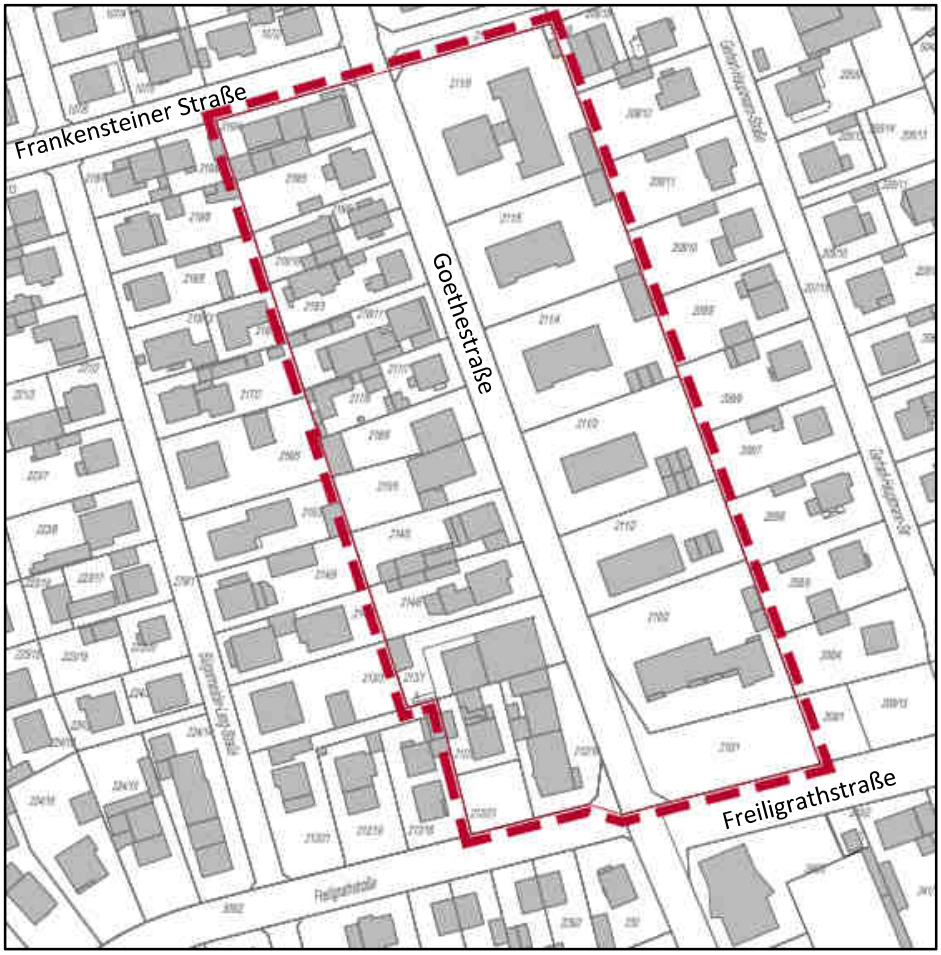


Abb. : Abgrenzung des Plangebietes

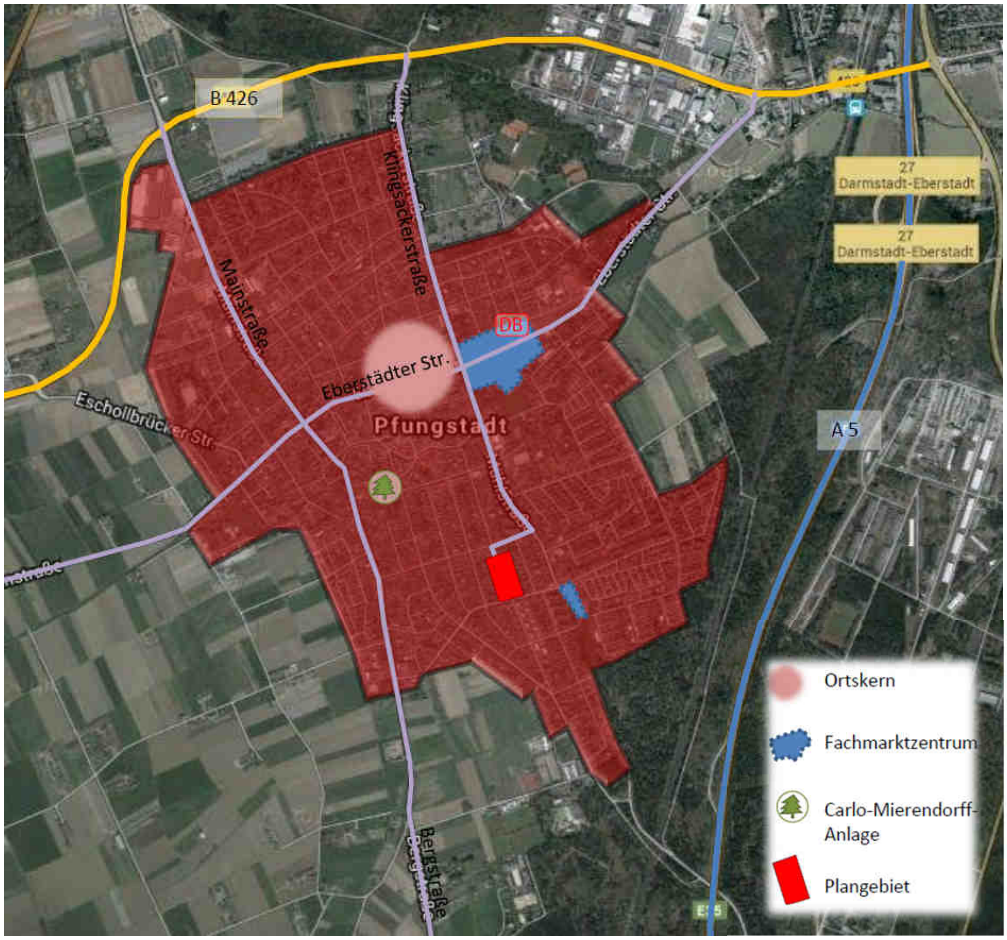
Das Untersuchungsgebiet der Umgebungsanalyse umfasst die umliegenden Strukturen um das Plangebiet (wie in vorstehender Abbildung dargestellt) entlang der Goethestraße. Es erstreckt sich entlang der Goethestraße bis hin zur Kreuzung Goethestraße/ Heinrich Heine Straße im Süden sowie der Kreuzung Goethestraße / Frankensteiner Straße im Norden.

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG

© InfraPro, Oktober 2015

Lage im Raum

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Goethestraße. Es wird durch die Bürgermeister-Lang-Straße im Westen, die Freiligrathstraße im Süden sowie durch Wohnbebauung im Norden und Osten begrenzt (siehe vorstehende Abbildung). Insgesamt umfassen die, innerhalb des Plangebietes gelegenen, Grundstücke der GeWoBau ca. 9.190 m². Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 21.380 m².



Abbildung

Lage innerhalb der Stadt Pfungstadt

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Kernstadt. Die Anbindung an die B 426 ist über die Klingsackerstraße gegeben. Die Autobahn A 5 kann über die Bergstraße erreicht werden. Das Fachmarktzentrum sowie der Bahnhof können fußläufig in ca. 15 Minuten erreicht werden. Der nah gelegene Park (Carlo-Mierendorff-Anlage) befindet sich in 700 Meter Entfernung und kann in ca. 9 Minuten fußläufig erreicht werden.

© InfraPro, Oktober 2015

UMGEBUNGSANALYSE

- **DIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG** des Plangebietes an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Freiligrathstraße zur Bergstraße und somit an den Anschluss der Autobahn A5.
- Über die Seeheimer Straße sowie die Rheinstraße im Nordwesten Pfungstadts können die Ortsteile Eschollbrücken, Eich und Hahn erreicht werden.
- Die Innenstadt und auch der Bahnhof wird in wenigen Minuten über die Goethestraße / Mühlstraße sowie die Eberstädter Straße erreicht.

Abb. oben: Verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG

© InfraPro, Oktober 2015

UMGEBUNGSANALYSE

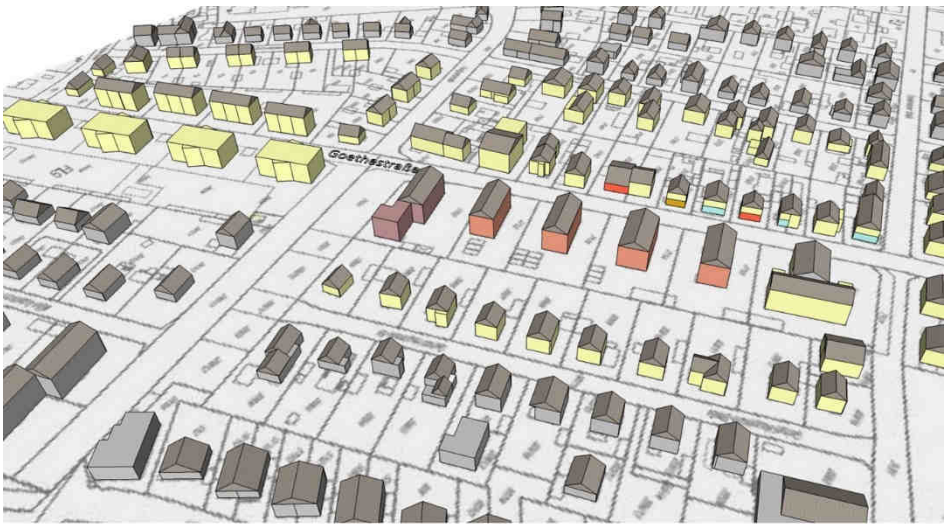
- **DIE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG** des Plangebietes erfolgt über die Goethestraße.
- Die Goethestraße sowie die parallel verlaufenden Straßen sind gemäß der RaSt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) als Wohnstraßen eingestuft. Die Breite der Querschnitte liegt bei max . 10,00 m und es gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung bei 30 km/h. Als besondere Nutzungsansprüche können hier die Aufenthaltsqualität und die Parkraumbereitstellung genannt werden.
- Durch die 30er Zonen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßenwerden die Wohnstraßen vor Ort auch als Aufenthaltsraum wahrgenommen. Die Gehwege sind jedoch für den heutigen Standard recht schmal, sodass hierdurch die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit eingeschränkt wird.
- Der Straßenraum der Goethestraße ist durch eine Baumreihe, welche das Straßenbild aufwertet, geprägt.
- Der ruhende Verkehr findet zum Teil auf den privaten Grundstücken platz. Zu einem größeren Teil sind Stellplätze, auch für den Besucherverkehr im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Hierdurch wirkt dieser schmal und unübersichtlich.

- **Abb. links:** **Straßenraum - Goethestraße oberhalb der Freiligrathstraße**
- **Abb. rechts:** **Straßenraum - Goethestraße unterhalb der Freiligrathstraße**
- **Abb. unten:** **Straßenraumaufteilung der Goethestraße** **(rot = ruhender Verkehr, gelb = fließender Verkehr)**

© InfraPro, Oktober 2015

UMGEBUNGSANALYSE

- Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch die **WOHNNUTZUNG** geprägt.
- Vereinzelt sind **GEWERBLICHE NUTZUNGEN** in den Erdgeschossbereichen der Gebäude vorzufinden. Diese konzentrieren sich jedoch ausschließlich auf der westlichen Seite der Goethestraße.
- Hierbei handelt es sich zumeist um kleinere Handwerks- oder Gastronomiebetriebe. Der Zustand der baulichen Anlagen sowie die vorhandenen Räumlichkeiten bieten den Gewerbebetrieben nicht viel Entwicklungspotenzial.
- Die Gebäude östlich der Goethestraße werden zu Wohnzwecken genutzt und durch die Pfungstädter GeWoBau verwaltet.



- Handwerksbetrieb
- Einzelhandel, hier: Kiosk
- Gastronomie
- Soziale Einrichtung, hier: Obdachlosenheim
- Sozialer Wohnungsbau, GeWoBau
- Weitere Bestandsbebauung
- Sonstige Wohnnutzung

Abb. links: Beispiel - Handwerklicher Betrieb in der Goethestraße
Abb. rechts: Sozialwohnungsbauten der GeWoBau Pfungstadt
Abb. Unten: Umgebungsanalyse - Nutzungen

© InfraPro, Oktober 2015

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG

UMGEBUNGSANALYSE

- **DIE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN** in der Nähe des Planungsgebietes setzen sich überwiegend aus privat genutzten Grün- bzw. Freiflächen sowie gemeinschaftlich genutzten Grün- bzw. Freiflächen zusammen.
- Die privaten Grünflächen befinden sich überwiegend im rückwärtigen und privaten Bereich der Grundstücke. Sie können im öffentlichen Straßenraum kaum wahrgenommen werden.
- Zu den gemeinschaftlich genutzten Grünflächen zählen die Freiflächen, welche sich zwischen den Mehrfamilienhäusern befinden. Diese Aufenthaltsflächen können im Straßenraum wahrgenommen werden. Vor allem die Bäume , welche die Grundstücke zum Straßenraum hin abgrenzen, prägen das Straßenbild der Goethestraße.
- Weiterhin befindet sich eine öffentlich genutzte Grünfläche an der Ecke Goethestraße / Freiligrathstraße, diese wird von den Einwohnern als Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt.

- **Abb. links:** **Gemeinschaftlich genutzte Grünfläche**
- **Abb. rechts:** **Öffentliche Grünfläche**
- **Abb. unten:** **Umgebungsanalyse - Freiflächen**

© InfraPro, Oktober 2015

UMGEBUNGSANALYSE

- **DIE BAULICHEN ANLAGEN** sind entlang des Straßenraumes angeordnet und die bestehenden Gebäudefluchten werden durch diese eingehalten. Das städtebauliche Bild ist überwiegend durch das freistehende Gebäude geprägt. Diese sind entweder in Reihen dem Straßenraum zugeordnet oder sie gliedern sich als Zeilenbauten in den öffentlichen Raum ein.
  - Das Merkmal der **Hauszeilen** ist der seitlich gelegene Zugang, welcher durch Stichwege vom öffentlichen Straßenraum erreicht werden kann. Weiterhin zeichnen sich diese durch die gemeinschaftlich genutzten Freiräume aus, welche zwischen einzelnen Zeilenhausbauten entstehen.
  - Die **Hausreihen** zeichnen sich durch deren Erschließung von der Straßenseite aus. Diese können als freistehende Gebäude eine Reihe entlang des Straßenraumes bilden (Freistehende Reihen). Weiterhin gibt es auch bauliche Anlagen, welche sich aus mehreren Gebäuden zusammensetzen und somit ebenfalls Hausreihen bilden. Einfamilienhäuser weisen in der Regel im rückwärtigen Bereich private Freiräume auf, wohingegen Mehrfamilienhäuser über gemeinschaftlich genutzte Freiflächen verfügen, welche sich ebenfalls im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befinden.
- Das Verhältnis vom typischen freistehenden Einfamilienhaus und dem Mehrfamilienhaus ist ausgeglichen.

Abb. links: Umgebungsanalyse - Gebäudetypen

Abb. rechts: Hauszeilen östlich der Goethestraße (GeWoBau)

© InfraPro, Oktober 2015

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG

UMGEBUNGSANALYSE

- Im Hinblick auf **DIE GESCHOSSIGKEIT** der Bestandsgebäude werden drei Vollgeschosse nicht überschritten, sodass ein harmonisches Siedlungsbild gewahrt ist.
- Auch bei der Dachgestaltung wird eine Einheitlichkeit gewahrt. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Satteldächer geprägt. Neu errichtete Bauten zeichnen sich durch Flachdächer aus und stellen somit eine Abwechslung im städtebaulichen Ortsbild dar.

- **Abb. links:** **Umgebungsanalyse - Überbaute Grundstücksfläche**
- **Abb. rechts:** **Oben: Sozialwohnungsbauten der GeWoBau**

Unten: Obdachlosenheim an der Ecke Goethestraße/Freiligrathstraße

© InfraPro, Oktober 2015

UMGEBUNGSANALYSE

- Die **ÜBERBAUTE FLÄCHE** durch bauliche Hauptanlagen der Grundstücke ist in untenstehender Darstellung mit GRZ ´ gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich nicht wie bei der GRZ - Festsetzung in Bebauungsplänen um Höchstwerte, sondern um Werte die durch die Bestandsbebauung erreicht werden.
- Die überbaute Fläche wurde für jedes einzelne Grundstück ermittelt und nach dem Ampelprinzip bewertet.
- Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Grundstücke der GeWoBau nicht die überbaubare Grundstücksfläche von maximal 0,4 die nach der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete üblicherweise festgesetzt wird, erreichen. Demnach bleibt hier ausreichend Spielraum zur Nachverdichtung.

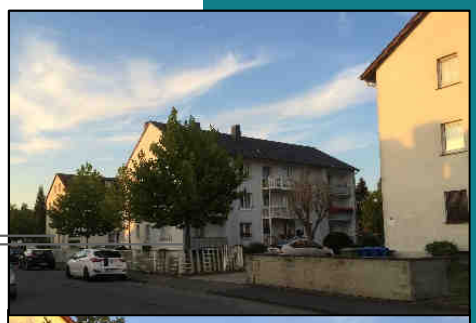


Abb. links: Umgebungsanalyse - Überbaute Grundstücksfläche

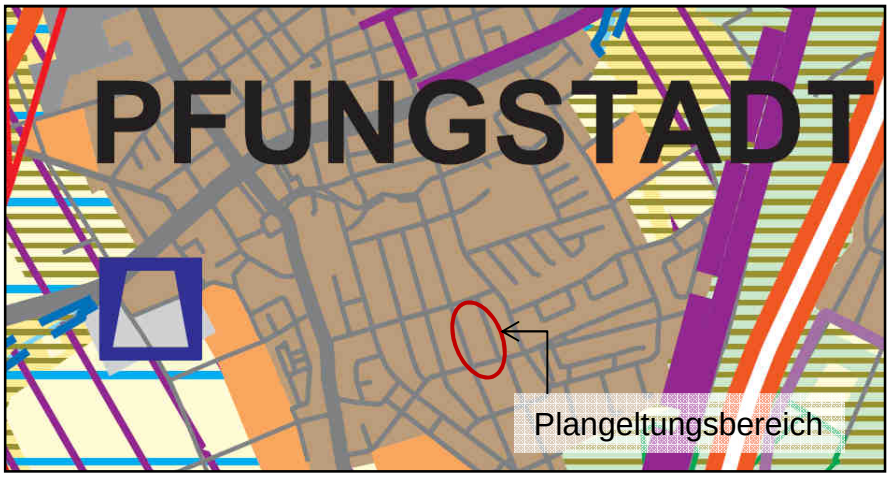
Abb. rechts: Oben: Sozialwohnungsbauten der GeWoBau
Unten: Obdachlosenheim an der Ecke Goethestraße / Freiligrathstraße

INFRAPRO
Ingenieur GmbH & Co. KG

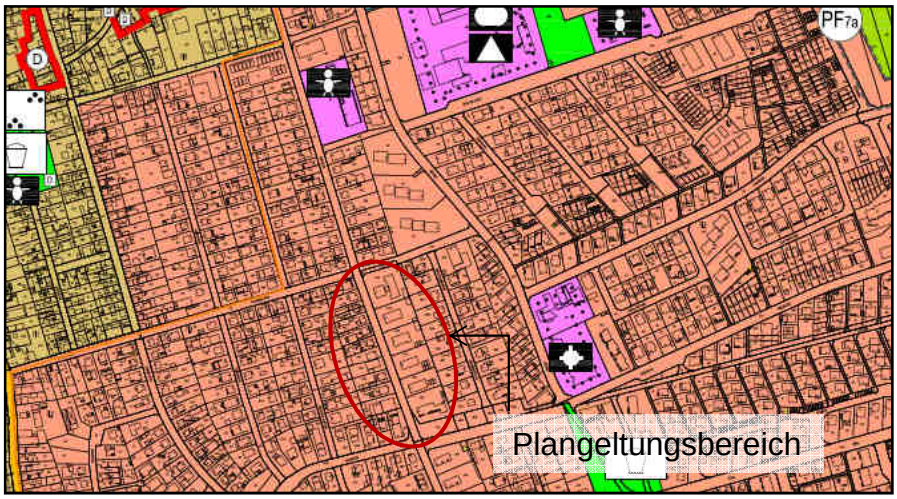
© InfraPro, Oktober 2015

Planungsrechtliche Situation

- **Der Regionalplan 2010** stellt im Plangeltungsbereich eine Siedlungsfläche im Bestand dar.



- **Die Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes** befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren und hat bereits die Entwurfsphase erreicht. Hier wird das Planungsgebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.



- **Abb. oben:** **Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010**
- **Abb. unten:** **Ausschnitt aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

© InfraPro, Oktober 2015

Planungsrechtliche Situation

- In der direkten Umgebung gibt es derzeit 4 rechtskräftige **Bebauungspläne**.
- In diesen Bebauungsplänen sind überwiegend allgemeine Wohngebiete Für den Plangeltungsbereich festgesetzt.
- Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan, welcher die planungsrechtliche Situation regelt.

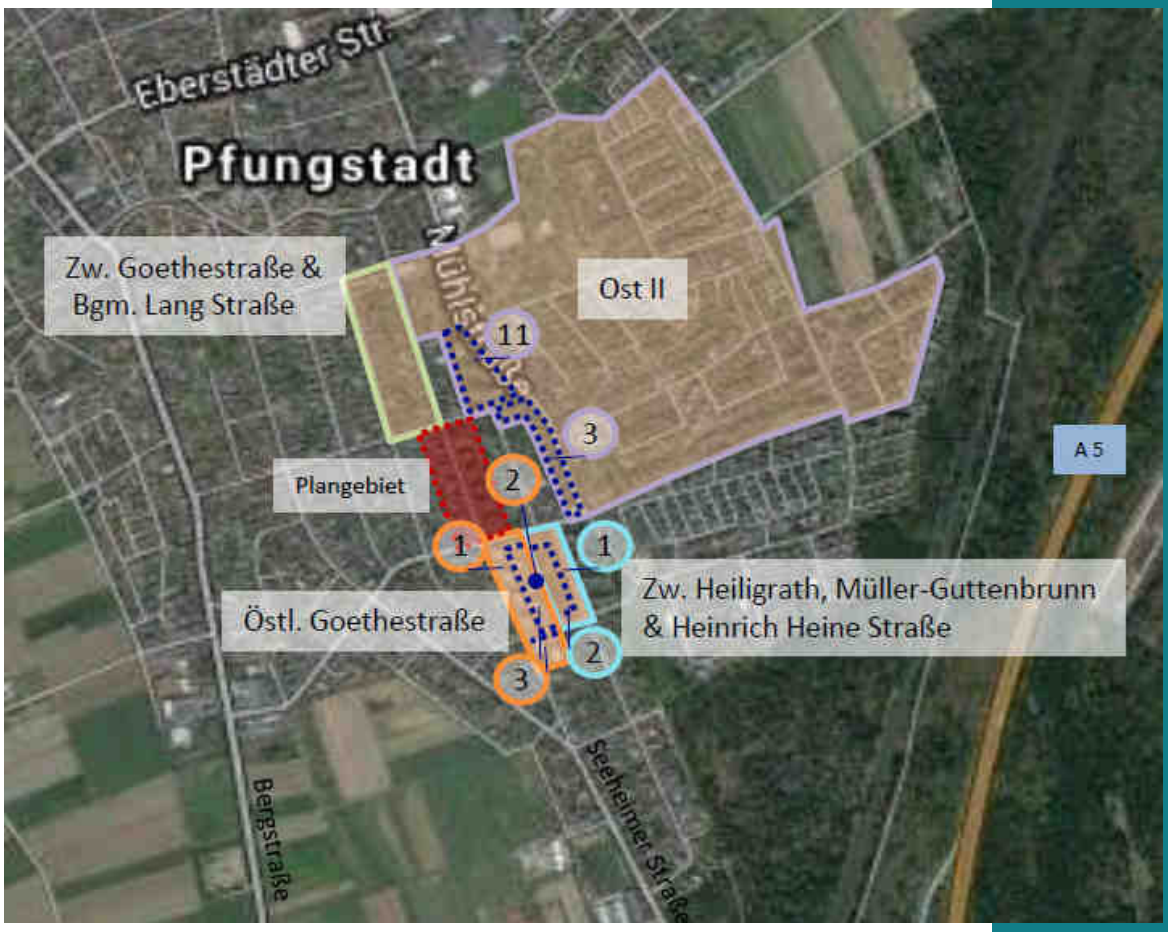


Abb. oben: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes sowie der Teilbereiche der jeweiligen Bebauungspläne

InfraPro
Ingenieur GmbH & Co. KG

© InfraPro, Oktober 2015

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Zwischen Goethestraße & Bürgermeister Lang Straße

Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
WA	0,6	0,3	II (zwingend)

- Es gilt die offene Bauweise.
- Die Anzahl der Vollgeschosse für Garagen wird mit I festgesetzt.

Ost II

Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
WA 3	0,4	1,0	III
WA 11	0,4	1,1	IV

- Es gilt die offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser).
- Für das Gebiet WA 11 ist eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
- Die Anzahl maximale Höhe für Garagen beträgt 3 m.

Östlich der Goethestraße

Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
WA 1	0,4	1,2	III
WA 2	0,4	0,4	I
WA 3	0,4	0,8	II

- Für das Gebiet WA 1 gilt die offene Bauweise.
- Für die beiden Gebiete WA 2 & WA 3 ist eine abweichende Bauweise dahingehend definiert, dass die Bauweise durch die Baugrenzen in der Planzeichnung vorgegeben wird.
- Als Dachform werden das Flach- sowie das Satteldach in allen drei Gebieten mit einer maximalen Dachneigung von 41° festgesetzt.

Zwischen Heiligrath -, Müller-Guttenbrunn -, & Heinrich Heine Straße

Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
WA 1	0,3	0,6	II
WA 2	0,3	0,3	I

- Es ist die offene Bauweise festgesetzt. In beiden Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind in WA 1 zulässig, wenn bei der Teilung der Grundstücke die Grundstücksgröße von 400 m² nicht unterschritten wird.
- Weiterhin sind im Gebiet WA 1 in Wohnungen maximal 2 Wohneinheiten und im Gebiet 2 maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer festgesetzt.

© InfraPro, Oktober 2015

Planungsrechtliche Situation

- Für die beiden Bebauungspläne „Zwischen Goethestraße & Bürgermeister Lang Straße“ sowie „Ost II“ (aufgrund der Größe des Geltungsbereiches werden lediglich die Teilgebiete WA 11 und WA 3 des Bebauungsplanes „Ost II“ dargestellt) werden keine exakten Höhenangaben für die Traufwandhöhe bzw. die Firsthöhe getroffen.
- Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes „Östlich der Goethestraße“ beziehen sich auf die absolute Gebäudehöhe der jeweiligen baulichen Anlage.
- Für die, unmittelbar an das Plangebiet, angrenzenden Bereiche im Westen und im Osten gibt es derzeit kein rechtskräftigen Bebauungspläne.

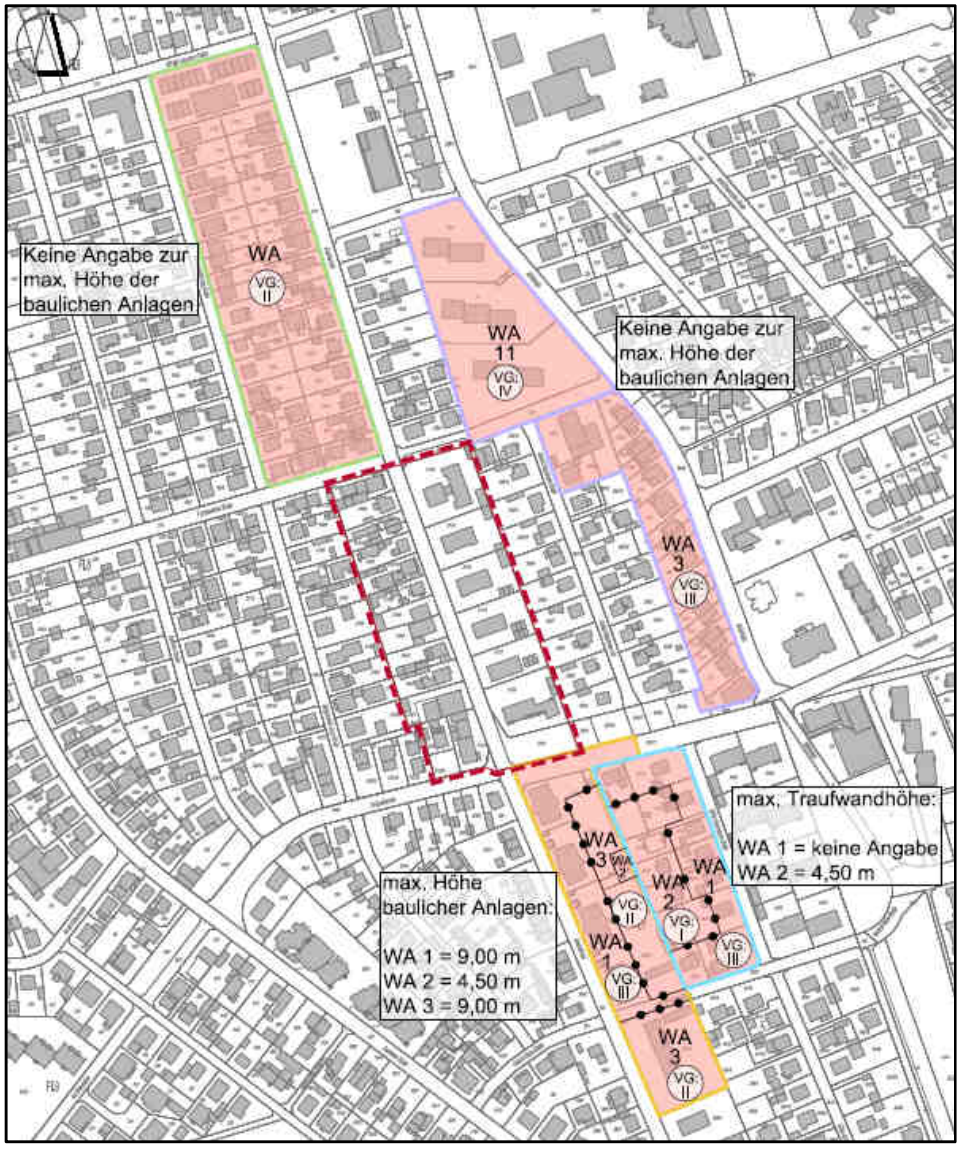


Abb. oben: Abgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne mit Angabe der max. Höhenfestsetzungen sowie der Vollgeschosse (VG)

© InfraPro, Oktober 2015

InfraPro
Ingenieur GmbH & Co. KG

Stärken und Schwächen

	Stärken	Schwächen
Chancen	Bestehende & beabsichtigte Nutzung entspricht der Darstellung des Regional- und Flächennutzungsplanes * Zentrale Lage des Plangebietes * Gastronomie in unmittelbarer Umgebung	Keine planungsrechtliche Regelung durch einen Bebauungsplan * Keine optimale Ausnutzung der Grundstücke * Geringe Aufenthaltsqualität * Öffentlicher Straßenraum ist nicht barrierefrei * Keine Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe * Fehlende optische Anbindung an die Neubausiedlung südlich der Freiligrathstraße
Risiken	Die Nähe zum Ortskern stellt ein Risiko für bestehende Gastronomiebetriebe dar	Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen * Gefahr der Aufgabe von Gewerbebetrieben aufgrund mangelnder Erweiterungsmöglichkeiten * Hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum

© InfraPro, Oktober 2015

Stärken und Schwächen

- Die **Gastronomiebetriebe entlang der Goethestraße** stellen eine Chance dar, die Attraktivität der Siedlung zu steigern, indem die Betriebe gestärkt werden und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.
- Ein **Risiko stellt die Nähe zum Ortskern für die Gewerbebetriebe** dar. Wenn deren Attraktivität nicht gesteigert wird, könnten die potentiellen Kunden auf den Nahe gelegenen Ortskern ausweichen. Darunter würde die allgemeine Versorgung innerhalb der Siedlung leiden. Diese Situation wirkt sich vor allem auf die älteren Einwohner aus.
- Die derzeitig **geringe Baudichte im Planungsgebiet** wird als eine Chance, für die Entwicklung neuer Gebäudetypen und somit eine Optimierung der Grundstücksausnutzung, gesehen.
- Dem Risiko der **Aufgabe ansässiger Gewerbebetriebe** kann durch die Realisierung einer Blockrandbebauung entgegengewirkt werden, indem in den Erdgeschossbereichen attraktive Räume für die Gewerbenutzung bereitgestellt werden können.
- Diese Erdgeschossbereiche können zusätzliche Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Einkaufsmarkt, Apotheke, Bankaußenstelle etc.) unterbringen und somit die **Gesamtsituation im Hinblick auf die Versorgung** verbessern.
- Derzeit ist die **Aufenthaltsqualität im öffentlichem Raum** mit gering zu bewerten. Der Straßenraum ist sehr schmal. Darunter leidet der Fußgängerverkehr, da die Gehwege für die heutigen Standards deutlich zu schmal sind und kaum Begegnungsverkehr ermöglichen. Demnach können diese auch nicht als barrierefrei eingestuft werden. Hinzu kommt der hohe Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, welcher die gesamte Verkehrssituation unübersichtlich macht.
- Das **Neubaugebiet südlich der Freiligrathstraße** stellt eine Chance dar. Diese kann genutzt werden, indem die Grundstücke der GeWoBau nördlich der Freiligrathstraße ebenfalls mit einer modernen und funktionalen Bebauung überplant werden und somit ein fließender Übergang vom südlichen Siedlungsbereich in den Norden stattfinden kann. Derzeit werden die beiden Bereiche separat wahrgenommen, welche zusätzlich durch die Freiligrathstraße zerschnitten werden.
- Für das Plangebiet greift derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bei der Planung gilt der § 34 BauGB zur Innenentwicklung. Somit besteht keine Einschränkung durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Gewerbebetriebe in der Goethestraße

Neubaugebiet südlich der Freiligrathstraße

Bebauung nördlich der Freiligrathstraße

InfraPro
Ingenieur GmbH & Co. KG

© InfraPro, Oktober 2015

SCHLUSSBETRACHTUNG

- Bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke kann im Bereich der Goethestraße eine moderne und funktionale Bebauung realisiert werden, welche nicht nur attraktiven Wohnraum schafft sondern auch noch die Attraktivität der Siedlung steigert.

- Demnach ist die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossbereichen empfehlenswert. Hierdurch wird die Versorgungssituation verbessert und die Kaufkraft vor Ort gesteigert. Somit können neue Aufenthalts- und Kommunikationsorte entstehen.

- Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,6 sollte, zur optimalen Grundstücksausnutzung, angestrebt werden. Diese ist davon abhängig ob das Plangebiet planungsrechtlich als ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ = 0,4) oder als ein Mischgebiet (GRZ = 0,6) ausgewiesen wird.

- Bei dieser Entscheidung ist die zukünftig beabsichtigte Gewerbeentwicklung sowie die derzeitige Kaufkraft von Bedeutung. Während gewerbliche Nutzungen innerhalb eines Allg. Wohngebietes sich lediglich auf die Versorgung des Wohngebietes beschränken, muss das Verhältnis von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in einem Mischgebiet ausgeglichen sein.

aufgestellt: im Oktober 2015
M.Eng. Katharina Kunz

© InfraPro, Oktober 2015