

**STADT FREINSHEIM**

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN**

**„ALTE BAUMSCHULE“**

**BEGRÜNDUNG**

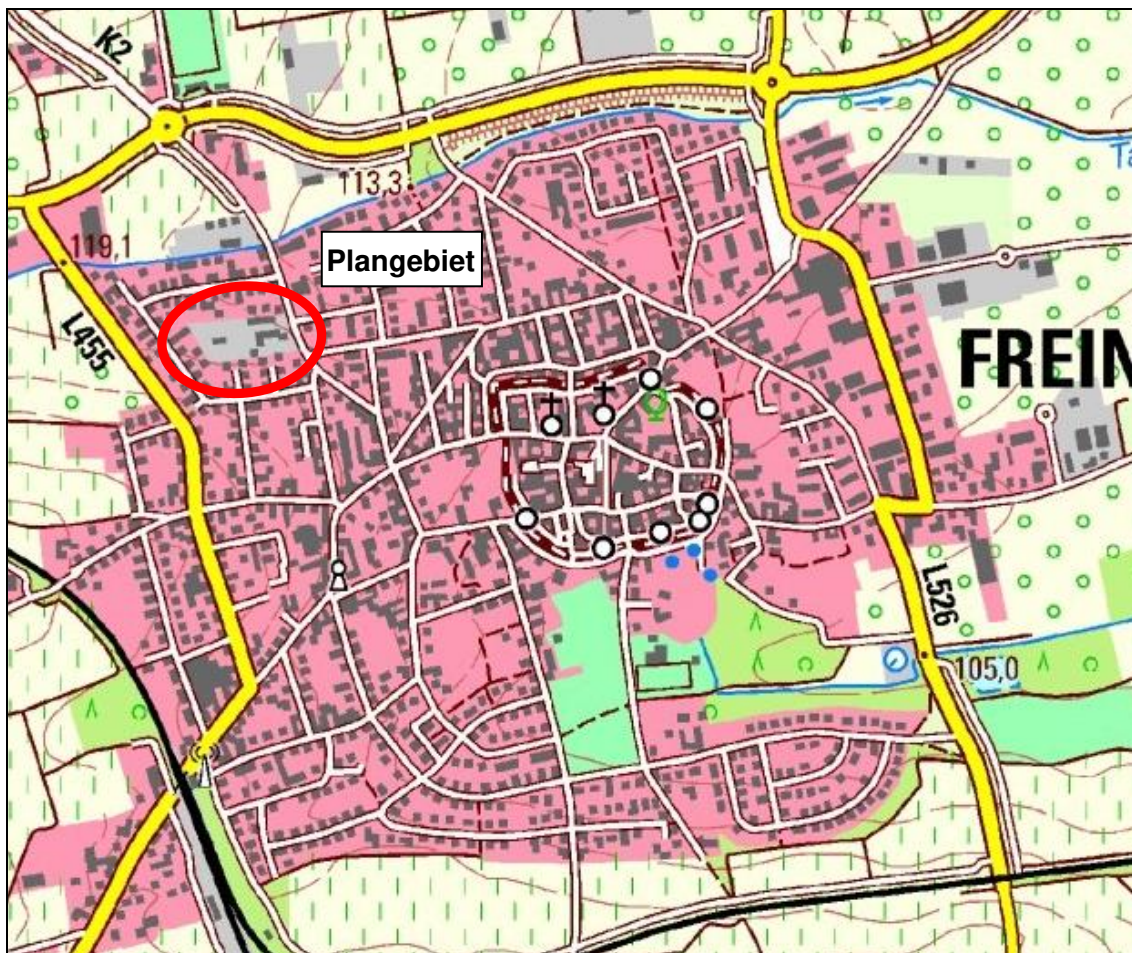
**MÄRZ 2021**

## INHALT

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Angaben zum Bebauungsplan.....</b>	<b>5</b>
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	5
2.2. Verfahrensart.....	5
<b>3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Ursprüngliches Baurecht .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....</b>	<b>8</b>
6.1. Ortsbild .....	8
6.2. Geologie und Boden.....	8
6.3. Wasser .....	9
6.4. Klima.....	9
6.5. Tiere und Pflanzen.....	10
<b>7. Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>8. Denkmalschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>9. Planung .....</b>	<b>11</b>
9.1. Städtebauliches Konzept.....	11
9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
9.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
9.4. Grünordnung.....	15
9.5. Ver- und Entsorgung.....	16
<b>10. Durchführungsvertrag .....</b>	<b>17</b>
<b>11. Bodenordnung .....</b>	<b>17</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Freinsheim westlich der Dackenheimer Straße und umfasst den rückwärtigen Teil des Betriebsgeländes einer ehemaligen Baumschule (Flurstück 3261/17) sowie einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der östlich angrenzende Dackenheimer Straße einschließlich des Kreuzungsbereichs mit dem Robert-Schuhmann-Weg. Der südwestliche Teil des Flurstücks 3261/17 mit den Gebäuden der ehemaligen Baumschule wird unverändert von der Eigentümerfamilie genutzt und daher nicht in das Plangebiet einbezogen. Das 6.400 qm große Plangebiet des Bebauungsplans umfasst damit eine Fläche von ca. 5.000 qm des insgesamt 8235 qm großen Flurstücks 3261/17 sowie ca. 1.400 qm der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Dackenheimer Straße einschließlich des Kreuzungsbereichs mit dem Robert-Schuhmann-Weg.



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst jeweils einen Teil der Flurstücke 3261/17, 3260/8 (Dackenheimer Straße), 3261/30 (Dackenheimer Straße) und 3350/80 (Robert-Schuhman-Weg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3257, 3257/2, 3258/3, 3258/4, 3258/2, 3259/5, 3259/6 und 3260/10, durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 3260/6, durch die westliche Grenze des Flurstücks 3260/2 sowie durch eine Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 3260/2 über die Dackenhheimer Straße bis zum rechtwinkligen Auftreffen auf der westlichen Grenze des Flurstücks 3330/8,
- Im Osten: durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 3330/8. Durch eine Linie senkrecht über den Robert-Schuhmann-Weg, beginnend 10 m östlich der südwestlichen Ecke des Flurstücks 3330/8 bis zum rechtwinkligen Auftreffen auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 3330/10, durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 330/10 und durch die westliche Grenze des Flurstücks 33030/9
- Im Süden: durch eine Linie von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 3261/17 senkrecht über die Dackenhheimer Straße bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 3330/9, durch die östliche Grenze des Flurstücks 3261/17, durch die neu zu bildende Flurstücksgrenze zwischen dem verbleibenden Flurstück des Anwesens Dackenhheimer Straße 21 und dem Plangebiet sowie durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3261/8, 3261/9 und 3253/3
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3253/3, 3254/4, 3254/2, 3255/3 und 3255/2

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplans, mit dem Unterschied, dass

- zur westlichen Plangebietsgrenze bzw. zu den östlichen Grenzen der Flurstücke 3261/8, 3261/9 und 3253/3 ein Abstand von 2 m eingehalten wird.
- die öffentlichen Verkehrsflächen der Dackenhheimer Straße und des Robert-Schuhmann-Weges nicht enthalten sind. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans endet hier an der westlichen Grenze der Dackenhheimer Straße (Flurstück 3261/30)

Nachdem ein Teil der westlich angrenzenden Grundstückseigentümer entsprechendes Interesse signalisiert hat, soll der Streifen von 2 m Breite den angrenzenden Nachbarn zum Zukauf zur jeweiligen Gartenfläche angeboten werden. Da die Fläche sich mit dem Verkauf nicht mehr in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers befinden würde, kann diese Fläche nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sein. Sollten sich die Nachbarn nicht oder nicht alle zum Zukauf der angrenzenden Fläche entschließen, so bleibt die Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans im Eigentum des Vorhabenträgers und wird in die private Gartenfläche des Vorhabens einbezogen. Städtebaulich ist dies unproblematisch.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausgespart, da der private Vorhabenträger keinen Einfluss auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes hat. Im Rahmen der

Planumsetzung sind keine baulichen Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen des Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die jeweils einbezogenen Flurstücksteile ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

## **2. Angaben zum Bebauungsplan**

### **2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den rückwärtigen Teil einer ehemaligen Baumschule, die bereits vor einigen Jahren ihren Betrieb eingestellt hat. Die Fläche steht damit für eine Umnutzung zur Verfügung. Die konkret vorgesehene Neubebauung erstreckt sich ausschließlich auf den rückwärtigen Teil der ehemaligen Baumschule. Der straßenseitige Grundstücksteil mit dem Wohnhaus und den Nebengebäuden der Baumschule bleibt – mit Ausnahme einer Zufahrtskorridors von ca. 10 m Breite – bis zu einer Tiefe von ca. 65 m im bisherigen Eigentum und soll weiterhin als Wohnhaus, Büro und private Gartenfläche genutzt werden. Für diesen Bereich des Betriebsgeländes bestehen aktuell keine konkreten Pläne für eine zusätzliche Bebauung. Denkbar wäre eine Nachverdichtung um maximal 2 Einfamilienhäuser im Bereich zwischen dem bestehenden Wohnhaus im Süden und der Zufahrt zum Plangebiet im Norden. Da eine Bebauung auf diesem Teil der Fläche bereits aktuell gemäß § 34 BauGB zulässig wäre und noch keine konkreten Pläne für eine bauliche Nutzung bestehen, wird der bei der Eigentümerfamilie verbleibende Teil des Grundstücks nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Für den rückwärtigen Teil des Betriebsgeländes ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit 3 x 6 Wohnungen und 1 x 8 Wohnungen, also insgesamt 26 Wohnungen vorgesehen. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt durch eine von der Dackheimer Straße abzweigende private Verkehrsfläche. Die notwendigen Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil in einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Mittel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird genutzt, um eine enge planungsrechtliche Bindung an das konkrete Vorhaben zu erreichen und gleichzeitig eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens gewährleisten zu können.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Planung für die Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Baufläche grundsätzlich den Zielen der Stadt Freinsheim für die Weiterentwicklung der Ortslage.

### **2.2. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan dient der geordneten und bedarfsgerechten Umnutzung einer bereits bebauten Fläche innerhalb der Ortslage von Freinsheim. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Um eine hohe Bindung an das konkrete Vorhaben zu erreichen wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan, der die allgemeinen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen trifft, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der das konkrete Vorhaben und seine Erschließung verbindlich dargelegt, und dem Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten und zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Zeit verpflichtet. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Erschließungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.

### **3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

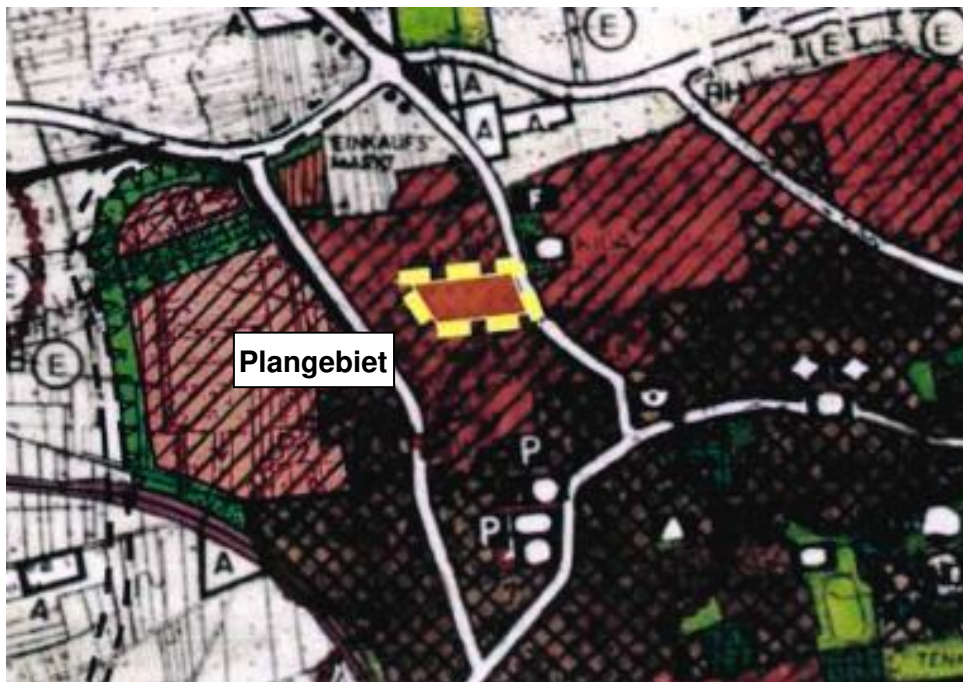
#### **▪ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

#### **▪ Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Freinsheim in der Fassung der punktuellen Fortschreibung VI ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans III der VG Freinsheim in der Fassung der punktuellen Fortschreibung VI

#### 4. Ursprüngliches Baurecht

Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Direkt östlich des Plangebiets schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dackenheimer Straße“ mit Rechtskraft vom 22.09.1988 an, der ausschließlich die öffentliche Verkehrsfläche der Dackenheimer Straße sowie zwei östlich angrenzende öffentliche Grünflächen des Straßenbegleitgrüns umfasst.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Alte Baumschule“ ergeben sich keine Änderungen an den Verkehrsflächen der Dackenheimer Straße. Das Sichtdreieck der künftigen Zufahrt der privaten Verkehrsfläche befindet sich vollständig innerhalb der Verkehrsfläche und wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

#### 5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet selbst zeigt sich unverändert als unbebaute Fläche der ehemaligen Baumschule. Gewächshäuser und ähnliche Nebengebäude wurden zwischenzeitlich abgebaut. Die ehemaligen Wege- und Verkaufsflächen sind mit Knochensteinen oder Betonplatten gepflastert, andere Teile der Fläche sind noch immer durch schwarze Gewebepflanzen abgedeckt. Lediglich ein Teil der Fläche zeigt sich als unversiegelte Bodenfläche mit spontaner Gras- und Krautvegetation.

Nördlich, westlich und südlich grenzen die Wohnbaugrundstücke der umliegenden Straßen an das Plangebiet an. Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Teil des Baumschulgeländes, das im Eigentum der Familie Oberholz verbleibt und mit dem Wohnhaus, der zur ehemaligen Baumschule gehörenden Zufahrt und Kundenstellplätzen sowie einem Nebengebäude bebaut ist. Die nicht versiegelten Flächen südlich des Gebäudes sind dem Wohnhaus als Hausgarten zugeordnet. Die verbleibende nicht versiegelte Fläche zwischen der Zufahrt nördlich des Gebäudes und der Zufahrt zum Plangebiet wird künftig ebenfalls als Hausgarten genutzt. Entsprechend der geplanten künftigen Abgrenzung zwischen Privatgarten und Verkehrsfläche ist bereits eine durchgehende Hecke angepflanzt.

Östlich des Plangebiets verläuft die Dackenheimmer Straße, auf deren östlicher Seite sich die Kindertagesstätte „Haus für Kinder“ sowie weitere Wohnbebauung befindet

## **6. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

### **6.1. Ortsbild**

Das Siedlungsbild der umgebenden Straßen ist durch größtenteils Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einzelne Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Die ursprüngliche Bebauung durch eher bescheidene Siedlungshäuser mit kleiner Grundfläche und einem Vollgeschoss zuzüglich ausgebautem Dach ist auf den umgebenden Grundstücken bereits deutlich nachverdichtet. Teilweise wurden hierzu die ursprünglichen Siedlungshäuser aufgestockt oder angebaut, teilweise wurde auch eine ergänzende Bebauung in zweiter Reihe errichtet, wobei die ergänzten Gebäude oftmals ein deutlich größeres Bauvolumen aufweisen, als das straßenseitige Gebäude. Die Gebäude weisen durchgängig ein bis zwei Vollgeschosse sowie – entsprechend der Mode der Entstehungszeit – Satteldach, Walmdach, Pyramidendach oder Mansarddach auf.

Das Plangebiet selbst wirkt aufgrund seiner Lage im Blockinnenbereich kaum auf das Siedlungsbild ein. Das Siedlungsbild zur Dackenheimmer Straße wird vielmehr von dem Gebäude der Baumschule sowie den prächtigen Bäumen des zugehörigen Privatgartens geprägt. Das Bestandsgebäude zeigt sich zur Straße als eingeschossiges Wohnhaus mit hohem Mansarddach.

### **6.2. Geologie und Boden**

#### **Geologie**

Freinsheim gehört geologisch zum rund 300 km langen und 36 km breiten Oberrheingraben. Dieser ist Teilstück eines großen Bruchs, der sich vom Mittelmeer bis zur Nordsee erstreckt und im Zusammenhang mit großräumigen plattentektonischen Bewegungen steht. Der Oberrheingraben gliedert sich (linksrheinisch) in einen Trog (Oberrheinebene), die Grabenrandzone (Vorderpfälzer Tiefland) und die Grabenschulter (Haardtrand). Die Oberfläche wird von einer quartären Sedimentfolge geprägt, die z.T. auf mächtigen tertiären Schichten lagert. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Vorderpfälzer Tiefland mit fluviatilen Ablagerungen des Holozäns (Schwemmfächersedimente).

## **Boden**

Nach Angaben des Eigentümers wurde die Fläche für die ursprüngliche Nutzung als Baumschule großflächig mit Rheinsanden aufgefüllt, wobei der ursprünglich anstehende Mutterboden unter der Auffüllung liegen blieb und heute dementsprechend die Gebäudegründung erschwert.

Die Wege und Verkaufsflächen der ehemaligen Baumschule sind unverändert durch Betonsteinpflaster und Betonplatten versiegelt oder durch schwarze Gewebepflanzen abgedeckt. Auf diesen Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder ganz unterbunden.

Nur ein Teil des Plangebiets zeigt sich als unversiegelte offene Bodenfläche.

Im Rahmen der Planung wurden im August 2020 durch das Ingenieurbüro BVU – Bioverfahrenstechnik und Umweltanalytik GmbH in Kaiserslautern eine Bodenuntersuchung mit insgesamt 5 Baggerschürfen durchgeführt. Gemäß der Aussage des Bodengutachters traten dabei folgende Befunde zutage:

1. **Sandige Auffüllung** im obersten Profilbereich: die obersten aufgefüllten Horizonte bestehen mit im Mittel 80 cm Mächtigkeit aus Sand. Drei Sand-Proben entsprechen den Zuordnungswerten Z0 bzw. Z0\* der LAGA TR Boden. Eine Probe vom aufgefüllten Sand entspricht aufgrund des Cyanid-Wertes im Eluat dem Zuordnungswert Z 1.2 der LAGA TR Boden. Der aufgefüllte Sand ist somit zusammenfassend eher unauffällig.
2. **Kiesige Auffüllung** im Südosten des Plangebiets: Kies wurde nur im obersten Horizont eines Schurfs im Südosten des Plangebiets von 0-0,40 m angetroffen. Die zugehörige Probe entspricht aufgrund des gemessenen PAK-Gehaltes im Feststoff dem Zuordnungswert Z 2 der LAGA TR Boden. Der Kiesbereich ist vermutlich nicht sehr ausgedehnt. Das Material sollte daher separat ausgebaut werden.
3. **Anstehende Böden:** Von den 13 Laborproben des anstehenden Bodens unterhalb der Auffüllung bis ca. 4,00 m sind 12 Proben dem Zuordnungswert Z 0 der LAGA TR Boden zuzuordnen. Eine Probe aus dem mittleren Bereich des Plangebiets ist aufgrund des Arsenwertes im Feststoff von 30 mg/kg TS als Z 1 gemäß LAGA TR Boden einzustufen.

In der Summe ergeben sich keine Bodenbelastungen, die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Abfallrechtlich klassifiziertes Material ist auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans beim Ausbau zu beproben und entsprechend der Ergebnisse zu verwenden oder abzutransportieren.

### **6.3. Wasser**

Im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet durch die versiegelten Flächen zumindest teilweise eingeschränkt.

### **6.4. Klima**

Kennzeichen des Klimas im Planungsraum ist die in der Regel sommerwarme-wintermilde Witterung. So herrschen im Juli im langjährigen Mittel Durchschnittstemperaturen von 19 °C und im langjährigen Mittel wurden im

Januar Durchschnittstemperaturen von 0 - 1 °C registriert. Die Mitteltemperatur des Jahres ist mit 9,9 °C vergleichsweise hoch, was tendenziell zur sommerlichen Überwärmung der Siedlungsräume bei anhaltenden Hochdruckwetterlagen führen kann.

Mit seiner Lage am Rand der Rheinebene liegt das Plangebiet hygrisch am Rand eines der niederschlagärmsten Naturräumen Deutschlands. Mit einem langjährigen Mittel von 626 mm ist der Niederschlag im Jahresgang jedoch bereits deutlich reichlicher als z.B. im nur wenige km entfernten Haßloch, das nur etwa 550 mm Niederschlag verzeichnet.

Als Windströmung herrscht - entsprechend dem Verlauf des Rheingrabens - Südwest- und Nordostströmung vor (topographischer Einfluss des Rheingrabens auf die Windrichtungsverteilung). Bedeutsam ist auch, dass - vor allem in den Herbst- und Wintermonaten - der Rheingraben als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftammelbecken wirkt, was austauscharme Wetterlagen zur Folge hat, mit verstärkter Fremdstoffakkumulation in der bodennahen Luftschicht.

Das Plangebiet selbst ist zum erheblichen Teil durch Betonsteinpflaster versiegelt oder durch schwarze Gewebeplanen abgedeckt und wirkt damit trotz der unversiegelten Flächen nur begrenzt als Kaltluftentstehungsfläche.

#### **6.5. Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist durch die Wege und Verkaufsflächen der ehemaligen Baumschule teilweise versiegelt oder durch schwarze Gewebeplanen abgedeckt. Lediglich die offenen Flächen sind von einer spontanen Grasvegetation sowie einigen wenigen größeren Bäumen (Nadelbäume, eine Eiche, eine Magnolie) bewachsen, die für heimische Vogelarten Lebensraum und Unterschlupf bieten. Das Vorkommen von Eidechsen oder von bodenbrütenden Vogelarten kann im Plangebiet aufgrund der hier lebenden und jagenden Hauskatzen praktisch ausgeschlossen werden.

#### **7. Immissionsschutz**

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine wesentlich störend auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Schallquellen. Bei der nächstgelegenen klassifizierten Straße handelt es sich um die L 522, die ca. 250 m nördlich des Plangebiets außerhalb der Ortslage verläuft. Aufgrund des erheblichen Abstands und der abschirmenden Wirkung der dazwischenliegenden Bebauung sind von der Landstraße keine störenden Einwirkungen zu erwarten.

Durch die geplante Wohnbebauung selbst sind wiederum keine Emissionen zu erwarten, die nicht in ähnlicher Form von der umgebenden Wohnbebauung ausgehen. Mit der Aufgabe der Baumschule ist vielmehr die wesentliche gewerbliche Schallquelle der Umgebung entfallen, die ihr Umfeld in erster Linie durch den zu Spitzenzeiten erheblichen Kundenverkehr belastet hat.

#### **8. Denkmalschutz**

##### **Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude.

Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet bisher nicht vor.

## 9. Planung

### 9.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Errichtung von vier Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen. Drei in ihrer Kubatur gleiche Gebäude sollen jeweils 6 Wohnungen und ein etwas größeres Gebäude soll 8 Wohnungen enthalten.

Die vorgesehene Gebäudehöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die Mansarddächer nehmen die Bauweise des straßenseitigen Gebäudes der früheren Baumschule auf.

Die Erschließung erfolgt durch eine von der Dackenheimmer Straße abzweigende private Verkehrsfläche. Die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze werden zum wesentlichen Teil in einer gemeinsamen Tiefgarage und nur zum geringeren Teil oberirdisch zwischen bzw. neben den Gebäuden angeordnet. Auf Wunsch der Stadt werden über die bauordnungsrechtlich notwendige Zahl von 2 Stellplätzen je Wohnung im Bereich der Zufahrt vier zusätzliche Stellplätze für Besucher bereitgehalten, die nicht an einzelne Eigentümer verkauft werden, sondern im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Auf entsprechend geäußerte Wünsche hin soll den westlich angrenzenden Nachbarn ein Streifen von 2 m Breite als Zukauf zur eigenen Gartenfläche angeboten werden. Gemäß der vorgesehenen Nutzung wird diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt und aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgeklammert.



Planung des Vorhabenträgers (Stand 24.09.2020)

## 9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie in Kapitel 2.2 dargelegt, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus dem eigentlichen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem begleitenden Durchführungsvertrag, aufgestellt.

Aufgrund der Bindungswirkung des Vorhaben- und Erschließungsplans können die Inhalte des Bebauungsplans auf die wesentlichen rahmensetzenden Festsetzungen beschränkt werden. Die genaue Kubatur der Gebäude und Ausgestaltung der Erschließungsanlagen wird durch die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans fixiert und planungsrechtlich gesichert.

### Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der umgebenden Nutzungsstruktur und der konkreten Planung zum Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres Störpotentials durch den generierten Kundenverkehr unzulässig.

Entsprechend der konkret geplanten Wohnnutzung und der begrenzten Zahl der Parkplätze auf der Fläche werden zusätzlich alle mit nicht unerheblichem Mitarbeiter-, Kunden- oder Besucherverkehr einhergehenden Nutzungen ausgeschlossen. Damit sind dort Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.

Nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der für das Plangebiet vorgesehenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist lediglich die Ansiedlung kleiner, in der Regel nebenberuflich geführter Betriebe ohne oder mit geringem Kundenverkehr zu erwarten wie z.B. gewerblicher Internethandel, Dienstleistungstätigkeiten wie Übersetzungsdienste, Nachhilfe-, Sprach- oder Musiklehrer, die Nutzung einer als gewerblich zu bewertenden Solaranlage oder kleine Handwerksbetriebe aus dem Kunst- oder Kunsthandwerkssortiment wie ein Schmuck- oder Modeatelier zu erwarten. Derartige Nutzungen sind im Plangebiet als unproblematisch zu bewerten und sind daher ausnahmsweise zulässig.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

### Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung des Vorhabenträgers wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch eine gegenüber dem im § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze deutlich verringerte GRZ von 0,3 und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m beschränkt. Die deutlich verringerte GRZ wird festgesetzt, um den vom Vorhabenträger vorgesehenen und seitens der Stadt für den Blockinnenbereich städtebaulich erwünschten Charakter einer

aufgelockerten Bebauung mit großzügigen Frei- und Gartenflächen festzuschreiben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung und stellt damit sicher, dass die Gebäude im Plangebiet die umgebende Bebauung nicht überragen.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Berechnung der GRZ sowie deren Überschreitung die Fläche der privaten Verkehrsfläche als Teil des Baugrundstücks zu bewerten ist. Dies erscheint im vorliegenden Fall angemessen, da die private Verkehrsfläche im Bereich zwischen den Gebäuden durch die geplante Tiefgarage unterbaut wird.

Um dementsprechend die Herstellung der privaten Verkehrsflächen, der zugehörigen Nebenanlagen und der vorgesehenen Tiefgarage zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis maximal 0,65 überschritten werden darf. Die zulässige Überschreitung der GRZ wird dabei gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf Terrassen und überdachte Terrassen ausgeweitet, da diese Anlagen – auch wenn sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind – nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung entfalten.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe dient die Oberkante des Gehwegs an der Dackenheimer Straße in der Mitte der gemeinsamen Flurstücksgrenze der Dackenheimer Straße mit dem Flurstück 3261/17.

Auf eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und zur Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Festsetzungen zur GRZ und zur Gebäudehöhe ausreichen, um die Kubatur der zulässigen Bebauung angemessen zu begrenzen. Die konkrete Kubatur der Gebäude wird darüber hinaus durch die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich fixiert.

### **Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird an der konkreten Planung der vier Baukörper orientiert, wobei jeweils zur Vorhabenplanung noch ein begrenzter Planungsspielraum verbleibt. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten dabei durchgehend einen Abstand von mindestens 6 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen ein. Durch die vorgesehene Ausgestaltung der Tiefgarage befinden sich die den Gebäuden zugeordneten Fahrradkeller und Müllräume zum weit überwiegenden Teil nicht direkt unter den jeweiligen Gebäuden, sondern sind eher als Teil der Tiefgarage zu sehen. Um diese Anordnung der Fahrradkeller und Müllräume zu ermöglichen und gleichzeitig die Steuerungswirkung der an die oberirdischen Gebäudeteile angelehnten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu vermindern, werden baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, soweit sie sich innerhalb der privaten Verkehrsfläche und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen befinden.

Ausgehend von der konkreten Planung wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

### **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung sowohl der oberirdischen Stellplätze als auch der vorgesehenen Tiefgarage wird eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt, die ausgehend von der konkreten Planung mit einem begrenzten Spielraum abgegrenzt wird.

Eine weitergehende Regelung von Nebenanlagen wird nicht als notwendig erachtet, da die Lage und Ausdehnung größerer Nebenanlagen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans ausreichend fixiert wird. Für kleinere Nebenanlagen wie Gartenschuppen, Spielgeräte für Kinder und ähnliches, die erfahrungsgemäß erst nach dem Erstbezug der Gebäude ergänzt werden und die daher nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst sind, wird keine Regelungsnotwendigkeit gesehen.

### **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Ausgehend von der konkreten Planung wird die Zahl der Wohnungen für das nordöstliche überbaubare Grundstücksfläche auf maximal 8 Wohnungen und für das übrige Plangebiet auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird durch eine mindestens 5,5 m breite, nach Abzweigung der Tiefgaragenzufahrt 6 m breite private Verkehrsfläche erschlossen, die von der Dackenheimer Straße abzweigt und sich zwischen den Gebäuden zu einem kleinen, zentralen Platz aufweitet. Um eine sichere Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten und der besonderen Situation mit dem Kindergarten auf der gegenüberliegenden Seite der Dackenheimer Straße Rechnung zu tragen, wird die Zufahrt zur Dackenheimer Straße hin trichterförmig aufgeweitet.

Ein Wendeplatz für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Müllbehälter müssen daher am Tag der Abholung an der Dackenheimer Straße bereitgestellt werden.

### **Private Grünfläche**

Wie in Kapitel 9.1 dargelegt, soll ein 2 m breiter Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke zum Zukauf zur Erweiterung ihrer Gartenfläche angeboten werden. Die Fläche wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als private Grünfläche ohne weitere Vorgaben zur Bepflanzung oder Gestaltung festgesetzt.

## **9.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden, zumal die Stadt Freinsheim für die Fläche des Blockinnenbereichs durch das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag wesentlich detaillierter und effektiver auf die Gestaltung des Bauvorhabens Einfluss nehmen kann.

Da sich die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Freinsheim nach der Satzung der Stadt Freinsheim über die Festlegung der Zahl der

notwendigen Stellplätze ergibt, erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung erforderlich.

Ausgehend von der vorliegenden Planung sowie in Anlehnung an die umgebende Baustruktur sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und sowie Mansarddächer mit einer Dachneigung von 15° - 50° zulässig. Für Garagen, Nebengebäude Gauben und untergeordnete Gebäudeteile sind ergänzend Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 50° Dachneigung zulässig, da diese Anlagen weniger auf das Siedlungsbild und die Dachlandschaft einwirken.

Um sicherzustellen, dass sich die Gebäude auch farblich in die umgebende Dachlandschaft einfügen, sind Dacheindeckungen von Hauptgebäuden ausschließlich im Farbspektrum rot bis rotbraun zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Gauben mit Metalleideckung.

#### 9.4. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Baumschule genutzte Fläche innerhalb der bebauten Ortslage im Nordwesten von Freinsheim.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Öffentliche Verkehrsfläche der Dackenheimers Straße und Robert-Schuhmann-Weg	1.400 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2</sup>	
bestehende Versiegelung durch Betonsteinpflaster und Betonplatten	800 m <sup>2</sup>	--	
zulässige Versiegelung bei GRZ 0,3 und zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,65, incl. private Verkehrsfläche	--	3.160 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>2.200 m<sup>2</sup></b>	<b>4.560 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 2.360 m<sup>2</sup></b>
<b>Unversiegelte Flächen</b>			
Unversiegelte Fläche im Bestand, teilweise mit Gewebepflanzen abgedeckt	4.200 m <sup>2</sup>		
nicht überbaubare Grundstücksfläche Versiegelung bei GRZ 0,3 und zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,65, incl. private Verkehrsfläche	--	1.700 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	--	140 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>4.200 m<sup>2</sup></b>	<b>1.840 m<sup>2</sup></b>	<b>- 2.360 m<sup>2</sup></b>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>6.400 m<sup>2</sup></b>	<b>6.400 m<sup>2</sup></b>	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, ist bei Umsetzung der Planung eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von 2.360 m<sup>2</sup> zu erwarten. Diese Flächen gehen damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Kaltluftentstehungsflächen, für die Grundwasserneubildung sowie als Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Dabei ist jedoch zu beachten, dass ein Großteil der nicht versiegelten Flächen auch nach der Aufgabe des Baumschulbetriebs durchgängig mit schwarzen Textilplanen abgedeckt waren, wodurch die Funktionen der offenen Bodenflächen bereits erheblich eingeschränkt waren.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich. Städtebaulich erscheint dies insoweit vertretbar, als dass durch die Planung ein derzeit brachgefallenes Grundstück innerhalb der Ortslage in Anspruch genommen wird, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Durch die Innenentwicklung einer bereits erschlossenen Fläche kann die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in mindestens gleichem Umfang vermieden werden.

Um den angestrebten durchgrünten Charakter der Wohnbaufläche im Blockinnenbereich auch planungsrechtlich zu sichern wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher zu pflanzen sind.

### **9.5. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann durch die Fortführung der in der Dackheimer Straße bereits vorhandenen Leitungen mit Strom, Telefon, Wasser und Abwasser erschlossen werden. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen hierdurch nicht. Da die Leitungsführung der Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets noch nicht abschließend geklärt ist und gleichzeitig die private Erschließungsstraße aufgrund der geplanten Unterbauung durch eine Tiefgarage nicht durchgängig als Leitungstrasse in Frage kommt, wird auf die Ausweisung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger verzichtet. Ein entsprechendes Leitungsrecht kann auch unabhängig von einer Flächenausweisung des Bebauungsplans begründet werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Dackheimer Straße eingeleitet.

Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchung wurde für die anstehenden Böden im Plangebiet ein Versickerungsbeiwert von ca.  $4,9 \times 10^{-7}$  bis  $8,8 \times 10^{-9}$  ermittelt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist damit innerhalb des Plangebiets nicht möglich.

Gemäß der durch das Ingenieurbüro Project Consult, Bad Dürkheim, erstellten Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Niederschlagswasserbewirtschaftung im Rahmen des Bauvorhabens Neubau von vier Mehrfamilienhäusern Dackheimer Straße 21, 67251 Freinsheim, erstellt zum 22.09.2020) wird daher

das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets in einem Staukanal zurückgehalten und gedrosselt über einen vorhandenen Regenwasserkanal in der Dackheimer Straße zum nördlich des Plangebiets verlaufenden Talweidgraben abgeleitet.

Gemäß dem von den Verbandsgemeindewerken mitgeteilten Erlaubnisbescheid der SGD-Süd ist eine Ableitung von ca. 56 l/s in den vorhandenen Regenwasserkanal bzw. in den Talweidgraben zulässig. Zur Rückhaltung des in Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers für ein 30-jährliches Regenereignis ist damit ein Rückhaltevolumen von 26 m<sup>3</sup> erforderlich. Hierzu wird unter der privaten Verkehrsfläche im Nordosten des Plangebiets ein Staukanal mit Betonrohr DN 1200 und einer Länge von 23 m hergestellt.

Lediglich das auf der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage anfallende Niederschlagswasser wird am unteren Ende der Rampe gesammelt und durch eine Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Aufgrund der Belastung durch Reifenabrieb und Schmierstoffe soll das Niederschlagswasser der Rampe nicht in den Regenwasserkanal mit eingeleitet werden, um eine Verunreinigung des Talweidgrabens zu vermeiden.

#### **10. Durchführungsvertrag**

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Stadt Freinsheim und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Freinsheim für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

#### **11. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.