

B E G R Ü N D U N G

Amtsplan

1. Allgemeines

- 1.1 Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim weist das Gebiet des Bebauungsplanes "Auf der Schanz" in der Stadt Freinsheim als geplante Wohnbaufläche aus.

Das Gebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt. Es schließt die Wohnbauentwicklung des Ortes in dieser Richtung auf Dauer ab. Die Begrenzungen sind: im Osten die Landesstraße 526 (Erpolzheimer Straße), im Süden eine vorhandene 3-geschossige Wohnbebauung, im Westen der Weg "Auf der Schanz" parallel zur alten Stadtmauer, im Norden die vorhandene Bebauung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gebiet zwischen der alten Stadtmauer und der Erpolzheimer Straße neu geordnet werden. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus Planungszielen, die bei der Bearbeitung des Sanierungsplanes für den Altstadtbereich entwickelt wurden, und aus allgemeinen städtebaulichen Überlegungen. So soll das Gebiet, das nach außen unmittelbar an die Stadtmauer angrenzt, mittel- bis langfristig weiter als öffentliche Grün- und Erholungsfläche ausgebaut werden. Außerdem ist eine Verbesserung des Parkplatzangebots im Altstadtbereich notwendig - insbesondere während der Altstadtfeste, aber auch zu normalen Zeiten wegen des ansteigenden Fremdenverkehrs. Da in der Altstadt selbst keine Grundstücke hierfür zur Verfügung stehen, ist es notwendig, in die unmittelbar angrenzende Zone außerhalb der Altstadt auszuweichen.

Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen soll auch noch einigen Bauwünschen mehrerer Grundstückseigentümer entlang der Erpolzheimer Straße Rechnung getragen werden. Die von diesen gewünschte Neubebauung würde nach Süden hin an die bereits vorhandenen Wohnbauten an der Erpolzheimer Straße anschließen.

Um diese baulichen und städtebaulichen Zielsetzungen rechtlich abzusichern, hat der Gemeinderat der Stadt Freinsheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

- 1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 2,12 ha. Davon entfallen rd. 0,18 ha auf die bereits vorhandene Dorfgebietsnutzung entlang der Badstraße/Auf der Schanz, rd. 0,21 ha auf eine verbleibende private Gartenfläche, rd. 0,39 ha auf die künftigen öffentlichen Grünflächen, rd. 0,25 ha auf den öffentlichen Parkplatz und die restlichen rd. 1,09 ha Bruttofläche auf die geplante Neubebauung.

- 1.3 Die Bauflächen werden unterteilt in

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO für die vorhandene, z.T. noch landwirtschaftlich genutzte Bebauung an der Badstraße /Weg "Auf der Schanz",

Mischgebiet nach § 6 BauNVO für die Baugrundstücke entlang der Erpolzheimer Straße.

Die vorgenommene Ausweisung ergibt sich aus der vorhandenen Situation im Gebiet selbst und in der unmittelbaren Nachbarschaft. So ist die bestehende Altbebauung am Weg "Auf der Schanz" noch z.T. landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung soll auch in Zukunft möglich sein, so daß sie im Bebauungsplan rechtlich abgesichert werden muß.

Für die neue Wohnbebauung, die entlang der Erpolzheimer Straße liegt oder von dieser aus erschlossen ist, kann die gewünschte und zunächst vorgesehene Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" nicht realisiert werden, da unmittelbar östlich des Gebietes -auf der östlichen Seite der Erpolzheimer Straße - bereits ein Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet besteht oder im Ausbau ist. Die unmittelbare Nähe zu diesen Nutzungen, von denen möglicherweise Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen können, erfordert die Einstufung des Neubaugebietes als "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO. Diese wird jedoch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder eingeschränkt, um eine Belästigung durch neue Betriebe, die sich innerhalb der Neubaugebietes ansiedeln könnten, weitestgehend auszuschließen. Die "sonstigen Betriebe" sollen nicht "allgemein" sondern nur "ausnahmsweise" zulässig sein, so daß eine Auswahl der Betriebsarten möglich ist.

- 1.4 Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Erpolzheimer Straße aus. Einige Baugrundstücke werden direkt an diesen Straßenzug angebunden. Die übrigen Grundstücke liegen an einer 5,5 m breiten Planstraße, deren Ausbau im Sinne einer "verkehrsberuhigten" Zone erfolgen soll. Die Zufahrt zum geplanten öffentlichen Parkplatz mit ca. 45 Stellplätzen erfolgt ebenfalls von der Erpolzheimer Straße aus, jedoch außerhalb (nördlich) des Baugebietes.

Am westlichen Gebietsrand und an 2 Stellen in Gebietsmitte werden öffentliche Fußwege vorgesehen, die eine kurze, fußläufige Verbindung vom Neubaugebiet zum Ortskern ermöglichen. Für die Besucher der Stadt dienen die Wege als Verbindung vom Parkplatz zur Stadtmauer bzw. als Teil des außenliegenden Rundwanderweges entlang der Mauer.

- 1.5 Das Bauprogramm sieht im Geltungsbereich des Planes für die Neubebauung ausschließlich 1-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise vor. Wegen der Höhenunterschiede zwischen der Erpolzheimer Straße und dem Baugebiet ist vor allem im östlichen Randbereich eine Anpassung der Häuser in Grundriß und Höhenentwicklung an diese Situation erforderlich.

Die Ausweisung lediglich mit Einzelhäusern ergibt sich aus den vorliegenden, konkreten Bauwünschen und aus allgemeinen Zielvorstellungen der Gemeinde über eine aufgelockerte Bebauung in Nähe der Altstadtmauer.

- 1.6 Der nördliche Teilbereich des Baugebietes wird von jeder Bebauung freigehalten. Hiermit soll ein Durchblick von der Erpolzheimer Straße auf die Altstadtmauer gewährleistet werden.

Zur Durchgrünung des Gebietes im öffentlichen und privaten Bereich wurde zeitlich parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser regelt die Begrünung im Vorgartenbereich, im rückwärtigen Gartenbereich bzw. in den öffentlichen Flächen im Detail. Die wichtigsten Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden durch eine Übernahme in den Bebauungsplan rechtsverbindlich abgesichert.

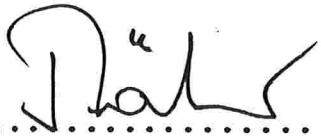
Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und für das Neubaugebiet notwendigen Spielplätze sollen innerhalb der öffentlichen Parkanlage gebaut werden.



B e s t ä t i g u n g

Die Begründung zum Bebauungsplan "Auf der Schanz" der Stadt Freinsheim hat zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf der Schanz" vom 20.5.1983 bis 20.6.1983 in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 12. Mai 1983 öffentlich bekanntgemacht.

Freinsheim 10.11.1983



(Bähr)  
Ortsbürgermeister

