



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
A R C H I T E K T E N  
6714 WEISENHEIM AM SAND  
BAHNHOFSTR. 23 · TEL. 06353-6618

PLANUNG  
BAULEITUNG  
STATIK  
ORTSPLANUNG  
SANIERUNG

STADT FREINSHEIM

BAULEITPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN

“BAHNHOFSTR. TEIL III  
SOWIE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN TÜMPEL,  
HOLZWEG, NEUNZEILEN UND STUPPERCH“

## BEGRÜNDUNG

GEM. § 9 ABS. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung  
-----

Nachdem mit der Errichtung des Neubaus des Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Freinsheim begonnen wurde, ergab sich zum einen zwingend die Flächen für den ruhenden Verkehr des Neubaus und für die bestehende Sporthalle städtebaulich neu zu ordnen, sowie die hierfür erforderlichen Ein- Ausfahrten neu festzulegen; zum anderen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Bahnhofstr. Teil III...." die rechtlichen Grundlagen für eine verkehrsberuhigende Umgestaltung der Verkehrsflächen der Bahnhofstr./Herzheimer Str. und der Friedrich-Bruch-Str. geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll außerdem die Grundlage bieten für die Bebauung des Grundstückes an der Herzheimer Str., das durch den Abriß der alten Obstmarkthalle zu Zeit unbebaut ist.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung  
-----

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim ist der Planungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Die Straßen im Planungsbereich sind im Flächennutzungsplan als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er setzt in seinem Geltungsbereich "Mischgebiet" bzw. "Fläche für den Gemeinbedarf" fest. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsflächen ändert sich nicht.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse  
-----

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im wesentlichen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Für den Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zur Zeit die Bebauungspläne "Dackheimer Str." und "Bahnhofstr. Teil I" und "Bahnhofstr. Teil II" aufgestellt. Im Westen grenzt an den Planungsbereich der Bebauungsplan "Tümpel, Holzweg, Neunzeilen und Stupperch" und im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsteil Änderung IV".

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungs-  
-----  
bereiches des Bebauungsplanes  
-----

4.1 Gebäude

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen zur Zeit die Sporthalle und die Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim (Alt- und Neubau) sowie die Wohn- und Geschäftsgebäude Herxheimer Str. 1 und 1a.

4.2. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden geprägt durch die bauliche Trennung der Verkehrsarten. (Asphaltierte Fahrbahnen mit Rinnenplatten, Bordsteine und höhergelegte Gehwege). Im Bereich der Einmündung Herxheimer Str. Bahnhofstr. wird der Verkehr durch Fahrbahnmarkierungen und Fahrbahnteiler geleitet.

4.3. Nicht bebaute Grundstücksflächen

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen westlich der Turnhalle sind die notwendigen Stellplätze für die Turnhalle und die Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim nachgewiesen.

5. Erläuterung der Planung  
-----

5.1. Bebaubare Flächen  
-----

Die bebaubaren Flächen im Geltungsbereich werden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgelegt bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf. Die Festlegungen wurden jeweils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festlegung einer bebaubaren Fläche südlich der Herxheimer Str. soll ermöglichen, in diesem Bereich den Straßenraum durch Gebäude zu begrenzen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird aus städtebaulichen Gründen abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt, da es sich um überwiegend vorhandene Gebäude handelt.

5.2. Verkehrsanlagen  
-----

Die Straßen im Planungsgebiet weisen eine Trennung der Verkehrsarten auf. Eine asphaltierte Fahrbahn wird jeweils von zwei befestigten, durch Bordsteine getrennte Gehwegen begleitet. Durch zu schnell fahrende Autos treten immer wieder Gefährdungen, insbesondere für ältere Menschen und Kinder auf. Die Stadt Freinsheim hat als Grundlage für die Lösung der Verkehrsprobleme im Jahre 1988 ein Verkehrsgutachten erarbeiten lassen, das Aussagen über die Verkehrsführung für Freinsheim vom Büro Retzko + topp wurde deshalb dem vorliegenden Bebauungsentwurf zugrunde gelegt.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verkehrsführung in zwei Richtungen
- platzartige Ausgestaltung des Einmündungsbereiches der Herxheimer Str. und der Friedrich-Bruch-Str. in die Bahnhofstr. durch einheitliche Gestaltung mit Pflastersteinen. Breite, sichere Gehwege, Stellplätze vor dem Rathaus.
- Reduzierung des Einfahrquerschnittes der Herxheimer Str., Wegfall der Verkehrsinsel auf der Bahnhofstr., Wegfall der Abbiegespur auf der Bahnhofstr. vor dem Rathaus. Fahrbahnquerschnitt wie Landesstraßen, ohne Einschränkung.
- Einengung und Aufpflasterung der Friedrich-Bruch-Str. im Bereich der Einmündung in die Herxheimer Str., als räumliche Abtrennung wird hier zusätzlich ein Rebentor bestehend aus einem Rankgerüst - Rundbogen und Pflanzung mit Weinreben als Trennung zwischen dem Platzbereich und der Friedrich-Bruch-Str. vorgeschlagen.
- Mehrmaliger Fahrbahnversatz durch Pflanzinseln in der Friedrich-Bruch-Str.
- Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes der Bahnhofstr. vor der Einmündung der Denkmalstr. und zusätzlich Einführung von Stellplätzen in Längsaufstellung.
- Verbreiterung des Gehweges vor dem Denkmal mit dem Ziel, den Fahrbahnrand in der Kurve besser erkennbar werden zu lassen.

### 5.3. Grünordnung

Im Bebauungsplan sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Verkehrsgrünflächen vorgesehen. Vorhandene Bäume, insbesondere im Bereich des Parkplatzes westlich der Sporthalle sind zu erhalten.

Bei der Auswahl der Bäume und Sträuchern sind im Parkplatzbereich großkronige einheimische (Landschaftstypische) Bäume zu bevorzugen. Im Straßenraumbereich sind Laubbäume mit schmaleren Wuchsformen zu verwenden.

Die Verkehrsgrünflächen sind als öffentliche Grünflächen von der Stadt Freinsheim anzulegen, zu gestalten, und dauerhaft zu unterhalten.

## 6. Gestaltungsplan zum Bebauungsplan

-----

Aufgrund der notwendigen, sehr differenzierten Gestaltung des Straßenraumes wurde ein Gestaltungsplan zum Bebauungsplan in größerem Maßstab ausgearbeitet, der alle wesentlichen gestalterischen und technischen Angaben enthält.

Der Gestaltungsplan ist zwar nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, jedoch soll er diesen erläutern, so daß eine größtmögliche Rechtsicherheit gewährleistet ist und das für alle Bürger die Möglichkeit besteht, sich bereits frühzeitig mit den Detailfragen der Planung zu beschäftigen und Anregungen und Bedenken hierzu im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB vorzubringen.

7. Planentwicklung und Folgeverfahren

Um eine schnelle und reibungslose Durchführung von weiteren Planungs- und anschließenden Baumaßnahmen zu gewährleisten, wurde das zuständige Straßenbauamt Speyer als untere Straßenbaubehörde schon im Vorfeld in die Planung mit eingezogen. Die Ausführungsplanung kann erfolgen, wenn der Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist.

8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Da das Gebiet weitgehend erschlossen ist, entstehen Kosten für Erschließungsmaßnahmen nicht. Die Kosten für den Umbau der Landesstraßen werden zum größeren Teil vom Träger der Straßenbaulast übernommen. (vgl. § 12 LStrG)

Die Kosten für die Unterhaltung der Bepflanzung -bewässern, düngen, zurückschneiden sind von der Stadt zu tragen.

Freinsheim, den 07.07.89

  
Bähr

Ortsbürgermeister



Bestätigung


Die Begründung zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße Teil III sowie Änderung zum Bebauungsplan Tümpel, Holzweg, Neunzeilen und Stupperch" hat zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes

vom 08.05.89 bis 09.06.89

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 27.04.89 öffentlich bekanntgemacht.

Freinsheim, den 07.07.89

  
Bähr  
Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil des am 17.07.89 angezeigten Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 21.07.89