

Stadt Freinsheim

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße Teil III, Änderung II sowie Änderung zum Bebauungsplan Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen und Stupperch".

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Bahnhofstraße Teil III, Änderung II sowie Änderung zum Bebauungsplan Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen und Stupperch" vom 10.08.1989 war als Grundlage aufgestellt worden, um die Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Neubaus der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim und für die Sporthalle städtebaulich neu zu ordnen. Außerdem wurde eine rechtliche Grundlage für eine verkehrsberuhigende Umgestaltung der Verkehrsflächen der Bahnhofstraße, Herzheimer Straße und der Friedrich-Bruch-Straße geschaffen.

Um die öffentliche Verpflichtung zur Schaffung von Wohnraum zu erfüllen und den dringenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Freinsheim decken zu können, hat der Rat der Stadt Freinsheim in seiner Sitzung vom 08.10.1991 die Änderung II des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße, Teil III, Änderung II sowie Änderung zum Bebauungsplan Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen und Stupperch" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1-3 WoBauErlG beschlossen. Der Änderungsplan II beinhaltet die Ausweisung überbaubarer Flächen auf dem Gelände der Verbandsgemeindeverwaltung und dem privaten Grundstück Pl.-Nr. 776/1.

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

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde 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.

Die im Änderungsplan II betroffene Teilfläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim als Parkfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Freinsheim (Änderung III) wird dieser entsprechend geändert.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Der Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird von den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Dackenheimmer Straße und "Bahnhofstraße Teil I, Abschnitt I" erfaßt. Die Bebauungspläne "Bahnhofstraße Teil I, Abschnitt II" und "Bahnhofstraße Teil II" werden zur Zeit aufgestellt.

Im Westen grenzt an den Planungsbereich der Bebauungsplan "Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen und Stupperch" und im Süden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsteil Änderung V".

#### **4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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 Herzheimer Straße 1, 1a, 1b, 3, Bahnhofstraße 12d und Reiboldstraße 28 a und 28 b (Bereich C).

##### 4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden geprägt durch die bauliche Trennung der Verkehrsarten (asphaltierte Fahrbahn mit Rinnenplatten, Bordsteinen und höher gelegten Gehwegen). Der Bereich der Bahnhofstraße vor dem Verwaltungsgebäude, die Friedrich-Bruch-Straße sowie die östliche Teilfläche der Herzheimer Straße sind bereits gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Bahnhofstraße Teil III, Änderung II sowie Änderung zum Bebauungsplan Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen und Stupperch" verkehrsberuhigt gestaltet.

##### 4.3 Nichtbebaute Grundstücksflächen

Auf den nichtbebauten Grundstücksflächen westlich der Turnhalle sind die notwendigen Stellplätze für die Turnhalle, die Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim sowie die zu errichtenden Wohngebäude nachgewiesen.

#### **5. Erläuterung der Planung**

##### 5.1 Bebaubaren Flächen

Im westlichen Grundstücksbereich der Verbandsgemeinde Freinsheim sind zusätzliche bebaubaren Flächen "C" ausgewiesen und bebaut.

Entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone ist dreigeschoßige Bauweise mit ausgebautem Dach vorgesehen, wobei die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl im Rahmen der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt sind. Im übrigen gelten für die Bebauungen in diesem Bereich die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungsvorschriften des bereits genehmigten Bebauungsplanes "Bahnhofstraße Teil III, Änderung II sowie Änderung zum Bebauungsplan Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen und Stupperch".

##### 5.2 Verkehrsanlagen

Verkehrsanlagen werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Erschließung der zusätzlich geplanten bebaubaren Flächen erfolgt über die Zufahrt zu den übrigen Gebäuden der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim.

### 5.3 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden mit geringfügigen Änderungen im Bereich der bebaubaren Fläche aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen.  
Ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag ist nicht erforderlich, da die Fläche bisher als Lagerplatz für den Bauhof der Verbandsgemeinde genutzt wurde (Baustofflager).

### 6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Da das Gebiet weitgehend erschlossen ist, entstehen Kosten für Erschließungsmaßnahmen nicht.

Freinsheim, den 23.04.1993



Bähr  
Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 06.09.1993 angezeigten  
Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 05.10.1993

Im Auftrag

  
(Eichner)

Az.: 610-13/F/IV-R-Hc

## BESTÄTIGUNG

Die Begründung vom 23.04.1993 zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße, Teil III, Änderung II sowie Änderung zum Bebauungsplan Tümpel, Holzweg, Neun Zeilen und Stupperch" hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes in der Zeit vom

**14.05.1993 bis 28.05.1993**

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 06.05.1993 öffentlich bekanntgemacht.

Freinsheim, den 15.07.1993

  
Bähr  
Ortsbürgermeister

