

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM
BEBAUUNGSPLAN

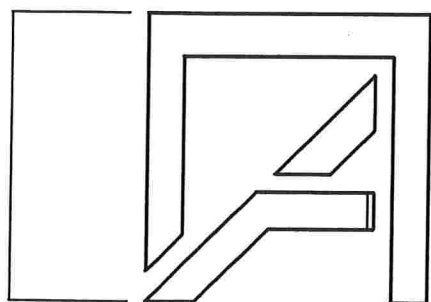
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1:1000



STADT FREINSHEIM

"ÖSTL. ORTSTEIL II ÄND. 1"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	21.03.2002				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	21.03.2002				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	22.04.2002				
OFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	22.04.2002				
ENDGÜLTIGE FASSUNG	13.06.2002				



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

ERFORDERNIS UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG 1Vorbemerkung:

Zur besseren Übersicht ist der "Planänderung 1" auch die Begründung zum vorhergehenden B – Plan beigefügt.

Die Planänderung 1 ist erforderlich, weil durch Eigentümerwechsel bedingt, für die künftige Nutzung der betroffenen Grundstücke Anforderungen gestellt werden, die nach dem bestehenden B – Plan nicht realisiert werden könnten.

Grundlegend für die Neuordnung eines Betriebes für Produktion und Lagerung von Fruchtsäften ist die betriebstechnische Trennung der bestehenden Gebäude auf der Westseite der Landesstraße von den Grundstücken im Geltungsbereich der Planänderung.

Aus betriebstechnischen Gründen, vor allem aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße, soll künftig betriebsinterner Werksverkehr unterbleiben.

Eine rationelle Betriebsabwicklung der neu zu errichtenden Bauteile ist Voraussetzung für die Erhaltung von Arbeitsplätzen in diesem Bereich.

Wirtschaftlicher Betrieb und Logistik bedingen größere Gebäudehöhen als im vorhandenen B – Plan zulässig sind und Gebäudegrößen über das Maß der offenen Bauweise hinaus.

Genormte Stapelhöhen für Paletten und erforderliche Größen von Tanklagern bestimmen die erforderliche Höhe der Gebäude.

Die Änderung 1 beinhaltet daher im wesentlichen die Neufestsetzung von zulässigen Gebäudehöhen im Gebiet C1 und C2 und die daraus resultierende Festlegung einer zusätzlichen Eingrünung an der Nord- und Südseite des Geltungsbereiches.

Außerdem beinhaltet die Planänderung 1 die Festlegung der Erschließung durch Planstraße B mit einem Wendepunkt für Lkws anstelle des Fahrrechtes im ehemaligen B – Plan.

Die bebaubare Fläche im Geltungsbereich der Planänderung 1 wird gegenüber der bestehenden Planfassung an der Südseite reduziert. Auf eine Korrektur des landespflegerischen Planungsbeitrages wegen Reduzierung der bebaubaren Fläche wird verzichtet.

Die größere zulässige Gebäudehöhe soll durch das Pflanzgebot für Einzelbäume oder Baumgruppen auf privaten Grundstücken ausgeglichen werden.

Hinweis:

In den Textfestsetzungen zum B – Plan werden die Änderungen gegenüber der vorhergehenden Fassung *kursiv* hervorgehoben.

Bestätigung

Diese Begründung haben zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Diese Begründung wurde durch Beschluß des Gemeinderates vom 21.03.2002 gebilligt

Freinsheim, den...13.06.2002.....



[Handwritten Signature]
.....
Stadtbürgermeister

STADT FREINSHEIM



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM

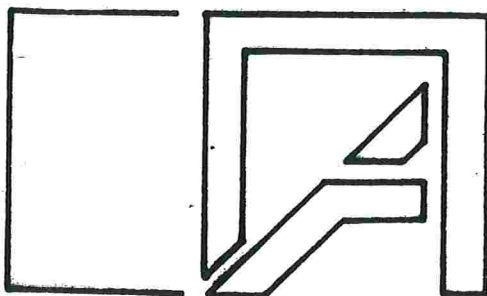
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

„ÖSTLICHER ORTSTEIL II“

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHÜSSE	JUN. 96	
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB		
BETEILIGUNG TÖB § 4 ABS. 1 BAUGB	8.8.96	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	8.8.96	
ENDGÜLTIGE FASSUNG	6.3.97	



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÜDDEL
ARCHITECTEN
67256 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Wegen verschiedener Anfragen nach gewerblich zu nutzenden Baugrundstücken und vor allem wegen unbedingt erforderlicher Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Großbetrieb im vorhandenen Gewerbegebiet hat die Stadt Freinsheim beschlossen, einen Bebauungsplan "Östlicher Ortsteil II" als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes aufzustellen.

2. EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG UND IN DIE ÜBERÖRTLICHE PLANUNG

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim sieht für die Stadt Freinsheim für den Geltungsbereich zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche vor.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht nach dem augenblicklichen Stand der Beschlüsse im Verbandsgemeinderat für den Geltungsbereich des beabsichtigten B-Planes "Östliche Ortsteil II" die Ausweisung zusätzlicher Bau-landflächen als "G" - Gebiet vor. Nach den Zielsetzungen der Regionalplanung soll diese Fläche dem Eigenbedarf der Stadt Freinsheim dienen, da Freinsheim im Regionalplan nicht als "gewerblicher Entwicklungsort" oder als "regional bedeutsamer Gewerbestandort" eingestuft ist.

Detaillierte weitere Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan bestehen zur Zeit nicht, sodaß davon ausgegangen werden kann, daß der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan im Parallelverfahren entwickelt werden.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes "Östlicher Ortsteil II" erstreckt sich im Osten der bebauten Ortslage von Freinsheim, unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet "Östlicher Ortsteil" angrenzend.

Wie aus der Bestandsaufnahme des landespflegerischen Planungsbeitrages zu ersehen ist, sind von dem beabsichtigten Bebauungsplan zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

Der Geltungsbereich des beabsichtigten B-Planes "Östlicher Ortsteil II" grenzt im Norden, im Westen und im Süden weiterhin an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des B-Planes "Östlicher Ortsteil II" ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Der Geltungsbereich ist nach Flurstücksnummern im Beschluß zur Offenlegung beschrieben.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zur Zeit im wesentlichen unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Im nördlichen Bereich besteht auf dem Flurstück 4352/1 eine landwirtschaftliche Aussiedlung und im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches besteht inzwischen ein Gewerbebetrieb für Naturwerksteinverarbeitung als Nachfolgenutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlung.

Der Geltungsbereich wird durch einen betonierte Wirtschafts- und Fahrradweg der in Ost-West-Richtung von Freinsheim bis Weisenheim am Sand verläuft in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. In diesem Wirtschaftsweg -"Planstraße B"- ist auch die Hauptwasserleitung von Freinsheim nach Weisenheim am Sand verlegt.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft der "Riedweg". In diesem ist die Hauptentwässerungsleitung von Freinsheim zur Kläranlage nach Weisenheim am Sand verlegt. Das Gelände des Geltungsbereiches fällt geringfügig von Nordwest nach Südost, kann dabei jedoch als ebenerdig angenommen werden.

Außer den genannten öffentlichen Flächen und einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum.

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine oberirdische Versorgungsleitung der Pfalzwerke. Ob der Geltungsbereich im Südosten und im Nordosten noch von Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzung innerhalb eines "Schutzstreifens" betroffen wird, wird aus der Stellungnahme der Pfalzwerke im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange abgeleitet.

Weitere Einzelheiten zum Bestand können dem beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

5. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

5.1 Bebaubare Flächen

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE" (Gewerbegebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus der vorgesehenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Freinsheim, der "G" ist gleich gewerbliche Bauflächen vorsieht, entwickelt.

Um eine überwiegend gewerbliche Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicher zu stellen und nicht faktisch ein Mischgebiet entstehen zu lassen, hat sich der Stadtrat entschlossen, zum einen eine Mindestgröße für die Grundstücke festzulegen, und zum anderen dürfen die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen erst errichtet werden, wenn der zugeordnete Gewerbebetrieb errichtet ist und die Wohnungen gemäß § 8 Abs.3 BauNVO dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Es ist außerdem vorgesehen, daß nur eine Wohnung je gewerblich genutztem Grundstück zugelassen wird. Wegen der Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand der Stadt Freinsheim wird besonderer Wert gelegt auf eine maßstäbliche Höhenentwicklung des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind deshalb differenzierte Festlegungen über Trauf- und Firsthöhe vorgesehen.

Für den im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Plan Nr. 4705) ist nördlich von diesem Betrieb mit Zufahrtsmöglichkeit über das Betriebsgrundstück eine größere zusammenhängende "Fläche für die Landwirtschaft" vorgesehen, um für den landwirtschaftlichen Betrieb betriebsnahe Wirtschaftsflächen, gegebenenfalls auch für Erweiterungszwecke, vorzuhalten.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt im Westen von der vorhandenen "Gewerbestraße" (inzwischen nach Umwidmung L 526), im Süden vom "Riedweg" aus.

Die Baulandfläche südlich der Planstraße B ist für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes im vorhandenen Gewerbegebiet vorgesehen. Für diesen Betrieb reicht die Erschließung von der Planstraße B und die zusätzliche Anbindung im Süden an die Planstraße A. Für die relativ geringe verbleibende Fläche für bauliche Nutzung im südlichen Geltungsbereich wurde die Planstraße A als "Sackstraße" mit Wendemöglichkeiten vorgesehen. Da bereits heute eine Erweiterung der gewerblichen Baulandflächen mittelfristig vorzusehen ist, ist diese Lösung wirtschaftlich und verkehrstechnisch angemessen.

Wegen der Entwässerung der Verkehrsanlagen wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Grünordnung hingewiesen. Der gemäß § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz erforderliche landespflegerische Planungsbeitrag wurde vom Ing.-Büro Geiges, Freiraum- und Landschaftsplanung, erarbeitet und ist als Teil dieser Begründung diesen Unterlagen beigelegt.

Die nach dem Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit als möglich durch planerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgewiesen worden. Die nach der Darstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages verbleibenden Restflächen für Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan ist besonderer Wert gelegt auf das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken im Osten des Geltungsbereiches im Übergang in die freie Landschaft. Innerhalb des Gebietes ist als besondere Maßnahme vorgesehen, daß Anlegen von Entwässerungsmulden entlang der geplanten Straßen und eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in diesen Flächen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wurde besonders der "Gewässerpflegeplan Fuchsbach" für das Nebengewässer "Talweidegraben" gemäß landespflegerischem Planungsbeitrag in die Planung eingearbeitet.

6. PLANENTWICKLUNG UND FOLGEVERFAHREN

Nach Annahme des B-Planentwurfes durch die Stadt Freinsheim soll mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden. Es ist vorgesehen, für den Bereich zwischen Planstraße B und Riedweg eine gesetzliche Baulandumlegung durchzuführen.

7. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt für den Verkehr wie bereits erläutert durch Anschluß an vorhandene Straßen des bestehenden Gewerbegebietes.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Freinsheim angeschlossen. Für den Fall, daß eine ringförmige Verbindung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der weiteren Detailplanung erforderlich ist, wurde eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Verbindung von der Planstraße B zum Wendepunkt der Planstraße A in der Planung vorgesehen.

Wegen der Möglichkeit der Nutzung von Regenwasser aus Dachflächen und der Ableitung von Regenwasser aus öffentlichen Verkehrsflächen wird auf dem beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

8. KOSTENSCHÄTZUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf und den im Bereich der Straßenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen von normalen Voraussetzungen auszugehen. Die Kosten für die Erschließung werden wie folgt geschätzt:

Kanal ca.	750 m	x	870,- DM/m	=	rd. 652.500,- DM
Wasserleitung ca.	400 m	x	800,- DM/m	=	320.000,- DM
Straßenbeleuchtung	35 L	x	4.000,- DM/Stck.	=	140.000,- DM
Straßen- u. Gehwege, Grünflächen	8.000 m ²	x	200,- DM/m ²	=	1.600.000,- DM
					2.712.500,- DM
Baunebenkosten ca. 10 %					272.500,- DM
					2.985.000,- DM

2.985.000,- DM : rd. 76.960 m² = rd. 39.-- DM/m² Grundstücksfläche.

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Stadt Freinsheim und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

Bestätigung

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluß des Stadtrates vom ~~12.06~~ 19~~96~~ gebilligt.

Freinsheim im August 1996

 Stadtbürgermeister

Hinweis:

Der beigefügte landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen Ausgleich- und Ersatzflächen wird zusätzlich ein B-Plan "Fuchsbach" gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt Freinsheim am 08.08.96 aufgestellt.

"Bebauungsplan Östlicher Ortsteil Teil II"

der Stadt Freinsheim

Landespflegerischer Planungsbeitrag

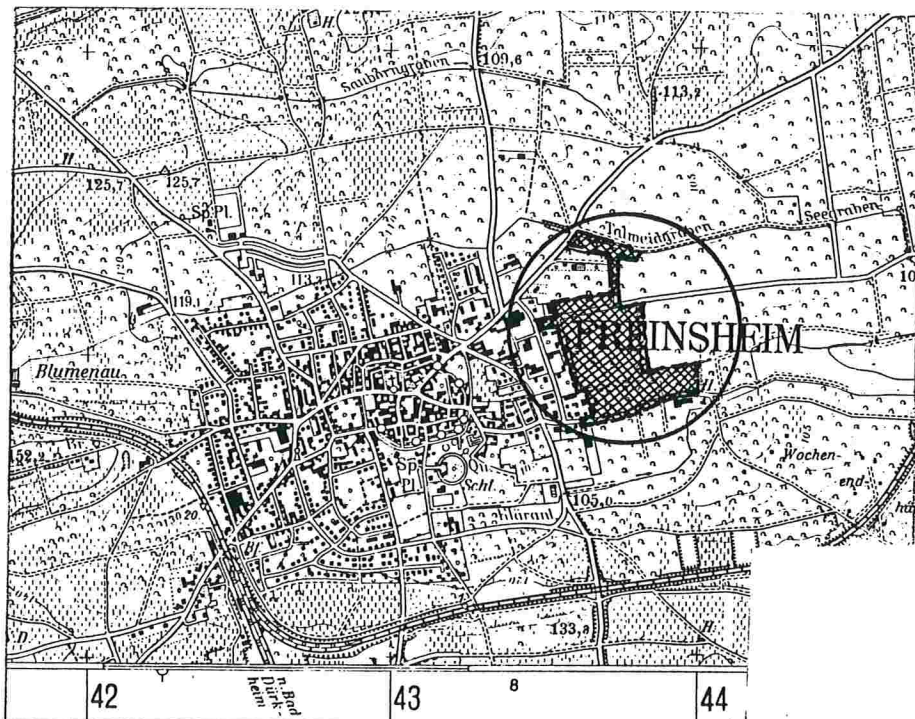


Abb.1: Auszug aus der topographischen Karte M. 1:25000, Blatt Grünstadt-Ost

Entwurf: Juni 1996

Ingenieurbüro Geiges
Freiraum- und Landschaftsplanung
67229 Laumersheim - Großkarlbacherstraße 8
Tel. 06238 / 2083 - Fax. 06238 / 2083

