

STADT FREINSHEIM

**TEILBEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHER
ORTSTEIL II – ÄNDERUNG 4 GEM. § 13
BAUGB**

BEGRÜNDUNG

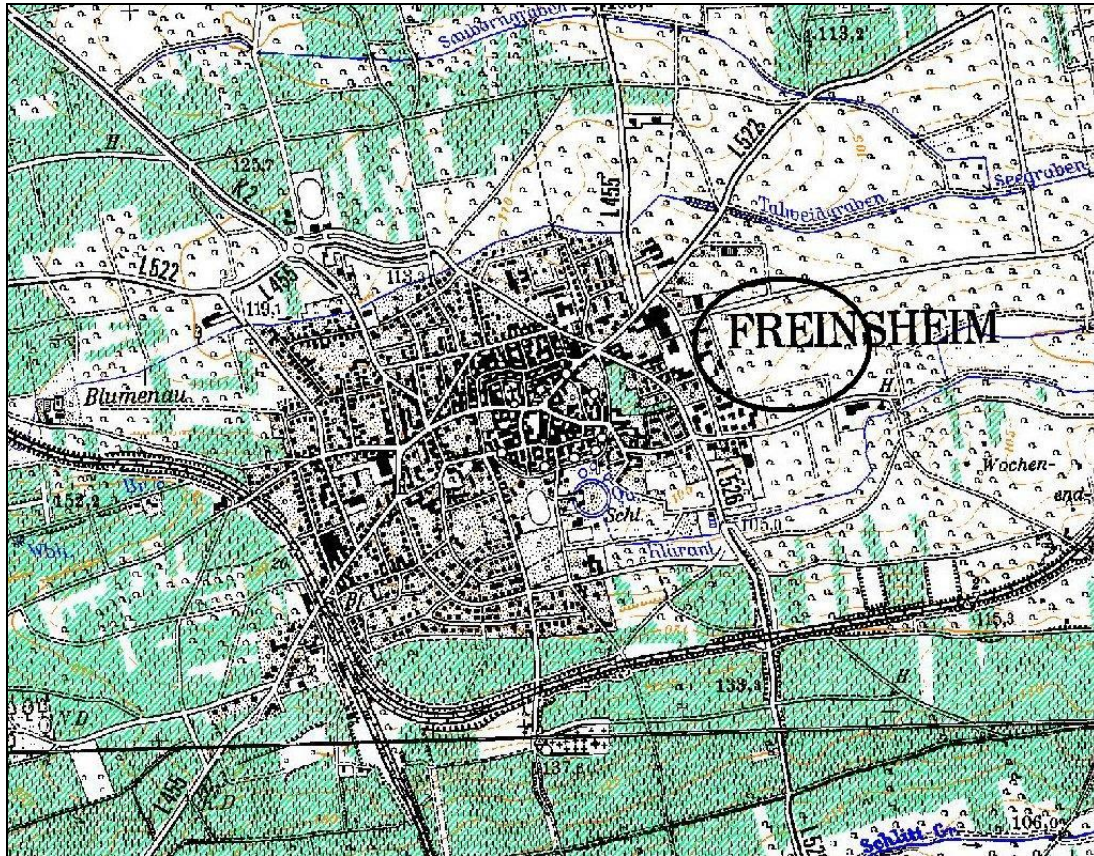
OKTOBER 2019

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Bisheriges Baurecht	5
5. Planung	6
5.1 Umfang der Bebauungsplan-Änderung	6
5.2 Art der baulichen Nutzung	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung	6
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.5 Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen	7
5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
5.7 Grünordnung	7
6. Bodenordnung	7

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Freinsheim.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird begrenzt

- im Norden: durch eine Linie 21,0 m nördlich der nördlichen Grenzen der Flurstücke 4431/6 und 4431/7
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4431/16
- im Süden: durch eine Linie 6,0 m südlich der nördlichen Grenzen der Flurstücke 4431/6 und 4431/7
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4422/1 und 4431/12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

4431/6, 4431/7, 4431/23 und 4431/28 jeweils teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Stadt Freinsheim hat im Mai 2018 den Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II – 3. Änderung“ als Satzung beschlossen. Ziel der Bebauungsplan-Änderung war es, im bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet durch die Ergänzung einer inneren Erschließung eine kleinteiligere Parzellierung mit Grundstücken in einer Größenordnung um ca. 1.000 m² – 5.000 m² zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Freinsheim Sanierungsträger GmbH als Eigentümerin der unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlicher Ortsteil III – 3. Änderung“ diese komplett vermarktet. Für die Erschließung der Fläche ist nun die im Bebauungsplan verankerte westliche Stichstraße nicht mehr in der ursprünglich geplanten Länge erforderlich. Weiterhin muss die Lage der Straße verändert werden. Die Straße soll daher um ca. 25 m verkürzt und zugleich geringfügig um 6,40 m nach Süden verschoben werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der veränderten Lage der Straße sowie zur Einbeziehung der bislang im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen in die Gewerbegebiete wird eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

3. Verfahren

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- 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. Teile des Planungsgebiets liegen zwar innerhalb des Vogelschutzgebiets „Haardt- rand“. Durch die Umwandlung von Verkehrsflächen in Gewerbegebietsflächen ergeben sich jedoch keine veränderten Auswirkungen.
- 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. 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.

4. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil II – 3. Änderung“, der mit Veröffentlichung am 30.08.2018 rechtsverbindlich wurde.



Planzeichnung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans „Östlicher Ortsteil II – 3. Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 30.08.2018

Dieser Bebauungsplan setzt das Gebiet als Gewerbegebiet fest. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m². Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO – jedoch mit Ausnahme von Vergnügungsstätten – zulässig. Außerdem ist nur eine Wohnung je gewerblich genutztem Grundstück zugelassen.

Für das Plangebiet ist als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgelegt. In den südlichen und östlichen Randbereichen werden

maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, im Kerngebiet dagegen bis maximal 3 Vollgeschosse.

Die Planänderung 3 beinhaltet die Ergänzung eine Verlängerung der Straße „In den Breitwiesen“ vom vorhandenen Kreisel Richtung Süden bis zum Riedweg. Dort wird an den bestehenden Wendehammer angeschlossen. Ergänzend ist eine Stichstraße Richtung Westen vorgesehen, für die aufgrund der geringen Zahl der möglichen anzuschließenden Grundstücke keine Wendemöglichkeit am Ende vorgesehen ist.

5. Planung

5.1 Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Die Bebauungsplan-Änderung beschränkt sich auf

- die Verschiebung und Verkürzung einer bislang einer als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Fläche,
- die Umwandlung der bislang als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Flächen in ein Gewerbegebiet sowie
- die daraus abzuleitenden Folgeänderungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grenzen zwischen unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert, werden jedoch auf die bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche der westlichen Stichstraße ausgedehnt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die bisherige Trennlinie zwischen den Teilflächen „GE 1“ und „GE 2“ wird jedoch gemeinsam mit der geplanten Stichstraße um ca. 6,40 m geringfügig nach Süden. Der bisherige Bezug zur Straßenkante wird somit beibehalten.

Durch die Verkürzung der Stichstraße ergibt sich für die anschließenden Bauflächen eine mittelbare Veränderung der maximal zulässigen Gebäudehöhen, da der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung die Oberkante des Straßenbelags der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Grundstücksmitte ist. Die sich daraus ergebenden Unterschiede sind jedoch städtebaulich nicht relevant.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Flächen der bisherigen Lage der Stichstraße ausgedehnt. Zur künftigen Lage der verkürzten Stichstraße wird Richtung Norden an einem Baugrenzabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3

m festgehalten. Richtung Süden und Westen wird keine Erforderlichkeit für die Freihaltung eines Grenzabstands gesehen. Daher fällt dort die Baugrenze mit der Straßenkante zusammen.

5.5 Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Lediglich die Zuordnungsfestsetzung wurde an die veränderten Größen der versiegelbaren und somit auszugleichenden Flächen angepasst.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Änderungen an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher erfolgen nicht.

5.7 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch 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 Naturschutzrechtes 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.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nur erforderlich für Eingriffe, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zulässig waren.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird durch die Verkürzung der Straße auf einer Fläche von 200 m² eine öffentliche Verkehrsfläche durch ein Gewerbegebiet ersetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche war eine vollständige Versiegelung zulässig. Im Bereich des Gewerbegebietes ist die maximal zulässige Versiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt. Somit kommt es rechnerisch zu einer Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung von 40 m².

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden einzelne Neuzuschnitte von Grundstücken erforderlich. Angesichts der gegebenen Eigentumsverhältnisse wird hierfür keine gesetzliche Bodenordnung erforderlich.