

Az.: 610-13/F/IVa - R

### Begründung

Bebauungsplan "Südlicher Ortsteil, Änderung V" mit  
integriertem Grünordnungsplan der Stadt Freinsheim

- 1.) Die großzügige Bemessung der Verkehrsflächen und Straßenbreiten im Bebauungsplan "Südlicher Ortsteil" entspricht nicht den Vorstellungen eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes. Der Stadtrat der Stadt Freinsheim ist der Überzeugung, daß durch einen entsprechenden verkehrsberuhigenden Umbau die bereits realisierten Teile der Erschließungsanlagen in ihrer Verkehrssicherheit verbessert werden können. Diese Verkehrsberuhigenden Maßnahmen (u. a. Schwellen, Pflanzinseln) sind bereits im Änderungsplan IV erfaßt.
- 2.) Die Bemühungen der Stadt Freinsheim um ihre Altstadt und deren Gestaltung haben gezeigt, daß auf der anderen Seite die Neubaugebiete immer weniger baugestalterische Qualitäten aufweisen und daß durch die relativ offenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südlicher Ortsteil" dies auch nicht gefördert wird. Deshalb wurden im Änderungsplan III die gestalterischen Festsetzungen neu gefaßt und in Teilaspekten, wie Dachform, Dachgestaltung und Materialwahl, vertieft.

Im Änderungsplan IV wurde für die Baugrundstücke beiderseits der Straße "Im Wolf / An der Quelle" sowie für die 6 Bauplätze Plannummern 618 / 23, 626 / 3, 626 / 4, 620 / 8, 620 / 9 und 620 / 10 die Festsetzung der Firstrichtung gestrichen. Diese Änderung aufgrund der Bauplatzzuschnitte wurde in diesem Teilgebiet notwendig. Außerdem wurden die textlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform um den Satz: "Bei Garagen sind Flachdächer zugelassen" ergänzt.

Wie der vorhergehende Bebauungsplan, so entsprach auch der Änderungsplan IV dem Flächennutzungsplan im Bereich "C 2" und wurde, begründet aus der Nähe zu den Bahnanlagen, als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.) Rechtsverhältnisse

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurde keine Veränderung der Lage der Erschließungselemente und Dimensionierung vorgenommen.

4.) Am Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine nennenswerten Veränderungen eingetreten.

Es wurden lediglich zwei von der Bevölkerung nicht frequentierte Fußwege aufgelöst und im Bereich des Sportplatzes eine überbaubare Fläche zur Errichtung eines Geräteschuppens für den Turn- und Sportverein ausgewiesen.

Da der Spielplatz "Hinter den Rüstern" für ausreichend groß befunden wird, hat der Stadtrat die Streichung der Ausweisung als Spielplatz des Grundstückes Plannummer 669 / 3 beschlossen.

5.) Die Erschließung gliedert sich nun in die festgesetzten Verkehrsflächen, die je nach Hierarchie im Straßennetz eine verkehrsberuhigende Gestaltung erfahren.

6.) Im Änderungsplan V wird für die Grundstücke Plannummern 989 / 1, 988 / 3, 990 / 4, 991 / 2, 991 / 3 und 991 / 4 die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II auf I herabgestuft.

Das Gebiet wird im Planbereich "C 3" als "WA" (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Im Planbereich "F" wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse von "I + ID" auf "II" erhöht.

Desweiteren wird für die Planbereiche "C, D, D1" südlich und westlich der Straße "Hinter den Rüstern", "C 1" und "E" südlich der Straße "Im Wolf", die als "WR" (Reines Wohngebiet) ausgewiesen sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

Außerdem wird für den Teilbereich "C 2" des Bebauungsplanes, der als "WA" (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß Wohngebiete nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

Das Ein- und Ausfahrverbot für die Erschließungswege im Planbereich "F" /Kirschgartenweg) wird aufgehoben.

Zur Wahrung des Gebietscharakters am südlichen Ortsrand (im Bereich "C 2" östlich der Liebfrauenbergstraße ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf 2 beschränkt) und zur Anpassung der Bebauung an die ursprünglichen Entwicklungsziele der Stadt wird für den Bereich "C 3" westlich der Liebfrauenbergstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß pro Gebäude nur 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Dies auch, um das bisher erreichte Höchstmaß an Wohnungen pro Gebäude festzuschreiben und die Erhöhung der Verkehrsdichte zu verhindern.

Freinsheim, den

*D. Lichtel*

Dr. Lichtel  
Ortsbeigeordneter



Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 21.03.1991 angezeigten  
Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 07.06.1991