

Begründung zum Bebauungsplan

gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23.September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122).

INHALT:

1. **Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
2. **Erfordernis der Planaufstellung**
3. **Nutzungssituation im Plangebiet**
4. **Verkehrliche Anbindung**
5. **Darstellungen im Flächennutzungsplan**
6. **Erläuterung der Planung**
7. **Auswirkungen der Planung**
8. **Abwägung**
9. **Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

1. LAGE DES PLANGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

Das Gebiet des Teilbebauungsplanes 'Südlicher Ortsteil, Änderung VI' liegt südöstlich des historischen Stadtkerns zwischen der Ringmauer und dem Weg 'Am guten Brunnen'.

Im einzelnen gehören zum räumlichen Geltungsbereich die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 463 und 463/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 462/4 und 462/9.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt rund 0,5 ha.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Stadt Freinsheim hat in seiner Sitzung am 11. April 1991 die Aufstellung des Teilbebauungsplans 'Südlicher Ortsteil, Änderung VI' für das Gebiet mit der obigen Abgrenzung beschlossen.

Ziel der Planung ist die Rückgewinnung des Geländes für eine standortgerechte Nutzung. Wegen der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum soll hochwertiges Wohnen in Stadtkernnähe ermöglicht werden. Hierbei kommt es unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden insbesondere auf eine optimale Ausnutzung der Grundstücke unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft an.

Für die miteinbezogenen, bereits bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile soll die Abstimmung der vorhandenen Nutzungen mit den neu geplanten und damit insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

3. NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan befand sich vormals ein Gärtnereibetrieb, der mittlerweile aufgegeben wurde. Der Kernbereich des Plangebietes ist derzeit ungenutzt, hier stehen noch die Gewächshäuser des ehemaligen Betriebs.

Darüber hinaus befindet sich das zugehörige Wohnhaus im Norden des Gärtnereigeländes sowie ein weiteres Grundstück im Westen der ehemaligen Gärtnerei (Wohnhaus mit Nebengebäuden) im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans.

4. VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die ehemalige L 455 (Badstraße) und ist somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße und private Wohnwege sowie über die vorhandenen tangierende Wege.

5. DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Plangebiet ist - gemäß dem angestrebten Gebietscharakter - hauptsächlich eine Nutzung als 'Allgemeines Wohngebiet' vorgesehen. Lediglich der Bestand wird als 'Dorfgebiet' gewidmet.

Dies stimmt mit den Aussagen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Freinsheim nur teilweise überein. Danach ist das Plangebiet durchgängig als gemischte Baufläche dargestellt.

Zur Herstellung der Übereinstimmung wird deshalb im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) die Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

6. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Zielsetzung der optimalen Ausnutzung der Standortqualität, der günstigen Lage zum Zentrum und unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus der Nähe zur historischen Stadtmauer ergeben, wurde das Konzept einer kompakten Wohnanlage in verdichteter Bauweise mit hochwertiger Gestaltung entwickelt.

Die allgemeine Zielsetzung wurden in den folgenden Anforderungen präzisiert:

- die Bebauung soll von ihrer Struktur her kleinteilig und differenziert gestaltet werden, um einen harmonischen Übergang zum historisch gewachsenen Stadtkern zu gewährleisten;
- die Stellung der Baukörper sowie ihre Geschossigkeit, müssen eine adäquate Verbindung zwischen der dichten Bebauung in der Umgebung und der anschließenden Kulturlandschaft fördern;
- die Bebauung selbst sowie ihre Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenersparnis folgen, außerdem sollten die Möglichkeiten einer passiven Energieeinsparung genutzt werden;

Die daraus entwickelte Konzeption sieht eine kettenhausartige Bebauung entlang einer Stichstraße und nachgeordneter Wohnwege vor.

Bei der Anordnung der Gebäude wurde auf eine städtebaulich prägnante Raumbildung wie auf eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke gleichermaßen geachtet. Die Orientierung der Gebäude - mit der Erschließung im Norden bzw. Nordosten - gewährleistet eine optimale Zuordnung der privaten Freiflächen. Die Gärten der einzelnen Häuser liegen in der Regel im Süden und Südwesten.

Mit der Ausbildung eines zentralen Wohnhofes sowie der Wohnwege mit halböffentlichem Charakter wird eine erlebbare Umgebung unter Wahrung der Privatheit geschaffen.

Die Erschließung erfolgt gemäß der geringen erforderlichen Erschließungsleistung über verkehrsberuhigte Flächen. Aufenthalts- und Gestaltungsqualität stehen im Vordergrund.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Garagen und Stellplätzen in direkter Zuordnung zu den Gebäuden sowie in einer Sammelanlage im Süden des Plangebiets.

Die Bebauung ist zweigeschossig mit begrenzter Höhenentwicklung und insgesamt sehr kleinteilig in den Abmessungen. Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Zur Wahrung der Belange von Natur und Umwelt werden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Masse der Begrünung getroffen.

6.2 Erläuterung zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen

Zur Art der baulichen Nutzung:

Für die allgemeinen Wohngebiete werden die möglichen Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen, um eine hohe Wohnqualität zu sichern. Auch würde das beschränkte Platzangebot eine störungsarme und sinnvolle Wahrnehmung dieser Nutzungen kaum zulassen.

Für die Dorfgebiete werden Anlagen und Einrichtungen mit üblicherweise größerem Platzbedarf für nur ausnahmsweise zulässig erklärt. Potentiell problemträchtige Nutzungen aus dem Katalog des § 5 Abs.2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO ganz ausgeschlossen.

Zum Maß der baulichen Nutzung:

Wegen der dichten Bebauung und den daraus resultierenden kleinen Grundstücken wird zur Gewährleistung der Bebaubarkeit die Grundfläche der baulichen Anlagen für die kleineren Grundstücke direkt festgelegt. Die kleineren Grundstücke erhalten dabei eine im Verhältnis erhöhte Ausnutzbarkeit.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien begrenzt. Die festgesetzten Baulinien gewährleisten eine klare Anordnung der Gebäude und stellen somit den raumbildenden Charakter der Bebauung sicher.

Als Reminiszenz an die historische Umgebung und als besonderes Element wird die partielle Überbauung des öffentlichen Fußweges im Nordwesten, quasi mit einem Tordurchgang, gestattet.

Zu den Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten:

zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Ordnung und der hohen Gestaltungsqualität werden die Zufahrten sowie die Flächen für Garagen explizit festgelegt. Durch die Lage und Bemessung der Flächen ist die Anordnung einer Garage und eines davorliegenden Stellplatzes immer möglich.

Wo die Flächen für Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen liegen, ist eine Überbauung im Obergeschoß möglich wie auch städtebaulich wünschenswert.

Für die Grundstücke an den Wohnwegen steht in zumutbar geringer Entfernung eine Gemeinschaftsgarage zur Verfügung.

Zur Gestaltung der Straßenräume:

Der Ausbau aller Straßen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans erfolgt als verkehrsberuhigte Mischfläche (Zeichen 325 und 326 StVO).

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung die rahmengebenden Festsetzungen (z.B. Linienführung, Breite, Art des Ausbaues, städtebaulich wichtige Baumstandorte).

Zu den Bepflanzungsvorschriften:

Hiermit soll ein Mindeststandard in bezug auf die Masse der Bepflanzung sowie für die Standortgerechtigkeit vorgegeben werden.

6.3 Erläuterung zu einzelnen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen.

Die Absicht ist nicht, den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ein disharmonisch wirkendes 'Durcheinander' vieler unterschiedlicher Formen und Materialien wird jedoch durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit Rücksicht auf die Nähe des historischen Stadtkerns bewußt ausgeschlossen.

Dieser Anspruch spiegelt sich aufgrund der kompakten Bauweise und der damit gegebenen Nachbarschaft vieler Bauten mit unterschiedlichen Eigentümern auf engem Raum in Festsetzungen mit starker Berücksichtigung dieser Bezüge wieder.

Die Vorgaben orientieren sich an den für die historische Stadt Freinsheim und die sie umgebende Kulturlandschaft traditionellen Architekturelementen.

Selbstverständlich lassen sich innerhalb der Vorgaben mühelos zeitgemäße Wohnstandards erzielen, auch die Verwendung einer modernen Architektursprache ist möglich.

Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung:

Ziel der Festsetzungen ist es, eine offene Gestaltung der Vorgartenbereiche zu erzielen. Eine Eingrenzung dieser Bereiche würde eine zu starke Zergliederung der öffentlichen bzw. halböffentlichen Räume bedeuten. Für die rückwärtigen Bereiche soll ebenfalls ein 'Einmauern' vermieden werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Allgemeines

Die Errichtung von Gebäuden hat stets Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie das Orts- und Landschaftsbild. Sie stellt einen antropogenen Eingriff dar, der sich mitunter negativ auf Natur und Landschaft auswirken kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Teilbebauungsplans 'Südlicher Ortsteil, Änderung VI' wurden die möglichen Auswirkungen der Planung untersucht und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, um negative Wirkungen der Planung zu vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu vermindern und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Zunächst ist festzuhalten, daß es sich bei dem Plangebiet um überwiegend bereits genutztes Gelände und nicht um naturbelassene Landschaftsbestandteile handelt. Teile des fraglichen Geländes (im Bebauungsplan als MD festgesetzt) werden bereits heute zum Wohnen und Arbeiten genutzt. Hier stehen verschiedene Gebäude, teils Wohnhäuser, teils Nebengebäude. Die übrigen Bereiche wurden ehemals als Gärtnerei genutzt. Hier stehen verschiedene Gewächshäuser, überdeckte Beete usw. Außerdem sind die Freiflächen und Wege innerhalb des Gärtnereigeländes überwiegend befestigt.

Um die Art der vorhandenen Nutzungen sowie den Grad der Überbauung und Versiegelung ermitteln zu können, wurde eine differenzierte Bestandsaufnahme mit besonderem Augenmerk auf landespflegerischen Aspekten durchgeführt. Hierbei wurden neben dem Gebäudebestand insbesondere auch die Freiflächennutzungen, die Art der Bodenbefestigung sowie die vorhandenen Vegetationsbestände erfaßt und bewertet.

7.2 Flächenbilanzierung

Die Ergebnisse der o.g. Bestandsaufnahme wurden mit der vorliegenden Planung verglichen. Die vorhandenen Flächenanteile (versiegelte und unversiegelte Flächen) wurden dem im Rahmen der Planung möglichen Ausbau gegenüber gestellt. Hierbei wurde stets der ungünstigste Fall betrachtet, d.h. es wurde davon ausgegangen, daß auf jedem einzelnen Baugrundstück eine volle Ausnutzung aller Überbaumöglichkeiten realisiert wird.

Bestand:

Derzeit befinden sich auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Gewächshäuser mit einer Gesamt-Grundfläche von rund 1.200 m². Hinzu kommen verglaste Niedrigbeete mit einer Größe von etwa 245 m². Diese Flächen sind vollständig überdeckt, wodurch ein 100%iger Wasserabfluß gegeben ist. Die Böden innerhalb der Gewächshäuser sind stark befestigt. Auch die Wege zwischen den Gewächshäusern und den Beeten sind überwiegend stark befestigt bzw. vollständig versiegelt.

Die Gebäude (Wohnhaus und Nebengebäude) beanspruchen insgesamt etwa 295 m². Der Hof mit seiner Zufahrt sowie die angesprochenen Wege haben eine versiegelte Gesamtfläche von fast 280 m².

Zusammen sind auf dem Gärtnereigrundstück damit ca. 2.000 m² vollständig überbaut oder versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen.

Die vorhandenen Grün- und Vegetationsflächen belaufen sich auf insgesamt etwa 580 m², die sich auf mehrere kleinere Breiche, vornehmlich im Süden und Westen des Grundstücks verteilen. Die übrigen Grundstücksteile sind schwach befestigt bzw. verdichtet (z.B. wassergebundene Wege u.ä.).

Auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück sind derzeit etwa 470 m² mit Gebäuden bestanden bzw. vollständig versiegelt. Hierzu gehören u.a. die vorhandene Garage, verschiedene Nebengebäude sowie die Zufahrt sowie die Wege auf dem Grundstück. Die Grünfläche hat eine Gesamtgröße von etwa 245 m².

Neben den befestigten Flächen auf den vorhandenen Grundstücken sind weitere befestigte Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Hierbei handelt es sich um die östlich und südöstlich der Baugrundstücke verlaufenden Wege, die eine Fläche von ca. 460 m² beanspruchen.

In der Summe sind damit etwa 2.930 m² der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan vollständig versiegelt. Die nutzbaren Grün- und Freiflächen haben eine Größe von etwa 825 m². Bei den übrigen Flächen handelt es sich um schwach befestigte und wenig verdichtete Flächen, wie z.B. wassergebundene Oberflächen von Wegen und Einfahrten, offene Beete auf dem Gärtnereigelände u.ä.

Planung:

Die Planung sieht eine verdichtete Bebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei vor. Außerdem wird auf den übrigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen die Möglichkeit einer weiteren baulichen Entwicklung zur besseren Ausnutzung der Grundstücke und zur städtebaulichen Raumbildung eingeräumt.

Auf der Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan wurde zunächst ermittelt, wieviel Flächenanteile auf den Baugrundstücken selbst mit Wohnhäusern, Nebengebäuden und Garagen überbaut oder in sonstiger Weise befestigt und versiegelt werden können (z.B. durch Stellplätze, Einfahrten, Terrassen usw.).

Bei den vorgegebenen Grundflächenzahlen ergibt sich eine maximale Überbauung von ca. 1.200 m² auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei (allgemeines Wohngebiet). Außerdem sind auf den Grundstücken im geplanten Dorfgebiet nördlich und westlich hiervon weitere 760 m² überbaubar. Hinzu kommen die Flächen, die für die verkehrliche Erschließung (Straßen, Wege, Plätze, Zufahrten) sowie das Parken von Kraftfahrzeugen (Parkstreifen) notwendig sind. Ihre Gesamtgröße beläuft sich auf rund 1.000 m².

Hieraus ergibt sich eine Fläche von ca. 2.960 m², die dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen wird. Die übrigen Flächen dienen in Zukunft als Gärten oder sonstige private Freibereiche und dürfen nicht versiegelt werden.

Bilanz:

Wie die vorangegangenen Darlegungen verdeutlicht haben, sind derzeit etwa 2.930 m² der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ganz oder überwiegend versiegelt. Die Planung ermöglicht in Zukunft eine maximale Ausnutzung von rund 2.960 m², wenn alle Grundstückseigentümer die maximal zulässigen Grundflächenzahlen voll ausnutzen. In der Bilanz ergibt sich hieraus ein Flächenverlust von etwa 30 m².

7.3 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Durch den Flächenverlust von rund 30 m² ergeben sich kaum Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der Wasserabfluß wird hierdurch bei einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 550 mm im Jahr nur um etwa 16,5 m³ erhöht. Mit einer Verschlechterung des Kleinklimas ist ebenfalls nicht zu rechnen, da die geringfügige Vergrößerung der versiegelten Flächenanteile sich kaum ernstlich bemerkbar machen dürfte.

Neben der Versiegelung von Flächen, die anschließend dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen sind, ist jedoch auch die spätere Nutzung der verbleibenden Freiflächen von Bedeutung. Derzeit sind auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei sowie auf dem benachbarten Grundstück innerhalb der räumlichen Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans überwiegend intensiv genutzte Kulturen (Pflanzbeete, Hausgärten usw.) vorhanden. Auf einigen Teilbereichen stehen jedoch auch Vegetationsbestände, die eher extensiv genutzt wurden. Insbesondere im Süden des ehemaligen

Gärtneirgeländes sind verschiedene Obstbäume vorhanden, die jedoch teilweise bereits erhebliche Schädigungen aufweisen. Weitere Baum- und Strauchbestände befinden sich vor allem im Norden und Westen des Gärtneirgrundstücks. Insgesamt sind 20 Bäume sowie einige Hecken und Sträucher vorhanden. Aufgrund der Tatsache, daß das Gelände einige Zeit nicht mehr intensiv genutzt wurde, hat sich in Teilbereichen ein ruderaler Unterwuchs gebildet, der verschiedenen Tierarten einen Lebensraum bietet.

Zum Schutz dieser Lebensräume sieht der Bebauungsplan eine weitgehende Erhaltung dieser Bereiche im Norden des Geltungsbereichs vor und setzt dort eine private Grünfläche sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Außerdem wurden Eingrünungen im Bereich der privaten Grundstücke sowie im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. In der Summe sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan 27 großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Weiterhin sind pro 100 m² zehn hochwachsende einheimische Sträucher zu pflanzen.

In der Bilanz ist durch diese Festsetzungen eine weit über dem derzeitigen Maß liegende Begrünung gewährleistet. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird hierdurch mehr als kompensiert. Die Planung hat demnach keine feststellbaren negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

7.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der südliche Ortsrand von Freinsheim zeichnet sich derzeit durch eine große Geschlossenheit aus. Entscheidend hierfür ist die recht einheitliche, dicht gedrängte Bebauung im Ortskern sowie die umschließende historische Stadtmauer, die noch weitgehend erhalten ist und dem Ort ein unverwechselbares Erscheinungsbild gibt. Die außerhalb der Stadtmauer gelegenen Gebäude beeinträchtigen das Ortsbild in verschiedenen Abschnitten. Um den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplans ist der Ortsrand jedoch weitgehend intakt und daher als besonders erhaltenswert anzusehen. In dieser Situation stellt jede bauliche Entwicklung einen Eingriff dar und ist daher mit besonderer Sorgfalt zu überprüfen.

Um einer negativen Veränderung in diesem empfindlichen Bereich entgegenzuwirken, wurde ein Plankonzept entwickelt, daß durch eine Begrenzung der Höhenentwicklung, eine differenzierte und auf die historischen Vorbilder bezogene äußere Gestaltung der Gebäude (Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Materialwahl etc.) sowie eine intensive Durchgrünung des Baugebiets einen möglichst harmonischen Übergang zwischen der vorhandenen Bausubstanz und der anschließenden Kulturlandschaft sicherstellt.

Im Bebauungsplan sind daher differenzierte und weitgehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden, die den formulierten hohen Anspruch an die städtebauliche, architektonische und grünordnerische Qualität des Baugebiets sicherstellen. Insbesondere die Höhenentwicklung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, wurden differenziert untersucht und durch ein

entsprechendes Planungskonzept festgeschrieben. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind weitreichende Festsetzungen vorhanden, die gewährleisten, daß durch die Neubebauung kein 'Fremdkörper' im Ortsbild sondern eine logische und konsequente Arrondierung des Ortsrands entsteht, der durch eine verbesserte grünordnerische Einbindung nochmals aufgewertet wird.

8. Abwägung

Durch die Planung wird die Voraussetzung zum Bau dringend benötigten Wohnraums in Innenstadtnähe geschaffen. Da in der Stadt Freinsheim eine überaus große Nachfrage nach Bauplätzen besteht, sieht sich der Stadtrat gezwungen, entsprechende Grundstücke auszuweisen. Hierbei ist er sich der Tatsache bewußt, daß durch eine bauliche Entwicklung stets Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Durch die dargelegte Planungskonzeption wurde versucht, negative Auswirkungen einer Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei sowie einer intensiveren Ausnutzung der umliegenden Grundstücke zu vermeiden. Die hierzu festgesetzten Maßnahmen wurden zuvor ausführlich erläutert.

In der Summe sind nach Auffassung des Stadtrats keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie keine negativen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten. Sonstige Konflikte, die durch die Planung hervorgerufen oder verschärft werden könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Der Stadtrat ist der Überzeugung, daß die vorliegende Planung eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht und außerdem die Belange von Natur und Landschaft umfassend berücksichtigt.

Die Plankonzeption ermöglicht die Errichtung von elf neuen Wohngebäuden auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei sowie die bauliche Verdichtung und die Schaffung neuen Wohnraums auf den Nachbargrundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, ohne zusätzliche Inanspruchnahme naturnaher Flächen.

Die Versiegelung von maximal rund 30 m² Freiläche geht nach Meinung des Stadtrats der Schaffung zusätzlicher Wohnungen im Range nach, zumal dieser Eingriff durch eine verbesserte grünordnerische Einbindung des Gebiets und eine intensive Eingrünung im Bereich der privaten und öffentlichen Grundstücke mehr als ausgeglichen werden kann.

Im Zuge der Ausbauplanung wird darüber hinaus dafür Sorge getragen, daß eine möglichst naturnahe Gestaltung der Freiflächen gewährleistet wird. Alle Bepflanzungen haben z.B. mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen zu erfolgen, um die ortstypische Charakteristik des Gebiets dauerhaft zu erhalten und zu stärken.

In der Abwägung kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, daß die negativen Auswirkungen der Planung äußerst gering sind und durch die Festsetzungen im

Bebauungsplan ausgeglichen werden können. Nach der Auffassung des Rats wird durch die Planung auf Dauer sogar eine Verbesserung der örtlichen Situation erreicht. Die Aufstellung des Teilbauungsplans 'Südlicher Ortsteil, Änderung VI' entspricht daher in vollem Umfang den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und läuft anderen öffentlichen oder privaten Interessen nicht entgegen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Für die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist entweder eine freiwillige Neuordnung oder die Umlegung in Form eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich. Die in der Planzeichnung eingetragene Parzellierung sollte als Grundlage der Neuordnung dienen.

erarbeitet im Auftrag der Stadt Freinsheim durch

isu - Immissionsschutz ▪ Städtebau ▪ Umweltplanung
erstellt im Mai 1991

Freinsheim, den 10. Mai 1991



.....
Bähr, Ortsbürgermeister



Bestätigung

Die Begründung vom 10. Mai 1991 zum Bebauungsplan "Teilbauungsplan Südlicher Ortsteil, Änderung VI" hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes vom

24. Juni 1991 bis 26. Juli 1991

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 13. Juni 1991 öffentlich bekannt gemacht.

Freinsheim, den 10. Oktober 1991



.....
Bähr, Ortsbürgermeister

