

STADT FREINSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER ORTSTEIL, ÄNDERUNG VII SOWIE ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN IN DEN BOHNGÄRTEN, ÄNDERUNG III"

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen
Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Kosten der Erschließung
10. Empfehlung

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

Eine Überarbeitung der Bauleitplanung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans wurde notwendig, da für das Bebauungsplangebiet mehrere Bauwünsche vorgetragen wurden, die nicht der vorliegenden Bauleitplanung entsprachen, jedoch teilweise für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt als sinnvoll erschienen. Zusätzlich wurden in den vergangenen Jahren mehrfach Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen aufgestellt, die Geltungsbereichsteile dieses Bebauungsplans mit vereinnahmten. Auch deswegen musste das Planwerk angepasst werden. Des Weiteren entsprachen eine große Anzahl von Baulichkeiten im Geltungsbereich nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan. Außerdem war eine Überarbeitung des Planwerks notwendig, um die Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Planung wieder herstellen zu können (Das Planwerk wurde durch vielfache Planänderungen immer komplizierter und dadurch immer schwieriger les- und umsetzbar. Um eine nachhaltige städtebauliche Ordnung sichern zu können fasste der Stadtrat Freinsheims am 10.12.1998 den Beschluß zur VII Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Südlicher Ortsteil“ sowie die Änderung zum Bebauungsplan In den Bohngärten, Änderung III“.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Entsprechend der festgesetzten Nutzungen aus dem vorhandenen Planwerk wurden die neu festgesetzten Gebietsarten aus dem alten Planwerk entwickelt. Wo Wohngebiete ausgewiesen waren wurden wieder Wohngebiete angeordnet; entsprechendes gilt für Mischgebiete und alle sonstigen Strukturen. Somit ist auch der gesamte neue Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt im wesentlichen den südlichen Ortsteil mit seiner Planung. Die neuen Grenzverläufe ergeben sich in vielen Bereichen aus den Umgriffen angrenzender neuer Bebauungspläne. Teilweise wurden auch inselhaft aus dem alten Geltungsbereich neue Bebauungsplangebiete herausgelöst und als Teilstücke überarbeitet.

Grundstätzlich bildet der Stadtgraben, die Haintorstraße, die Denkmalstraße und die Bahnhofstraße sowie ein kleiner Teil der Bäregasse und der Badstraße die Nordgrenze des Geltungsbereichs.

Im Osten bildet neben weiteren kleinteiligen Grenzziehungen, die der Planzeichnung zu entnehmen sind, im Wesentlichen die Burgstraße die Grenze.

Im Süden sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Straßen "Im Schlosskeller", "Am Mandelgarten" und "Am Wurmberg" die Grenzverläufe.

Im Westen wird der Umgriff entlang der Franz-Lind-Straße, "Am Rosenbühl" und entlang der Straße Kapellenhof geführt.

4. Bestandssituation

Derzeitige Nutzung:

Das Plangebiet ist im wesentlichen wohnbaulich und mit Mischgebietsstrukturen bebaut und genutzt. Es geht im Nordosten direkt in den historischen Kernbereich über. Zusätzlich sind Sportgelände, Kleingartensiedlung Schule, Kindergarten, landwirtschaftliche bzw. Gartenbaubetriebe vorhanden

Umliegende Nutzungen:

Im Norden, Westen und Osten des Plangebiets schließt die bebaute Ortslage an. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Flächen für Weinbau).

Topographie

Das Gelände ist leicht hängig. Es fällt von Süden und Westen in Richtung Nordosten ab.

Äußere Erschließung des Gebiets und Versorgung:

Das Gebiet ist bereits umfassend technisch und verkehrlich erschlossen. Es ist über das überörtliche Straßensystem aus Richtung Westen an die L455 Bahnhofstraße angeschlossen. Im Südwesten tangiert die Bahnlinie mit Haltepunkt das Plangebiet.

Strom- und Gasversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind gesichert. Zusätzlich liegt, wie bereits vorn beschrieben, ein großer Teil der Infrastruktur Freinsheims (Schule, Kindergarten, Fremdenverkehrseinrichtungen etc.) im Plangebiet.

Bestehende Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist bereits überplant. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits mehrere Planänderungen, auch partiell, erarbeitet. Gewisse Vorgaben bestehen bereits zur grundsätzlichen Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung (Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen, Anlehnung an die bestehende Bebauung) und auch zur Gesamtgestaltung des Baugebiets und dessen Gebäude (bauordnungsrechtliche Festsetzungen). (vgl. auch Bebauungsplan alt). Zusätzlich sind teilweise Bebauungen vorhanden, die nicht der alten Planung entsprechen. Sofern städtebaulich sinnvoll, sollen diese in die Neuplanung mit aufgenommen werden.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Planungsvorgaben

Der "alte" Bebauungsplan der mit vielen Teil- und Detailfestsetzungen überzogen ist, muss im Sinne einer besseren Lesbarkeit "entkernt" werden. Die vorgegebenen Festsetzungen können teilweise nicht bzw. nicht mehr städtebaulich abgeleitet werden. So sind beispielsweise Einzelfestsetzungen für Einzelgrundstücke getroffen, bei denen eine städtebauliche Begründung für deren vorhandensein heute nicht mehr möglich ist. Es sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorhanden, die nicht umsetzbar sind. Eine Überarbeitung und Berichtigung ist erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt bei einer weitgehend homogenen in wenige grundsätzlich zu unterteilende Strukturen 13 unterschiedliche Gebietstypen fest. Eine Vereinfachung und Reduzierung auf die wesentlichen Unterschiede wäre hier sinnvoll.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des alten Plan machen Aussagen zu:

- Größe der Baugrundstücke
- Garagen und Nebenanlagen
- Überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Grundflächen und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit
- Höhenlage der baulichen Anlagen
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude
- Grüngestaltung
- Stellung baulicher Anlagen

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beinhalten folgende Themenfelder:

- Vorgartengestaltung
- Dachgestaltung, Dachform, Dachaufbauten, Materialwahl
- Fassadengestaltung
- Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Sinne einer besser verständlicheren und einfacheren Umgehensweise mit den Festsetzungen ist eine Ausdünnung der Festsetzungen angestrebt. Die städtebaulich, insbesondere planungsrechtlich relevanten rahmengebenden Festsetzungen sollen wieder in die neue Bauleitplanung einfließen. Bei grundsätzlich gleichen Vorgaben soll ein "schlankeres" Planwerk entstehen, welches die wesentlichen Punkte beinhaltet, jedoch ohne Qualitätsverlust einen Mindestrahmen gibt.

Außerdem wurde in einigen Bereichen bei der Bebauung von den Festsetzungen des alten Bebauungsplans abgewichen. Hier sollte der Bebauungsplan soweit städtebaulich sinnvoll angepasst werden.

6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

6.1 Verkehrerschließung und Dimensionierung der Erschließung

Die Erschließung ist bereits umfassend vorhanden. Öffentliche Verkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche sowie die darauf festgesetzten verkehrsberuhigenden Maßnahmen (Verkehrsgrün / Bäume) bleiben in ihrer ursprünglichen Ausweisung erhalten.

Der ehemals vorgesehene Weg, der von der Straße "Am Rosenbühl" abging und eine Trafostation erschließen sollte ist nicht mehr erforderlich, weil die Trafostation nicht gebaut wurde und sich die Zuwegung somit erübrigt. Kleingartenfestsetzung und Trafostationsfestsetzung entfallen somit ebenfalls. Der Bereich wird insgesamt zur privaten Nutzfläche.

Der Regelung des ruhende Verkehr ist bereits aus der alten Planung heraus umfassend berücksichtigt. Auf den privaten Grundstücksflächen können im Zusammenhang mit der möglichen Anzahl der zu realisierenden Wohnungen die Stellplätze nachgewiesen werden. Auch im öffentlichen Bereich können ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

In der Burgstraße gegenüber dem Wasserwerk wird eine Fläche zur Verwirklichung eines weiteren Parkplatzes ausgewiesen. Diese Fläche eignet sich besonders zur weiteren Versorgung des Altstadtkerns bezüglich dem ruhenden Verkehr.

6.2 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur im Gebiet besteht bereits. Die Straßen sind ausgebaut. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die noch nicht bebauten Grundstücksbereiche können nach den vorliegenden Informationen umfassend an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen keine gegenteiligen Informationen ein.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt bei der weiteren, nur noch in wenigen, kleinen Bereichen realisierbaren Bebauung des Gebiets, soll so gering wie möglich gehalten werden.

Bei einer Nutzung von Dachablaufwasser sind die einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Normen zu berücksichtigen.

Die Versickerungssituation für Oberflächenwässer gestaltet sich in Freinsheim schwierig (Grundwasserstand, Bodenverhältnisse). Nach den vorliegenden Informationen ist eine Versickerung der Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken und für die öffentlichen Flächen, direkt an der Stelle, wo sie niedergehen nur schwerlich bzw. gar nicht möglich. Bei Einrichtung solcher Versickerungssysteme ist ein Bodengutachten zu erstellen, welches Aussagen zu den tatsächlichen Versickermöglichkeiten auf den jeweiligen Flächen macht.

Sollten trotzdem spezielle Versickerungseinrichtungen gebaut werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass auch Nachbarn durch die ergriffenen Maßnahmen nicht geschädigt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende örtliche Kanalsystem eingeleitet.

Eine umfassende Energieversorgung des Gebiets ist über die vorhandenen Netze möglich. Trotzdem sollte bei Neu-, Umbau-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen die Möglichkeit einer Nutzung regenerativer Energien beachtet werden (Solarenergienutzung etc.).

6.3 Nutzung des Gebiets

Das Baugebiet beherbergt grundsätzlich Misch- und Wohngebietsnutzungen. Die Wohngebietsnutzung ist in der alten Bauleitplanung weiter untergliedert in "reine Wohngebietsbereiche" und in "allgemeine Wohngebiete". Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht günstig direkt neben einem ausgewiesenen Mischgebiet eine "reine Wohngebietsnutzung" festzusetzen (z.B. alte Bereich C4 u. G). Nutzungskonflikte könnten die Folge sein. Das Planwerk wäre rechtlich angreifbar.

Für den neuen Bebauungsplan wurden deshalb die Nutzungszuordnungen und Ausweisungen überarbeitet und an den kritischen Schnittstellen (reines Wohngebiet / Dorfgebiet) in wenigen Bereichen umgewandelt (jetzt allgemeines Wohngebiet neben Dorfgebiet / Zonierung zur Nutzungsordnung und Konfliktvermeidung).

Wegen des enorm hohen Flächenverbrauchs und wegen der Gestaltungsprobleme sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht im Plangebiet untergebracht werden.

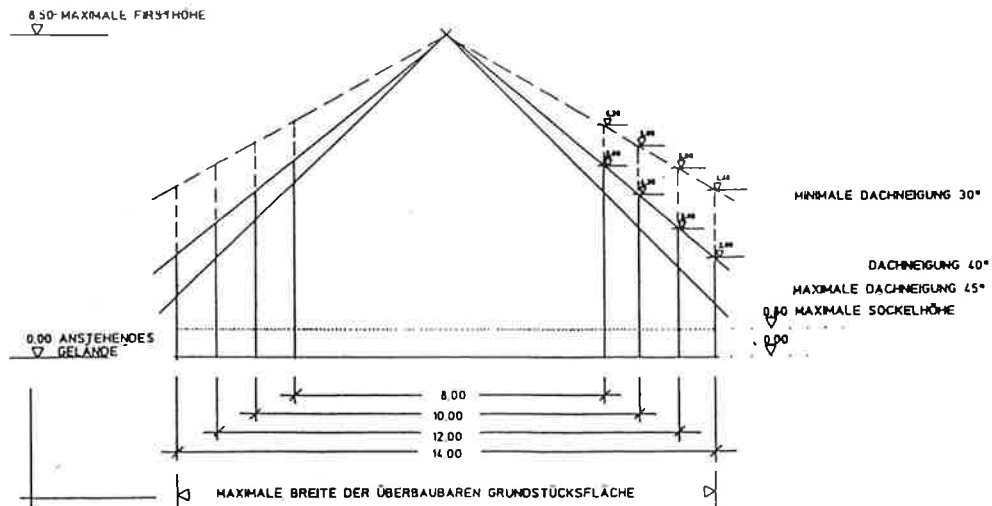
6.4 Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die äußere Kubatur der Baukörper wird über die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie die Firsthöhe festgelegt. In den Textlichen Festsetzungen ist die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Zusätzlich wird die maximale Firsthöhe je nach Eintrag in die Nutzungsschablone mit 8,50 m bzw. 11,00 m vorgegeben.

War ehemals eine ein- oder Zweigeschossigkeit vorgegeben gelten jetzt 8,50 m Höhe, bei einer ehemaligen Dreigeschossigkeit gelten 11,00 m. Entsprechend einer Planskizze wurde im Rat die Abhängigkeit maximale Firsthöhe / Dachneigung sowie Breite der überbaubaren Grundstücksfläche und Geschossigkeit dargestellt.

Bezugs- bzw. Messpunkt der Höhe ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Straßenbegrenzungslinie.



Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und der Mindestgrundstücksgröße

Nutzungsmäßig begrenzt werden diese Bauvolumen durch die Vorgabe, dass pro Gebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten entstehen dürfen. Auch die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in Abhängigkeit von der Bauweise in Anlehnung an die früher im alten Planwerk vorgegebenen Größenordnungen festgelegt. Eine unverträgliche Verdichtung wird dadurch ausgeschlossen.

Für die Kleingartenbereiche wird die Maximalgröße der Gartenhäuser festgesetzt. Die Fläche soll so wenig wie möglich Versiegelung aufweisen. Da ein höher Bedarf an Kleingartengrundstücken vorhanden ist, wird eine Maximalgröße von 200 m² pro Kleingartengrundstück festgeschrieben. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass möglichst viele die Möglichkeit bekommen ein solches Grundstück zu nutzen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden an die Örtlichkeiten und an die tatsächlich verwirklichte Bebauung angepasst. In Bereichen in denen Bauwünsche vorlagen und diese städtebaulich vertretbar und realisierbar waren wurden an diesen Stellen die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls erweitert.

Es wurden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich in einer Größe von weiteren 30 m² erlaubt.

Für die Kleingartengebiete wurde als Überbauung pro Grundstück ein Gartenhaus in Holzkonstruktion nicht größer als 30 m³ zugelassen. Die Fläche soll weiterhin als Grünpotential im Stadtkörper erhalten werden.

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser möglich sind. Durch die Möglichkeiten der Teilung von Anwesen nach dem Wohnungseigentumsgesetz war durch die alten Festsetzungen einer unverträglichen Verdichtung noch kein wirksamer Einhalt geboten.

6.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung)

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 88 LBauO sind so gewählt, dass sowohl ortscharakteristische Bauformen im Baugebiet entstehen können aber auch neue Architekturformen entwickelt bzw. umgesetzt werden können. Auch ökologische Bauweisen mit der Nutzungsmöglichkeit regenerativer Energien etc. sind dadurch möglich.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen insbesondere der Vorgartenbereiche soll sichern, dass eine hohe Wohnqualität im Baugebiet entsteht.

Die Eingrenzungen bei der Materialwahl sollen eine natürliche gestalterische Bauentwicklung weiterhin sichern.

Abgrabungen und Aufschüttungen sollen soweit für eine sinnvolle Bebauung erforderlich und einen vernünftigen Zugang zu den Gebäuden zu sichern, möglich sein.

6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Zum landespflegerischen Eingriff ist zu bemerken, dass es sich beim vorliegenden Verfahren um ein Änderungsverfahren handelt. Die Erarbeitung eines neuen landespflegerischen Planungsbeitrags ist nicht erforderlich, da das Gebiet bereits fast komplett bebaut ist.

Trotzdem sollten bei weiteren Baumaßnahmen die Eingriffe soweit wie möglich vermieden werden. Nicht vermeidbare Eingriffe sollten durch Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken ausgeglichen werden. Bei den Pflanzungen sind die Erfordernisse des Nachbarrechtsgesetzes zu berücksichtigen.

Bezüglich dem Wasserhaushalt wird an dieser Stelle auf die Möglichkeiten der Oberflächenwassernutzung für Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) erinnert (Zysternen). Durch die bestehende Grundwasser- bzw. Schichtenwassersituation ist davon auszugehen, dass keine Oberflächenwässer versickert werden können (Landeswassergesetz). Für alle Hochbauvorhaben ist eigens ein Bodengutachten zu erstellen. Die Ergebnisse sind in der Hochbauplanung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen druckwasserdichte Keller auszubilden.

6.7 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Baugebiets derzeit nicht bekannt. Sowohl bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch im Rahmen der Anregungen der Bürger wurden diesbezüglich keine neuen Informationen geliefert. Sollten künftig Verdachtsfälle auftauchen, ist diesen Informationen nachzugehen, die zuständigen Behörden sind dann in das Verfahren einzubinden. Sollten bei Bauarbeiten Altlasten zu Tage treten, ist dies umgehend den zuständigen Behörden anzuzeigen.

7. **Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das Gebiet ist weitgehend bebaut. In Bereichen in denen zusätzliche Bauflächen geschaffen wurden wird gegebenenfalls über städtebauliche Verträge die Möglichkeit der Erschließung zu sichern sein.

8. **Flächenbilanz**

Geltungsbereich insgesamt ca. 24 ha

9. **Kosten der Erschließung**

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Für zusätzlich ausgewiesene Flächen müssen ggf. über städtebauliche Verträge die Rahmenbedingungen zu Übernahme der Erschließungskosten geklärt werden.

10. **Empfehlung**

Bei Baumaßnahmen sind die ausführenden Baufirmen auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen. Auf die bestehenden Leitungen ist zu achten.

Vor Baubeginn sind für die jeweiligen Maßnahmen Bodengutachten zu erstellen. Insbesondere sind die Rahmenbedingungen bezüglich der Grundwasser- bzw. Schichtenwassersituation zu untersuchen. Die Ergebnisse der Gutachten sind in der Bauplanung und Realisierung zu berücksichtigen und umzusetzen.

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

Freinsheim, den 17.01.2002


(Stadtbürgermeister)



Aufgestellt im Auftrag der Stadt Freinsheim

Frankenthal, im Januar 2002/S121/bg020128



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Freinsheim hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 14.01.1999.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde am 28.03.2001 und am 17.07.2001 eingeleitet.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04.05.2001 bzw. am 24.08.2001.

4. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 24.01. bis 08.02.1999.

6. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 22.03.2001 in der Zeit vom 30.03.2001 bis zum 04.05.2001 und nach Bekanntmachung vom 05.07.2001 in der Zeit vom 16.07.2001 bis zum 17.08.2001 aus.

7. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluß des Bebauungsplans:

Die Behandlung der Anregungen erfolgte am 21.06.2001, 20.09.2001 und am 6.12.2001.

Der Bebauungsplan wurde am 06.12.2001 als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
Freinsheim, den 17.01.2002


(Stadtbürgermeister)



9. Bekanntmachung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung u. Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 24.01.2002.
Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ort: Freinsheim

Datum: 24.01.2002


(Stadtbürgermeister)

