Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor

Freudenberg, den 13.02.1996

B E G R Ü N D U N G

11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 23 "Fließenhardt"

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Fließenhardt" liegt im Stadtteil Büschergrund. Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Büschergrund hat diesen Bebauungsplan sowie die gestaltungsrechtlichen Vorschriften hierzu in ihrer Sitzung am 01.09.1967 als Satzung beschlossen.

Mit Verfügung vom 04.01.1968 wurde der Bebauungsplan "Fließenhardt" von dem damaligen Regierungspräsidium in Arnsberg genehmigt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden und teilweise ausgebaut. Im Laufe der Jahre konnte somit das Plangebiet gemäß seinen Festsetzungen überwiegend bebaut werden. Seit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes sind insgesamt 10 Änderungsverfahren eingeleitet worden, wovon 8 die Rechtsverbindlichkeit erlangt haben.

Die Tatsache, daß seit Bestehen dieses Bebauungsplanes diese hohe Zahl von Änderungen eingeleitet wurden, zeigt, daß die Festsetzungen aus den 60er Jahren weitgehend nicht mehr den Erfordernissen einer heutigen städtebaulichen Entwicklung gerecht werden.

In Teilbereichen dieses Bebauungsplanes wurden große Grundstücksflächen mit relativ kleinen überbaubaren Flächen festgesetzt. Solche Festsetzungen aus den 60er Jahren stehen einer optimalen Wohnbaulandnutzung entgegen.

Aus den v. g. Gründen ist es daher notwendig, daß hier anstehende 11. vereinfachte Änderungsverfahren durchzuführen.

Die zur Änderung anstehenden Grundstücke haben eine Gesamtgröße von rd. 6000 qm. Dieses zusammenhängende Areal ist mit einem Wohnhaus villenartig bebaut.

Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen sollen 5 Einzelparzellen mit einer Größe zwischen 600 und 750 qm entstehen. Der verbleibende Grundstücksteil mit den vorhandenen aufstehenden Gebäuden hat eine Restgröße von rd. 2600 qm.

Somit bleibt der Charakter der großzügig aufgelockerten Bebauung, welche sich auch in den nördlichen Planbereich des bestehenden Bebauungsplanes fortsetzt, erhalten.

Die neuentstehenden Baugrundstücke werden über die vorhandenen Stadtstraßen "Fließenhardtstraße" und "Falkenweg" erschlossen.

Auf dem bebauten Grundstücksteil ist eine überbaubare Fläche festgesetzt. Auf den neugebildeten Grundstücken werden einzelne Bauspiegel mit einer jeweiligen Größe von rd. 190 qm festgesetzt. Diese Bauspiegel werden auf den neugebildeten Grundstücken versetzt angeordnet. Durch diese Festsetzung werden die ursprünglichen Ziele, einer aufgelockerten Bebauung, des

Bebauungsplanes "Fließenhardt" nicht negativ berührt.

Eine Beeinträchtigung der bereits vorhandenen Bebauung ist nicht zu befürchten.

Die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen und privaten Verkehrsflächen in verbindlichen Bauleitplänen stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Eine besondere Bedeutung kommt daher den landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen im Bebauungsplan zu.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sollen darüber hinaus sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Flächen sollten innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt. Diese Flächen liegen überwiegend an den nordwestlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenzen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind hier Bepflanzungen von zweireihigen Hecken mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Pflanzstreifen mit einheimischen Sträuchern vorgesehen.

Weiterhin ist auf jedem neuen Baugrundstück eine Fläche zum Anpflanzen mit mindestens einem hochstämmigen, einheimischen Obstbaum festgesetzt.

Eine genaue Flächenbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Durch die vorgesehenen Änderungen innerhalb der 11. vereinfachten Änderung werden die Grundzüge der Planung zum Bebauungsplan "Fließenhardt" nicht negativ beeinträchtigt. Aus den v. g. Gründen ist die 11. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan "Fließenhardt" auf den gesamten Bebauungsplan bezogen städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag

(Servatius)
Baudezernent

Ausgleichsmaßnahmen in Freudenberg, Gemarkung Büschergrund
Flur 20 , Flurstücke 188, 189, 190, 257, 258

Eingriffsbilanzierung

ISTZUSTAND	AUSGLEICHSMASSNAHME (PLANUNG)

Flächen	Bewer-tungs-faktor	Größe (qm)	Bewer-tungs-zahl	Flächen-bezeichn Nr.	Flächen	Bewer-tungs-faktor	Größe (qm)	Bewer-tungs-zahl
Intensivrasen	1	2353	2353	1	versiegelte Flächen durch Baufelder GRZ = 0,3	0	1015	0
Pflanzflächen mit einheimischen Sträuchern	3	281	843	2	versiegelte Flächen durch Zufahrten	0	222	0
versiegelte Fläche (Schwimmbad)	0	125	0	3	2 reihige Hecke mit standortgerechten einheim. Gehölz	3	132	396
versiegelte Fläche durch bestehendes Baufeld	0	625	0	4	Pflanzflächen mit einheimischen Sträuchern	3	156	468
				5	hochstämmige heimische Obstbäume	3	263	789
				6	nicht überbaubare Flächen mit Intensiv-rasen	1	1443	1443
Summe :		3384	3196				3384	3096

Ein Ausgleich ist somit zu 96 % erbracht