Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor

Freudenberg, 20.11.1996

B E G R Ü N D U N G

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

Der rechtverbindliche Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 23 "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 Nr. 23 "Fließenhardt" vom Regierungspräsidenten in Arnsberg genehmigt.

Im laufe der Jahre ist das Plangebiet gemäß den Festsetzungen überwiegend bebaut worden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Plangebiet vorhanden und teilweise ausgebaut.

Das von dieser Änderung betroffene Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche - Am Eicher Hang -, so daß die Erschließung gesichert ist.

Seit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes sind insgesamt 11 Änderungsverfahren eingeleitet worden, wovon 9 die Rechtsverbindlichkeit erlangt haben.

In Teilbereichen dieses Bebauungsplan wurden auf großen Grundstücksflächen relativ kleine überbaubare Flächen festgesetzt.

Solche Festsetzungen stehen bei der heutigen Baulandknappheit einer optimalen Wohnbaulandnutzung entgegen.

Aus den vorgenannten Gründen ist es daher notwendig, daß hier anstehende 12. vereinfachte Änderungsverfahren durchzuführen.

Das zur Änderung anstehende Grundstück hat eine Gesamtgröße von rd. 1.400 m². Auf einem Teilbereich dieses Grundstückes ist bereits eine überbaubare Fläche festgesetzt. Dieser Grundstücksteil wurde mittlerweile abgeteilt und veräußert. Das verbleibende Grundstücke von rd. 700 m² besitzt somit keine Festsetzung einer überbaubaren Fläche.
Um dieses Grundstück einer Bebauung zuführen zu können, soll hier eine rd. 220 m² große neue bebaubare Fläche festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung bleibt der Umgebungscharakter des Grundstückes, einer großzügig aufgelockerten Bebauung, erhalten. Eine Beeinträchtigung der bereits vorhandenen Bebauung ist nicht zu befürchten.

Die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen 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, möglichst innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Flächen sollten somit innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf dem zur Änderung anstehenden Grundstück durchzuführen.
Hier sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzung als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 20 % mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine genaue Flächenbilanzierung und eine Gehölzauswahl sind dieser Begründung als Anlagen beigefügt.

Durch die vorgesehenen Änderung innerhalb der 12. vereinfachten Änderung werden die Grundzüge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 23 "Fließenhardt" nicht negativ beeinträchtigt.

Aus den vorgenannten Gründen ist die 12. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan "Fließenhardt" auf den gesamten Bebauungsplan bezogen städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Gehölzauswahl

Heckenpflanzung:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150, o.B.

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Hochstammpflanzung (als Ersatz für auf 3 m Breite reduzierte Heckenpflanzung):
Hochstamm 2xv., 8-10, o.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Nachpflanzen von Streuobstwiesen
Hochstämme 2xv., 160-180

Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne

Gehölzauswahl für Bepflanzung von mind. 20 % der Grundstücksflächen sowie auf Flächen mit Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbestände:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150/175/200, o.B.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Eingriffsbilanzierung

12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fließenhardt"

Istzustand	Ausgleichsmaßnahme (Planung)

Fläche	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl	Fläche	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl
Wiese/sonstiger Rasen	2	570	1040	maximal zu versiegelnde Fläche	0	228	0
				zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen	3	60	180
				Einzelbäume (heimisch) Obstbäume 6 Stück/15 qm	4	90	360
				Ziergarten aus heimischen Sträuchern und Pflanzen	4	40	160
				Intensivrasen	1	152	152
Gesamt		570	1040			570	852

1040 > 852 Ein Ausgleich ist somit zu 81 % erbracht