Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Amt für Bauen Wohnen und Stadtentwicklung

Freudenberg, den 14.11.2013

Begründung

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „ Stadtmitte I, A – D „

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A – D" und die Gestaltungssatzung hierzu ist vom Rat der Stadt Freudenberg am 12.06.1980 als Satzung beschlossen worden.
Mit der Bekanntmachung am o5.11.1980 hat dieser Bebauungsplan seine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Zwischenzeitlich ist dieser Bebauungsplan in Teilbereichen acht mal geändert worden.
Sieben dieser Änderungen sind rechtsverbindlich abgeschlossen worden. Eine Änderung befindet sich noch im Verfahren.

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Plangebiet und wird von der Bahnhofstraße, der Straße zum Kurpark, der Weibe und der Oranienstraße begrenzt.
In der anstehenden Änderung wird der Bereich der siebten Änderung mit überplant.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde entlang der Bahnhofstraße, zwischen der -Oranienstraße- und der Straße -Zum Kurpark-, eine geschlossene und bis zu dreigeschossige Bebauung festgesetzt.
Durch diese Festsetzung sollte eine zusammenhängende Bauzeile geschaffen werden.
Die überbaubaren Flächen wurden auf den vorderen, zur Bahnhofstraße hin gerichteten Grundstücksteilen festgesetzt.
In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollten notwendige Stellplätze geschaffen werden.

Diese zusammenhängende Bauzeile ist zum größten Teil nicht umgesetzt worden.
Des Weiteren kommt hinzu, dass durch die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen nur gering dimensionierte Anbauvorhaben umsetzbar sind und durch den vorhandenen Gebäudezuschnitt des Volksbankgebäudes, Anforderungen an innerbetriebliche Abläufe nicht optimiert werden können.

Der Antragsteller beantragt daher, die überbaubare Fläche am Volksbankgebäude im hinteren Grundstücksteil um ca. 18,00 m östlicher Richtung zu erweitern.
In diesem Zuge soll die geschlossene Bauweise entlang der Bahnhofstraße aufgegeben werden. Hier waren seit jeher schon Stellplatzflächen mit Zufahrten vorhanden.
Die vorhandene aufgelockerte Bebauung im Änderungsbereich, wird durch die vorgesehene Überplanung künftig festgeschrieben.

Durch die geplante Erweiterung der Bauflächen entfallen vorhandene, festgesetzte Stellplätze.
Durch den Wegfall der geschlossenen Bauweise können diese, einschließlich der künftig notwendigen Stellplätze, durch Neuordnung der Stellplatzflächen aufgefangen werden. Ein Stellplatzdefizit entsteht somit nicht.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit)) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu einer Dauer von 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Die festgesetzten privaten Grünflächen werden durch die beabsichtigten Planungen, im Änderungsbereich, nicht berührt und behalten ihre bisherigen festgesetzten Flächengrößen.

Die Festsetzung zusätzlicher überbaubaren Flächen, stellt in der Regel einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dementsprechend sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.
Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des 9. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 43 „Stadtmitte I, A-D“, entsteht keine größere Versiegelung von Grundstücksflächen als bisher rechtsverbindlich festgesetzt.
Ein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen ist daher entbehrlich.

Die städtebaulichen Ziele und Grundzüge dieses Bebauungsplanes Nr. 43 I, A-D“ werden durch die Festsetzungen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht negativ berührt.

Aus diesen Gründen ist die 9. Änderung des zuvor genannten Bebauungsplanes auf die Gesamtheit des Planes städtebaulich vertretbar.

I.A.

(Hartmann)
Baudezernent

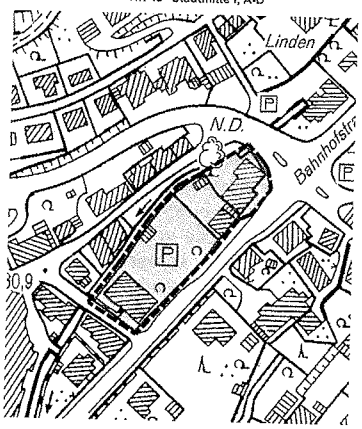
9. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A - D“ - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 13a des Baugesetz-buches (BauGB)

Am 14.11.2013 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg die 9. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A – D“ als Satzung.

Das Plangebiet der 9. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- nordwestlich - durch die Weibe,
- östlich - durch die Straße „Zum Kurpark“,
- südöstlich - durch die Bahnhofstraße und
- südwestlich - durch die Oranienstraße.

Übersichtsplan
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 "Stadtmitte I, A-D"



Geltungsbereich der geplanten Änderung

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit gestrichelter Linie umgrenzt. Die 9. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A – D“ liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freuden-berg, Verwaltungsgebäude Mórer 1, 57258 Freudenberg, Dachgeschoss Zimmer 317, während der Dienststunden zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB tritt die 9. Änderung des o. g. Bebauungsplanes der Innen-entwicklung mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 12.09.2013 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden
   a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
   b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen nach § 7 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen den Bebauungsplan nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn
   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
   b) der Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
   c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
   d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 21.11.2013
Der Bürgermeister
Günther