Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Abteilung für Bauen Wohnen und Stadtentwicklung

Freudenberg, den 10.04.2014

Begründung

zur 10. vereinfachten 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 05.11.1980 hat dieser Bebauungsplan seine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Zwischenzeitlich ist dieser Bebauungsplan in Teilbereichen neun Mal geändert worden.
Sieben dieser Änderungen sind bis heute rechtsverbindlich geworden. Zwei Änderungen befinden sich noch im Verfahren.

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Plangebiet, unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 41 „Alter Flecken“.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 43 „Stadtmitte I, A-D“ heißt es:

„Um den historisch als Baudenkmal anerkannten und über die Grenzen Deutschlands bekannten Stadtkern „Alten Flecken“ nicht zu isolieren, sondern ihn als besondere Attraktivität in den Stadtkern einzubauen, soll der der angrenzende Bereich saniert werden.“

Aufgrund dieser Aussagen wurden nicht nur in dem Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A-D“ planungsrechtliche Festsetzungen normiert, sondern auch eine detaillierte Gestaltungssatzung (Bereich II) hierzu erlassen und entsprechend festgesetzt.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013, dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt am 20.06.2013, wird in Art. 2 auch die Baunutzungsverordnung entsprechend geändert und angeglichen.

In der Änderung zur Baunutzungsverordnung wird in § 14 für untergeordnete Nebenanlage die Nutzung solarer Strahlungsenergie für generell zulässig erklärt.

Diese neue Regelung trifft nicht nur für neu aufzustellende Bauleitpläne zu, sondern wird gem. § 245a des Baugesetzbuches rückwirkend bei allen Bauleitplänen für generell zulässig erklärt.

In besonders begründeten Fällen kann über eine Änderung des Bebauungsplanes die alte Regelung übernommen werden.

Ein solcher besonders begründeter Fall liegt für den Bereich des „Alten Flecken“ mit seinen über 80 Baudenkmälern vor.

Durch die generelle Möglichkeit solare Strahlungsenergieträger auf den Dächern zuzulassen, würde sich das Erscheinungsbild des Alten Flecken grundlegend verändern und stören.

Um eine solche Beeinträchtigung des „Alten Flecken“ vorzubeugen, soll auch der Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A-D“, der sich im unmittelbaren Bereich des „Alten Fleckens“ befindet (Bereich II der Gestaltungssatzung) entsprechend geändert und angepasst werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da durch sie der derzeitige rechtliche Zustand beibehalten wird. Daher ist auch eine Ausgleichsverpflichtung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen ist die 10. Änderung des zuvor genannten Bebauungsplanes städtebaulich notwendig und auch vertretbar.

I.A.

(Hartmann)
Baudezernent

10. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A - D" - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Bestätigung

Es wird nach § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsanordnung (BekanntVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV. NRW.S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 Änd-VO vom 5. 8. 2009 (GV. NRW. S. 442, ber. 481) bestätigt, dass der Wortlaut des nachstehenden Satzungsbeschlusses der 10. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A - D" mit dem Empfehlungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses in seiner Sitzung am 27.03.2014 und dem Beschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 10.04.2014 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO verfahren worden ist.

Freudenberg, den 14.04.2014
Der Bürgermeister
Günther

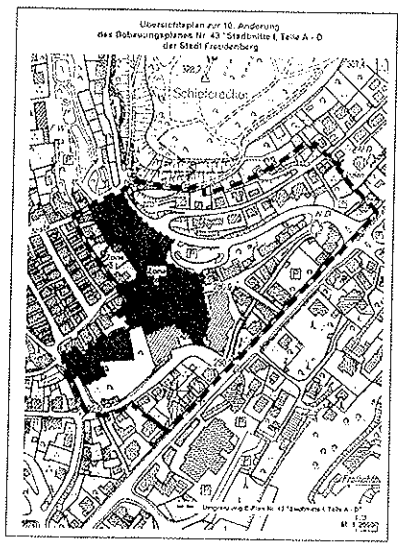
Bekanntmachungsanordnung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 10.04.2014 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

10. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A - D" - Fassung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Rat der Stadt Freudenberg beschließt unter Berücksichtigung der Aussagen der Vorlage mit der Vorlagen-Nr. 26/2014 sowie auf der Grundlage des Empfehlungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses in seiner Sitzung am 27.03.2014 die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A – D" in der vorliegenden Fassung nach dem Baugesetzbuch als Satzung aufgrund folgender Rechtsgrundlagen:

- § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564)
- §§ 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)



Die Begründung der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A - D" (Anlage 2 der Vorlage Nr. 26/2014) wird entsprechend beschlossen. Die Begründung erhält das Datum des Satzungsbeschlusses. Der Änderungsbereich liegt im westlichen Plangebiet, unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 41 „Alter Flecken". Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit gestrichelter Linie umgrenzt. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A – D" liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Mórer Platz 1, 57258 Freudenberg, Dachgeschoss Zimmer 317, während der Dienststunden

→

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB tritt die 10. Änderung des o. g. Bebauungsplanes mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

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 Anzeige verfahren 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 14.04.2014
Der Bürgermeister
Günther