Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Fachbereich Bauen, Wohnen und
Stadtentwicklung

Freudenberg, den 30.09.2015

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße"

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 26.03.1987 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße" sowie die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen hierzu als Satzung beschlossen.

Mit Verfügung vom 06.10.1988 hat der damalige Regierungspräsident Arnsberg diesen Bebauungsplan genehmigt. Die Genehmigungsverfügung und der Satzungsbeschluss wurden am 26.10.1099 ortsüblich bekannt gemacht.

Seit Mitte der 90iger Jahre wurden bisher insgesamt fünf Änderungsverfahren eingeleitet, von denen vier Verfahren planungsrechtlich abgeschlossen wurden.

Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war das Plangebniet weitgehend bebaut. Im Laufe der Jahre sind hier noch einige wenige Vorhaben verwirklicht worden.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll das in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße" festgesetzte Grundstück in der Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Flurstücke 436 und 545 (Bahnhofstraße 74), von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post" in Mischbaufläche geändert werden.

Bei der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wurde das gesamte Areal vorrangig von der Deutschen Bundespost genutzt. Nach der Privatisierung und Aufteilung dieser Bundeseinrichtung erfolgte auch eine Teilung des Geländes. Während die Deutsche Telekom den Teilbereich mit der Fernmeldeeinrichtung übernommen hat (Oststraße 1), wurde das Gebäude mit der ehemaligen Zweigstelle der Deutschen Post an eine Privatperson veräußert.
Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche in dem Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße" sollte der Standort der Post langfristig gesichert werden. Aufgrund der durchgeführten Umstrukturierungsmaßnahmen der ehemaligen Bundeseinrichtung in den vergangenen Jahren sind die planungsrechtlichen Sicherungsmechanismen entbehrlich. Der Filialstandort der Post wurde an dieser Stelle aufgegeben. Dieser befindet sich nunmehr südöstlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße. Dadurch kann der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Bahnhofstraße“ setzt in seinem Geltungsbereich entlang der Bahnhofstraße in südwestlicher Richtung der Gemeinbedarfsfläche „Post“ ein Mischgebiet und in nordöstlicher Richtung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Da die bisherige Nutzung eher dem Gebietscharakter eines Mischgebiet (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 (BauNVO) entspricht und auch entsprechend genutzt wird, soll hier auch ein Mischgebiet festgesetzt werden.
Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Weitere Festsetzungen werden den angrenzenden Festsetzungen angepasst.

Aus diesem Grund soll die Gemeinbedarfsfläche „Post“ für den Bereich der Flurstücke 436 und 545 der Flur 8 Gemarkung Freudenberg in eine Mischbaufläche geändert werden.

Im Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind die Betriebsarten der Nummern 1 – 5 allgemein zulässig. Diese Betriebsarten prägen schon weitgehend die vorhandene Bebauung im umgebenden Bereich.
Die Nummern 6 – 7 des § 6 Abs. 2 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Diese Betriebsarten sind für den Bereich der Bahnhofstraße untypisch und fügen sich nicht in den Zusammenhang der vorhandenen Gebietscharaktere ein.

Aufgrund der geplanten Festsetzung einer Mischbaufläche sind die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, vor allem auch im Hinblick auf die Fernmeldeeinrichtung der Telekom, planungsrechtlich zulässig.

Dem Eigentümer wird durch die Änderung die Möglichkeit gegeben, weitere Nutzungen auf dem Grundstück umzusetzen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Ebenso werden städtebauliche Ziele des Ursprungsplanes durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante Änderung erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt.

Die Erschließung des Bereiches ist sowohl über die Bahnhofstraße wie auch im rückwärtigen Bereich über die Oststraße sichergestellt.

Durch die geplante Änderung wird die tatsächlich und entsprechend zukünftig vorgesehene Nutzung des Areals ermöglicht, die sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße“ der Umgebungsbebauung anpasst.

Aufgrund der Lage der unveränderten überbaubaren Flächen wird die Umgebungsbebauung nicht negativ berührt, weitere Festsetzungen werden außer den zuvor genannten erweiterten Festsetzungen nicht geändert.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße“ und ist somit städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Freudenberg aktuell 07. November 2015

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße" im Stadtteil Freudenberg - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (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 Verordnung vom 13. Mai 2014 (GV. NRW. S. 307) bestätigt, dass der Wortlaut des nachstehenden Satzungsbeschlusses der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße" im Stadtteil Freudenberg mit dem Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik in seiner Sitzung am 09.09.2015 und dem Beschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 30.09.2015 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO verfahren worden ist.

Freudenberg, den 14.10.2015
Der Bürgermeister
Günther

Bekanntmachungsanordnung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 30.09.2015 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße"
- Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Rat der Stadt Freudenberg beschließt unter Berücksichtigung der Aussagen der Vorlage mit der Vorlagen-Nr. 146/2015 sowie auf der Grundlage des Empfehlungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik in seiner Sitzung am 09.09.2015 die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr.53 „Obere Bahnhofstraße" in der vorliegenden Fassung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung aufgrund folgender Rechtsgrundlagen:

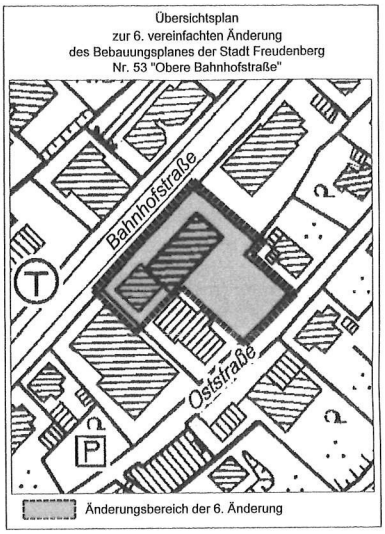
- § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496).

- §§1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) 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 beigefügte Begründung zur 6. vereinfachten Änderung des o. g. Bebauungsplanes (Anlage 2 der Vorlage Nr. 146/2015) wird entsprechend beschlossen. Die Begründung erhält das Datum des Satzungsbeschlusses.

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg umfasst in der Gemarkung Freudenberg, Flur 8 die Flurstücke 436 und 545.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit gestrichelter Linie umgrenzt.



Inhalt der 6. vereinfachten Änderung: Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um nach Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche „Post" die Möglichkeit zu schaffen, Nutzungen im Sinne eines Mischgebietes in diesem Bereich auszuüben.

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße" 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

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden
   a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichnete 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 14.10.2015
Der Bürgermeister
Günther