Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
61.1/61 26 02

Freudenberg, den 15.06.1989

B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Stadtmitte I, A - D"

Der Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Freudenberg "Stadtmitte I, A - D" und eine Gestaltungssatzung hierzu ist vom Rat der Stadt Freudenberg am 12. Juni 1980 als Satzung beschlossen worden.
Mit Bekanntmachung der Genehmigung dieser Satzung durch den Regierungspräsidenten Arnsberg hat der Bebauungsplan am 15.11.1980 seine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Seit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes ist dieser in Teilbereichen durch drei Änderungsverfahren geändert worden.
Das nunmehr anstehende vierte Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Stadtmitte I, A - D" liegt im westlichen Plangebiet innerhalb des Bereiches des 3. qualifizierten Änderungsverfahrens.
Das 4. Änderungsverfahren wird wie folgt abgegrenzt:

Im Westen und Norden : Durch die bestehende Plangebietsgrenze.
Im Osten und Süden : Durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 14, Nrn. 1095 und 1117.

Im Laufe der Jahre seit Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat im Bereich des Straßenausbaues ein Umdenkungsprozeß begonnen, der bei der Straßenplanung besondere städtebauliche Situationen mehr berücksichtigt und dahingehend auch stärkere Ausbaureduzierungen zuläßt. Dieser Denkprozeß hat auch in Teilbereichen des 3. Änderungsverfahrens im Rahmen der Festsetzungen zur Krottorfer Straße Einfluß genommen. Somit konnte hier ursprünglich zum Abbruch vorgesehene Bausubstanz erhalten bleiben.
Dieses wirkt sich wesentlich auf den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtmitte I, A - D" aus. Mit Ausnahme des alten Druckhauses, Parzelle 910, können die bisher zum Abbruch vorgesehenen Bauten erhalten bleiben.
. Ebenfalls bleibt die historisch gewachsene gewerbliche Struktur in diesem Gebiet erhalten, was besonders für den hier beginnenden "Alten Flecken" mit prägend ist.

Nach den bisherigen Festsetzungen waren in diesem Bereich entlang der Krottorfer Straße größere nicht überbaubare Freiflächen vorgesehen.
Durch die Reduzierung der Krottorfer Straße an dieser Stelle und die dadurch ermöglichte Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Scheunen Achenbach in ihrer jetzigen Lage hat sich hier städtebaulich eine neue Situation ergeben.

Durch eine einfühlsame Bebauung dieser Freifläche zwischen dem Haus Krottorfer Straße 22 (Elektro Krämer) und Oranienstraße 41 (Café Ullrich) und unter Berücksichtigung der Umgehungsbebauung (insbesondere Scheunen Achenbach) kann hier am Beginn des historischen Stadtkernes "Alter Flecken" durch eine solche Bebauung eine Torwirkung erreicht werden, die das historische Stadtbild hier unterstützt und einstimmend auf den Alten Flecken wirkt.

Um eine solche städtebaulich prägende und wertvolle Situation zu erhalten, wird eine überbaubare Fläche im Anschluß an das Haus Krottorfer Straße 41, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg "Alter Flecken" liegt, festgesetzt.

Westlich entlang der Krottorfer Straße (L 562) werden überwiegend im Bereich der Parzelle 910 zwei Baugrenzen in verschiedenen Höhen festgesetzt.
Die vordere Baugrenze erhält eine Höhenfestsetzung bis max. 297,85 m über NN und die hier zurückliegende Baugrenze erhält die Festsetzung ab 297,85 m über NN.

Diese unterschiedliche Höhenfestsetzung wird deshalb gewählt, um bei den vorhandenen, relativ engen Platzverhältnissen für die zu errichtenden baulichen Anlagen eine optimale Flächenausnutzung zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für ein zu erstellendes Untergeschoß.
Durch die um 0,50 m zurückspringende Baugrenze mit der Festsetzung ab 297,86 über NN soll erreicht werden, daß bei einem hier entstehenden Gebäude kein dem historischen Stadtbild abträgliches Bauvolumen entstehen kann.
Weiterhin wird durch die innerhalb der 4. Änderung festgesetzten Baugrenzen eine Arrondierung der im rückwärtigen Bereich liegenden Schuppen und Scheunen herbeigeführt. Eine Verbesserung des Stadtbildes durch diesen rückwärtigen Bereich wird durch diese Maßnahme herbeigeführt.
Dies ist um so wichtiger, da diese Ansicht nach Vollzug des Bebauungsplanes "Stadtmitte I, A - D" zum größten Teil einsehbar ist.

Die bisher hier festgesetzte bis zu zweigeschossige Bauweise wird druch eine bis zu dreigeschossige Bebauung ersetzt. Die hier bisher festgesetzte offene Satteldachbauweise mit einer Dachneigung = 45 ° bleibt von dieser Änderung unberührt. Eine Heraufsetzung der Geschossigkeit auf drei Geschosse wurde deshalb gewählt, weil die nördlich anschließende Bebauung, bei der es sich um ein Baudenkmal handelt, eine Viergeschossigkeit besitzt. Somit ist eine optische Angleichung der neu zu schaffenden Bausubtanz an dieses Baudenkmal gegeben. Diese Maßnahme ist städtebaulich wünschenswert, da hierdurch das hier vorhandene Stadtbild gefestigt wird.

Weiterhin wird für den nördlichen Änderungsbereich, der bei dem Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) überwiegend bebaut war, die Grund- und Geschossflächenzahl gem. § 17 Abs. 9 BauNVO auf eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,9 heraufgesetzt. Diese ausnahmsweise zulässigen Erhöhungen sind in diesem Fall zwingend städtebaulich erforderlich, um unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Grundstückssituation eine sinnvolle, dem Stadtbild angepaßte und wirtschaftliche Bebauung zu ermöglichen. Von der städtebaulichen Gesamtsituation in diesem Gebiet her ist eine solche komprimierte Bebauung erforderlich. Öffentliche Belange stehen hier nicht entgegen, die Anforderungen an die allgemeinenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und durch die nahe gelegene öffentliche Tiefgarage sowie auf den Grundstücken mögliche Stellplätze, ist die Unterbringung des zu erwartenden ruhenden Verkehrs gewährleistet. Demzufolge findet ebenfalls § 17 Abs. 10 BauNVO Anwendung.

Die beabsichtigten Änderungen berühren nicht die bisherige Bebauungsplankonzeption des Bebauungsplanes "Stadtmitte I, A - D".

Bei späteren Baumaßnahmen können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/44 70) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Gegebenheiten im Änderungsbereich nicht erforderlich, da das Änderungsgebiet überwiegend bebaut ist und die unbebauten Grundstücke in der Regel ohne Umlegungsverfahren bebaut werden können. Es wird eine private Bodenordnung angestrebt.
Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Planung sind keine Umsetzung- bzw. Verlagerungsmaßnahmen von Betrieben erforderlich. Die Plandurchführung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden bzw. der angrenzenden Bewohner aus. Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht sind somit nicht zu erwarten.

(Sawahn)