Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor

Freudenberg, den 21.07.1994

B e g r ü n d u n g

zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 "Stadtmitte I, A-D"

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 12.06.1980 den Bebauungsplan Nr. 43 "Stadtmitte I, A-D" sowie die gestaltungsrechtlichen Vorschriften hierzu als Satzung beschlossen.

Im Laufe der Jahre sind die noch vorhandenen Freiflächen im Plangebiet nahezu vollständig bebaut worden. Darüberhinaus ist das Gebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Ziele der Sanierung sind überwiegend erreicht.

Der zur Änderung anstehende Bereich befindet sich im Teil B zwischen der Gartenstraße und der Straße "Zum Kurpark".

Entlang der Gartenstraße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bautiefe von 13 m fest.

Entlang der Straße "Zum Kurpark" werden insgesamt 9 Garagen festgesetzt für die ehemaligen Eigentümer zwischen der Bahnhofstraße und der Färberstraße. Seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im Jahre 1980 haben die Eigentümer an anderen Stellen (außerhalb des Plangebietes) - vorwiegend im Zuge der Bahnhofstraße - ihren Stellplatzbedarf gedeckt. Darüberhinaus ist aber aus städtebaulichen Gründen das Erscheinungsbild mit einer geteilten Garagenfront in diesem zentrumsnahen Bereich nicht wünschenswert.

Daher soll die überbaubare Grundstücksfläche aus Richtung Gartenstraße bis zur Stadtstraße "Zum Kurpark" ausgeweitet werden. Hierdurch ist eine Gebäudestellung möglich, die auch eine fußläufige Erschließung von der Stadtstraße "Zum Kurpark" ermöglicht. Die notwendigen Stellplätze der Bebauung werden im Bereich der Gartenstraße errichtet. Dieses wird auch dadurch notwendig, da das Vorhaben für altengerechtes Wohnen vorgesehen ist und somit das Gebäude fußläufig erreichbar sein soll.

Die Ausweisung des festgesetzen Mischgebietes orientiert sich an den Planungszielen der Stadt Freudenberg. Insofern sollen wie in dem Bebauungsplan Nr. 43 "Stadtmitte I, A-D" festgesetzt folgende Vorhaben weiterhin zulässig sein:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe und
7. Tankstellen

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zur Kleinsiedlung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, da sie zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung des in diesem Bereich doch sehr stark vorhandenen Wohnens führen können.

Aufgrund des zentrumsnahen Teilbereiches des Bebauungsplanes (Teil B) ist es sinnvoll, diese Fläche durch die neue Baunutzungsverordnung zu aktivieren. Dies ist jedoch nur gegeben, durch eine fußläufige erreichbare Gebäudestellung an der Stadtstraße "Zum Kurpark". Hierdurch wird eine Abrundung und Ergänzung des Zentrums erreicht. Somit wird die Kaufkraft gesichert und das Stadtzentrum gestärkt. Aus diesem Grunde ist die Grundflächenzahl des MI-Gebietes auf 0,6 und die Geschoßflächenzahl auf 1,2 festgesetzt.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

Aus den v. g. Gründen ist die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Stadtmitte I, A-D" auf den Gesamtbebauungsplan bezogen städtebaulich vertretbar.

(Servatius)
Baudezernent