Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor

Freudenberg, den 18.07.1995

B e g r ü n d u n g

7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg "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 Bekanntmachung der Genehmigung dieser Satzungen durch den Regierungspräsident in Arnsberg hat der Bebauungsplan am 05.11.1980 seine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Zwischenzeitlich ist dieser Bebauungsplan in Teilbereichen 6 mal geändert worden.
Die anstehende Änderung wird von den bereits geänderten Teilbereichen nicht berührt.

Der Änderungsbereich liegt im südöstlichen Plangebiet und wird an drei Seiten von der Bahnhofstraße, der Oranienstraße und der Weibe begrenzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde entlang der Bahnhofstraße und zwischen der Oranienstraße und der Straße zum Kurpark eine bis zu dreigeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt.
Durch diese Festsetzung sollte eine größere zusammenhängende Bauzeile geschaffen werden.
Überbaubare Flächen wurden nur in den vorderen Grundstücksteilen entlang der Bahnhofstraße festgesetzt und eng an die vorhandene Bebauung angelegt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Flächen für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude sind somit nur entlang der Bahnhofstraße möglich.

Durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Gestaltungssatzung sind gering dimensionierte Anbauvorhaben am bestehenden Gebäuden nur unter größeren Schwierigkeiten zu realisieren.
Dem hier gewollten städtebaulichen Erscheinungsbild würden geringe bauliche Erweiterungen weitgehend entgegenstehen.
Desweiteren kommt erschwerend hinzu, daß aufgrund vorhandener Gebäudezuschnitte und betrieblicher Abläufe eine geringfügige Erweiterung des Volksbankgebäudes innerhalb der derzeit festgesetzten überbaubaren Fläche entgegensteht.

Der Antragsteller beantragt daher die überbaubare Fläche in nordwestlicher Richtung auf einer Länge von rd. 9,00 m und einer Breite von rd. 18,00 m zu erweitern.
Durch diese Maßnahme kann der derzeit benötigte Flächenbedarf der Volksbank eG gedeckt werden.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche werden festgesetzte Flächen für Stellplätze und private Grünflächen teilweise überplant.
Eine Neuordnung dieser Flächen ist somit notwendig.

Die überplanten Stellplätze werden mit Erreichbarkeit von der Oranienstraße aus errichtet. Sie befinden sich größtenteils innerhalb bisher festgesetzter privater Verkehrsflächen.

Die bisher im Änderungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen werden aufgrund der Umstrukturierung der Stellplätze an anderen Stellen innerhalb des Änderungsbereiches über ihre bisherigen Flächengrößen hinaus festgesetzt.

Die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche stellt in der Regel einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar.
Dementsprechend sind für zusätzlich geschaffene überbaubare Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.
Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des 7. vereinfachten Änderungsverfahrens zum o. g. Bebauungsplan entsteht keine größere Versiegelung von Grundstücksflächen als im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsflächen und durchzuführenden Ersatzmaßnahmen entfällt daher.
Die städtebaulichen Ziele und Grundzüge dieses Bebauungsplanes werden durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht negativ berührt.

Aus den v. g. Gründen ist die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Stadtmitte I, A-D" auf den gesamten Bebauungsplan bezogen städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag

(Servatius)
Baudezernent