Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauamt-

Freudenberg, den 10.11.2005

Begründung zur

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gambachsweiher - Ost"

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 19.11.1998 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher – Ost" als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung in den Tageszeitungen am 04.01.1999 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Zwischenzeitlich wurden zwei Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt abgeschlossen.

Die vollständige Umsetzung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher –Ost" hängt von der noch ausstehenden Umlegung im nördlichen und westlichen Plangebiet ab.

Der Bereich der Änderung befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes. Hier setzt der Bebauungsplan westlich der bandartigen überbaubaren Grundstücksflächen ein Leitungsrecht fest. Daneben soll im südlichen Bereich des Änderungsgebietes die beiden überbaubaren Grundstücksflächen zusammengefügt werden.

Die Festsetzung des Leitungsrechtes erfolgte im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher – Ost", da aufgrund der vorhandenen Topographie es seitens des Ver- und Entsorgungsträgers für sinnvoll erachtet wurde, vorsorglich ein Leitungsrecht festzusetzen, um die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, im Freispiegelgefälle für die im Norden des Bebauungsplangebietes befindlichen Grundstücke zu entwässern.

Inzwischen liegt für den Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg eine genehmigte Kanalplanung vor, die eine Entwässerung des in Rede stehenden Bereiches zur Fließenhardtstraße hin vorsieht. Dabei werden aufgrund der topographischen Lage Hebeanlagen zur Entwässerung in Einzelfällen nicht auszuschließen sein.

Im Rahmen der bereits oben angesprochenen Umlegung ergibt sich für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes nunmehr das Problem der Bewertung der Flächen für das ein Leitungsrecht nach dem Bebauungsplan festgesetzt ist, aber nach der genehmigten Abwasserplanung nicht in Anspruch genommen wird.

Durch den Wegfall der Festsetzung des Leitungsrechts bilden sich südlichen Teil des Änderungsgebietes zwei überbaubare Grundstücksflächen, die im Rahmen dieser Änderung verbunden werden sollen, um eine sinnvolle Aufteilung des Grundstückes unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Ebenso werden städtebauliche Ziele des Ursprungsplanes durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.
Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie alle weiteren der im südlichen Teil des Änderungsbereiches gelegenen Grundstücke betreffenden Festsetzungen bleiben unberührt.

Die Erschließung der zusammengelegten Grundstücke im südlichen Teil des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über die Fließenhardtstraße bzw. über den festgesetzten 3,50 m breiten Wohnweg.

Auswirkungen auf die Belange der Denkmalpflege entstehen durch diese Änderung nicht.

Durch die geplante Änderung erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Für den südlichen Teil des Änderungsbereiches wird als Berechnungsgröße eines möglichen Ausgleichs die Grundflächenzahl zugrunde gelegt. Da diese Grundflächenzahl unverändert bleibt, ergibt sich auch keine Ausgleichsverpflichtung.

Im Auftrag

(Hartmann)

ORIGINAL