Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung –

Begründung zur

4. 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 „Gambachsweicher – Ost“ als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung in den Tageszeitungen am 04.01.1999 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Zwischenzeitlich wurden drei Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt und abgeschlossen.

Die vollständige Umsetzung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher – Ost“ hängt von der eingeleiteten Umlegung des Plangebietes ab.

Der Bereich der Änderung befindet sich im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes. Hier setzt der Bebauungsplan östlich der überbaubaren Grundstücksflächen ein Leitungsrecht fest. Ferner soll im Änderungsgebiet 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“. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist es seitens des Ver- und Entsorgungsträgers für sinnvoll erachtet worden, vorsorglich ein Leitungsrecht festzusetzen, um die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, im Freispiegelgefälle für die im nördlichen Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücke zu entwässern.

Inzwischen liegt für den Bereich des Bebauungsplanes eine genehmigte Kanalplanung vor, die eine Entwässerung des in Rede stehenden Bereiches zur Fließenhardtstraße hin vorsieht. Dabei werden aufgrund der topographisches Lage Habeanlagen 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 die Änderung der Festsetzung des Leitungsrechts bilden sich im Änderungsgebiet zwei überbaubare Grundstücksflächen, die im Rahmen dieser Änderung verbunden werden sollen, um eine sinnvolle Aufteilung des Grundstückes unter Beabsichtigung 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 die festgesetzte Stadtstraße „An der Fließenhardt“ .

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

Durch die geplante Änderung erfolgen keine 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.

Freudenberg, den 29.11.2007
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hartmann)