Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor

Freudenberg, 20.11.1996

B E G R Ü N D U N G

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 "Siebelsaat"

Der rechtverbindliche Bebauungsplan "Siebelsaat" liegt im Stadtteil Lindenberg. Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Lindenberg hat diesen Bebauungsplan sowie die gestaltungsrechtlichen Vorschriften hierzu in ihrer Sitzung am 18.06.1965 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan "Siebelsaat" ist mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Arnsberg am 19.08.1965 genehmigt worden.

Im Laufe der Jahre ist das Plangebiet gemäß seinen Festsetzungen fast vollständig bebaut worden.
Seit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungplanes wurden insgesamt 4 Änderungsverfahren durchgeführt.

In dem von der Änderung betroffenen Planbereich ist bisher eine Fläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
In dem durchzuführenden 5. vereinfachten Änderungsverfahren soll diese Festsetzung Parkanlage in eine Wohnbaufläche mit einer entsprechenden überbaubaren Fläche umgewandelt werden.
Der Fortfall dieser rd. 1.000 m² großen Fläche mit der Festsetzung Parkanlage berührt die Grundzüge des Bebauungsplan nicht, da das relativ kleine Plangebiet weitgehend von unverplanten Außenbereich und somit von Frei- und Erholungsräumen umgeben ist.
Desweiteren ist diese Fläche zur Zeit mit hochstämmigen Nadelholzbewuchs bepflanzt.

Der hier zur Änderung anstehende Planbereich liegt an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes.
Dieser Bereich wird von der vorhanden Stadtstraße "Siebelsaat" von zwei Seiten begrenzt, so daß die von der Änderung betroffenen Grundstücke über diese Erschließungsstraße erschlossen sind.

Aufgrund der hier gegebenen Bebauung und der im Plangebiet vorhandenen großzügigen Einfamilienhausbebauung kann durch die Änderung eine sinnvolle bauliche Erweiterung für zwei neu zu schaffenden Wohnbauvorhaben verwirklicht werden.

Unter diesem Gesichtspunkt soll auf den Grundstücken innerhalb des Änderungsbereiches eine zusätzliche ca. 25 x 18 m große bebaubare Fläche festgesetzt wer-

den. Durch diese zusätzliche Festsetzung einer überbaubaren Fläche werden die städtebaulichen Ziele und die Grundzüge des Bebauungsplanes "Siebelsaat" nicht berührt.

Die hier geschaffene mögliche Bebauung fügt sich durch die festgesetzte überbaubare Fläche in die vorhandene Bebauung ein.
Eine weitergehende Änderung der bisherigen Festsetzungen in diesem Planbereich ist nicht vorgesehen, so daß das Ortsbild der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubarenFläche stellt in der Regel einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dementsprechend muß für eine solche geschaffene Fläche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.
Die hier neu zu schaffende überbaubare Fläche hat eine Größe von rd. 450 m² und ist zur Zeit überwiegend mit hochstämmigen Fichten besetzt.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sollen möglichst sämtliche Ausgleichs-maßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, innerhalb des Bebauungs-plangebietes durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Flächen sollten innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf dem zur Änderung anstehenden Grundstück durchzuführen.
Hier sind auf der nicht überbauten Grundstücksfläche ohne zeichnerische Festsetzung für Bepflanzung, als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 31 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine genaue Flächenbilanzierung und eine Gehölzauswahl sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Aus den vorgenannten Gründen ist die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Siebelsaat" auf den gesamten Bebauungsplan bezogen städte-baulich vertretbar.

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Gehölzauswahl

Heckenpflanzung:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150, o.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Hochstammpflanzung (als Ersatz für auf 3 m Breite reduzierte Heckenpflanzung):
Hochstamm 2xv., 8-10, o.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Nachpflanzen von Streuobstwiesen
Hochstämme 2xv., 160-180

Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne

Gehölzauswahl für Bepflanzung von mind. 20 % der Grundstücksflächen sowie auf Flächen mit Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbestände:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150/175/200, o.B.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus spec.	Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage 2

Eingriffsbilanzierung

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Siebelsaat"

Istzustand	Ausgleichsmaßnahme (Planung)

Fläche	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl	Fläche	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl
Grünfläche/Rasen	1	516	516	maximale zu versiegelnde Fläche	0	413	0
Grünfläche/Nadelforst	3	392	1176	Einzelbäume (einheimisch) Obstbäume 7 Stück/15 qm	4	105	420
Parkplatz geschottert	0	126	0	zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen	3	120	360
				Pflanzfläche mit einheimischen Pflanzen und Sträuchern (strukturreich)	3,5	80	280
				nicht überbaubare Fläche mit Intensivrasen	1	298	298
Gesamt		1034	1692			1034	1358

1692 < 1358 der Ausgleich ist somit zu 80 % erbracht