Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister

Freudenberg, den 03.07.2000

Begründung

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 63 "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 Bebauungsplanes wurden insgesamt 5 Änderungsverfahren durchgeführt.

In dem von der Änderung betroffenen Planbereich ist eine nicht überbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung Parkplatzanlage festgesetzt.
Diese Parkplatzanlage soll in dem durchzuführenden 6. vereinfachten Änderungsverfahren teilweise in eine Wohnbaufläche mit einer entsprechenden überbaubaren Fläche von rd. 350 m² umgewandelt werden. Der abzutrennende Grundstücksteil beträgt ca. 700 m². Diese private Parkplatzfläche ist dem westlich gelegenen Hotel- und Restaurantbetrieb "Haus Tannenberg" zugeordnet. Nach Auskunft des Betreibers ist der Restaurantbetrieb aufgegeben worden und der Hotelbereich wird z. T. noch aufrecht erhalten. Für den Hotelbereich werden auf dem Hausgrundstück und auf der verbleibenden Restfläche des festgesetzten Parkplatzes der erforderliche Stellplatznachweis vorgenommen.

Der hier zur Änderung anstehende Planbereich liegt an der nordwerstlichen Grenze des Plangebietes. Dieser Bereich wird von der vorhandenen Stadtstraße "Siebelsaat" von zwei Seiten begrenzt, so dass das von der Änderung betroffene Grundstück über diese Erschließungsstraße erschlossen ist.

Auf Grund der hier gegebenen Bebauung und der im Plangebiet vorhandenen großzügigen Einfamilienhausbebauung kann durch die Änderung eine sinnvolle bauliche Erweiterung für ein neu zu schaffendes Wohnbauvorhaben verwirklicht werden. Durch die 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 überbaubaren Fläche 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. 350 m². Durch die bisherige Nutzung als Stellplatzfläche ist die ökologische Wertigkeit sehr gering. Lediglich der nordöstliche Rand des Änderungsbereiches ist z. Z. mit einigen hochstämmigen Fichten besetzt.

.../2

Da davon auszugehen ist, dass bei einer Bebauung dieses Grundstückes die überbaubare Fläche nicht vollständig ausgenutzt wird und die Grundstücksteilbereiche bepflanzt und begrünt werden, ist davon auszugehen, dass durch diese Maßnahme die ökologische Wertigkeit in dem Bereich erheblich verbessert wird.

Aus den v. g. Gründen ist die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Siebelsaat" auf den gesamten Bebauungsplan bezogen städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent