**Stadt Freudenberg**
**Der Bürgermeister**

Freudenberg, den 02.12.2004

# Begründung

## 7. 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 seiner Sitzung am 18.06.1965 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „Siebelsaat“ ist mit Verfügung vom 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 des Bebauungsplanes wurde insgesamt 6 Änderungsverfahren durchgeführt.

In dem von der Änderung betroffenen Planbereich ist eine nichtüberbaubare Fläche mit der Zweckbestimmung -Grünfläche- festgesetzt.
Diese Grünfläche in dem durchzugführenden 7. vereinfachten Änderungsverfahren in Wohnbaufläche mit einer überbaubaren Fläche von rund 228 m² umgewandelt werden. Der abzutrennende Grundstücksteil ist rund 600 m² groß.
Diese Fläche ist bisher dem nördlich liegendem Hotel und Restaurantbetrieb „Haus Tannenberg“ zugeordnet. Nach Auskunft des Betreibers ist dieser Betrieb zur Zeit eingestellt. Der Änderungsbereich wurde nicht zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs des Betriebes genutzt.

Der zur Änderung anstehende Planbereich liegt im westlichen vorderen Plangebiet. Der Bereich wird von der vorhandenen Erschließungsanlage - Siebelsaat – erschlossen.

Aufgrund der hier gegebenen Bebauung und der im Plangebiet vorhandenen großzügigen Einfamilienhausbebauung, kann durch die Änderung eine sinnvolle bauliche Erweiterung für ein weiteres Wohnbauvorhaben geschaffen werden. Durch diese zusätzliche Festsetzung einer überbaubare
Fläche, werden die städtebaulichen Ziele und Grundzüge des Bebauungsplanes „Siebelsaat“ nicht negativ berührt.
Die hier mögliche neue Bebauung fügt sich durch die festgesetzte überbaubare Fläche in die vorhandene Wohnbebauung ein, da die weiteren, vorhandenen, planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen weiterhin Bestand haben. Das Ortsbild wird somit in der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt.

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 rund 228 m². Durch die bisherige, teilweise Nutzung als

Stellfläche ist die ökologische Wertigkeit sehr gering. Lediglich am nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches ist noch eine Rasenfläche vorhanden. Da davon auszugehen ist, dass bei einer Bebauung dieses Grundstückes die festgesetzte überbaubare Fläche nicht komplett ausgenutzt wird und die restlichen Grundstücksteile überwiegend bepflanzt und begrünt werden, wird durch diese Änderung die ökologische Wertigkeit in dem Bereich erheblich verbessert.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Aus den vorgenannten Gründen ist die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat“ auf den gesamten Bebauungsplan bezogen städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag

Hartmann
(Baudezernent)