

B e g r ü n d u n g

zur 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 2 "Elschetal"

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Alchen hat in ihrer Sitzung am 13.08.1965 den Bebauungsplan "Elschetal" sowie die gestaltungsrechtlichen Vorschriften hierzu als Satzung beschlossen.

Im Laufe der Jahre ist das Plangebiet vollständig bebaut worden. Die hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen sind dementsprechend endgültig hergestellt.

Im Laufe der Jahre wurden zu diesem Bebauungsplan 10 Änderungsverfahren eingeleitet, von denen 8 bereits abgeschlossen sind.

In diesen Änderungsverfahren wurden zusätzliche überbaubare Flächen geschaffen, um den immer stärker werdenden Wohnraumbedarf in diesem Siedlungsbereich zu entsprechen. Die Festsetzungen dieses in den 60iger Jahren beschlossenen Bebauungsplanes entsprechen heute weitgehend nicht mehr den Erfordernissen einer optimalen Wohnbaulandnutzung.

Um diesen Erfordernissen gerecht zu werden ist es notwendig, die 11. Änderung dieses Bebauungsplanes durchzuführen.

Um diesen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum planungsrechtlich zu sichern, wird die im 1. vereinfachten Änderungsverfahren festgesetzte Baulinie auf dem Grundstück Gemarkung Alchen, Flur 2, Flurstück 541 in eine Baugrenze umgewandelt. Die neue Baugrenze soll in diesem Bereich in einem Abstand von 5 m parallel zur südlichen Parzellengrenze der Straße "Im Elschetal" festgesetzt werden. Durch diese Änderung kann ein noch zu errichtendes Anbauvorhaben in Bezug auf die Grundrißgestaltung des vorhandenen Gebäudes und unter Berücksichtigung der hier vorhanden topographischen Gegebenheiten besser in die Örtlichkeit eingefügt werden.

Da die Parzellen 540 und 541 der Flur 2 Gemarkung Alchen einem Eigentümer gehören und auch eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist eine der Grundstücksgröße angemessene bauliche Ausnutzung durch den vorhandenen, festgesetzten Bauspiegel nicht möglich. Aufgrund des allgemein bestehenden zuvor angesprochenen Wohnraumbedarfes und des vorhandenen Grundstückszuschnittes ist durch die Verschiebung der südlichen Baugrenze zur Straße "Am Alcher Berg" hin eine zusätzliche Einfamilienhaus-Wohnhausbebauung möglich. Diese neue Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m parallel zur nördlichen Parzellengrenze der Straße "Am Alcher Berg" in dem Grundstücksbereich festgesetzt.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes, die eine aufgelockerte Bebauung garantieren sollen, werden durch die geplante Änderung nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung werden somit auch im Umgebungsbereich der Änderung nicht negativ berührt.

Aus den v. g. Gründen ist die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Elschetal" auf den Gesamtbebauungsplan bezogen städtebaulich vertretbar.


(Sawahn)