

## *Begründung*

### zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg "Alte Kölner Straße"

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Büschergrund hat in seiner Sitzung am 13.01.1967 den Bebauungsplan "Alte Kölner Straße" sowie seine gestaltungsrechtlichen Vorschriften als Satzung beschlossen.

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

Die vorhandenen festgesetzten überbaubaren Flächen befinden sich überwiegend entlang der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Versetzung von geplanten Vorhaben in den rückwärtigen Grundstücksraum ist nicht durchführbar.

In einer vorangegangenen Bebauungsplanänderung ist eine zusätzliche überbaubare Fläche nördlich des Pappelweges festgesetzt worden. Diese überbaubare Fläche tangiert die Parzelle des anstehenden Änderungsbereiches in einem Zuschnitt, der eine Bebauung dieser Parzelle nicht ermöglicht. Bei Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen wäre hier lediglich eine Bebauung in einer Tiefe von rd. 5 m und einer Breite von rd. 20 m möglich.

Die die Änderung beinhaltende Parzelle grenzt in einer Breite von ca. 11 m an die Stadtstraße -Querstraße-. Eine Fortsetzung der in diesem Bereich festgesetzten bandartigen überbaubaren Flächen ist nicht sinnvoll, weil auch hier aufgrund von notwendigen Abstandsflächen eine angemessene überbaubare Fläche nicht entstehen kann.

Im rückwärtigen Änderungsbereich weitet sich dieses Grundstück stark auf. In diesem Bereich ist die oben angesprochene überbaubare Fläche entlang der südlichen Parzellengrenze festgesetzt. Um hier eine nutzbringende Wohnhausbebauung zu ermöglichen, müßte die Erweiterung der überbaubaren Fläche in diesem Grundstücksteil stattfinden.

Der rückwärtige Grundstücksteil hat einen fast quadratischen Zuschnitt und ist rd. 1400 m<sup>2</sup> groß.


Eine Verschiebung der auf dem Grundstück vorhandenen überbaubaren Fläche in ihrer jetzigen Tiefe um 20 m in nördlicher Richtung zur Stadtstraße -Querstraße- hin ermöglicht eine sinnvolle Einfamilienhausbebauung.

Aufgrund der im gesamten Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen ist von einer vorhandenen aufgelockerten Bebauung auszugehen.  
Die neu hinzukommende überbaubare Fläche steht somit nicht im Widerspruch zu der hier im Plangebiet bereits vollzogenen Bebauung.

Durch diese vereinfachte Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg "Alte Kölner Straße" nicht berührt, da hier eine bandartige Bebauung in der zweiten Reihe nicht zu befürchten ist.

Die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen werden von dieser vereinfachten Änderung nicht berührt.

Im Auftrag



(Servatius)  
Leiter des Bauamtes