

**Begründung**  
**zur 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 24 a**  
**„Stadtteil II – Untere Olper Straße – Neufassung“**

Am 14.12.1996 und 20.03.1997 hat der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 24a „Stadtmitte II – Untere Olper Straße - Neufassung“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 24 „Stadtmitte II – Untere Olper Straße“ als Satzung beschlossen. Mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 15.07.1997 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Zwischenzeitlich wurden bisher drei Änderungsverfahren eingeleitet, von denen zwei rechtsverbindlich wurden. Aufgrund einer Umstrukturierung des nordöstlich des Weibeweges gelegenen Bereiches innerhalb des Bebauungsplanes wird das 4. Änderungsverfahren notwendig.

Der Änderungsbereich umfasst den nordöstlichen Teil des Bebauungsplanbereiches Nr. 24a „Stadtmitte II – Untere Olper Straße – Neufassung“ in der Gemarkung Büschergrund, Flur 19.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet zum einen die Änderung der Nutzung der im Norden des Bebauungsplangebietes festgesetzten Mischbaufläche in Wohnbaufläche sowie eine größere Fläche für Stellplätze. Im angrenzenden südlichen Teil ist die Änderung eines bisher gewerblich festgesetzten Bereiches in Mischbaufläche vorgesehen.

Die im Änderungsbereich festgesetzten MI und GEb Gebiete bleiben in ihrem im derzeit festgesetzten Umfang weitgehend bestehen.  
Lediglich von der Art der Nutzung her sollen hier Änderungen durchgeführt werden.

In dem bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEb) gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt worden.

Aufgrund der vorgenannten Umstrukturierung in dem hier ansässigen gewerblichen Bereich, sollen im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Freudenberg, welches der Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 11.10.2007 beschlossen hat, ergänzende Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden und somit den Einkaufsstandort Büschergrund zu attraktivieren. Aus diesem Grund soll auch der östliche Gebäudeteil Weibeweg 2 als Mischbaufläche festgesetzt werden, in dem, wie in dem südlich angrenzenden Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können.

In dem bestehenden Betriebsgebäude haben sich in den vergangenen Jahren mehrere kleinere Läden des täglichen Bedarfs mit unterschiedlichsten Nutzungen angesiedelt.

Um im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, zur Triftstraße hin, Einzelhandelsnutzungen, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und Wohnen zu ermöglichen, wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich im Änderungsbereich eine Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe entwickelt.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist sowohl von der Triftstraße wie auch vom Weibeweg aus gesichert.

Im gesamten Änderungsbereich ist die Stellplatzsituation weitgehend ungeregt. Aus diesem Grund wird im mittleren Planbereich der Änderung eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Fläche ist so konzipiert, dass hier geordnete, markierte Stellplätze, in Verbindung mit den vorhandenen Parkflächen zwischen dem Weibeweg und dem vorhandenen Gebäude, entstehen können. Dies wird sich auch positiv auf die Verkehrssituation im Weibeweg auswirken.

Auswirkungen auf die Belange der Denkmalpflege entstehen durch die Änderung nicht.

Bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen – Wittgenstein liegen bezüglich des Änderungsbereiches derzeit keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodDchG) vor.

Durch die geplante Änderung erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Für den südlichen Teil des Änderungsbereiches wird als Berechnungsgröße eines möglichen Ausgleichs die Grundflächenzahl zugrunde gelegt. Da diese Grundflächenzahl unverändert bleibt, ergibt sich auch keine Ausgleichsverpflichtung.

Durch die hier vorzunehmenden Änderungen werden städtebauliche Belange sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass negative Auswirkungen auf die in der Umgebung befindlichen Gebäude und deren Bewohner nicht zu befürchten sind.

Freudenberg, den 14.02.2008

Im Auftrag



(Hartmann)  
Baudezernent