

Begründung zur

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 28.06.2001 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“ als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freudenberg am 02.10.2004 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Zwischenzeitlich wurde ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt und abgeschlossen.

Die Bebauung bzw. die Vermarktung der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“ ist zu ca. zur Hälfte abgeschlossen.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“ enthält zwei Teilbereiche. Der Teilbereich A befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes, während sich der Bereich B im südlichen Teil des Gebietes befindet.

Bereich A:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“ setzt u. a. die Gebäudehöhen auf den Terrassen fest. Nach Umsetzung der Erschließung und Ausführung der Terrassierung ergibt sich im Rahmen der Vermarktung und beabsichtigten Bebauung die Notwendigkeit die maximale Gebäudehöhe zu erhöhen. Dies ergibt sich daraus, dass die bei vielen gewerblichen Vorhaben, durch vorgegebene Produktions- bzw. Betriebsabläufe bedingte Gebäudehöhen zwingend notwendig sind.

Daher wird die nördlichste Terrasse ab der Wendeanlage von 12 m bzw. 8 m auf insgesamt 13 m Gebäudehöhe geändert. Im weiteren Verlauf in südlicher Richtung wird auf der hier angrenzende Terrasse, die Gebäudehöhe von 8m auf max. 11m erhöht. Die südlich angrenzende Terrasse wird im nördlichen Teilbereich von 8m auf 13 m geändert, der südliche Teil auf 11 m. Aufgrund der Lage der Grundstücke und der vorhandenen Topographie ist der Bereich nicht direkt einsehbar, so dass die Änderung der Gebäudehöhen auch keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes hervorruft.

Bereich B:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im südlichen Teil ein Leitungsrecht fest. Nach Abschluss der Kanalbaumaßnahme ergibt sich eine geringfügige Veränderung der Lage der Kanaltrasse einschließlich des festzusetzenden beidseitigen Sicherheitsstreifens. Im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanänderung wird die tatsächliche Lage der Kanaltrasse einschließlich Sicherheitsstreifen festgesetzt.

Westlich anschließend ist eine zur Strasse Hommeswiese hin spitz zulaufende, private Grünfläche festgesetzt. Um die Flexibilität einer Bebauung und die gewerbliche Nutzung zu erhöhen, wird ein Teilbereich der Grünfläche als eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches B befindet sich eine Terrasse, die sich westlich der vorhandenen Böschungsfäche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25a „Hommeswiese – 2. Neufassung“ anschließt. Da mit der Änderung die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an die Böschungsfäche angrenzt, ist sicherzustellen, dass eine Bebauung unter bodentechnischen Gesichtspunkten unbedenklich möglich ist. Ein Bodengutachten ist daher erforderlich, welches Bestandteil der Begründung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“ ist.

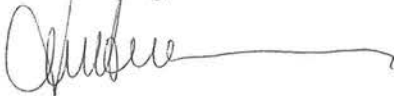
Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Ebenso werden städtebauliche Ziele des Ursprungsplanes durch diese Änderung nicht beeinträchtigt. Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie alle weiteren in den Änderungsbereichen gelegenen Grundstücke betreffenden Festsetzungen bleiben weitgehend unberührt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die festgesetzte Stadtstraße „Obere Hommeswiese“ .

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

Durch die geplanten Änderungen erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Für die Änderungsbereiche wird als Berechnungsgröße eines möglichen Ausgleichs die Grundflächenzahl zugrunde gelegt. Da diese Grundflächenzahl unverändert bleibt, ergibt sich auch keine Ausgleichsverpflichtung.

Freudenberg, den 30.10.2008
Der Bürgermeister
Im Auftrag



(Hartmann)