

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße“

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 26.03.1987 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße“ sowie die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen hierzu als Satzung beschlossen.

Mit Verfügung vom 06.10.1988 hat der damalige Regierungspräsident Arnsberg diesen Bebauungsplan genehmigt. Die Genehmigungsverfügung und der Satzungsbeschluss wurden am 26.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Seit Mitte der 90iger Jahre wurden bisher insgesamt drei Änderungsverfahren eingeleitet, von denen zwei Verfahren planungsrechtlich abgeschlossen wurden.

Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war das Plangebiet weitgehend bebaut. Im Laufe der Jahre sind hier noch einige wenige Vorhaben verwirklicht worden.

Der Bereich des 4. Änderungsverfahrens liegt unmittelbar an der Bahnhofstraße (Bahnhofstraße 84) und umfasst die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Flurstück 607 und 608.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Bestandteil der Denkmalliste der Stadt Freudenberg. Daher erfolgten entsprechend dem vorhandenen Baukörper die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, um das Erscheinungsbild des Denkmals zu erhalten.

Nach dem Brand des Gebäudes Ende 2003 wurde ein Großteil der Bausubstanz zerstört, so dass das Gebäude aus der Denkmalliste gestrichen werden kann. Die Abstimmung mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege ist bereits erfolgt. Ein bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde gestellter Abrissantrag ist rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurde das Objekt veräußert.

Der Investor beabsichtigt in einem neu zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren zu errichten. In den beiden geplanten Obergeschossen sollen Altenwohnungen errichtet werden.

Ausgehend von diesem Nutzungskonzept ist aus zwei Gründen die Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße“ notwendig.

Zum einen wird die überbaubare Grundstücksfläche auf der Parzelle 608 um einen Meter nach Südosten verschoben. Die südöstliche Baugrenze wird zusätzlich um einen weiteren Meter erweitert. Die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, um den notwendigen Stellplatzbedarf als Aufstellfläche vor dem Gebäude zu errichten. Die öffentlichen Stellplätze, die sich vor dem Gebäude in Längsstellung an der Bahnhofstraße

befinden, werden auf dem Grundstück Gemarkung Freudenberg, Flur 8, Flurstück 608 als öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Zum anderen ist die Geschossigkeit von zwei auf drei Vollgeschosse und dem entsprechend die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,1 zu ändern. Durch die beabsichtigte Änderung wird das Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung nicht beeinträchtigt. Der in nördlicher Richtung angrenzende Bereich des Bebauungsplanes setzt eine dreigeschossige Bauweise fest. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit für den Bereich der Änderung wurde getroffen, da das Baudenkmal zweigeschossig war. Des Weiteren wird eine Firsthöhenbegrenzung auf maximal 14,00 m festgesetzt, um den 2-geschossigen Charakter in Anlehnung an die bisherige Bebauung im Änderungsbereich zu erhalten.

Die Grundzüge der Planung werden daher durch diese Änderung nicht berührt. Ebenso werden städtebauliche Ziele des Ursprungsplanes durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante Änderung erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt.

Die Erschließung des Grundstückes ist über die Bahnhofstraße sichergestellt. Die entfallenden Stellplätze entlang der Bahnhofstraße werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

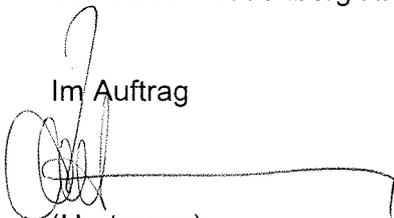
Durch die geplante Änderung erfolgt eine sinnvolle bauliche Ergänzung, die sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße“ der Umgebungsbebauung anpasst.

Aufgrund der Lage der veränderten überbaubaren Flächen wird die Umgebungsbebauung nicht negativ berührt, weitere Festsetzungen werden nicht geändert.

Durch die Bebauung dieses Grundstückes wird neben neuem Wohnraum auch eine soziale Einrichtung im Kernbereich der Stadt Freudenberg geschaffen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 53 „Obere Bahnhofstraße“ und ist somit städtebaulich vertretbar.

Im Auftrag



(Hartmann)
Baudezernent