

Begründung zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 24.03.1970 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 64 „Wilhelmshöhe“ sowie die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen hierzu als Satzung beschlossen. Die Bezirksregierung Arnsberg genehmigte den Bebauungsplan mit Verfügung vom 30.05.1973. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses einschl. der Genehmigung in den örtlichen Tageszeitungen am 04.07.1973 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden insgesamt drei Änderungsverfahren innerhalb des Bebauungsplanes eingeleitet, von denen zwei zur Rechtskraft gelangt sind. Bei dem dritten Änderungsverfahren handelt es sich um ein eingeleitetes Änderungsverfahren, das bisher nicht abgeschlossen wurde und nunmehr mit einer weiteren geplanten Änderung zusammengefasst werden soll.

Daher besteht das vorliegende Änderungsverfahren aus zwei Teilbereichen. Beide Teilbereiche befinden sich auf der südwestlichen Straßenseite der Gewerbestraße und dienen einem vorhandenen Gewerbebetrieb:

Teilbereich A:

Der Teilbereich A beinhaltet die Planänderung in der Gemarkung Lindenberg, Flur 10, Flurstücke 129, 148 und 151. Ein Teil dieses Bereiches war bereits Gegenstand eines eingeleiteten Änderungsverfahrens im Jahre 2006. Damals beantragte ein ortsansässiges Architekturbüro im Auftrag der Firmeninhaber die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche von der vorhandenen Bebauung aus in südwestlicher Richtung.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung sollte das bereits verwirklichte Vorhaben bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Bestandteil dieses Teilbereiches ist auch der im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz Gemarkung Lindenberg Flur 10 Flurstück 148.

Dieser Parkplatz ist seit längerer Zeit an die nordwestlich angrenzende Firma verpachtet. Mit dieser Änderung wird der festgesetzte Parkplatz durch eine überbaubare Grundstücksfläche mit entsprechender gewerblicher Nutzungsmöglichkeit für den zuvor genannten Gewerbebetrieb ersetzt.

Teilbereich B:

Bei dem Teilbereich B handelt es sich um die Parzellen in der Gemarkung Lindenberg, Flur 10, Flurstücke 136 und 137. Auch dieser Bereich war bereits Gegenstand eines eingeleiteten Änderungsverfahrens im Jahre 2008. Damals beantragte ein ortsansässiges Architekturbüro im Auftrag der Firmeninhaber die überbaubare Grundstücksfläche in einem Teilbereich entlang der vorhandenen Bebauung in südwestlicher Richtung zu erweitern. Auch diese Änderung wurde nicht zum Abschluss gebracht.

Nach der Einleitung des Änderungsverfahrens teilte die Firma mit , dass aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses der zur Änderung gesehene Bedarf zu dem Zeitpunkt nicht mehr vorlag.

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

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die vorhandene Gewerbestraße.

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

Durch die geplanten Änderung erfolgt teilweise ein Eingriff in eine festgesetzte Grünfläche. Daher wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, dass als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Dies gilt jedoch nur für den Eingriff in die festgesetzten Grünflächen. Ansonsten wird für die Änderungsbereiche als Berechnungsgröße eines möglichen Ausgleichs die Grundflächenzahl zugrunde gelegt. Da diese Grundflächenzahl unverändert bleibt, ergibt sich auch keine Ausgleichsverpflichtung.

Freudenberg, den 23.09.2010

Der Bürgermeister

Im Auftrag



(Hartmann)