Stadt Freudenberg

Bebauungsplan Nr. 4

„Neben der Kirche“

im Stadtteil Alchen

- Begründung –

Stand 17.08.2010

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum

3. Übergeordnete Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) sowie vorbereitende Planung der Gemeinde und Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, Rahmenplan anderer Träger öffentlicher Belange)

4. Städtebauliche Zielsetzungen

    4.1. Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
    4.2. Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
    4.3. Zielsetzungen im Einzelnen
    4.4. Verkehrliche Erschließung
    4.5. Bestandschutz
    4.6. Natur- und Landschaftsschutz
    4.7. Denkmalschutz und Denkmalpflege
    4.8. sonstiges

5. Umweltbericht

    5.1. Beschreibung des Planvorhabens

6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 28.01.2010 gemäß §2 Abs. 1 Baugesetzbauch (BauBG) beschlossen, den Bebbauungsplan Nr. 4 „Neben der Kirche" im Stadtteil Alchen aufzustellen.

2. Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum

2.1. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil von Alchen und innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches – Elschetal -. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Alchen, Flur 10, Flurstück 716 teilweise.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

2.2. Lage im Raum

Topographisch liegt der Planbereich an einem leicht geneigten Süd-Osthang. Das Plangebiet ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der übrige Bereich des Plangebietes unterliegt zurzeit keiner besonderen Nutzung.

Das Plangebiet wird überwiegend über einen Wohnweg an die Stadtstraße „Hinter der Nörr" angeschlossen. Über diese Wohnsammelstraße wird das Plangebiet an die Bühlerstraße (K6) und somit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Kernbereich der Stadt Freudenberg mit einem Großteil der Infarstruktur-einrichtungen liegt vom Plangebiet rd. 4 km Luftlinie entfernt. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und Einrichtungen der Grundversorgung sind im Stadtteil Alchen vorhanden.
Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ebenfalls vorhanden.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 346m üNN.
Mit einem Höhenunterschied von rund 5 Meter ist das Gelände leicht geneigt.

2.3. Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist rund 3.917 m² groß.

Die vorgesehene Nutzungsaufteilung innerhalb des Plangebietes gliedert sich wie folgt:

Wohnbaufläche	3.459,81 m²	rd. 88,00 %
Verkehrsfläche	457,19 m²	rd. 12,00 %

3. *Übergeordnete Planungen*

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, dem Bundesraumordnungsprogramm, dem Landesentwicklungsprogramm und in Regionalplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

3.1. Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetze (ROG) vom 18.08.1997 (Bundesgesetzblatt Teil1, S. 2103) und des Bundesraumordnungsprogammes (BROP) vom 23.04.1975.

3.2. Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 15.03.1995 als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern ausgewiesen. Im Versorgungsbereich besitzt die Stadt Freudenberg Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Den Stadtteil Alchen stellt der LEP als Nebenzentrum dar.
Die Stadt Freudenberg liegt an der Entwicklungsachse erster Ordnung Hagen – Siegen (A 45) und zweiter Ordnung Siegen – Waldbröl.

3.3. Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilbereich Oberbereich Siegen sieht für das Plangebiet einen Siedlungsbereich vor.

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf – Kirche – dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 4 „Neben der Kirche“ ist gem. §8 BauBG als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.5. Planung anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind, soweit der Gemeinde bekannt, in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

4. *Städtebauliche Zielsetzungen*

4.1. Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

4.1.1. Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahl der Stadt Freudenberg		Einwohnerzahl im Stadtteil Alchen	
Stichtag 31.12.2000	18.405	Stichtag 31.12.2000	2.000
Stichtag 15.07.2009	18.589	Stichtag 15.07.2009	1.924
Zuwachs absolut	184	Abgang absolut	76

Die Bevölkerungsentwicklung in Alchen vollzog sich in den letzten Jahren gegensätzlich zur Gesamtsituation in Freudenberg. Um den Stadtteil Alchen wieder zu stärken, ist es wichtig, neben den vorhandenen Baulücken neue Wohnbereiche zu erschließen.

4.2. Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles Alchen hat sich neben der Schließung von Baulücken vor allem in den letzen Jahren durch die Erschließung (Neubaugebiet) „Mertenseifen" vollzogen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen steigt nicht nur in den Siedlungsschwerpunkten, sondern auch in den Stadtteilen an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Neben der Kirche" soll kurzfristig eine weitere Deckung des Wohnraumbedarfes im Stadtteil Alchen ermöglicht werden.

Aufgrund der erschließungsmäßigen Gegebenheiten – das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Baugebiet „Elschetal" an und wird durch einen Wohnweg an die vorhandene Erschließungsstraße „Hinter der Nörr" erschlossen – bietet sich an dieser Stelle eine verdichtende Bebauung an. Ein Ziel der städtebaulichen Innenentwicklung ist es, die hier in diesem Bereich vorhandene und prägende Einfamilienhausbebauung nachhaltig und ortsgerecht weiter zu entwickeln.

Die Grundstücksgrößen und –zuschnitte sind so gewählt, dass nach Vollzug einer möglichen Bebauung eine insgesamt aufgelockerte durchgrünte Bebauung im Einfamilienhauscharakter im gesamten Plangebiet gewährleistet ist. Die geplanten Grundstückengrößen sind so gewählt, dass sie den unterschiedlichen Bedürfnissen der künftigen Bewohner entsprechen. Weiterhin sind sie so angelegt, dass dem Trend zu Grundstücksgrößen über 500 m² Raum geschaffen wird. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass hier entsprechend der ortstypischen Bauweise Einzel- und auch Doppelhäuser entstehen können und größtmögliche Freiheiten zur Stellung der Gebäude auf dem Grundstück zulassen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Kirche der Evangelischen Kirchengemeinde Oberholzklau.

Eine negative Beeinflussung des vorhandenen Kirchengebäudes durch die neu geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

Es ist gewährleistet, dass ausreichend Parkmöglichkeiten für Kirchenbesucher erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist ein von der Kirche ungenutzter Bereich.

4.3. Zielsetzungen im Einzelnen

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Wohnbebauung der Bereiche der Stadtstraßen „Hinter der Nörr und Auf der Nörr" an. In diesen Bereichen hat sich eine Wohnbebauung mit einer Einfamilienhausbebauung in überwiegend eingeschossiger Bauweise vollzogen. Diesem Wohncharakter sollen auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Neben der Kirche" entsprechen.

Im Plangebiet wird daher ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gliederungen zu den Gebietscharakteren sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden auf 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich hier neben der freistehenden Einfamilienhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung entwickeln kann. Die Grundstücksgrößen sowie die überbaubaren Flächen sind, wie zuvor beschrieben, so dimensioniert, dass sich im Plangebiet eine aufgelockerte Wohnhausbebauung mit entsprechenden Freiräumen entwickeln kann.

Durch die Festsetzungen wird einer verdichtenden Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung entgegengewirkt.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird ein 3 Meter breiter Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen festgesetzt. Dieser soll einen begrünten Übergang zur vorhandenen Bebauung bewirken.

Aufgrund der topographischen Lage und der Einsehbarkeit des Plangebietes wird durch die städtebauliche Planung sichergestellt, dass sich das Baugebiet im Erscheinungsbild in die umliegende Bebauung integriert. Um diese Entwicklung zu festigen, werden weitere gestaltungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die unter Anderem die Dachform, Dachneigung, Wand- und Firsthöhen festlegen.

Weiterhin werden über die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen auch Materialien und farbliche Gestaltung der Wand- und Dachflächen vorgegeben.

Hierdurch soll im Plangebiet eine gestalterische Vielfalt entstehen können, welche aber mit den angrenzenden Wohnbereichen in Einklang stehen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes in unmittelbarer Nähe zum unbeplanten Außenbereich (Wald- und Wiesenfläche) sind Freiräume zum Spielen für Kinder ausreichend gegeben.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Stichweg mit Anbindung an die Stadtstraße „Hinter der Nörr". Ein Grundstück im Plangebiet wird von der Straße „ Auf der Nörr" erschlossen. Diese Stadtstraßen werden im weiteren Verlauf durch die „Bühler Straße" an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Der Erschließungsstichweg wird so ausgebaut, dass ein Begegnungsverkehr PKW / Lieferfahrzeuge verkehrsgerecht erfolgen kann.

Alle Verkehrflächen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut und als gemischt zu nutzende Verkehrsfläche für den fußläufigen und den Fahrverkehr gleichberechtigt zur Verfügung stehen.

4.5. Bestandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Wohngebäude (Pfarrhaus) vorhanden, welches ebenfalls durch die neu zu erstellende Stichstraße erschlossen werden soll.

4.6. Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich bei dem Plangebiet überwiegend um eine brachliegende Grundstücksfreifläche innerhalb eines vorhandener Siedlungsbereiches handelt und das Gebiet innerhalb der Abgrenzungssatzung gemäß § 34 BauGB liegt, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13a (BauGB) angewendet.

4.7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischern Museum für Archäologie, Amt

für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax; 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen – Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW)

4.8. sonstiges

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Derzeit liegen bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen – Wittgenstein keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Änderungsbereiches Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorliegen

Ferner liegen auch keine Erkenntnisse darüber vor, dass in diesem Bereich der Bergbau umgegangen ist.

5. Umweltbericht

5.1. Beschreibung des Planvorhabens

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Mit Ausnahme der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren wird die Umweltprüfung damit grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren erforderlich, deren formeller Aufstellungsbeschluss nach dem 20. Juli 2004 gefasst worden sind. Gemäß der aktuellen Rechtslage kann in diesem Bauleitverfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden, da es sich um eine Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB) handelt. Somit handelt es sich bei dieser Maßnahme um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.

6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird durch die RWE AG betrieben. Entsprechende Festsetzungen für Versorgungsflächen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Restabfallentsorgung und die Wertstofferfassung erfolgen im Rahmen der für die Stadt Freudenberg bestehenden abfallwirtschaftlichen Regelungen, wie diese durch Satzungsrecht und Maßnahmen des Dualen Systems festgelegt sind.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

Die für das Plangebiet noch aufzustellende Entwässerungsplanung wird in das Gesamtentwässerungskonzept einschließlich einer neuen Schmutzfracht-Berechnung für den Stadtteil Alchen durch die Stadtwerke Freudenberg eingearbeitet.

Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Durch Verlegung entsprechender Abwasserleitungen wird das Plangebiet an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Strasse „ Hinter der Nörr" und somit an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Freudenberg angeschlossen.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Im vorliegenden Fall ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Der technische und wirtschaftliche Aufwand für die Errichtung eines Trennsystems ist unverhältnismäßig.

Das Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Aufgrund der Topographie und der bisher bekannten Bodenbeschaffenheit ist ein Versickern des Niederschlagswassers in den Untergrund möglich.

Ein abwassertechnischer Erläuterungsbericht ist als Anlage beigefügt.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich im Jahr 2010 erfolgen. Da sich das Plangebiet in Privatbesitz befindet, ist für die Umsetzung der beabsichtigten Grundstücke zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die vorliegende Planung wird nicht ein einen vorhandenen Baubestand eingegriffen, so dass Umsetzungs- bzw. Verlagerungsmaßnahmen nicht anstehen. Die Plandurchführung wirkt sich auch nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzenden Bewohner aus. Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht sind daher nicht zu erwarten.

Freudenberg, den 23.09.2010
i.A.

Hartmann
(Baudezernent)

Weitergehende Erläuterungen zur Bauleitplanung

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeine Angaben
2. Abwasserbeseitigung
3. Wasserschutzgebiete
4. Oberirdische Gewässer

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gemeinde / Stadt: Stadt Freudenberg

1.2 Bebauungsplan: „Neben der Kirche"

1.3 Flächennutzungsplan:

1.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet? Siegen-Rinsenau

2.2 Wieviel Einwohnerwerte sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? _____ EW

2.3 Ist die Kanalisation im Abwasserbeseitigungskonzept aufgenommen? ☐ ja ☒ nein

2.4 Sind die im Plangebiet dargestellten Flächen im genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten? ☒ ja ☐ nein

Wenn ja: Bezeichnung des Entwässerungsentwurfes: _____

Datum der Genehmigung: /

2.5 Ist die Beseitigung anfallender Abwässer durch vorhandene Anlagen geregelt? ☒ ja ☐ nein

(gemeint ist die in Fließrichtung nächste Anlage, z. B.: Regenüberlauf, Regenüberlaufbecken, Stauraumkanal, Regenrückhaltebecken oder Regenklärbecken)

Wenn ja: Name des Bauwerks: RÜ 3157 Seelbacher Str.

Wenn nein: Name des erforderl. Bauwerks /

2.6 Welche Fläche umfasst das Plangebiet ? ~ 0,4 ha

2.7 Welcher Versiegelungsgrad wurde für das Plangebiet ermittelt? ~ 75 %

2.8 Die geplante Siedlungsdichte beträgt ~ 18 Einw./ha

2.9 Die Entwässerung erfolgt im: ☐ Trennsystem ☐ Modifiz. Entwässerungssystem ☒ Mischsystem

2.9.1 Trennsystem / Modifiziertes Entwässerungssystem

* (Lt. RdErl. d. MUNLV vom 26.05.2004 wird das Niederschlagswasser in Abhängigkeit von den Herkunftsflächen in Belastungskategorien eingeteilt)

2.9.1 1 Handelt es sich um unbelastetes Niederschlagswasser der Kategorie I der Anlage 1?

Herkunftsbereich: Anliegerverkehr und Wohnbebauung

Flächengröße: ____ ha

2.9.1.2 Handelt es sich um schwach belastetes Niederschlagswasser der Kategorie II der Anlage 1?

Herkunftsbereich: ____

Flächengröße (ohne Verkehrsfläche): ____ ha

vorgesehene Behandlung falls erforderlich? ____

Verkehrsfläche: ____ ha

geschätztes Verkehrsaufkommen: ____ Fahrzeuge / Tag

vorgesehene Behandlung falls erforderlich? ____

2.9.1.3 Handelt es sich um stark belastetes Niederschlagswasser der Kategorie III der Anlage 1?

Herkunftsbereich: ____

Flächengröße (ohne Verkehrsfläche): ____ ha

vorgesehene Behandlung ____

Verkehrsfläche: ____ ha

geschätztes Verkehrsaufkommen: ____ Fahrzeuge / Tag

vorgesehene Behandlung: ____

2.9.2 Mischsystem

Begründung, warum Trennsystem / Modifiziertes Entwässerungssystem nicht möglich ist:

vorhandenes Entwässerungssystem

2.10	In welchem Verfahren wird die Umsetzung des § 51 a LWG NRW geregelt?		
2.10.1	durch Darlegung in der Begründung zum Bebauungsplan	☒ ja	☐ nein
2.10.2	durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen im Bauleitplanverfahren gem. § 51a Abs. 3 Satz 2 und 3 LWG (Bebauungsplan)	☐ ja	☐ nein
2.10.3	durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen zur Niederschlagswasser-beseitigung im Sinne des § 51a Abs. 3 Satz 1 LWG (allg. komm. Satzung)	☐ ja	☐ nein
2.11	Einleitung erfolgt ins oberirdische Gewässer	☐ ja	☐ nein
	Einleitung erfolgt ins Grundwasser	☐ ja	☐ nein

3. Wasserschutzgebiete

3.1	Liegt das Plangebiet in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet?	☐ ja	☒ nein
3.2	Liegt das Plangebiet in einem fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebiet bzw. im Einzugsgebiet von Trinkwassergewinnungsanlagen?	☐ ja	☒ nein

4. Oberirdische Gewässer

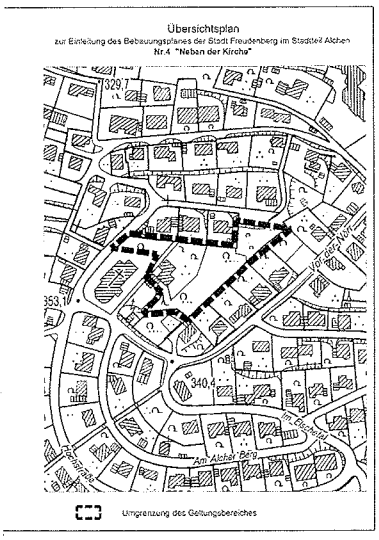
4.1	Befinden sich Gewässer im Plangebiet?	☐ ja	☒ nein
	wenn ja: welche? _____		
4.2	Für welche Gewässer sind „Konzepte zur naturnahen Entwicklung (KNEF)" vorhanden oder in Aufstellung? _____		
	Werden für diese Gewässer die Entwicklungsziele des KNEF eingehalten?	☐ ja	☐ nein
4.3	Für welche Gewässer ist kein „Konzept zur naturnahen Entwicklung (KNEF)" vorhanden? _____		
	Sind für diese Gewässer ausreichende Uferstreifen zur Gewässerentwicklung vorhanden?	☐ ja	☐ nein
4.4	Befinden sich Überschwemmungsgebiete im Plangebiet?	☐ ja	☒ nein

Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Bauen, Wohnen u. Stadtentwicklung -
Postfach 11 20
57251 Freudenberg

Datum / Unterschrift des Planungsträgers _____ I.A.

(Hartmann)
Baudezernent

Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 4 „Neben der Kirche“ im Stadtteil Alchen - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)



Am 23.09.2010 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 4 „Neben der Kirche“ im Stadtteil Alchen als Satzung. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes der Innenentwicklung umfasst in der Gemarkung Alchen teilweise das Flurstücke 716 der Flur 10 . Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit gestrichelter Linie umgrenzt.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 4 „Neben der Kirche“ im Stadtteil Alchen liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Mórer 1, 57258 Freudenberg, Dachgeschoss Zimmer B 305, während der Dienststunden zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB tritt der o. g. Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 23.09.2010 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden
a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen nach § 7 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen den Bebauungsplan nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn
a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) der Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 29.09.2010
Der Bürgermeister
Günther

Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung -

Zusammenfassende Erklärung

der Stadt Freudenberg
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden

hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 7 „Am Sonnenhain" im Stadtteil Alchen

1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 7 „Am Sonnenhain" setzte in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke südwestlich der überbaubaren Grundstücksflächen private Grünflächen als Ausgleichsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a des Baugesetzbuches (BauGB) fest.

Zwischenzeitlich wurden in diesem Bereich verschiedene bauliche Maßnahmen umgesetzt. Mit der Änderung wird beabsichtigt, den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu schaffen, bauliche Maßnahmen in einem beschränkten Umfang durchzuführen. Hierzu zählen neben Terrassen auch Nebenanlagen bis zu einer, im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche.

2. Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens:

Verfahren	*Datum*	*Beteiligte*
Einleitungsbeschluss	12.06.2008 19.06.2008	Stadtentwicklungsausschuss Rat der Stadt Freudenberg
Veröffentlichung Einleitungsbeschluss	31.10.2009	Amtsblatt der Stadt Freudenberg
Frühzeitige Beteiligungsverfahren	10.11.2009 bis 12.11.2009 12.11.2009 09.09.2009 09.11.2009	Bürger Abgabemöglichkeit schriftlicher Anregungen Scoping-Verfahren Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange
Beschluss öffentliche Auslegung	24.06.2010	Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg
Öffentliche Auslegung	10.08.2010 bis 10.09.2010	Veröffentlichung Amtsblatt am 10.07.2010 Schreiben an die Träger öffentlicher Belange
Ergebnis der öffentlichen Auslegung	22.09.2010	Stadtentwicklungsausschuss
Feststellungsbeschluss	23.09.2010	Rat der Stadt Freudenberg

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 7 „Am Sonnenhain" kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 7 „Am Sonnehain" in Alchen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4. Ergebnis der Beteiligungsverfahren

a) Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen sowohl seitens der Bürger als auch seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Anregungen ein:

Die Stellungnahme des **Kreises Siegen Wittgenstein** bezog sich neben den allgemeinen Aussagen im Hinblick auf das Nichtvorliegen als Altlastenverdachsfläche vor allem auf die erforderliche Gegenüberstellung des Ist- mit dem Planzustand.
Beide Anregungen aus dem Verfahren wurden berücksichtigt. Die allgemeinen Aussagen wurden in die Begründung aufgenommen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der Begründung ein Umweltbericht einschl. eines landschaftspflegerischen Begleitplanes beigefügt.

Seitens **der Bürger** wurde zu einen auf die erforderliche Erhaltung der Bäume außerhalb des Bebauungsplangebietes hingewiesen. Zum anderen machte eine Eigentümer innerhalb des Änderungsbereiches auf die Erreichbarkeit seines Grundstückes aufmerksam. Beiden Anregungen wurde entsprochen

b) Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Bürger Anregungen ein.
Neben den allgemeinen Anmerkungen zu den Inhalten eines Umweltberichtes, die sich im Wesentlichen jedoch nicht auf die Änderung bezogen, wurde von einem Grundstückseigentümer innerhalb des Änderungsbereiches erneut eine Anregung im Hinblick auf eine bauliche Nutzung seiner Grünfläche vorgetragen. Bauplanungsrechtlich bleibt es bei der bisherigen Festsetzung. Bauordnungsrechtlich besteht die Möglichkeit eine, der Grundstücksnutzung adäquate bauliche Anlage zu errichten.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Angesichts der Vorgaben ist klar, dass es für das Änderungsgebiet keine Standortalternativen im klassischen Sinne einer Standortsuche gibt, sondern lediglich verschiedene Möglichkeiten der Anordnung bebaubarer und nicht bebaubarer Flächen im Verhältnis zu einer Ausdehnung der Grünflächen und deren erforderlichen Kompensation.

Daher stellt die vorliegende Planung die beste Lösung von mehreren Varianten dar, die hier nicht im einzelnen dargestellt werden.

6. Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr.7 „Am Sonnenhain" im Stadtteil Alchen wurde vom Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 23.09.2010 beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes beigefügt.

Freudenberg, den 23.09.2010
Der Bürgermeister
(Günther)