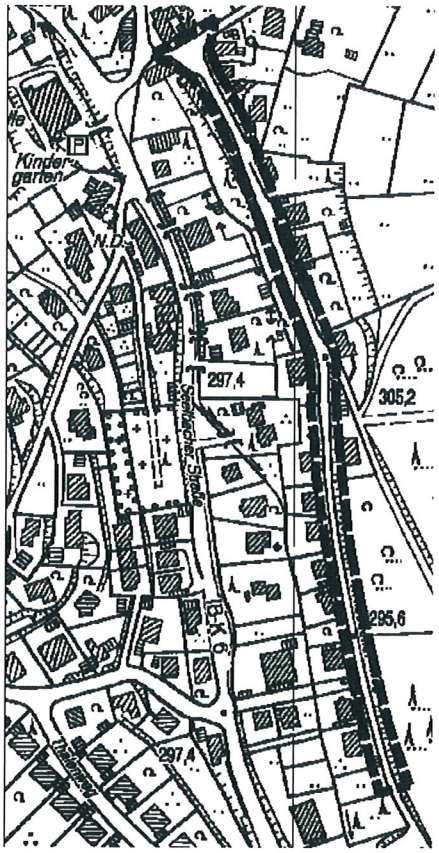
Stadt Freudenberg
Bebauungsplan Nr. 6
„Arnsbacher Weg“
im Stadtteil Alchen

- Begründung -

Übersichtsplan

------ Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 6 „Arnsbacher Weg“



Stadt Freudenberg
Fachbereich Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung
Mórer Platz 1
57258 Freudenberg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung
   2.1 Plangebietsbeschreibung
   2.2 Lage im Raum
   2.3 Größe und Gliederung des Plangebietes

3. Übergeordnete Planung (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) sowie vorbereitende Planung der Gemeinde und Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, Rahmenplanung anderer Träger öffentlicher Belange)
   3.1 Raumordnung
   3.2 Landesplanung
   3.3 Regionalplanung
   3.4 Flächennutzungsplanung
   3.5 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

4. Städtebauliche Zielsetzungen

   4.1 Planungsanlass
   4.2 Zielsetzungen im Einzelnen
   4.3 Verkehrliche Erschließung
   4.4 Naturschutz und Landschaftsschutz
   4 5 Sonstiges

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

6. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. *Allgemeines*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 6 „Arnsbacher Weg“ wird auf das Verfahren des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB zurückgegriffen. Dieses erleichtert Planvorhaben, wenn der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen, deren Nachverdichtung oder andere Baumaßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt hat.
Der vorliegende Bebauungsplan wird als Rechtsgrundlage für den Ausbau einer bereits vorhandenen Straße benötigt. Er dient daher, wie zuvor ausgeführt, der Innenentwicklung. Die mögliche Beschleunigung des Verfahrens durch nur einen Beteiligungsschritt wird nicht in Anspruch genommen, da die Stadt besonderen Wert auf eine sorgfältige Abstimmung mit den Betroffenen legt.
Grund für die Wahl des erleichterten Verfahrens ist hier die Möglichkeit zum Verzicht auf die Umweltprüfung, die Angaben darüber welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind und eine zusammenfassende Erklärung. Dies bedeutet eine Zeit- und Kostenersparnis, wenn auf das förmliche Verfahren zur Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 21.06.2012 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 6 „Arnsbacher Weg“ im Stadtteil Alchen im Sinne des § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 15.11.2012 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Arnsbacher Weg“ im Stadtteil Alchen gem. § 13 a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am ..... den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 6 „Arnsbacher Weg“ im Stadtteil Alchen gefasst.

2. *Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum*

2.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Alchen. Es beinhaltet die notwendige Fläche zum Ausbau des Arnsbacher Weges und umfasst geringfügige Erweiterungen über die bisher bestehende Straßenfläche hinaus. Die Straßenfläche umfasst in der Gemarkung Alchen Flur 5, die Straßenparzellen 488 und 973, in der Flur 8 das Flurstück 458. und. in der Flur 6 das Flurstück 9 tlw.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan (s. Deckblatt).

2.2 Lage im Raum

Der Kernbereich der Stadt Freudenberg mit einem Großteil der Infrastruktureinrichtungen liegt vom Plangebiet rd. 5,1 km Luftlinie entfernt. Einige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Grundschule sind im Stadtteil Alchen vorhanden.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ebenfalls im Stadtteil Alchen vorhanden.

2.3 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist **rd. 0,55 ha** groß.

Die vorgesehene Nutzungsaufteilung innerhalb des Plangebietes gliedert sich wie folgt:

Verkehrsfläche	**0,10 ha**	rd. 100 %

3. Übergeordnete Planungen

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, dem Bundesraumordnungsprogramm, dem Landesentwicklungsprogramm, dem Landesentwicklungsplänen 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 Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (Bundesgesetzblatt Teil 1,S. 2102) und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROP) vom 23.04.1975.

3.2 Landesplanung

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

3.3 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt 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 den überwiegenden Bereich beidseitig des Arnsbacher Weges als Wohnbaufläche dar. Lediglich im südlichen Teil des Arnsbacher Weges ist der östlich angrenzende Bereich als Waldfläche dargestellt, so dass im Ergebnis der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 6 „Arnsbacher Weg" gem. § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

3.5 Planungen 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 Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Planungsanlass/Planungserfordernis

Die Straße „Arnsbacher Weg" liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Alchen.
Der vorgesehene Ausbau Der Straße soll in zwei Abschnitten erfolgen. Die Straße ist zu einem Teil (Länge rd. 200 m) als vorhandene Straße anzusehen. Die Abrechnung dieses Teiles erfolgt über das Kommunal-Abgabengesetz) der übrige Teil der Straße (rd. 300 m) ist als erstmalige Herstellung anzusehen und ggfls. über das Baugesetzbuch abzurechnen.

Im Bereich des ersten Abschnittes befindet sich talseits eine steile, bis zu 10 m hohe Straßenböschung. Die Standfestigkeit dieser Böschung ist massiv gefährdet. Für die Böschung besteht die erhebliche Gefahr eines „Grundbruches" und somit das Abrutschen der Böschung. Hierdurch würde ein Teil der Straße zerstört, was vor allem eine akute Gefährdung für den fahr- aber auch den fußläufigen Verkehr bedeuten würde.
Kurzfristige Sicherungsmaßnahmen scheiden aus. Eine geologische Untersuchung der Böschung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bereich durch eine Bohrpfahlwand gesichert werden muss.

Der Gesamtzustand der Straße ist als sehr unbefriedigend anzusehen. Es ist zurzeit mit hohen, immer auch kurzfristig wiederkehrende Unterhaltungskosten zu rechnen. Die beschriebene Situation im ersten Abschnitt kann als dramatisch angesehen werden.

Für eine bessere Benutzung der Straße durch Anlieger und um langfristig Kosten zu sparen, soll der erste Straßenabschnitt kurzfristig, der zweite Straßenabschnitt mittelfristig ausgebaut werden.

Um eine Rechtsgrundlage für den Grundererb zu schaffen, wird diese Bebauungsplanung durchgeführt, die auch eine umfangreiche Abstimmung mit den Betroffenen garantiert.

4.2 Zielsetzungen im Einzelnen

Der Bebauungsplan erhält die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche".

Aufgrund der Erschließungsfunktion der Straße auf dieser Gesamtlänge von rd 500 m ist die Stadt verpflichtet, die Straße in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten, bzw auszubauen. Dies ist aufgrund der bisherigen Verkehrsflächenbreite von teilweise unter 3,50 m nicht möglich. Der vorliegende Straßenausbauentwurf sieht einen überwiegenden Ausbau der Straße von bis zu 3,70 m ohne Ausweichbuchten vor.

Für den notwendigen Grunderwerb und um das Vorkaufsrecht ausüben zu können, ist es erforderlich, eine ausreichende Straßenbreite in diesem Bebauungsplan festzusetzen.
Im Zuge des Ausbaus des Arnsbacher Weges werden Ausweichstellen *im* erforderlichem Maße geplant. Dadurch kann die Straße auf den übrigen Abschnitten sehr sparsam dimensioniert werden. Dies dient sowohl den Belangen von Natur und Landschaft (die zu versiegelnde Fläche bleibt sehr gering) als auch der Kostensenkung für den Straßenausbau und Belastung der Anwohner.

Die Entwässerung des Plangebietes (Straßenfläche) erfolgt im Mischsystem. Durch Verlegung entsprechender Abwasserleitungen ist das Plangebiet an das öffentliche Kanalnetz 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. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

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

Ferner ist die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle oder ähnliche Anlagen in ein Gewässer nicht möglich. Im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe ist kein Gewässer vorhanden.
Für die Zuführung des Niederschlagswasser ist das nächstgelegene Gewässer wäre der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch.

Aufgrund der nicht möglichen Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer wird das anfallende Niederschlagswasser (unverschmutzte Oberflächenwasser) dem Mischwasserkanalsystem der Stadt Freudenberg zugeführt.

Über die textliche Festsetzung des Planes wird bestimmt, dass das Oberflächenwasser dem Mischwasserkanal zugeführt wird.
Ein abwassertechnischer Erläuterungsbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4.3 *Verkehrliche Erschließung*

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt als Stichstraße und verfügt am Ende über eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage. Die Wendeanlage ist planungsrechtlich Teil des angrenzenden Plangebietes des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 2. Abschnitt" Dieser Stichweg erschließt rd. 20 vorhandene Häuser. Einzelne Baulücken können im Zuge des Arnsbacher Weges noch geschlossen werden. Langfristig bleibt es jedoch im mittelfristig auszubauenden Abschnitt bei einer überwiegend einseitigen Bebauung, da in diesem Bereich auf der östlichen Seite der Straße eine Waldfläche angrenzt, die im Landschaftsplan der Stadt Freudenberg auch als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist.

Der Arnsbacher Weg wird über die Stadtstraße „Hinter der Ley an die Seelbacher Straße (K 6) und somit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

4.4 *Natur- und Landschaftsschutz*

Die Festsetzungen in verbindlichen Bauleitplänen stellen in der Regel einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dementsprechend sind für zusätzliche Festsetzungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Nach dem Bundesnaturschutz- und dem Landschaftsgesetz sollen Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, möglichst innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Bei der in Anspruch zu nehmenden Fläche für den 1. Ausbauabschnitt des Arnsbacher Weges handelt es sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt um versiegelte Bereiche. Selbst in den Bereichen, in denen eine erweiterte Verkehrsflächenbreite festgesetzt wird, handelt es sich überwiegend um versiegelte Hausgrundstücksflächen.
Daher sind Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau des Arnsbacher Weges nicht erforderlich.

Etwas anders sieht es im Bereich des 2. Bauabschnittes aus. Hier wird eine geringfügige Fläche des angrenzenden Waldes in einer Flächengröße von ca. 600. qm in Anspruch genommen. Aufgrund der Wertigkeit des Waldes von 5 in Teilen auch 6 Wertpunkten wäre somit ein Ausgleich in Höhe von 1.600 Wertpunkten zu leisten.

Durch die Anwendung des § 13 a BauGB gilt der Ausgleich bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

4.5 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.

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

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; 02761/937520) 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)

5. 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, da alle Versorgungsanlagen vorhanden sind und unterirdisch geführt werden.

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. Bis zur Umsetzung des ersten Bauabschnittes ist es aufgrund des Straßenzustandes nicht möglich, die Abfallentsorgung über den Arnsbacher Weg durchzuführen. Hier erfolgt zurzeit eine gesonderte Regelung, in der Art, dass der Abfall seitens der Stadt Freudenberg bis zu einer Sammelstelle von den Hausgrundstücken transportiert wird.

6. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung des ersten Teiles der Planung soll voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren erfolgen. Der andere Teil soll mittelfristig erfolgen.
Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um die planungsrechtliche Neuordnung von Baugrundstücken handelt, ist für die Umsetzung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB nicht dienlich.

7. Kosten

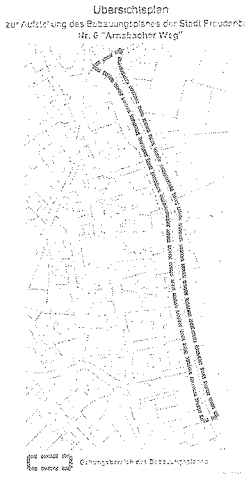
Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen, wurden überwiegend auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung maßgeblichen Kostenansätze ermittelt. Dabei handelt es sich um überschlägige Schätzungen.

Bauabschnitt 1 :	Ausbaukosten:	482.000 €
	Kosten des Grunderwerbs:	10.000 €
Bauabschnitt 2:	Ausbaukosten	270.000 €
	Kosten des Grunderwerbs:	60.000 €

Freudenberg, den 27.06.2013
Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 6 „Arnsbacher Weg" im Stadtteil Alchen - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)



Am 27.06.2016 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 6 „Arnsbacher Weg" 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. 6 „Arnsbacher Weg" im Stadtteil Alchen liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Mörer 1, 57258 Freudenberg, Dachgeschoss Zimmer 317, 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 27.06.2013 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 28.06.2013
Der Bürgermeister
Günther