Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Bauamt

Begründung

zur 1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplans der Stadt Freudenberg „Hommeswiese 2. Neufassung" Nr. 25A

Gemarkung Büschergrund, Flurstück 196, Flur 5,

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplans der Stadt Freudenberg Nr. 25A „Hommeswiese, 2. Neufassung" in der Sitzung am 11.01.02 in der vorliegenden Form beschlossen.

Das Änderungsgebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtteiles Büschergrund und im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes.
Zur Zeit ist das Grundstück im Bebauungsplan als Grünfläche festgestzt und es sind im Bebauungsplan 12 Stellplätze festgelegt. Der Bedarf für diese Stellplätze ist nicht vorhanden. Deshalb können diese entfallen.

Da keine Grundstücke im Stadtteil Büschergrund anderweitig zur Verfügung stehen, besteht immer mehr die Notwendigkeit, um den bestehenden Bedarf an Büro – bzw. Gewerbeflächen abdecken zu können, neue Baumöglichkeiten zu schaffen.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Einfahrtbereich des Gewerbegebietes „Hommeswiese". Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß hier gezielt zwei Bürogebäude entstehen können.

Die vorgesehene Bebauung wird als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind : Wohngebäude, Geschäfts- u. Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.
Nicht zugelassen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Die Ausnahmen gemäß § 6, Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aus nachfolgendem Grund nicht zulässig :

Tankstellen bringen erheblichen Verkehr mit sich. Wie bereits bei der Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 Gewerbegebiet Hommeswiese II dargelegt, führt ein erheblicher Mehrverkehr in diesem Bereich zu einer städtebaulichen unerwünschten Entwicklung. Dies gilt auch für Vergnügungsstätten. Der dadurch entstehende Mehrverkehr ist städtebaulich nicht gewollt.

Die maximal zugelassene Gebäudehöhe (gemessen in der Mitte des Gebäudes über natürlichem Gelände) von 8,90 m darf nicht überschritten werden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist durch die Lage direkt an der Stadtstrasse „Hommeswiese" vorhanden. Die Erschließung soll ausschließlich über die Stadtstrasse „Hommeswiese" erfolgen. Der Wohnweg in südlicher Richtung wird nicht für die Erschließung benutzt.

Die Festsetzung von neuen überbaubaren Grundstücksflächen stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dementsprechend sind in diesem Bebauungsplanänderungsverfahren für die festgesetzten überbaubaren Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.
Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt. Die Bilanzierung stellt den Istzustand des Plangebietes sowie den Sollzustand nach der Überplanung dar.
Ein Vollausgleich für den geplanten Eingriff kann im Plangebiet selbst durchgeführt werden. Es werden Heckenpflanzungen, Strauch- und Gehölzpflanzungen und eine Baumpflanzung vorgenommen. Als Anlage 3 ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan als Maßnahmenplan beigefügt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Land = schaftschaftsverband Westfalen – Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz Nw).

Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland betrieben.

Die Versorgung des Plangebietes mit Ferngas ist durch das Gasversorgungs= unternehmen Rhenag gesichert. Im östlichen Bereich des Grundstückes verläuft bereits eine Gasleitung. In Abstimmung mit der Rhenag wird dafür ein Leitungsrecht an der östlichen Grundstücksgrenze im Bebauungsplan festgesetzt. Begünstigte sind die Versorgungsträger und die Stadt Freudenberg.

Die Restabfallentsorgung und 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 Entwässerungseinrichtungen des Änderungsgebietes werden an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße „Hommeswiese" und somit an die Abwasser= beseitigungsanlagen der Stadt Freudenberg (Mischsystem) angeschlossen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll deshalb an die Mischwasserkanalisation der Stadt Freudenberg angeschlossen werden.

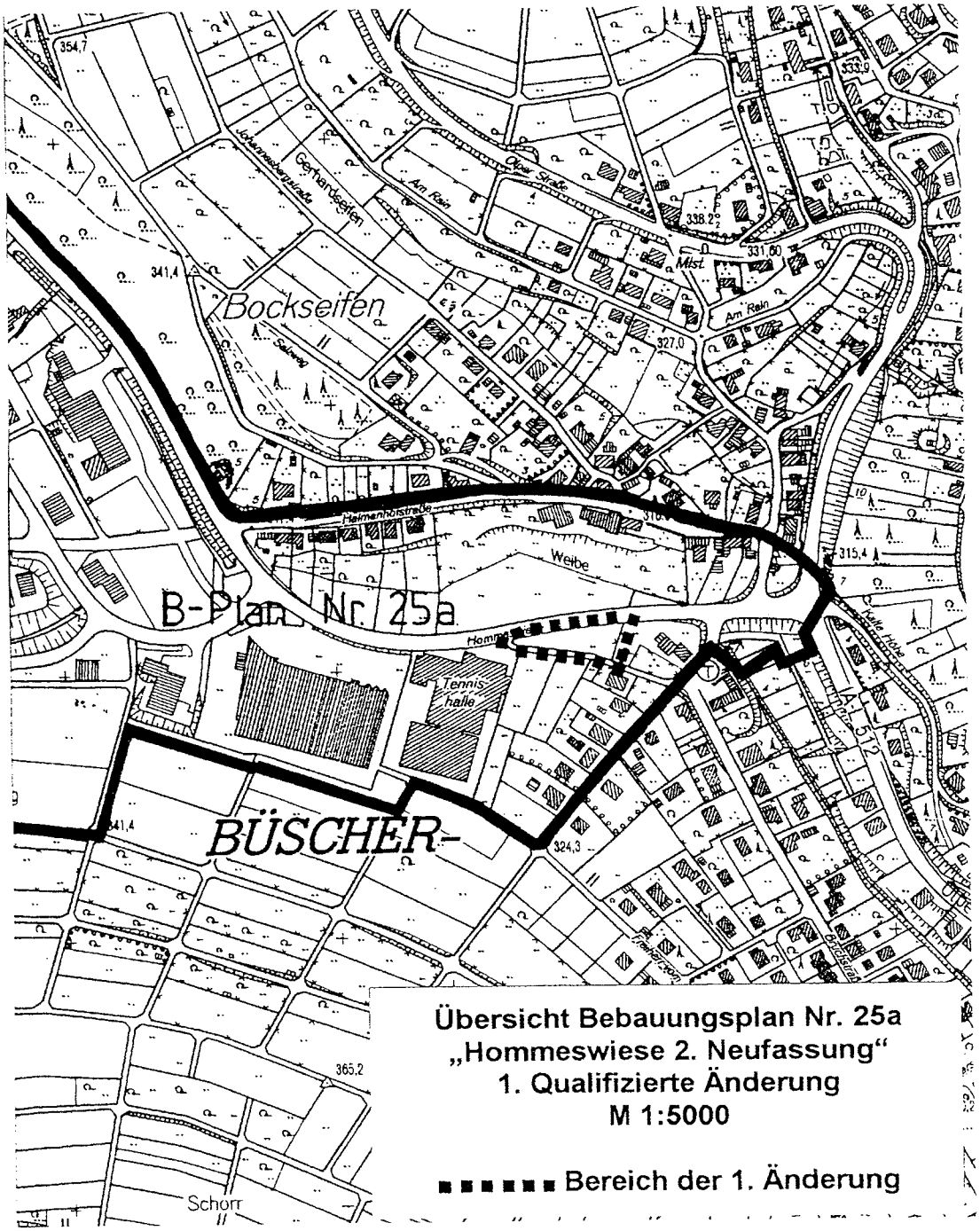
Sämtliche Kosten für Planungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von den Vorhabenträgern des Änderungsgebietes übernommen.

Freudenberg, den 11.07.2002

i.A.

(Hartmann)
Baudezernent

Anlage 1



Übersicht Bebauungsplan Nr. 25a
„Hommeswiese 2. Neufassung“
1. Qualifizierte Änderung
M 1:5000

■■■■■■ Bereich der 1. Änderung

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr.25A
"Hommeswiese 2.Neufassung 1.Qualifizierte Änderung"

ISTZUSTAND	AUSGLEICHSMASSNAHME

Flächen	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl		Flächen	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl
Öffentliche Grünfläche (regelmäßig gemäht)	2,5	1011	2527		Überbaute Fläche	0	302	0
Pflasterfläche	0	200	0		Zusätzliche Parkplatzflächen und Zufahrten : wasseroffene Pflasterflächen	1	385	385
					zwei-reihige Hecke (südliche Grenze, 2,00m breit) bestehend aus 150 Einzelbüschen : 37 Liguster, 38 Weißdorn, 37 wolliger Schneeball, 38 Schwarzer Holunder	3	142	426
					auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche : 1 hochstämmiger Bergahorn	6	25	150
					Restflächen als Grünflächen mit heimischen Gehölzen : Heckenrosen, Liguster, Weißdorn, Pfaffenhütchen, rote Heckenkirsche, Trauben-Holunder, wolliger Schneeball	5	357	1785
Summe :		1211	2527				1211	2746

Der Ausgleich wird zu 100% erbracht.

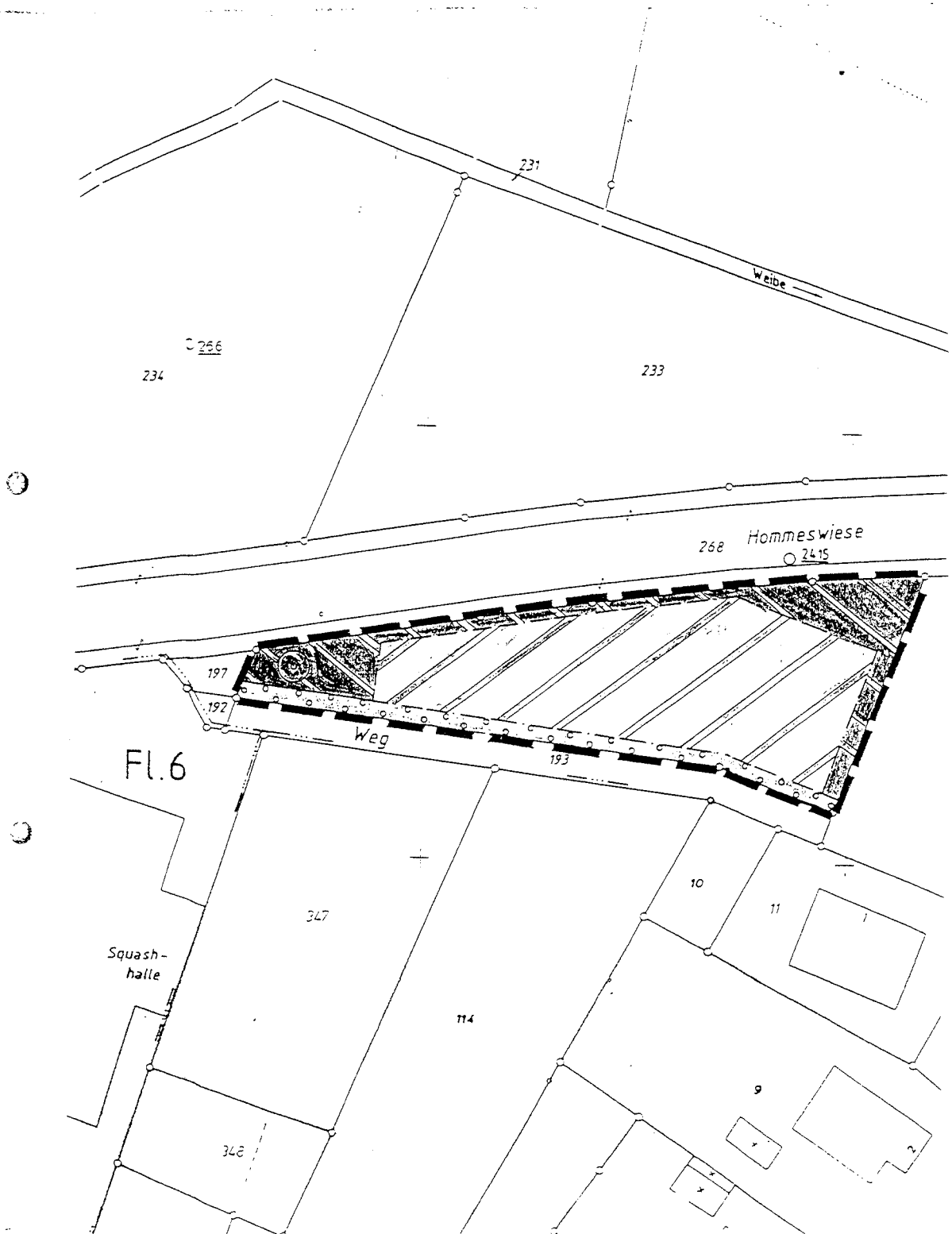
Anlage 2

Landespflegerischer Begleitplan

Anlage 3

zur

1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplans der Stadt Freudenberg Nr 25A „Hommeswiese 2. Neufassung“



MASSNAHMENPLAN

N

LEGENDE

GRENZE DES PLANGEBIETES

VERKEHRSFLÄCHE (VERSIEGELT)

LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

EINHEIMISCHE STRÄUCHER UND GEHÖLZE/ZIERGARTEN

HECKENPFLANZUNG

EINZELBAUMBEPFLANZUNG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

BAUGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZPUNKT

FLURSTÜCKSNUMMER

STADT FREUDENBERG - ANLAGE 3 -

BEBAUUNGSPLAN NR. 25A - "HOMMESWIESE - 2. NEUFASSUNG"
1. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG

LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN – MASSNAHMENPLAN –

DATUM	03. Mai 2002
MASSSTAB	1 : 500

Gehölzauswahl

Heckenpflanzung (2,5 – 3 m breit, Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150 cm, o. B.

Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus glabra	Bergulme
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Hochstammpflanzung (als Ersatz für die o. a. Heckenpflanzung)

Hochstamm 2xv., 8 – 10 cm Stammdurchmesser, o. B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Gehölzauswahl für Bepflanzung von mind. 20 % der restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf Flächen mit Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbestände:

Heister bzw. Strauch 2xv., 100 – 150/175/200 cm, o. B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Malus spec.	Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose

Pflaumen, Zwetschgen, Reneclauden, Mirabellen

Hauszwetschge (selbstbefruchtend)
„Zimmers" Zwetschge
Bühler Frühzwetschge
Ontario-Pflaume
Große Grüne Reneclaude
Graf Althans Reneclaude
Nancy-Mirabelle

Kirschensorten

Große schwarze Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Prinzessin-Kirsche
Regina

22. JULI 2002

Freudenberg aktuell



Amtsblatt der Stadt Freudenberg Nachrichten und Informationen
Mitteilungen der Freudenberger Werbegemeinschaft

2. Jahrgang *20. Juli 2002* *Nr. 15/2002*

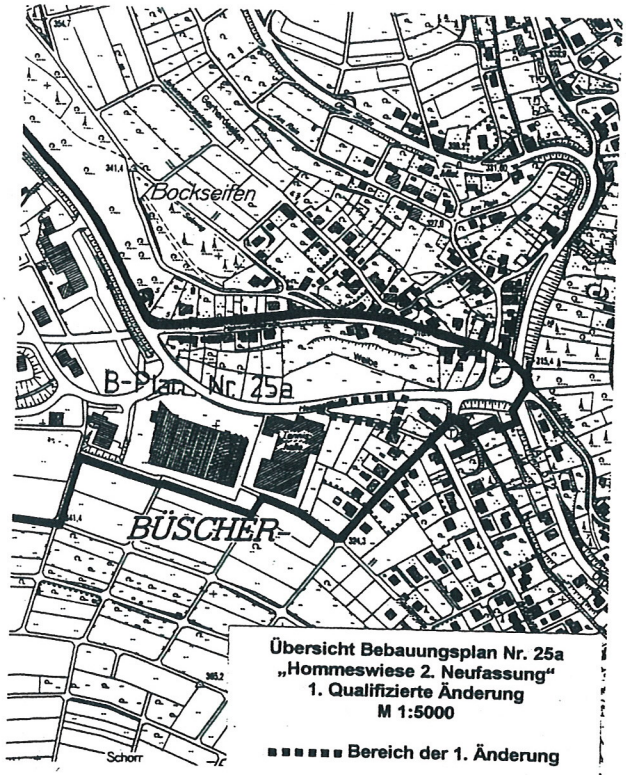
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT FREUDENBERG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25 a "Hommeswiese 2. Neufassung" - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach Durchführung des Verfahrens gem. § 13 BauGB beschloss am 11.07.2002 der Rat der Stadt Freudenberg die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25 a "Hommeswiese 2. Neufassung" als Satzung.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Büschergrund, Flur 5 das Flurstück 196.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gepunkteten Linie umgrenzt.



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25 a " Hommeswiese 2. Neufassung" liegt von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § ? 10 Abs. 3 BauGB tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung für 61
und Sammlung