Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Bauamt

Begründung

der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe“ der Stadt Freudenberg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung

3. Übergeordnete Planung (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)

4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, Rahmenplanung anderer Träger öffentlicher Belange)

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzungen
5.2 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail
5.3 Verkehrliche Erschließung
5.4 Bestandsschutz
5.5 Naturschutz und Landschaftspflege
5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlagen

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 10.10.2002 gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, ein 3. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum

2.1 Plangebietsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Autobahn-Anschlussstelle Freudenberg der A 45. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- *im Osten* *von der A 45,*
- *im Süden* *von der Bühler Straße (L562),*
- *im Westen* *von der Stadtstrasse „Wilhelmshöhe“ und*
- *im Norden* *von dem Wirtschaftsweg Flurstück 54, Flur 12, Gemarkung Büschergrund.*

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches im Detail ergibt sich im weiteren aus dem als Anlage 1 der Begründung beigefügten Übersichtsplan.

2.2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Bereich nordwestlich der Autobahn-Anschlussstelle Freudenberg, nordwestlich schließt sich an den Änderungsbereich die Autobahnmeisterei an.

Bei der Topographie handelt es sich bei dem unbebauten Bereich (A2) um eine nahezu ebene Fläche, die lediglich leicht von Ost nach West fällt. Die Höhenlage liegt zwischen 390 und 395 m ü NN.
Die Abstände – Luftlinie - zu der nächstliegenden Wohnbebauung betragen in Richtung Westen (Büschergrund) ca.750 m, in Richtung Osten (Bühl) ca. 800 m.

2.3 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist rund 3,57 ha groß.
Die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gliedern sich folgt:

... 3

Sonderbaufläche neu	- 0,5585 ha	= 15,65 % der Gesamtfläche
Sonderbaufläche alt	- 1,0761 ha	= 30,15 % der Gesamtfläche
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 2)	- 0,5234 ha	= 14,67 % der Gesamtfläche
Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	- 0,7790 ha	= 21,83 % der Gesamtfläche
Öffentliche Grünfläche	- 0,3037 ha	= 8,51 % der Gesamtfläche
Private Grünfläche	- 0,3241 ha	= 9,08 % der Gesamtfläche
Sonstige öffentl. Fläche (Versorgungsfläche)	- 0,0038 ha	= 0,11 % der Gesamtfläche
Summe:	**3,5686 ha**	

3. Übergeordnete Planungen

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, dem Bundesraumordnungsprogramm, im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen 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 28.04.1993 (Bundesgesetzblatt I, S. 630) 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 Teilfunktion eines Mittelzentrums. Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Hagen - Siegen (A 45) und zweiter Ordnung Siegen - Waldbröl.

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen - vom 10.10.1989 - sieht für das Plangebiet einen Gewerbe- und Industriebereich vor.

... 4

4. Planungen der Gemeinde, Planungen Dritter

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet tlw. als Sonderbaufläche und tlw. als gewerbliche Baufläche dar. Für den letztgenannten Bereich wird der Flächennutzungsplan in einem 5. Änderungsverfahren von gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum maximale Verkaufsfläche 23.300 qm " parallel geändert.

4.2 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 Änderungsplanentwurf eingearbeitet worden.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Anlass der Änderung ist das Bemühen der Firma Möbel Zimmermann, die seit Anfang der 80-iger Jahre am Standort Freudenberg, Kreuztaler Straße/Wilhelmshöhe auf der Wilhelmshöhe ein Möbel- Einrichtungshaus betreibt und seit den 90iger Jahren einen Möbel- Mitnahmemarkt, in Ergänzung der vorhandenen Möbelangebote, ein Büro- und Geschäftshaus mit Fachmärkten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Möbel-Einrichtungshaus zu errichten. Mit der geplanten Änderung der gewerblichen Baufläche in Sonderbaufläche in unmittelbarer Nähe zum Möbeleinrichtungshaus soll das Angebot vergrößert, attraktiver präsentiert und ergänzt werden.
Das Fachmarktzentrum soll folgende Einzelhandelsnutzungen aufweisen:

- Büromöbelfachmarkt
- Küchenmöbelfachmarkt
- Objekteinrichter
- Fahrradfachmarkt
- Fachmarkt für Ausstattungszubehör

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe" sind die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet

.... 5

nicht zulässig. Aufgrund der geplanten Nutzungen muss der Bereich als Sondergebiet festgesetzt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach § 20 Landesplanungsgesetz NRW mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt

5.2 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail

Der Bereich nördlich der L 562 und südlich der L 908 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für ein Möbel- Einrichtungshaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 18.000 m² und dem entsprechend zulässigem Randsortiment festgesetzt.
Die beabsichtigte Errichtung des Büro- und Geschäftshaus mit Fachmärkten nördlich der L908 hat insbesondere Auswirkungen bezüglich des festgesetzten Randsortimentes auf das bestehende Möbel- Einrichtungshaus. Daher ist dieser Bereich auch Teil des Änderungsverfahrens.

Der eigentliche Anlass der Änderung ist die Absicht des Vorhabenträgers auf einem Grundstück, auf dem in der Vergangenheit ein Großhandel mit Fellen betrieben wurde, ein Büro- und Geschäftshaus mit Fachmärkten zu errichten.
Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe“ waren die Grundstücke mit zwei Einfamilienhäusern und einer Betriebs- und Lagerhalle einschl. Garagen bebaut. Dementsprechend erfolgte die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet die Abstandsklasse V Nr. 120, sowie Abstandsklasse VII mit den Nummern 181, 182, 184, 186, 190, 192, 193, 194, 195 der Abstandsliste aus dem Jahre 1990) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4. Die maximale Traufhöhe der Gebäude lag bei < 8,0 m.
Zur Autobahn hin war ein 12,0 m breiter Grünstreifen als Fläche für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Nach Erwerb der Grundstücke durch den Vorhabenträger wurden die baulichen Anlagen beseitigt und der Bereich als provisorischer Parkplatz mit wassergebundener Decke hergerichtet.
Auf der neu geplanten Sonderbaufläche gem. § 11 BauNVO soll ein Büro- und Geschäftshaus mit Fachmärkten auf bis zu vier Ebenen entstehen.
Die Zweckbestimmung der ersten drei Ebenen lautet „Großflächiger Einzelhandel“, die vierte Ebene wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Einzelhandel festgesetzt.
Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung gem. § 20 Landesplanungsgesetz wurden dabei folgende Fachmärkte mit den entsprechenden maximalen Verkaufsflächen festgelegt, wobei der

... 6

Bereich des bestehenden Möbel- Einrichtungshauses mit hinzugerechnet wird. Die Verkaufsflächengrößen sind als Anlage 2 dieser Begründung beigefügt und auf dem Plan als Festsetzung enthalten . Dabei bezieht sich das zentrenrelevante Randsortiment auf den Bereich des bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses. Zentrenrelevante Randsortimente für die Fachmärkte Büro- und Küchenmöbel werden nicht zugelassen.
Für die vierte Ebene wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind aus der Abstandsliste aus dem Jahre 1998 die Abstandsklasse VII mit den Betriebsarten Nr. 195, 196, 200, 203 und 208 zulässig. Der Einzelhandel wird für die vierte Ebene für unzulässig erklärt. In der Regel sind übereinanderliegende Gliederung der Baugebiete unzulässig ist. Die Zulässigkeit einer solchen Gliederung der Baugebiete ergibt sich nur aus deren besonderen städtebaulichen Begründetheit.
Eine besondere städtebauliche Begründetheit liegt im vorliegenden Fall vor. Die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist an sich bereits - wie die Bezeichnung es vermuten lässt - eine Sondernutzung und nur dann möglich, wenn die Art der Nutzung der §§ 2 - 10 BauNVO nicht vorliegen (§ 11Abs.1 BauNVO). Bei der Ausweisung von Großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb eines Kerngebietes ist dies gegeben (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Es ist beabsichtigt, in der IV. Ebene des Bereichs A2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe“ eine gewerbliche Nutzung festzusetzen, wie sie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe“ bisher zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht mithin einer Nutzungsart des § 8 BauNVO, so dass eine Festsetzung als Sondergebiet aufgrund der rechtlichen Vorschriften des § 11 Absatz 1 BauNVO ausscheidet. Andererseits soll jedoch die Möglichkeit der Zulässigkeit der Nutzungsarten der Ebenen I – III in der IV. Ebenen ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss der Einzelhandelsnutzung in der IV. Ebene ist der besondere städtebauliche Grund, da hier ansonsten ein unzulässiges Ausmaß an großflächigem Einzelhandel, das landesplanerisch nicht abgedeckt ist, umgesetzt werden könnte.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe“ ist die überbaubare Fläche erweitert worden. Diese Erweiterung ist in nordöstlicher Richtung in Abstimmung mit dem zuständigen Autobahnamt erfolgt, sodass ein ausreichender Abstand zur Autobahn verbleibt.
Die nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird auf 1,0 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt nicht nur die

... 7

überbaubare Grundstücksfläche, sondern auch die Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO). Im Regelfall liegen die festgesetzten Grundflächenzahlen der Bebauungspläne unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die Stadt Freudenberg will bei dem Vorhaben der Errichtung des Fachmarktzentrum (Bereich A2) sichergestellt wissen, dass die Anzahl der festgesetzten Stellplätze durch die erforderlichen Stellplätze überschritten wird, damit auch an außergewöhnlich frequentierten Tagen der dann notwendige Stellplatzbedarf abgedeckt werden kann. Gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO kann von den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO abgewichen werden, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Da im vorliegenden Fall erkennbare öffentliche Belange nicht entgegenstehen, wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung auf 1,0 festgesetzt.
Der durch das Vorhaben hervorgerufene Stellplatzbedarf wird auf dem Baugrundstück selbst gedeckt. Die Stellplätze sind im seitlichen und im Bereich zur Autobahn hin festgesetzt. Sie sind durch Eingriffe im Gelände so angeordnet, dass keinerlei Blendwirkung durch Fahrzeugscheinwerfer zur Autobahn und zur L 508 entsteht.
Im Einmündungsbereich der Strasse „Wilhelmshöhe“ /L908 ist von der Strasse „Wilhelmshöhe“ aus eine Zufahrt auf das zu bebauende Grundstück vorgesehen. Aufgrund der Nähe zum Einmündungsbereich ist für diese Zufahrt ein Ausfahrverbot festgesetzt. Daher ist eine Umfahrt auf dem Grundstück notwendig, so dass an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine weitere Zu- und Ausfahrt erfolgen soll. Die Umfahrt muss so gestaltet sein, dass auch der Zulieferverkehr diese benutzen kann. Aus diesem Grund wurde die überbaubare Grundstücksfläche für die Ebene 1 an der südlichen Ecke verringert, um hier entsprechende Radien im Einfahrtsbereich zu erhalten. Der Zufahrtsbereich wird so gestaltet, dass eine Unterfahrung mit LKW's unter der Ebene 2 möglich ist. Für den Bereich des Fachmarktzentrums wird die Grundflächenzahl auf 1,0 und die Baumassenzahl auf 7,0 festgesetzt.
Damit sich das Vorhaben an die in der Umgebung vorhandenen Gebäude anpasst ist eine maximale Gebäudehöhe von 403,00 m über NN festgesetzt. Eine mögliche Höhenentwicklung ist auf den, im Bebauungsplan dargestellten Geländeschnitten zu sehen.

Nördlich des geplanten Büro- und Geschäftshauses mit Fachmärkten befindet sich der Bereich der Autobahnpolizei. Da der Vorhabenträger Teile des Grundstückes der Autobahnpolizei erworben hat und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „ Einkaufszentrum mit maximaler Verkaufsfläche von 23.300 qm“

... 8

nutzen will, ist dieser Bereich ebenfalls Teil des Änderungsverfahrens. Die zulässige Nutzung des verbleibenden Grundstückes der Autobahnpolizei entspricht der festgesetzten Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe". Es handelt sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. In dem Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe gemäß den näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit nach der Abstandsliste möglich. Darüber hinaus sind öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Im GE b1 sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse IV bis VII eingeschränkt zulässig.

Schaufenster sind in den Bereichen A1 und A2 an der parallel zur Autobahn liegenden Gebäudeseite nicht zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen an den nordöstlich befindlichen Gebäudeseiten.
Weiterhin sind Wechsellichtwerbeanlagen Laserlicht und Laserlichtwerbeanlagen generell unzulässig. Über die Zulässigkeit von Werbeanlagen an den übrigen Gebäudeseiten ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Durch diese Festsetzungen wird zudem sichergestellt, dass der fließende Verkehr der direkt angrenzenden Fern- und Hauptverkehrsstrassen nicht negativ berührt wird.

5.3 Verkehrliche Erschließung

- äußere Erschließung
Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die L 908 (Kreuztaler Straße) sowie die L 562 (Siegener Straße) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz. Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Freudenberg der A 45.
Die L 908 ist auf der nördlichen Seite in Richtung des zu erschließenden Grundstückes auf etwa 60 m mit einer Schutzplanke ausgestattet. Der Einmündungsbereich Wilhelmshöhe / L 908 ist von Sichthindernissen freizuhalten (Mindestsichtfelder), die Bepflanzungshöhe darf eine Höhe von max. 60 cm nicht überschreiten.

- innere Erschließung
Die innere Erschließung ist über die vorhandene Straße "Wilhelmshöhe" gesichert. Die Straße hat bis zum Grundstück der Autobahnmeisterei eine Breite von etwa 8 m. Gehwege sowie

Bordanlagen sind nicht vorhanden. Die Breite der Straßenparzelle beträgt in diesem Bereich etwa 17 m. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabenträgers soll die Fahrbahn um im Mittel etwa 7 m in Richtung Südwesten verschoben werden. Die Stadt Freudenberg wird einen Teil dieser Parzelle an den Vorhabenträger veräußern.

Die Grundstückszufahrt zum Büro- und Geschäftshaus mit Fachmärkten ist unmittelbar vor der Anbindung an die L 908 vorgesehen, diese liegt um etwa 0,5 – 1,3 m tiefer als die Landstraße. Die Zufahrt ist unter Berücksichtigung der Schleppkurven für Lastzüge ausgebildet
Eine Ausfahrtmöglichkeit wird an dieser Stelle durch ein festgesetztes Ausfahrverbot nicht gestattet. Der Richtungsverkehr ist durch entsprechende Markierungen zu leisten.

Eine weitere Grundstückszu– bzw. -ausfahrt ist an der Erschließungsstraße nach etwa 70 m vorgesehen.

- *ruhender Verkehr*
Im Bereich der öffentlichen Erschließungsanlage sind keine Parkplätze vorgesehen.

Entlang des geplanten Gebäudes sind etwa 15 Parkplätze senkrecht zur L 908 geplant. Der Abstand zur Landstraße beträgt zwischen 5 und 15 m. Das Parkplatzniveau liegt etwa 1,5 – 2,0 m unter dem Niveau der Landstraße. Die Fläche zwischen den befestigten Parkplätzen und der Böschungsunterkante der L 908 ist als Grünfläche vorgesehen. Diese Grünfläche ist so zu bepflanzen, dass eine Blendwirkung der Scheinwerfer der parkenden Autos den Verkehr auf der L 908 nicht behindern.
Zu den Grundstücksgrenzen, bzw. an der nordöstlichen Gebäudeseite, ist der Bau von Parkplätzen in Senkrechtaufstellung beabsichtigt. Auf dem Grundstück werden etwa 70 Parkplätze angelegt.

- *fußläufiger Verkehr*
Für den fußläufigen Verkehr zwischen dem bestehenden Möbelhaus Zimmermann und der neu zu erschließenden Fläche ist bis an die L 908 vorgesehen. Eine Ampelanlage als Querungshilfe ist zur Zeit nicht beabsichtigt. Die Fortführung der fußläufigen Anbindung im Bereich des bestehenden Möbelhauses bleibt bestehen.

Für den anfallenden Bodenaushub für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Gebäude erfolgt im Gebiet selbst weitestgehend ein Massenausgleich. Sonstiger Bodenaushub wird, soweit spezielle gesetzliche Regelungen nichts anderes aussagen, den vom Kreis Siegen-Wittgenstein betriebenen Abfallbeseitigungsanlagen zugeführt.

5.4 Bestandschutz

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist das Gebäude der Autobahnpolizei sowie das Gebäude des Möbel- Einrichtungshaus vorhanden. Insbesondere zur Nutzung des Grundstückes der Autobahnpolizei ergeben sich durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine planungsrechtlichen Änderungen.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes und den darin getroffenen Festsetzungen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8a BNatSchG auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind.
Grundsätzlich ist es Ziel der Bauleitplanung, alle planungsrelevanten Belange und Problemstellungen innerhalb des Plangebietes zu beachten und gegeneinander abzuwägen. Dies bedeutet, dass auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt werden sollen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sollen sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Flächen sollen möglichst innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.
Aufgrund der veränderten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe“ wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Begründung im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beigefügt, wobei bereits heute gesagt werden kann, dass der Ausgleich weitestgehend im Plangebiet erfolgen kann.
Aufgrund des § 2 a BauGB in Verbindung mit § 3 b des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und der Anlage 1 Ziff. 18.6.1 des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Umweltbericht notwendig, der als Bestandteil der Begründung als Anlage 4 beigefügt ist. Nähere Einzelheiten sind diesem Umweltbericht zu entnehmen.

... 11

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

Bei Bodeneingriffen können 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 tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olper (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werkstage in unverändertem Zustand vorher von den Denkmalbehörden 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 Denkmalschutzgesetz NW).

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

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 30 „Krumme Birke/Wilhelmshöhe haben sich hinsichtlich der Aussagen zur Ver- und Entsorgung bis auf die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung keine Änderungen ergeben, so dass folgendes gilt:

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

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, das entsprechend erweitert wird.

Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an die öffentliche Trenn-Kanalisation und somit an die bestehende Kläranlage im Stadtteil

... 12

Lindenberg. Jeder Bauherr hat bei Vorlage seines Bauantrages nachzuweisen, das das Vorhalten des Löschwassers je nach Art und Umfang des Vorhabens gewährleistet ist. Dabei sind die Hofeinläufe an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung:
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.

Der bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im Trennsystem entwässert. Auf Grund der Topographie und der bisher bekannten Bodenbeschaffenheit ist ein völliges Versickern des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht gewährleistet. Es besteht so die Gefahr, dass dieses Wasser nur oberflächlich versickert und weiter talseits auf den vorhandenen und zum Teil bebauten Unterliegergrundstücken wieder austritt und eine Versickerung für den Unterlieger nicht schadlos ist, sollen hier durch entsprechende Muldenrigolensysteme oder ähnliche Anlagen, das zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser verzögert in den hier vorhandenen Regenwasserkanal abgegeben werden.

Ein abwassertechnischer Erläuterungsbericht ist dieser Begründung als Anlage 4 beigefügt.

7. *Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung*

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich bis 2004 erfolgen. Da sich der unbebaute Bereich des Plangebietes in Privatbesitz befindet, ist für die Umsetzung der beabsichtigten Grundstücke zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

8. *Grundsätze für soziale Maßnahmen*

Durch die vorliegende Planung wird nicht in 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.

... 13

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

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.

Freudenberg, den 11.03.2004
Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Anlage 1



Übersichtsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30
„Krumme Birke Wilhelmshöhe"

▬ ▬ ▬ Bereich der Änderung M 1:5000

Anlage zur Verfügung der BR Arnsberg vom 28.04.2003

Landesplanerisch angepaßte Sortimente

Abgrenzung der Sortimente für Möbelmärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBl. NW 1996 S.922) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

1. Sortiment Möbel/Teppiche

WB Nr.	Kernsortiment 1	Maximale Verkaufsflächen (m²)
- WB 490-492, 494-499 (ohne 4950), 5070, 5150 198	Wohn-, Schlaf-, Bad-, Polster-, Garderoben-, Kinder- und Ergänzungsmöbel, Möbelteile, Stühle, Schulmöbel, Korbmöbel, antike Möbel, Matratzen	14.800
- WB 210	Teppiche	500
- WB 589	Büromöbel (als Fachmarkt ohne Schreibwaren und elektronische Geräte)	1.000
- WB 493, 6806	Küchenmöbel (-fachmarkt)	2.200
Kernsortiment Möbel/Teppiche insgesamt		18.500

2. Zentrenrelevante Randsortimente

WB Nr.	Zentrenrelevantes Randsortiment	Max. Verkaufsfläche (m² VK)
- WB 19 (ohne WB 198)	Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Bettwaren, (ohne Matratzen)	350
- WB 20 (onne WB 208)	Heimtextilien (ohne Auflagen)	100
- WB 351, 565, 501-503	Foto- und Bilderrahmen, Kunstdrucke, Zeichnungen	200
- WB 359, 455, 5155	Kunstblumen, Stoff- Plüschtiere, Holzfiguren, Korbwaren	100
- WB 393-394	Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen	550
- WB 660-662	Glas, Porzellan, Keramik	350
- WB 663-669	Haushaltswaren (Schneidwaren und Bestecke, Koch- und Bratgeschirre, Konservierungsgeräte, Behälter)	200
- WB 978, 169	Getrocknete Blumen, Gebinde, Kerzen	50
- WB	Aktionsartikel	100
Summe zentrenrelevante Randsortimente maximal (m²)		2.000

3. Sonstige Fachmärkte

WB Nr.	Fachmärkte	Maximale Verkaufsflächen (m²)
- WB 78, 785-787,	Fahrräder und Zubehör	200
- WB 19, 20, 61-63, 72-76 212-218	Ausstattungszubehör	2.000
- WB 490-491, 499	Objekteinrichungen	600
Summe Sonstige Fachmärkte		2.800
Maximale Verkaufsfläche aller Sortimentsgruppen zusammen (m² VK)		23.300

Staatliches Umweltamt Siegen

Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht
für die Belange bei der Bauleitplanung

- B e g l e i t b o g e n -

Stand: Januar 1999

Planungsträger - Gemeinde/Stadt: Stadt Freudenberg

Datum: 09.07.03

Der Begleitbogen besteht aus 5 Seiten zuzüglich Anlagen
und ist mit den Planunterlagen zurückzusenden an:

Staatliches Umweltamt Siegen
Unteres Schloß
57072 Siegen

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren
2. Abwasseranfall / Abwasserableitung
3. Abwasserbehandlung
4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Grundwassergefährdungsgebiete
5. Altlasten
6. Oberirdische Gewässer (Abflußverhalten, Überschemmungsmungsgebiete, Talsperren / Hochwasserrückhaltebecken,)
7. Anlagen
   -Übersichtsplan M = 1:25.000
   (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte - Land NRW)
   -Übersichtplan M = 1:5.000

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren

1.1 Bebauungsplan Nr.: 30 Name: Irrumme Birke

1.2 Neuaufstellung, _____ Änderung*

1.3 Flächennutzungsplan-Neufassung, ____ Änderung*

1.4 Sonstige Planung: _____

Art des Planvorhabens: _____

1.5 Mit der Realisierung der geplanten Maßnahme wird voraussichtlich 2004 begonnen.

* Nichtzutreffendes bitte streichen

2. Abwasseranfall / Abwasserableitung

2.1 Ist die Beseitigung anfallender Abwässer durch genehmigte Anlagen geregelt? ☒ ja ☐ nein

2.2 Entspricht die Niederschlagswasserbehandlung im betroffenen Teileinzugsgebiet den a.a.R.d.T. (lt. Def. MURL-Erlaß v. 5.5.94)? ☒ ja ☐ nein

2.3 Sind die im Planvorhaben dargestellten Flächen im genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten? ☒ ja ☐ nein

wenn ja: Genehmigung/Zustimmung gem. § 58 Abs. 1 LWG vom _____

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

2.5 Die Kanalisation ist im ABK aufgenommen unter Nr.: _____
und soll gebaut/saniert werden im Jahre _____

2.6 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? 3,56 ha

2.7 Welcher Versiegelungsgrad wurde für das Plangebiet ermittelt? 90 %

2.8 Die geplante Siedlungsdichte beträgt / Einw./ha

2.9 Wird das Niederschlagswasser gem. § 51a LWG vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet? ☐ ja ☒ nein

in welchem Verfahren wird die Umsetzung geregelt? bestehendes Trennsystem

2.9.1 durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 51a Abs. 3 Satz 1 LWG (allg. komm. Satzung) ☐ ja ☐ nein

2.9.2 durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen im Bauleitplanverfahren gem. § 51a Abs. 3 Satz 2 und 3 LWG (Bebauungsplan) ☐ ja ☐ nein

2.9.3 durch Darlegung in der Begründung zum Bebauungsplan ☐ ja ☐ nein

3. Abwasserbehandlung

3.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet? KA Lindenberg

3.2 Wer ist Betreiber der Kläranlage? Stadtwerke Freudenberg

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 1700 EW

3.4 Entspricht die Summe aller Drosselabflüsse der vorgeschalteten Entlastungsbauwerke dem Bemessungszufluß Qm zur Kläranlage *(i.d.R. 2·Qs+Qf, bzw. 2·Qt)* ? ☒ ja ☐ nein

3.5 Besteht ein Abschlag nach der Vorklärung ? ☐ ja ☒ nein

3.6 Werden die Anforderungen nach Anhang 1 der Abwasserverordnung (AbwV) vom 21.03.1997 eingehalten ? ☒ ja ☐ nein
Anmerkung: Wenn ja, dann erübrigen sich die Punkte 3.7 - 3.10

3.7 Werden wenigstens die Anforderungen der 1. Abwasser VwV vom 16.12.1982 eingehalten ? ☐ ja ☐ nein

3.8 Wird eine P - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine P - Elimination vorgesehen ? _____ 19____

3.9 Wird eine N - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine N - Elimination vorgesehen ? _____ 19____

3.10 Die 10% Regelung des MURL -Erlasses vom 08.01.1992 ist anhand der nachfolgenden Tabelle zu dokumentieren *(s. Pkt.3 der Hinweise)*.

Nachweis der Einwohnerwerte aus Bebauungsplänen
Anschlußwert am Stichtag 01.01.1992: _____ EW
./. davon 10 %: _____ EW

1	2	3	4	5	6
Lfd. Nr.	Name	Nr.	Datum/Beschluß (EW)	Anschlußwert (EW)	Verbleibender Anschlußw. (EW)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Grundwassergefährdungsgebiete

4.1 Liegt das Plangebiet in einem durch ordnungsbehördliche Verordnung (Amtsblatt) festgesetzten Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: In welcher Wasserschutzzone? _____

4.1.1 Ist die entsprechende Verordnung beachtet worden? ☐ ja ☐ nein

4.2 Liegt das Plangebiet in einem fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebiet bzw. im oberirdischen Einzugsgebiet von Trinkwassergewinnungsanlagen ☐ ja ☒ nein

4.3 Liegt das Plangebiet in einem Grundwassergefährdungsgebiet (lt. Landesentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg)? ☐ ja ☒ nein

5. Altlasten

5.1 Besteht bezüglich des Planungsgebietes ein Belastungsverdacht ? ☐ ja ☒ nein

5.2 Ist das Plangebiet auf Altlasten untersucht worden ? ☐ ja ☐ nein
Anmerkung: Wenn nein, dann erübrigen sich die Punkte 5.2.1 - 5.2.7

5.2.1 Sind Belastungen festgestellt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.2 Ist die zuständige Abfallbehörde über die konkrete Belastung bzw. über einen Belastungsverdacht informiert worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.3 Ist die Verdachtsfläche in das Kataster der zuständigen Behörde aufgenommen worden ? ☐ ja ☐ nein

Name:	Name:
Kataster-Nr. UAB:	Kataster-Nr. UAB:
ISAL-Nr.:	ISAL-Nr.:

5.2.4 Was ist belastet ?

- Boden	☐ ja	☐ nein
- Grundwasser	☐ ja	☐ nein
- Oberflächenwasser	☐ ja	☐ nein
- Luft	☐ ja	☐ nein
- Gebäude	☐ ja	☐ nein

5.2.5 Ist eine Erstbewertung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.6 Ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.7 Ist bereits eine Sanierung erfolgt bzw. noch im Gange oder in Planung ? ☐ ja ☐ nein

5.3 Können Altlasten mit Sicherheit ausgeschlossen werden ? ☐ ja ☒ nein
wenn ja, Begründung !

_____

_____

_____

6. Oberirdische Gewässer.
(Abflußverhalten, Überschwemmungsgebiete, Talsperren / Hochwasserrückhaltebecken)

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der: ☐ Lenne ☒ Sieg ☐ Eder ☐ Lahn

6.1 Sind Gewässer im Planbereich betroffen? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: welche Gewässer? _____

sind die Gewässer im Plan dargestellt? ☐ ja ☐ nein

6.1.1 Ergeben sich aus Pkt. 2 (Abwasseranfall / Abwasserableitung) Änderungen an bestehenden Einleitungen (Ä) oder werden neue Einleitungen (N) in ein Gewässer erforderlich? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: Name des Gewässers und Beschreibung des Einleitungsbereiches (bitte Bezeichnung des Gewässerabschnittes oder Angabe der Gebietskennzahl und Stationierung aus den Gewässerstationierungskarten)

(Ä / N) _____

(Ä / N) _____

(Ä / N) _____

6.1.2 Wird durch Maßnahmen nach Punkt 6.1.1 die natürliche hydraulische Leistungsfähigkeit der (des) Gewässer(s) und das natürliche Abflußverhalten negativ verändert? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: an welchem Gewässer ? _____

6.1.3 Sind allgemein ökologische Verbesserungen an Gewässern im Planungsbereich vorgesehen? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: welche Maßnahmen ?

_____

_____

_____

6.2 Sind Überschwemmungsgebiete im Planbereich betroffen? ☐ ja ☒ nein

6.2.1 Sind Überschwemmungsgebiete im Plan dargestellt? ☐ ja ☒ nein

6.2.2 Sind Veränderungen (z. B. Nutzungsänderungen) im Überschwemmungsgebiet geplant? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: welche ?

_____

_____

6.2.3 Muß das Überschwemmungsgebiet im Planbereich überarbeitet werden? ☐ ja ☒ nein

6.3 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet / am Standort

6.3.1 einer (geplanten / vorhandenen) Talsperre bzw. einer Talsperrenbeileitung ☐ ja ☒ nein

6.3.2 eines (geplanten / vorhandenen) Hochwasserrückhaltebeckens ☐ ja ☒ nein

wenn ja: Name der Stauanlage _____

7. Anlagen

Folgende Übersichtspläne sind als Anlage zum Begleitbogen beigefügt:

- ☐ Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)
- ☒ Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

_____ _____

Stempel des Planungsträgers *Unterschrift des verantwortlichen Planers*

Stadt Freudenberg

Bebauungsplan Nr. 30 „Krumme Birke – Wilhelmshöhe“

3. Änderung des Bebauungsplans

Stadtteil Bühl

Umweltbericht

September 2003

Inhalt des Umweltberichtes:

.1 Beschreibung des Planvorhabens

.1.1 Angaben zum Standort

.1.2 Art des Vorhabens

.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

.1.4 Festsetzungen

.2 Beschreibung der Umwelt u. ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich d. Vorhabens

.2.1 Bestandsbeschreibung

.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

.2.2.1 Schutzgut Mensch

.2.2.2 Schutzgut Pflanzen

.2.2.3 Schutzgut Tier

.2.2.4 Schutzgut Boden

.2.2.5 Schutzgut Wasser

.2.2.6 Schutzgut Luft

.2.2.7 Schutzgut Klima

.2.2.8 Schutzgut Landschaft

.2.2.9 Schutzgut Kulturgüter

.2.2.10 Schutzgut Sachgüter

.2.2.11 Schutzgüter-Wechselwirkungen

.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

.5.1 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

.5.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Umweltbericht

Der folgende Umweltbericht stellt das umweltrelevante Abwägungsmaterial für das Planverfahren zusammen und bereitet es für die abschließende Abwägung der Umweltbelange mit den vom Vorhaben veranlassten Belangen auf. Er dokumentiert, in welcher Weise die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen des Planvorhabens im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden ist. Dies schließt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung und die Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit ein.

Damit ist gewährleistet, dass die Abwägung der umweltrelevanten Belange mit den vom Vorhaben veranlassten Belangen in der Planbegründung transparenter gemacht wird.

.1 Beschreibung des Planvorhabens

.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet erstreckt sich südwestlich der Autobahn A 45 in einem Winkel, der von der Autobahn und der sie querenden L 908 Junkernhees – Wilhelmshöhe „Kreuztaler Straße" gebildet wird. Es liegt gänzlich im Bereich des geltenden Bebauungsplans Nr. 30 „Krumme Birke - Wilhelmshöhe" in der Gemarkung Freudenberg-Bühl. Die bisher auf dem Gelände stehenden Gebäude wurden abgerissen. Genauere Angaben hierzu sind der Begründung zu dem Bebauungsplan, Kapitel 2.1, zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes ist beabsichtigt, ein Gebäude für mehrere Fachmärkte und Verwaltungszwecke zu errichten. Um dieses Gebäude herum sind Parkplätze vorgesehen, die laut bestehendem B-Plan festgesetzte private Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB sowie Flächen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern berühren bzw. beanspruchen.

Um die weitere geordnete Entwicklung sicherzustellen, muß aus den vorstehenden und auch aus weiteren städtebaulichen Gründen der Bebauungsplan qualifiziert geändert werden. Weitere Erläuterungen zum Anlass der Planung befinden sich in Kapitel 5.1 der Begründung.

.1.2 Art des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Krumme Birke - Wilhelmshöhe" weist – entsprechend den städtebaulichen Zielen – verschiedene Formen der Gewerbenutzung und des Handels auf. Auch verschiedene Anlagen des öffentlichen Dienstes (Polizeiwache, Autobahnmeisterei Freudenberg) sind dort angesiedelt.

Im einzelnen sind vorgesehen, das Gewerbegebiet an die aufgrund des geplanten, multifunktionalen Gebäudes geänderten Erfordernisse anzupassen.

Im Änderungsbereich erhält die zu einer Sonderfläche umgewandelte Gewerbefläche die Grundflächenzahl 1,0. Dies entspricht der dort vorgesehenen Nutzungsdichte. Die Erschließung erfolgt von der vorhandenen, kommualen Straße „Wilhelmshöhe" aus.
Die grünordnerische Gestaltung wird durch eine Bepflanzung der verbleibenden Flächen zwischen Parkplätzen und der südöstlich verlaufenden L 908 umgesetzt. Hier werden nicht nur, sofern möglich, die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen übernommen, sondern auch stadtgestalterische Funktionen angestrebt.

Weitere, detaillierte Erläuterungen zur Art des Vorhabens befinden sich in Kapitel 5.2 der Begründung.

.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die gesamte Größe des Plangebietes beträgt rund 3,57 ha, der Bereich der Änderung in eine Sonderbaufläche beträgt ca. 0,56 ha. Es handelt sich um den Bereich A 2, der als „Sonderfläche" gekennzeichnet ist und dem in verschiedenen Ebenen differenzierte Nutzungsmerkmale zugewiesen worden sind. Die geplanten versiegelten Flächen der inneren Erschließung sowie die privaten Grünflächen sind in dieser Fläche ebenfalls enthalten.

Der **zusätzliche Bedarf an Grund und Boden** für die Parkplatzflächen, sofern er bisherige grünordnerische Festsetzungen betrifft, bemisst sich auf 1310 m². Dabei handelt es sich um die Parkplätze in dem Streifen zwischen BAB und geplantem Gebäude sowie teilweise um die Parkplätze zur L 908 hin. Unabhängig von der Grundflächenzahl unterliegen diese Teilflächen aufgrund ihrer besonderen Situation (Inanspruchnahme von bislang festgesetzten Grünflächen) einer Kompensationspflicht. Das Maß des zu kompensierenden Defizits ergibt sich aus der Verschlechterung der geplanten Teilfläche von Wertstufe 5 (Bepflanzung mit bzw. Erhalt und Pflege von einheimischen Gehölzen) auf Wertstufe 0 (versiegelte Flächen). Aus der Flächengröße ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1310 m² x 5 = 6550 Wertpunkten.

.1.4 Festsetzungen

In dem Bebauungsplan Nr. 30 „Krumme Birke - Wilhelmshöhe" sind im geänderten Bereich die nachfolgend aufgeführten festgesetzten Nutzungen zulässig:

- SO (Sondergebiet mit besonderen Bestimmungen für den dort vorgesehenen Fach- bzw. Einzelhandel)
- Grünflächen (im wesentlichen der zu erhaltende und zu ergänzende Grünzug entlang der BAB und L 908)
- Maß der baulichen Nutzung: im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die GRZ und die BMZ sowie die Zahl der Vollgeschosse als Festsetzungen aufgenommen.
- Baugestalterische Festsetzungen: als baugestalterische Festsetzungen werden maximale Gebäudehöhen über NN festgesetzt

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind den Abschnitten 5.1 bis 5.2 der Begründung zu entnehmen.

.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

.2.1 Bestandsbeschreibung

Eine Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten im Bereich des Bebauungsplanes ist im Kapitel 2 der Begründung enthalten.

Die Ausprägungen wesentlicher Nutzungsmerkmale werden zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

Die Flächennutzung und das gesamtheitliche Nutzungsgefüge im Plangebiet sind zwar erfasst worden, sind aber aufgrund der besonderen Situation nicht relevant, da es sich um die Änderung von bislang nicht umgesetzten Festsetzungen und nicht um die Änderung natürlich vorhandener Biotoptypen handelt.

Tabelle 1: Wesentliche Nutzungsmerkmale innerhalb des Vorhabengebietes

Nutzungstyp	**Ausprägung**
Gewerbefläche/ Sonderfläche	Der größte Teil des Umfelds ist bereits von gewerblichen Nutzungen geprägt.
Erholungsfläche	Sowohl der Änderungsbereich als auch die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Erholungsfläche für die Bewohner der umliegenden Siedlungsbereiche nicht von Bedeutung.
Verkehr	Sowohl die äußere Erschließung des Plangebietes (L 908/Kreuztaler Straße) als auch die innere Erschließung (Wilhelmshöhe) bedürfen keiner Verbesserung, im Einzelfall aber einer Ergänzung (z. B. einer Querungshilfe über die L 908)
Versorgung	Versorgungseinrichtungen sind im gesamten Gebiet vorhanden.
Entsorgung	Entsorgungseinrichtungen existieren in Form eines vorhandenen Kanalnetzes; das Oberflächenwasser wird über diese als Trennsystem ausgelegte Entwässerung abgeführt.

.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Durch die weiter unten aufgeführte Matrix zu den schutzgutbezogenen Wirkungen (Tabelle 3) wird deutlich, dass einzelne Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Weise betroffen sein werden und damit untersuchungsrelevant sind. Eine entsprechende Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsraums bleibt aufgrund der begrenzten Veränderungen innerhalb des Plangebiets auf dieses beschränkt.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden (siehe dazu auch Kap. .3.1), werden nachfolgend aufgezeigt.

.2.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Die im Änderungsbereich beabsichtigten Vorhaben werden keine Wohngebiete beeinträchtigen.

Auch Erholungsfunktionen sind innerhalb des Vorhabengebietes zur Zeit praktisch ausgeschlossen, da eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt. Das Gebiet wird aufgrund seiner im Vergleich zu allen umgebenden Strukturen sehr geringen Attraktivität zu diesem Zweck nicht direkt aufgesucht. Allenfalls wird es – selten – von Fußgängern und Radfahrern gequert, die von Bühl und Oberholzklau kommend nach Freudenberg gelangen wollen (bzw. umgekehrt). Die Attraktivität dieser Wegeverbindungen ist gering. Auch die erlebte Landschaft im engeren Plangebiet regt nicht zum längeren Verweilen ein. Somit ist der Raum eher als Transitbereich zwischen attraktiveren Bereichen (Stadtgebiet von Freudenberg/Büschergrund und Waldgebiet des Ischeroth) zu sehen.

Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche bestehen in erster Linie durch Industrie, Gewerbe, Handel und Handwerk. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um diese Nutzungsansprüche zu sichern und ihre Möglichkeiten zu erweitern und zu verbessern.

.2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die im Vorhabengebiet vorkommende Vegetation wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme der Flächennutzung kartiert.

Schutzgutbezogene Funktionen, wie die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen und ggf. vorhandene Vernetzungsfunktionen sind im Rahmen der Biotoptypenbewertung berücksichtigt worden. Die Wertstufenzahlen reichen von 0 (versiegelte Flächen) bis 5 (mittelwertige Flächen) und sind in der nachfolgenden Beschreibung aufgeführt, um den entsprechenden Wert darzustellen. Die Eingriff-Ausgleich-Bilanz des Bebauungsplans ist im Kapitel .3.1 „Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens“ aufgeführt.

Das Vorhabengebiet im Bereich der Änderung besteht heute bereits vorwiegend aus nicht versiegelten, mit Schottermaterial befestigten Flächen (Wertzahl 1), die zur Zeit als Bedarfsparkplatz dienen.

Naturnahe Strukturen sind nur in einem schmalen Streifen im Nordosten und Südosten des Gebiets vorhanden. Es handelt sich dabei um Hochstaudenflächen im Gebiet (Wertzahl 5), die allenfalls als Säume vor dem Gehölzstreifen entlang der Autobahn eine gewisse ökologische Bedeutung aufweisen. Auch einzelne, durch Anflug entstandene Gehölze, vor allem Schlehengebüsche und entlang der L 908 angepflanzte Gruppen von Schneebeere, Hartriegel und anderen Arten erhalten diese Wertzahl.

Die im Vorhabengebiet vorhandenen Biotoptypen/Vegetationsstrukturen sowie ihre Bewertungen werden zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet:

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	**Wertzahl**
Vegetationsfreie Schotterfläche, z. T. Lagerplatz, unversiegelt	1
Hochstauden	5
Gebüsche und Gehölzgruppen < 10 m (geplant)	5
Versiegelte Straßen- Platz- und Gebäudeflächen	0

.2.2.3 Schutzgut Tier

Die vorhandene Tierwelt ist nicht in gesonderten Begehungen bzw. nach faunistischen Erfassungsmethoden (z. B. Linientaxationen) erfasst worden. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen der Flächennutzung sind im Vorhabengebiet kaum Tiere und darunter bevorzugt Ubiquisten zu erwarten, die an die anthropogen sehr stark vorbelastete Umwelt angepasst sind. Die häufigen akustischen und optischen Störungen, die die Fluchtdistanzen sehr vieler Arten überschreiten, lassen insbesondere keine empfindliche bzw. seltene und somit schützenswerte Tierarten in nennenswerter Anzahl erwarten, so dass keine eingehenderen Untersuchungen hierzu erforderlich werden.

Diese Aussagen betreffen vor allem die Säugetiere und Vögel. Auch für Reptilien, Amphibien und zahlreiche wirbellose Tiere bietet der untersuchte Raum nur eingeschränkte Lebensmöglichkeiten. Sie sind daher nicht weiter untersucht worden.

.2.2.4 Schutzgut Boden

Im Vorhabengebiet sind aufgrund des Verkehrswegebaus und von anderen Vorhaben verursachten Bodenumlagerungen nahezu keine natürlich gewachsenen Bodenflächen mehr vorhanden. In diesem Naturraum wären Braunerdeböden geringer bis mittlerer Mächtigkeit zu erwarten gewesen.

Aufgrund des vorwiegend angeschütteten und verdichteten Untergrundes und des bereits vorhandenen, hohen Versiegelungsgrades ist eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers nicht vorgesehen und wird daher auch nicht weiter gutachterlich untersucht. Näheres ist dem Kapitel 6 der Begründung zu entnehmen.

Detaillierte bodenmechanische Untersuchungen sind angesichts der Situation im Vorhabengebiet im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. Erst bei speziellen gewerblichen Bauvorhaben sind – bezogen auf diese konkreten Planungen – gegebenenfalls gezielte Gutachten zu erstellen.

.2.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Vorhabengebiet ist aufgrund seiner Lage auf einem Sattel zwischen Peimbach und Lederbach als grundwasserfern einzustufen

Nähere hydrogeologische Untersuchungen sind im Vorhabengebiet aus den vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Oberflächengewässer und deren Quellbereiche sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

.2.2.6 Schutzgut Luft

Konkrete Immissionsmessungen stehen zur Auswertung nicht zur Verfügung. Die Werte der gegebenenfalls relevanten Parameter SO_2, NO, NO_2, CO und Schwebstaub, die durch Hausbrand und Verkehr erzeugt werden, liegen voraussichtlich deutlich unter den Grenzwerten der IW1 der TA Luft.

Die geplante Bebauung des Gewerbegebietes wird diese Verhältnisse nur unwesentlich ändern. Die Grenzwerte werden daher auch bei einer vollständigen Bebauung des Vorhabengebietes nicht überschritten.

.2.2.7 Schutzgut Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Vorhabengebiet entsprechen den verbreitet entwickelten Merkmalen des niederschlagsreichen Süderberglandes, jedoch bereits im Windschatten der bergischen Wetteraufgleitfläche. DieJahresniederschläge erreichen hier knapp 1000 mm.

Das Hauptmaximum der Niederschläge liegt im Monat Januar mit Nebenmaxima in den Monaten August und April. Das Minimum des Jahresniederschlages liegt im Monat März. Aufgrund seiner exponierten Kammlage befindet sich das Plangebiet liegt in einem topografisch bedingten Luv mit Abweichung der gemessenen von der berechneten höhenabhängigen Niederschlagsmenge in Höhe von +10 bis +20%. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt etwa 7,5 Grad Celsius.

Aus der Auswertung der klimabedingten unterschiedlichen Blüh-, Ernte- und Aussaattermine geht hervor, dass es sich um ein Gebiet mit mittelmäßig günstigen Vegetationsbedingungen handelt, wie es für den westlichen Randbereich des höheren Süderberglandes typisch ist.

Lokalklimatisch besitzt das Gebiet allenfalls kleinräumig eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche für die vorhandene, gewerblich geprägte Bebauung.

Das Mikroklima im engeren Vorhabengebiet ist durch die vorhandene, unterschiedlich dichte Bebauung mit einzelnen Freiflächen beeinflusst. Trotz der geplanten Bebauung des Gewerbegebietes sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten, da das örtliche Klima mehr durch die topografische Lage auf der sattelartig ausgeformten Höhe als durch die Bodennutzung und damit einhergehende Versiegelung geprägt wird.

.2.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird vor allem durch die vorhandene Topographie und die heutige Nutzung bestimmt. Die gewerbliche Nutzung und die Verkehrsbänder der BAB 45 sowie der L 908 und der L562 prägen das Plangebiet in erheblichem Maße. Lediglich die Böschungen der aufgeschütteten Flächen und Geländeanschnitte sind von Gehölzstreifen bewachsen, die gleichzeitig die Grenzen der jeweiligen Nutzung auf diesen höhengleich angelegten Bereichen markieren.

Waldflächen befinden sich ca. 150 m südlich, 200 m westlich und 300 m nördlich des Vorhabengebietes; sie umschließen den Komplex von gewerblich genutzten Flächen und schirmen ihn optisch gegen die übrigen Freiflächen ab.

.2.2.9 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach derzeitigem Wissensstand im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

.2.2.10 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter sind in Form der vorhandenen, mit Gebäuden genehmigter Nutzungsarten sogleich bebaubaren Grundstücke vorhanden; auch die öffentlichen Erschließungstrassen (überörtliche und kommunale Straßen und Wege) repräsentieren einen messbaren Sachwert.

.2.2.11 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um diejenigen Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der zur Zeit vorhandenen, wahrnehmbaren bzw. messbaren Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die schon bestehende, gewerbliche Nutzung und die vorhandene A 45 und die L 908 die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: intensive gewerbliche Nutzung und daran orientierte Verkehrswegeführung → mangelhafte Erholungseignung, kein Wunsch, sich dort länger aufzuhalten, fehlende Aussichtsmöglichkeiten, optische und akustische Störwirkungen
- Schutzgut Pflanze: weithin fehlende, sonst artenarme Vegetation → einseitige, durch Nutzungen beeinflusste Pflanzendecke → Ausbildung daran angepasster Tierartengruppen, vorwiegend aus Allerweltsarten (Ubiquisten)
- Schutzgut Tier: fehlende Wandermöglichkeiten durch Bebauung und Verkehrswegeführung → eingeschränkte Beweglichkeit, teilweise fehlende Habitatstrukturen
- Schutzgut Boden: erhebliche, unnatürliche Veränderungen der gewachsenen Bodenstrukturen → fehlende Pufferfunktionen des Bodens → Eintrag von gelösten Stoffen ins Grundwasser
- Schutzgut Klima: unterschiedlich dicht bewachsene und bebaute Sattellage → unterschiedlich starke Abstrahlung → Temperaturunterschiede mit unterschiedlicher Nebelbildung
- Schutzgut Luft: unterschiedlich dicht bewachsene und bebaute Sattellage → Abschirmungseffekte mit mäßiger Ventilationswirkung
- Schutzgut Landschaft: teilweise Überbauung der Sattellage → Erlebbarkeit der Landschaft eingeschränkt durch Gewerbebetriebe → keine besondere Eigenart vorhanden

3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die Errichtung des geplanten Gebäudes einschließlich der vorgesehenen Parkplatzanlagen verursacht zusätzliche Versiegelung von Böden über das bisher genehmigte Maß hinaus.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 30 „Krumme Birke - Wilhelmshöhe“ definieren diejenigen planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies sind insbesondere die verschiedenen Nutzungstypen und die mit ihnen verbundenen baulichen Elemente sowie Elemente der technischen Infrastruktur, deren Bau, Anlage und Betrieb die in § 2a Abs. 2 S. 2 BauGB-Änderungsentwurf aufgezeigten Wirkungen erzeugen.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen und teilweise Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Für eine erste Ermittlung dieser zu erwartenden Wirkungen wird die folgende Matrix herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenem vorgibt.

Tabelle 3: Gefüge zwischen Verursacher-Wirkung-Betroffenem

Schutzgüter	Schutzgutbezogene Faktoren	Zu erwartende Wirkungen							
		Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Gas- u. staubf. Emission	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch	Wohnen								
	Erholung/ Freizeit								
	Landwirtschaft								
	Forstwirtschaft								
	Wasserwirtschaft								
	Rohstoff-Gewinnung								
Pflanze			X						
Tier			X	X					
Boden			X		X				
Wasser			X						
Klima									
Luft									
Landschaft			X	X	X				
Kulturgüter									
Sachgüter									
Wechselwirkungen			X		X				

Das vorstehende Verursacher-Wirkungs-Betroffenen-Gefüge ist ein erster Arbeitsschritt innerhalb der Wirkungsanalyse, die hier nachfolgend durch die Kurzbeschreibung der schutzgutrelevanten Auswirkungen weiter vervollständigt wird.

Im Vorfeld soll eine knappe Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen über die einzelnen Konflikte informieren, so dass im Rahmen der nachträglichen Beschreibung der Maßnahmen auf diesen Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann (s. dazu Numerierung der Auswirkungen). Gleichzeitig wird dadurch auch deutlich, für welche Auswirkungen keine geeigneten Maßnahmen entwickelt werden konnten. Diese werden im Anschluß zusammenfassend aufgeführt.

Schon mit Beginn der Bauarbeiten des geplanten Gebäudes werden eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein, die sich nach Fertigstellung der zusätzlich vorgesehenen baulichen Anlagen, insbesondere der Parkplätze, durch anlagebedingte Auswirkungen langfristig manifestieren. Die Ursachen für derartige Beeinträchtigungen sind dabei durch die Veränderungen der physikalisch-energetischen sowie stofflichen Prozesse mit Sekundär- und Wechselwirkungen im Bereich aller Naturfaktoren begründet. Darüber hinaus sind durch die zukünftig verdichtete Nutzung weitere Wirkungen in Form von Lärm durch zusätzliches Verkehrsaufkommen aufgrund weiterer Handelsbetriebe sowie von Emissionen durch Hausbrand und ebenfalls Verkehr zu erwarten.

Eine stark vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert die folgende Tabelle:

Tabelle 4: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Pflanze:	➢ Zerstörung der Vegetationsdecke (teilweise) (1) ➢ Biotopverlust (2)
Tier:	➢ Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (3)
Boden:	➢ Auf Teilflächen Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung und Anschüttung (4) ➢ Weitere Beeinträchtigung der bereits gestörten bodenökologischen Funktionen in weiteren Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung, usw.) (5)
Wasser:	➢ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (6) ➢ Beschleunigung des Gebietsabflusses (7)
Klima:	➢ Geringfügige Intensivierung der standörtlichen Wärmeinsel (8)
Luft:	➢ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen/befristet, Verkehr, Hausbrand) (9)
Landschaft:	➢ Verdichtung der Bebauung (10)
Kultur-/Sachgüter:	➢ Keine Auswirkungen auf Kulturgüter, da nicht vorhanden (11)
Wechselwirkungen:	➢ Verschiebung von Artengemeinschaften (11) ➢ Veränderung des Wasserhaushalts (12)

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften in der Regel auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereich beschränkt bleiben.

6.6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen einschließlich Prüfung einer Nullvariante erreichen. Im Rahmen der Bebauungsplankonzeption Nr. 30 „Krumme Birke - Wilhelmshöhe“ sind in diesem Sinne keine völlig unterschiedlichen Standortalternativen untersucht worden, da es sich nicht um ein neues, sondern um die Optimierung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt.

Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes sind dennoch beachtet worden, denn die geplante Bebauung und die zugehörigen Nebenanlagen werden auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt und die nicht beanspruchten Flächen erhalten grünordnerische Festsetzungen. Dadurch kann der Verlust schutzgutbezogener Funktionen zumindest in einigen Teilbereichen vermieden werden.

.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Eine weitere Verminderung der Eingriffe im Vorhabengebiet, etwa durch Reduzierung der GRZ von 1,0 auf 0,8 für die Flächen des Sondergebietes ist angesichts der konkret vorgesehenen Nutzungen nicht möglich bzw. würde diese unverhältnismäßig stark einschränken. Auch wäre der Schutzeffekt für eventuell betroffene Schutzgüter Bodenökologie (4) (5) und wasserhaushaltliche Funktionen (6) (7) entsprechend gering, da diese Funktionen bereits jetzt nur unvollständig vorhanden sind und daher keine hohe Empfindlichkeit aufweisen.

Die Einschränkung der natürlichen Grundwasserneubildung (6) kann durch Verwendung offenporigen Pflasters auf befestigten Park- und Stellplätzen vermindert werden; im Bereich der Umfahrung sowie in der Zu- und Abfahrt ist zu prüfen, ob solches Pflaster gegebenenfalls für höhere Fahrzeugbelastungen bemessen werden kann.

Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch die strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.

.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht für das Gebäude und die erforderlichen Nebenanlagen beanspruchten Flächen werden als „Flächen mit Bindungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Nr. 1 Abs. 25 BauGB ausgewiesen. Weitere, gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen mit flächenartigem Charakter sind aufgrund der Grundflächenzahl von 1,0 nicht möglich.

Auf den vorgenannten Flächen werden einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt, um hier den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern. Außerdem bewirkt die vorzugsweise dichte Anordnung dieser Gehölze spürbare abschirmende Effekte in den Sichtbeziehungen zwischen den Parkplatzanlagen und der benachbarten L 908, teilweise auch der A 45. Es werden die folgenden Arten in entsprechend angegebenen Qualitäten gepflanzt:

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche (Sorbus aucuparia) Heister 2x verpflanzt 125/150
Hainbuche (Carpinus betulus) Heister 2x verpflanzt 125/150

Sträucher

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Strauch 2x verpflanzt 60/100
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Strauch 2x verpflanzt 60/100
Hundsrose (Rosa canina) Strauch 2x verpflanzt 60/100
Roter Holunder (Sambucus racemosa) Strauch 2x verpflanzt 90/120
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Strauch 2x verpflanzt 60/100
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Strauch 2x verpflanzt 60/100

Die Ausgleichsflächen für die Eingriffe in die Biotopstruktur und das Landschaftsbild [Zerstörung der Vegetationsdecke (teilweise) (1), Biotopverlust (2), Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (3), auf Teilflächen Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung und Anschüttung (4)] mit insgesamt rund 0,05 ha können die vorgenannten Eingriffe nur teilweise innerhalb des Vorhabengebietes ausgleichen; zum Ausgleich der hier nicht kompensierbaren Eingriffe wird eine ca. 0,17 ha große Ausgleichsfläche in einem nordöstlich gelegenen Waldgebiet ausgewiesen.

Der quantitative Ausgleichsbedarf ermittelt sich nicht aus den Flächen der konkret wegfallenden natürlichen Strukturen, sondern in diesem Fall aus dem Umfang der grünordnerischen Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan, die aufgrund der Änderung nicht mehr wie vorgesehen umgesetzt werden können und für die daher andernorts entsprechende Maßnahmen vorzusehen sind.

Ursprünglich war ein 12 m breiter Streifen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur A 45 hin sowie ein 7 m breiter Streifen als festgesetzte private Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB zur L 908 hin vorgesehen. Der geänderte Bebauungsplan reduziert diese Flächen von 1820 m² auf 510 m², so dass ein adäquater Ausgleich für die wegfallenden 1310 m² nachzuweisen ist. Die ökologische Wertigkeit dieses zusätzlich erforderlichen Ausgleichs errechnet sich mit 1310 m² x 5 Wertpunkte = 6550 Wertpunkte für die geplante Bepflanzung.

- Externe Maßnahme: Voranbau von Rotbuchen unter Fichte auf 1675 m² sowie Anlegen eines gestuften, artenreichen Waldinnenrandes mit Vogelkirsche und verschiedenen einheimischen Straucharten zum nordwestlich angrenzenden Wegrand hin. Diese Fläche liegt ca. 2 km nordnordöstlich des Vorhabengebietes in der Gemarkung Bühl in Flur 1 auf Flurstück 13.

  Aufwertung um 4,0 Wertpunkte/m² + 6700 Wertpunkte

Das Ausgleichsdefizit wird mit der vorstehend beschriebenen Maßnahme mit insgesamt 6700 Wertpunkten zu 102,3 % ausgeglichen.

Nach Ausschöpfen aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen verbleiben einige Beeinträchtigungen, die nicht vollständig ausgeglichen werden können. Dies ist tolerierbar, da sie in ihrer überwiegenden Mehrheit zeitlich und räumlich begrenzt auftreten werden oder auch nur ein sehr geringfügiges Ausmaß besitzen.

Es handelt sich im einzelnen um die Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in weiteren Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung, usw.) (5), die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (6), die Beschleunigung des Gebietsabflusses (7), die geringfügige Intensivierung der standörtlichen Wärmeinsel (8) und die Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen/befristet, Verkehr, Hausbrand) (9).

Die Wechselwirkungen (11, 12) zwischen den Schutzgütern führen zu den Ausprägungen der schutzgutbezogenen Funktionen, deren Beeinträchtigungen in Tabelle 4 aufgezeigt wurden. Hierfür wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich entwickelt (s. o.).

.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung der nachfolgenden abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Entlastungseffekte entstehen insofern, als die vorhandenen, Strukturen entlang der Verkehrswege in ihrem Bestand gesichert und im Rahmen der Möglichkeiten erweitert werden.

Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (6) und die Beschleunigung des Gebietsabflusses durch zusätzliche Versiegelungen (7) sind insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine nennenswerte Rolle spielt. Mit der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens ca. 800 m südöstlich des Vorhabengebietes wird der Beschleunigung des Gebietsabflusses durch die Versiegelungen auch der weiteren Umgebung wirksam begegnet.

Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann aus verschiedenen, topografisch und pedologisch-geologisch beeinflussten Gründen keine ordnungsgemäße Entwässerung des Vorhabengebietes sichergestellt werden. Daher werden die anfallenden Abflüsse über städtische Abwasserkanäle und über das vorbeschriebene Regenrückhaltebecken dem Vorfluter bzw. der Kläranlage zugeführt.

Die durch die vorgesehene, zusätzliche Bebauung entstehende Intensivierung der standörtlichen Wärmeinsel (8) ist aufgrund des geringen Umfangs kaum messbar. Daher ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder langandauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten werden als bisher schon. Die Waldgebiete im Norden, Westen und Süden bewirken sowohl heute als auch zukünftig eine wichtigen klimatischen Ausgleich.

Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand (9) der zusätzlich ermöglichten Bebauung dürfte für diese Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die damit zu vernachlässigen sind. Auch der durch zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm im Bereich des Gewerbegebietes und der Erschließungsstraßen dürfte im Bereich der üblichen Hintergrundbelastung liegen bzw. die heute bereits vorhandenen Werte nur unwesentlich überschreiten.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die für diejenigen Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden können.

.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

.5.1 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Krumme Birke - Wilhelmshöhe“ wird im wesentlichen das folgende Ziel verfolgt:

Der Eigentümer beabsichtigt, hier ein Büro- und Geschäftshaus mit Fachmärkten zu errichten. Sowohl die bisher festgesetzte Grundflächenzahl als auch andere Festsetzungen hätten diesem Vorhaben widersprochen, so dass das Vorhaben nur nach einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans genehmigt werden konnte.

Aus standörtlicher Sicht handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Arrondierung bereits bestehender Betriebe, dessen Umsetzung auf anderen, weiter entfernt gelegenen Flächen ebenfalls mit vergleichbaren Eingriffen verbunden sein würde, aber nicht den beabsichtigten wirtschaftlichen Synergieeffekt haben kann.

Angesichts dieser Vorgaben ist klar, dass es für das Vorhabengebiet keine Standortalternativen im klassischen Sinne einer Standortsuche im Außenbereich gibt, sondern lediglich mehrere kleine Alternativen der inneren Erschließung bzw. Ausgestaltung des beplanten Raumes. Es handelt sich somit nicht um eine Neuplanung mit der Folge einer großflächigen Nutzungsänderung, sondern um eine optimierende Umplanung eines bereits vorhandenen Gewerbe- bzw. Sondergebietes.

Für das Vorhabengebiet bedeutet dies, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Krumme Birke - Wilhelmshöhe“ eine zeitweilige Nutzungsbrache innerhalb eines größeren, gewerblich vorgeprägten Raumes städtebaulich den aktuellen Erfordernissen angepasst wird.

.5.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Mit der Fortentwicklung der gesamten Konzeption der Bebauungsplanänderung wurden unterschiedliche Bebauungs- und Erschließungskonzepte betrachtet, die sowohl aufgrund ökologischer als auch städtebaulicher Belange optimiert worden sind. So wurde im Zuge des Planverfahrens von einer Stützmauer zwischen den Parkplätzen und der A 45 abgesehen, sondern statt dessen eine entsprechend ausgeformte Böschung vorgesehen, die entsprechend bepflanzt werden kann.

.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Beschreibungen nicht vollständig aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei projektbezogenen UVU in Form einer UVS vorliegen, abgeleitet werden konnten und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang entsprechen können. Dies ist allerdings auch nicht zwingend erforderlich, denn die entwickelten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Auswirkungen durch Eingriffe des Vorhabens brauchten aufgrund der besonderen Situation nicht aus tatsächlich zu erwartenden Eingriffen in konkret bestehende Biotoptypen abgeleitet werden, sondern aus dem teilweisen Wegfall von noch nicht oder nur in Ansätzen umgesetzten Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans.

Daher beruhen viele Angaben auf Erfahrungswerten und die oben aufgeführten Auswirkungen besitzen größtenteils rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Aus diesen Gründen können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig bestimmt werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen wie etwa Beeinträchtigungen der vorhandenen Tierwelt und auch solche hydrogeologischer Art durchaus als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, nicht aber exakt beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen fehlen. Der Aufwand für derartige Spezialgutachten ist im Verhältnis zu den dabei speziell für das geplante Gebäude zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch, so dass derartige, mehr grundsätzliche Fragestellungen aus dem ökologischen Bereich nicht an dieses konkrete Planvorhaben gebunden werden sollten. Es darf auch nicht verkannt werden, dass nur geringe Teilflächen des Vorhabengebietes von Veränderungen betroffen sein werden und die möglichen Auswirkungen daher in vielen Fällen lokal begrenzt bleiben.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. So machen die Ausführungen die Umwelterheblichkeit der Planung deutlich und könnten, sofern sie zu Beginn der Bebauungsplanung berücksichtigt werden, wichtige Weichenstellungen zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses ermöglichen.

.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bereich südwestlich der A 45 und nordwestlich der L 908 umfasst das Vorhabengebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Krumme Birke - Wilhelmshöhe" der Stadt Freudenberg. Das Vorhabengebiet liegt vollständig im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die vorgesehene Bauform im Bereich der B-Plan-Änderung ist eine Sonderbaufläche für ein Fachmarktzentrum mit bestimmten Einzelhandelsnutzungen mit einer GRZ von 1,0.

Die innere Erschließung ist bereits gesichert, so dass für die geplante Bebauung der solcherart erschlossenen, aber noch nicht bebauten Grundstücke keine ökologischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Die sonstigen baulichen Anlagen, insbesondere Parkplätze, beanspruchen jedoch teilweise von grünordnerischen Festsetzungen bestimmte Flächen. Die solcherart wegfallenden Grünflächen müssen andernorts mit angemessenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die Gestaltung des Vorhabengebietes geschieht mit einer straßenbegleitenden Durchgrünung zwischen den Parkplätzen und der L 908 sowie teilweise entlang der Gehölzstreifen an der A 45. Weitergehende grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen sind aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Die gesamte Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,57 ha; der von der Änderung betroffene Bereich umfasst ca. 0,56 ha. Die vorhandene bzw. bereits genehmigte Bebauung/ Versiegelung wird mit der Änderung des B-Plans nicht wesentlich geändert. Lediglich die durch Parkplatzflächen zusätzlich versiegelten Teilbereiche sind zusätzlich auszugleichen.

Durch diese Elemente werden im Rahmen ihrer Errichtung, ihrer Anlage und ihrer Nutzungen verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf weitere Schutzgüter und deren jeweilige Ausprägung ausüben. Sie lassen sich in vielen Fällen jedoch vermeiden oder vermindern. Hier ist insbesondere der Verzicht auf eine Stützmauer zwischen den Parkplätzen und der A 45 zugunsten einer entsprechend bepflanzten Böschung zu nennen.

Innerhalb des Gebietes können durch entsprechende, im Bereich der Grünflächen vorgesehene Maßnahmen Teile der Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und ausgeglichen werden; die verbleibenden Beeinträchtigungen werden auf einer externen Ausgleichsfläche im Wald nordnordöstlich des Vorhabengebietes ausgeglichen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär lediglich die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende gewerbliche Bebauung betreffen.

Auch sind insbesondere Beeinträchtigungen der abiotischen Funktionen der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum nicht oder nur teilweise verminderbar; dazu gehören z. B. die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Gebietes und auf die lokalklimatischen Verhältnisse.

Insgesamt gesehen kann aber festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Diese Aspekte sind zudem auch schon im Vorfeld der Planung im Rahmen der Standortfrage indirekt beleuchtet und durch Inangriffnahme des Vorhabens als geeigneter Standort mit besonderer städtebaulicher und verkehrstechnischer Bedeutung bei gleichzeitig geringen ökologischen Konflikten unterstrichen worden.

Im Zuge der Fortentwicklung der Gesamtkonzeption sind in verschiedenen Planungsphasen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für alle betrachteten Schutzgüter entwickelt worden (z. B. Verzicht auf eine Stützmauer, s. o.).

Mit der Umsetzung des Bebauungplans werden zur Zeit unbefriedigende Verhältnisse in stadtgestalterischer, verkehrstechnischer und ökologischer Hinsicht weiterentwickelt, ohne die betrachteten Schutzgüter erheblich zu beeinträchtigen.

Die Ausgleichsmaßnahmen stehen in einem vernünftigen Verhältnis zur Bauland-ausweisung/ Versiegelung und sind naturschutzrechtlich und städtebaulich sinnvoll.