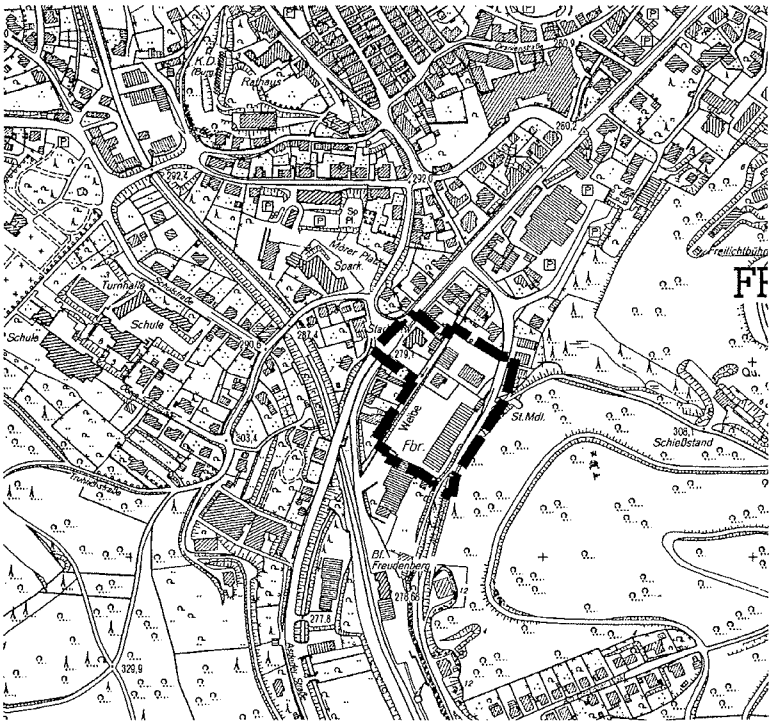
Stadt Freudenberg

Bebauungspan Nr. 49
„Stadtmitte Erweiterung“

- Begründung -

Übersichtsplan

------ Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung“



Ing. Büro Beyer
Koblenzer Straße 42
57482 Wenden

in Zusammenarbeit mit Landschaftsplaner Ing- büro Rainer Backfisch
Tannenweg 4b
57078 Siegen

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensbeschlüsse

2. Plangebietsbeschreibung
2.1 Lage im Raum
2.2 Größe und Flächennutzung

3. Planungsgrundlagen
3.1 Landesplanung
3.2 Gebietsentwicklungsplan
3.3 Flächennutzungsplan

4. Städtebauliche Zielsetzungen
4.1 Nutzungs- und Baustruktur
4.2 Anlass der Planung und allgemeine Aussagen
4.3 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail
4.3.1 - Erschließung
äußere/innere Erschließung
fußläufige Anbindung
ÖPNV
4.3.2 - Bauflächen
Art und Maß der baulichen Nutzung
Gestaltungsvorschriften
4.3.3 - Sonstiges

5. Umweltbericht

5. 1. Beschreibung des Planvorhabens
5. 1.1. Angaben zum Standort
5. 1.2. Art des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden
5. 1.3. Umfang der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans
5. 2. Beschreibung der Umwelt u. ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich d. Vorhabens
5.2.1. Naturräumliche Gliederung und Flächennutzung
5. 2.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen
5. 2.2.1 Schutzgut Mensch
5. 2.2.2 Schutzgut Pflanzen
5. 2.2.3 Schutzgut Tier
5. 2.2.4 Schutzgut Boden
5. 2.2.5 Schutzgut Wasser

..... 3

5. 2.2.6 Schutzgut Luft

5. 2.2.7 Schutzgut Klima

5. 2.2.8 Schutzgut Landschaft

5. 2.2.9 Schutzgut Kulturgüter

5. 2.2.10 Schutzgut Sachgüter

5. 2.2.11 Schutzgüter-Wechselwirkungen

5. 3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen und der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

5. 4. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

5. 5. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

5.6 Effiziente Überwachung und Sicherstellung von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

5. 7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

6. Ver- und Entsorgung

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

8. Bodenordnung

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

10. Kosten

Anlagen

- Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht

1. Verfahrensbeschlüsse

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung“ gem. § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurden die Beschlüsse zur Verfahrensdurchführung gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 12.06.2008 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 04.12.2008 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung“ gefasst.

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der zentralen Lage des Stadtteiles Freudenberg und umfasst die Geltungsbereiche der bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Stadt Freudenberg Nr. 44 „Am Silberstern – Erweiterung“ und Nr. 114 „Am Silberstern“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden* durch die Südgrenze des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 a „Stadtmitte I E – Neufassung“,

- *im Osten* durch die Stadtstraße „Am Silberstern“,

- *im Süden* durch die Südgrenzen der Flurstücke 349 und 455, Flur 12, Gemarkung Freudenberg und

- *im Westen* durch die Bahnhofstraße und die Weibe.

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

2.1 Lage im Raum

Topographisch handelt es sich um ein ebenes Gelände zwischen der Stadtstraße „Am Silberstern und der Bahnhofstraße (L512) am südwestlichen Rand des Stadtzentrums.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von rd. 285 m ü. NN.

2.2 Größe und Flächennutzung

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,2 ha.

Die Einzelflächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

.... 6

Sonderbaufläche (SO)	ca. 0,87 ha	~ 72,5 %
Mischbaufläche	ca. 0,14 ha	~ 11,7 %
Verkehrsfläche	ca. 0,19 ha	~ 15,8 %
Summe	ca. 1,2 ha	

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 29.06.1995 als Grundzentrum mit 10 000 bis 25 000 Einwohnern ausgewiesen. Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen 1. Ordnung Hagen - Siegen (Autobahn A 45) und 2. Ordnung Siegen - Waldbröhl. Das Grundzentrum gehört zum Oberbereich Siegen.
Die Stadt Freudenberg besitzt Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen genehmigt seit dem 22.02.2008 - stellt den Bereich als Siedlungsbereich dar.

...7

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg stellt das Gebiet teilweise als Sonderbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dar.
Durch die geplanten Änderungen der Festsetzungen des Sondergebietes und dessen Erweiterung in dem verbindlichen Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (16. Änderungsverfahren).

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Nutzungs- und Baustruktur

Das Plangebiet umfasst ein Areal, das durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet ist.
Bei dem Gebäude an der Bahnhofstraße handelt es sich um eine 2-geschossige Bebauung. Zurzeit befindet sich in dem Gebäude noch ein Teil der Stadtverwaltung.
Im Verlauf der Bahnhofstraße ist die Umgebungsbebauung des Geltungsbereiches bezüglich der Gebäudestrukturen, -höhen und Nutzungen sehr unterschiedlich geprägt. Hier herrscht eine überwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung vor. Während in den Erdgeschossen unterschiedliche Nutzungen vorzufinden sind, dienen die Obergeschosse vor allem der Wohnnutzung.

Im Bereich östlich der Weibe, im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes, stehen zwei überwiegend baufällige Fachwerkschuppen, von denen einer noch als Wagenhalle genutzt wird, während im Süden zwei eingeschossige Gebäude vorhanden sind, in denen sich mehrere Einzelhandelsbetriebe befinden..

.... 8

4.2 Anlass der Planung und allgemeine Aussagen

Die Stadt Freudenberg beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das zentrumsnahe Angebot von großflächigem Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.600 m² zu ermöglichen. Letztendlich ausschlaggebend für die Standortwahl ist es, den zentralen Bereich von Freudenberg zu attraktiveren

Durch das Vorhaben wird das Einzelhandelsangebot im Stadtmittebereich in keinem Fall nachteilig beeinträchtigt, sondern aufgrund der unmittelbaren Nähe vielmehr erweitert. Hierdurch wird auch die Nahversorgung des Stadtteiles Freudenberg wesentlich verbessert. Die Verbesserung der Situation wird auch durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Freudenberg bestätigt.

Aus diesen Ausführungen ist zu ersehen, dass die im § 11 Abs. 3 BauNVO zur berücksichtigten Auswirkungen einer Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb von Kerngebieten in dem vorliegenden Fall nicht schädlich für die Stadt Freudenberg ist.

Teilflächen des Gesamtplangebietes werden als Mischgebiet festgesetzt, um hier die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Gastronomiebetrieben und Wohnnutzung zu ermöglichen.

Zur besseren verkehrlichen Anbindung des Einzelhandelsstandortes soll die Brücke über die „Weibe" verbreitert werden, um an den geplanten Kreisverkehrsplatz an der Bahnhofstraße sowohl eine Zufahrt wie auch eine Abfahrt zu schaffen.

...9

Grundstück „Bahnhofstraße" 18 – 20

Das Grundstück wird zur Realisierung der Verkehrsplanung und zur Ufergestaltung der Weibe in das Plangebiet einbezogen. Das Grundstück ist mit einem Verwaltungsgebäude bebaut. Das Grundstück wird entgegen der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet dargestellt, um mittelfristig eine teilweise oder vollständige Umnutzung des vorhandenen Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen.

Einzelhandel

Das Plangebiet soll durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Verbesserung und Abrundung der Einzelhandelsstruktur des Stadtteiles Freudenberg dienen, ohne jedoch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insbesondere auch den historischen Ortskern, zu beeinträchtigen.

Dienstleistung / Gastronomie / Wohnen

Zur Steigerung der Attraktivität des Einzelhandel-Standortes wird im Bereich des Verwaltungsgebäudes ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch in diesem Bereich bei Bedarf Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können. Darüber hinaus wird hierdurch auch die Wohnnutzung ermöglicht, wodurch zur weiteren Belebung dieses innerstädtischen Standortes beigetragen werden kann.

Da zurzeit aufgrund noch nicht vorhandener Mieter bzw. Nutzer die zukünftige Nutzung noch nicht abschließend festgelegt werden kann, wird hier Mischgebiet festgesetzt.

Unzulässige Nutzungen

In den festgesetzten Mischgebieten werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss ist notwendig, da die v. g. Nutzung negative Auswirkungen (Geräuschimmissionen) auf die in den unmittelbaren angrenzenden Flächen vorh. Wohnnutzung hätten.

... 10

Auswirkungen auf die umliegende Bebauung

Negative Auswirkungen in zumutbarem Rahmen auf die an der „Bahnhofstraße" und der Straße „Am Silberstern" vorh. Wohnnutzung sind auf Grund üblicher Nutzungszeiten der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen lediglich durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen während der Tagzeit zu erwarten. Durch die zusätzliche Anbindung des Sondergebietes über das Grundstück „Bahnhofstraße" 18 – 20 an die Bahnhofstraße wird der im Plangebiet zu- und abfließende Verkehr auf der Straße „Am Silberstern" reduziert.

4.3 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail

Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) gem. § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht teilweise der Darstellung des zurzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Freudenberg, dieser in Teilbereichen zu ändern.
Weiterhin trägt die Sondergebietsausweisung der geplanten Intensivierung und Steigerung der Kaufkraft und der Attraktivität auch des Zentrumsbereiches durch das Plangebiet Rechnung.
Um zukünftig kurzfristig handlungsfähig auf mögliche Leerstände reagieren zu können, sind folgende Darstellungen für den Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes:
Maximale Gesamtverkaufsfläche Einzelhandel: 3.600 qm. Davon entfallen auf Lebensmittel 1.200 qm, wovon 90 qm auf die Warenbereiche Aktionsartikel und nichtelektrische Haushaltswaren entfallen, sowie auf die Sortimente : Getränke, Textilien, Drogerie, Schuhe, Haushaltswaren, Sport- und Freizeit, Blumen, Spielwaren jeweils bis zu maximal 800 qm Verkaufsfläche .

Im Mischgebiet (MI) - für das bisher genutzten Verwaltungsgebäude - sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO die Betriebsarten der Nummern 1 – 5 allgemein zulässig. Diese Betriebsarten prägen schon weitgehend die umliegende Bestandsbebauung. Die Nummern 6 – 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt.

4.3.1 Erschließung

- innere und äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die private Erschließungsanlage, die Teil des Bebauungsplanes ist, unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz L 512 (Bahnhofstraße) angebunden.

- ruhender Verkehr

Die Intensivierung der Nutzung innerhalb des Plangebietes hat auch eine gewisse Erhöhung des PKW-Verkehrsaufkommens zur Folge Für den zu erwartenden motorisierten Individualverkehr werden ausreichende Parkierungsanlagen im Plangebiet bereitgestellt, die über ausreichend dimensionierte Fahrgassen an das öffentliche Straßennetz angebunden sind. Somit kann der notwendige Stellplatzbedarf vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden.

- Fußgänger/Radfahrer

Fußläufig und mit dem Rad ist das Plangebiet ebenfalls über die Straße „Am Silberstern" sowie über die zuvor beschriebene neue Anbindung an die „BahnhofstraOe" erreichbar.

- ÖPNV

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die „Bahnhofstraße". Das Einkaufszentrum wird durch die Brücke über die „Weibe" auf kurzem Wege an die „Bahnhofstraße" angebunden (59 m). Unmittelbar dort befindet sich eine Haltestelle des ÖPNVs. Über die „Bahnhofstraße" und die Straße „Neuer Weg" ist der zentrale Busbahnhof in weniger als 2 Gehminuten erreichbar. Das Plangebiet ist somit optimal an den ÖPNV angebunden.

4.3.2 Bauflächen

Von den gemäß im § 6 BauNVO (Mischgebiet) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und bestimmte Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da sie zu einer Störung oder gar Belästigung der im Plangebiet festgesetzten möglichen und im Nahbereich befindenden Wohnnutzung führen können.

Durch die geplante Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen im Mischgebiet soll eine lebendige Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Da bei der Berechnung der Grundflächen u. a. Stellplätze und Zufahrten mitzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO), setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet die Grundflächenzahl entsprechend der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO auf 0,8 fest. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt. Dieses Nutzungsmaß orientiert sich an gebietstypischen innerstädtischen Baudichten und trägt der Lage Rechnung.

Im Plangebiet wird im Bereich des Mischgebietes eine Geschossigkeit bis zu 3 Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch wird der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen.
Im Sondergebiet wird aufgrund der bestehenden Bebauung eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die weitere mögliche Bebauung dem vorhandenen Bestand angepasst.

In Anlehnung an die in Freudenberg üblichen Gestaltungssatzungen der werden in den Bebauungsplan „Stadtmitte - Erweiterung" örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen mit festgesetzt. So wird sichergestellt, dass auch bei der Neubebauung die ortsgestaltungsrechtlichen Aussagen umgesetzt und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Kerngebiet durch eine a-typische Bebauung ausgeschlossen werden.

... 13

4.3.3 Sonstiges

Das Gelände muss aufgrund der geplanten Nutzung nur unwesentlich verändert werden.
Das Altlastenkataster des Kreises Siegen- Wittgenstein enthält zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bezüglich des Plangebietes, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten im Plangebiet zu erwarten sind.

Zwar hat grundsätzlich ein Massenausgleich Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub zu erfolgen, im vorliegenden Fall ist dies aber aufgrund der geplanten Tiefgarage nicht möglich. Daher ist der anfallende überschüssige Bodenaushub in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisesgebietes zu beseitigen.
Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass in diesem Bereich der Bergbau umgegangen ist.

5 Umweltbericht

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und den darin getroffenen Festsetzungen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 21 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. Diese Sachverhalte werden in dem folgenden Umweltbericht erschöpfend gewürdigt.

... 14

5.1 Beschreibung des Planvorhabens

5.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst eine etwa 1,2 ha große Fläche innerhalb der Ortslage von Freudenberg. Erhebliche Flächen des Plangebiets sind bereits versiegelt und unterliegen gleichzeitig Festsetzungen bestehender Bauleitpläne. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Freudenberg für den Bereich des Bebauungsplanes ist bereits erfolgt.

Hintergrund und Anlaß dieser Planung sind im vorstehenden Abschnitt 4 dieser Begründung aus städtebaulicher Sicht ausführlich dargelegt worden. Vorgesehen ist eine maßvolle Verdichtung der bestehenden Bebauung unter Beachtung landschaftsökologischer, landschaftsästhetischer und stadtbildprägender Belange.

5.1.2 Art des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Wesentlicher Planinhalt des Bebauungsplans Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung" ist die Ausweisung von Flächen für ein Misch- und ein Sondergebiet. Im Detail sind die städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere die vorgesehene Erschließung und die Ausweisung von Bauflächen, im vorstehenden Abschnitt 4.3 dieser Begründung aufgeführt.

Das Plangebiet besteht zur Zeit zu einem sehr großen Teil bereits aus Einzelhandelsbetrieben mit zugehörigen Parkplatzflächen. Weitere Teilflächen sind ebenfalls bebaut und zu einem großen Teil versiegelt. Der zusätzliche Bedarf an künftig versiegeltem Grund und Boden beläuft sich daher auf lediglich etwa 0,08 ha versiegelte Fläche von ca. 1,2 ha Plangebietsumfang.

... 15

Für die noch nicht versiegelten Flächen, die künftig versiegelbar sein werden, besteht eine Ausgleichspflicht.

5. 1.3. Umfang der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans

Sofern Teile des Plangebietes bislang als Sonderbaufläche dargestellt gewesen sind, wird diese Darstellung beibehalten. Die bisherige Mischbaufläche wird in Sonderbaufläche umgewandelt. Die Fläche für Gemeinbedarf (Bereich altes Rathaus) wird in Mischbaufläche umgewandelt.

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

5. 2.1. Naturräumliche Gliederung und Flächennutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süderbergland im mittleren Weibetal auf knapp unter 280 m ü. NN in der zentralen Talaue im Bereich der Einmündung des Söttebachs in die Weibe. Diese Gewässer sind hier tief in das umgebende Bergland eingeschnitten; auch die weitere Umgebung ist stark zertalt. Das Weibetal ist im Bereich der Ortslage Freudenberg sehr dicht bebaut. Wohn- und Mischbebauung sowie gewerblich genutzte Flächen wechseln sich ab.

Die Böden der Talaue bestehen aus lehmig-steinigem Schottermaterial; sie sind im Plangebiet jedoch durch die frühere und aktuelle Nutzung mehrfach umgelagert und verdichtet bzw. größtenteils versiegelt worden, so dass hier kein natürlich gewachsener Boden mehr vorliegt. Der Bereich ist der potenzielle Wuchsort eines bachbegleitenden Erlen-Eschenwaldes.

... 16

Das Klima ist atlantisch geprägt und somit regenfeucht mit mässig warmen bis kühlen Sommern und milden Wintern. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen.

Die Hänge und Höhen sind vorwiegend bewaldet, seltener landwirtschaftlich genutzt. Besonders die geringer geneigten Hänge werden von Wohnbauflächen eingenommen. Das Plangebiet grenzt ringsum an weitere Bebauung.

5. 2.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Durch die weiter unten aufgeführte Matrix zu den schutzgutbezogenen Wirkungen wird deutlich, dass verschiedene Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Weise betroffen sein werden, Somit sind ihre Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit zu ermitteln. Eine entsprechende Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsraums bleibt aufgrund der begrenzten Auswirkungen 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, werden nachfolgend aufgezeigt.

Innerhalb der einschlägigen Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die grundsätzlich im Zuge der Umweltprüfung auf der Grundlage dieses Umweltberichtes berücksichtigt werden müssen. So sollen besonders solche Ausprägungen und Strukturen der Schutzgüter hervorgehoben werden, die aufgrund ihrer in den Fachgesetzen definierten Bedeutungen wichtige Funktionen übernehmen (z. B. mikroklimatische Verhältnisse, immissionsschutzrelevante Sachverhalte und Aspekte des Bodenschutzes). Die Funktionsfähigkeit dieser Schutzgüter ist unter Beachtung der gesetzlichen Zielvorgaben zu schützen, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Relevant sind die in der folgenden Tabelle genannten Zielaussagen:

... 17

Tabelle 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	TA Lärm, BImschg u. VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge Voraussetzung gesunder Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll
Boden	Bodenschutz-gesetz Baugesetzbuch	Ziele des Bodenschutzgesetzes sind u. a. der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte sowie für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegenüber dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und die Förderung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Wasser	Wasser-haushalts-gesetz Landes-wasser-gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit
Tiere und Pflanzen	Bundesnatur-schutzgesetz und Landschafts-gesetz NRW Baugesetzbuch	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für kommende Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerations- und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Luft und Klima	Bundes-immissions-schutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung bzgl. des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen

	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt
	Landschafts-gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage seiner Erholung
Landschaft	Bundesnatur-schutzgesetz und Landschafts-gesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Denkmal-schutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Freudenberg enthält für das Plangebiet keine Aussagen, da es sich innerhalb der geschlossenen Ortslage befindet.

Es existieren für das Plangebiet keine restriktiven Ziele sonstiger Fachpläne. Das Konzept zur naturnahen Entwicklung der Weibe, des Söttebachs und des Seelbachs sieht im Plangebiet zwar ein Entfernen der Sohl- und Ufersicherungen vor (Maßnahme Nr. 14), aus zwingenden, gewässerschutzbedingten Restriktionen ist dies jedoch nur sehr eingeschränkt möglich. Gleichwohl wird mit der Kompensation der Eingriffe im Plangebiet Hinweisen des v.g. Konzeptes gefolgt, indem eine Profilaufweitung der Weibe oberhalb der Brücke am rechten Ufer vorgesehen wird.

Bei der folgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen stellen die hier beschriebenen Ziele der Fachgesetze gleichzeitig einen Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So erfüllen z. B. Böden mit bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt in besonderer Weise die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes, d. h. in diesem Fall existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Grundsätzlich gilt: Je höher die auf ein Schutzgut wirkende Eingriffsintensität ist, umso geringer wird die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Parallel dazu steigt gleichzeitig die Erheblichkeit der Beeinträchtigung

Durch die weiter unten aufgeführte Matrix zu den schutzgutbezogenen Wirkungen wird deutlich, dass mehrere Schutzgüter in unterschiedlich ausgeprägter Weise betroffen sein können. Somit sind ihre Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit zu ermitteln. 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 beeinträchtigt werden können, werden nachfolgend aufgezeigt.

5. 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 Umfeld des Bebauungsplans vorhandenen, nördlich und westlich gelegenen Wohnbereiche sind für die Zulässigkeit bestimmter gewerblicher Nutzungsarten von Bedeutung. Die vorgesehenen Festsetzungen in dem geplanten Sondergebiet minimieren und vermeiden mögliche Auswirkungen wie Lärm- und Geruchsbelästigungen so weit, dass in diesen Wohnbereichen keine konkreten Schutzmaßnahmen mehr erforderlich sein werden.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebietes 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 gelegentlich von Fußgängern und Radfahrern gequert, die von der Bahnhofstraße zur parallel am östlichen Talhang verlaufenden Straße „Am Silberstern" gelangen wollen (bzw. umgekehrt). Die Attraktivität dieser Wegeverbindung ist gering. Auch die erlebte Landschaft im engeren Plangebiet regt nicht zum längeren Verweilen ein. Somit ist der Raum eher als Transitbereich zwischen

... 20

attraktiveren Talabschnitten (zentrales Stadtgebiet von Freudenberg und östlicher Talhang mit Zuwegungen zu den dort befindlichen, ausgedehnten Waldflächen) zu sehen.

Im Rahmen der Feierabend- und Wochenenderholung wird das Vorhabengebiet ebenfalls nicht genutzt; die Nutzung als Einzelhandelsstandort schränkt Erholungsmöglichkeiten aller Art erheblich ein.

Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche bestehen in erster Linie durch den Einzelhandel. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um diese Nutzungsansprüche zu sichern und ihre Möglichkeiten in verträglicher Weise zu erweitern und zu verbessern.

Land- und forstwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht statt.

5. 2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die Vegetation und jeweils aktuelle Flächennutzung des Plangebietes wurde im Herbst 2007 erfasst. Aus der aktuellen Flächennutzung geht hervor, daß annähernd 90 % des Plangebietes zur Zeit mit Gebäuden, Verkehrswegen, Parkplätzen und Hofräumen versiegelt sind. Die verbleibende, unversiegelte Fläche besteht vorwiegend aus vegetationsfreien, stark verdichteten Hofflächen und dem Bachbett der Weibe mit Sohl- und Uferbefestigung. Nur sehr kleine Ecken und Winkel im nördlichen Plangebiet, vornehmlich im Bereich der beiden überwiegend baufälligen Fachwerkschuppen, sind z. T. spärlich mit Hochstauden und Gräsern bewachsen; vereinzelt beginnt dort auch Anflug von Birken und Salweiden aufzukommen. Größere Gehölze (Birken und Weidenarten) stehen in einem sehr schmalen Streifen nahe eines der Fachwerkschuppen am linken Ufer der Weibe. Weitere Streifen zwischen Parkplatzflächen und der Weibe sind vorwiegend mit Ziersträuchern, aber auch mit einheimischen Gehölzen bepflanzt; diese Bereiche sollen erhalten bleiben.

5. 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 Plangebiet – falls überhaupt – allenfalls Ubiquisten zu erwarten, die an die erheblich anthropogen vorbelastete Umwelt angepasst sind. Die sehr häufigen akustischen und optischen Störungen, die die Fluchtdistanzen sehr vieler Arten überschreiten, lassen insbesondere keine empfindlichen bzw. seltenen und somit schützenswerte Tierarten in nennenswerter Anzahl erwarten, so dass keine eingehenderen Untersuchungen hierzu erforderlich werden.

Eine Ausnahme hiervon könnten Fledermäuse darstellen, die in den beiden kaum bzw. nicht genutzten Fachwerkschuppen mit unterschiedlichen Verfallsstadien durchaus gute Lebensbedingungen vorfinden könnten. Daher sind die Speicherräume dieser Gebäude im Dezember 2007 gezielt nach überwinternden Fledermäusen abgesucht worden mit dem Ergebnis, daß dort trotz der vorstehend dargelegten Vermutung keine Fledermäuse vorhanden sind. Nicht ausgeschlossen werden kann hingegen das Vorkommen von Fledermäusen in einem Stollen östlich des Plangebiets. Eine dort befindliche, etwaige Population bleibt von den durch den Bebauungsplan verursachten Nutzungsänderungen unberührt.

Amphibien sind aufgrund fehlender Brut- und Nahrungsbiotope nicht zu erwarten. Aus ähnlichen Gründen ist hier nicht mit Reptilien zu rechnen; allenfalls könnten z. B. Eidechsen und Blindschleichen von benachbarten Waldrand- und Gartenflächen zeitweise in das Gebiet einwandern. Die Fischfauna in der Weibe besteht laut einer Untersuchung von Juli 2005 (ca. 1 km unterhalb des Plangebietes) vorwiegend aus Bachforellen und Koppen.. Das Makrozoobenthos ist an den vorhandenen, eingeschränkten Geschiebehaushalt des Bachlaufs angepasst. Auch für weitere wirbellose Tiere bietet der untersuchte Raum nur eingeschränkte Lebensmöglichkeiten. Sie sind daher nicht weiter untersucht worden.

... 22

5. 2.2.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind keine natürlich gewachsenen Bodenflächen mehr vorhanden. Der Talraum der Weibe ist durch mehrere Meter mächtige Aufschüttungen geprägt, die vorgenommen wurden, um die darauf errichteten Gebäude und sonstigen Anlagen hochwasserfrei zu gründen. In diesem Naturraum wären mehr oder weniger vom Grundwasser beeinflusste Gleyböden und in Ufernähe Auenböden (Vega) zu erwarten gewesen.

Aufgrund der Nähe zum Vorfluter Weibe, des vorwiegend angeschütteten und verdichteten Untergrundes und des bereits vorhandenen, hohen Versiegelungsgrades ist eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers im Talgrund nicht vorgesehen und wird daher auch nicht weiter gutachterlich untersucht.

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

5. 2.2.5 Schutzgut Wasser

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

Das Grundwasser im Talgrund der Weibe steht mindestens in Höhe des jeweiligen Vorfluterstandes an. Dieser Grundwasserstand wird nur geringfügig durch die Niederschläge im engeren Plangebiet beeinflusst, sondern eher durch den langfristigen Witterungsverlauf und den daraus resultierenden Abflüssen der Weibe in ihrem Einzugsgebiet nördlich des Plangebietes.

Die Grundwassernähe im Talraum der Weibe wird allerdings relativiert durch die umfangreichen, mehrere Meter hohen Anschüttungen dort, die trotz ihrer Lage unmittelbar am Gewässer als grundwasserferne Flächen bezeichnet werden müssen.

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

Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet die Weibe, ein mittelgroßer Berglandbach mit einer Spiegelbreite von 2 bis 5 Meter, und der von Nordwesten einmündende Söttebach, der jedoch bei seiner Mündung in die Weibe verrohrt ist.

5. 2.2.6 Schutzgut Luft

Konkrete Immissionsmessungen stehen zur Auswertung nicht zur Verfügung. Die Werte der gegebenenfalls relevanten Parameter SO2, NO, NO2, CO und Schwebstaub, die durch Hausbrand und Verkehr erzeugt werden, liegen voraussichtlich deutlich unter den Grenzwerten der IW1 der TA Luft.

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

5. 2.2.7 Schutzgut Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet entsprechen den verbreitet entwickelten Merkmalen des niederschlagsreichen Süderberglandes. Das Hauptmaximum der Niederschläge liegt in den Monaten Dezember und Januar. Das Minimum des Jahresniederschlages liegt im Monat März.

Aufgrund seiner Lage im Talraum befindet sich das Plangebiet in einer topografisch bedingten, leichten Leelage mit einer möglichen Abweichung von der berechneten, höhenabhängigen Niederschlagsmenge (knapp 1000 mm/Jahr) in Höhe von ca. - 5 %.

... 24

Aus der Auswertung der klimabedingt unterschiedlichen Blüh-, Ernte- und Aussaattermine geht hervor, dass es sich um ein Gebiet mit mäßig günstigen Vegetationsbedingungen handelt, wie es für geschützte Tallagen des Siegerlandes typisch ist.

Lokalklimatisch besitzt das Gebiet keine Bedeutung als Fläche für Entstehung und Transport von Kalt- und Frischluft für die angrenzende Bebauung.

Das Mikroklima im engeren Plangebiet ist durch die vorhandene, örtlich dichte Bebauung mit einzelnen Freiflächen beeinflusst. Trotz der geplanten, etwas dichteren Bebauung des Sondergebietes sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten, da das örtliche Klima mehr durch die topografische Lage in einem verhältnismäßig engen Talabschnitt als durch die Bodennutzung und damit einhergehende Versiegelung geprägt wird.

5. 2.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird vor allem durch die vorhandene Topographie und die heutige Nutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzung prägt südlich des Freudenberger Rathauses die Talaue der Weibe durchgehend bis zur Stadtgrenze. Die meist sehr steilen Böschungen der aufgeschütteten Flächen in der Talaue zur Weibe hin sind gelegentlich von Gehölzgruppen bewachsen.

Die meist steilen Talhänge außerhalb des Plangebietes sind überwiegend bewaldet. Befindet sich Wohnbebauung an den Hängen, so ist diese oft in weitläufige Gartenanlagen mit älterem Baumbestand eingebunden und fügt sich unauffällig in die Landschaft ein.

5. 2.2.9 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach derzeitigem Wissensstand im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

5. 2.2.10 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter sind in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz vorhanden; auch die öffentlichen Erschließungstrassen (überörtliche und kommunale Straßen und Wege) repräsentieren einen messbaren Sachwert.

5. 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 insbesondere durch die schon bestehende Nutzung Einzelhandel die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Mensch: Nutzung durch Einzehandelsbetriebe und unbefriedigende 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: Unterbrochene Wandermöglichkeiten durch Bebauung und Verkehrswegeführung → eingeschränkte Beweglichkeit, teilweise fehlende Habitatstrukturen

... 26

Schutzgut Boden: erhebliche, unnatürliche Veränderungen der gewachsenen Bodenstrukturen → fehlende Pufferfunktionen des Bodens → Eintrag von gelösten Stoffen ins Grundwasser

Schutzgut Wasser: Beschränkung des Bachlaufs zwischen angeschütteten Flächen → keine freie Laufentwicklung → Einschränkung der Funktionen einer natürlichen Talauenstruktur

Schutzgut Klima: unterschiedlich dicht bewachsene und bebaute Talaue → unterschiedlich starke Abstrahlung → Temperaturunterschiede mit örtlich starker Nebelbildung

Schutzgut Luft: vorwiegend dicht bewachsene und bebaute Talaue → Abschirmungseffekte mit geringer Ventilationswirkung

Schutzgut Landschaft: Überbauung des Talraums → Erlebbarkeit der Landschaft stark eingeschränkt und durch Gewerbebetriebe → keine besondere Eigenart vorhanden

5. 3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen und der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Im folgenden Abschnitt werden diejenigen der vorgesehenen Maßnahmen beschrieben, die die Umwelt in relevanter Weise beeinflussen können. Außerdem wird aufgeführt, auf welche Weise Auswirkungen vermieden, minimiert oder sogar hinsichtlich ihrer bisherigen nachteiligen Wirkungen verbessert werden können. Schließlich werden die unvermeidlichen Auswirkungen ermittelt und beschrieben.

5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung des Bebauungsplanes verursacht zusätzliche Versiegelungen von Boden im Norden des Plangebietes. Dieser Bereich ist zwar größtenteils bereits

versiegelt, rund 800 m² sind allerdings unversiegelt, teilweise von Hochstauden und Gehölzen bewachsen und damit umweltrelevant.

Diesen Auswirkungen steht eine Entsiegelung von ca. 110 m² mit einer Profilaufweitung der Weibe am linken Ufer gegenüber.

Die von der Umsetzung des Bebauungsplans ausgelösten Veränderungen sind in der nachfolgenden Tabelle differenziert dargestellt. Sofern versiegelte Flächen erhalten bleiben oder wieder versiegelt werden, gehen sie nicht in die Tabelle ein, ebenso werden zu erhaltende Grünflächen entlang der bestehenden Parkplatzflächen darin nicht aufgeführt.

Tabelle 2: Gegenüberstellung der durch die Festsetzungen veränderten Flächen

Biotoptyp – vorher	Fläche in m²	**x Wertstufe**	Produkt F x W
Versiegelte Fläche (Bebauung und Hoffläche) im Bereich des alten Rathauses am rechten Weibeufer – künftige Ausgleichsfläche	110	0	0
Weibe, Uferstreifen links – künftige Ausgleichsfläche	50	5	250
mit Hochstauden und Gehölzanflug spärlich bewachsene Flächen – künftige Eingriffsfläche	170	3	510
Unversiegelte, jedoch sehr stark verdichtete, vegetationsfreie Hoffläche – künftige Eingriffsfläche	580	0,5	290
Summe heutiger Zustand	**910**		**1050**
Biotoptyp - nachher			
Profilaufweitung der Weibe am rechten Ufer im Bereich des alten Rathauses – flache Gestaltung des Ufers mit punktueller Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen sowie Begrünung mit feuchtigkeitsliebenden Stauden	110	7	770
Weibe, Uferstreifen links – Entfernen der Gehölze, Entwicklung des Uferstreifens durch Zulassen natürlicher Sukzession	50	5	250
Überbaubare bzw. versiegelbare Fläche (Planung)	750	0	0
Summe, geplanter Zustand	**910**		**1020**
Soll			1050
Defizit			-30

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Stadtmitte-Erweiterung" definieren diejenigen planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies sind insbesondere der vorgesehene Nutzungstyp und die mit ihm verbundenen baulichen Elemente sowie Elemente der technischen Infrastruktur.

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								X
	Rohstoff-Gewinnung								
Pflanze		X	X	X					
Tier		X	X	X			X		
Boden		X	X						
Wasser		X	X						X
Klima									
Luft						X			
Landschaft									
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 Nummerierung der Auswirkungen). Gleichzeitig wird deutlich, für welche Auswirkungen keine oder nur unzureichend geeignete Maßnahmen entwickelt werden können. Diese werden im Anschluß zusammenfassend aufgeführt.

Schon mit Beginn der Bauarbeiten wird eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein, die sich nach Fertigstellung der später folgenden Bebauung als dauerhafte Auswirkungen 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 zukünftige Nutzung weitere, allerdings eher geringfügige Wirkungen in Form von Emissionen durch Hausbrand und Verkehr zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Festsetzungen nicht zu erwarten, da es sich bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 49 nicht um eine Inanspruchnahme bisher unberührter Flächen handelt, sondern bereits bebaute Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die zusätzlichen Auswirkungen sind in ihrem Ausmaß geringfügig und können ortsnah kompensiert werden.

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

Tabelle 4: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mensch:	➢ Geringfügige Störung der benachbarten Wohnbebauung durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe (1)
Pflanze:	➢ Zerstörung der Vegetationsdecke (teilweise) (2) ➢ Biotopverlust (teilweise) (3)
Tier:	➢ Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (4)
Boden:	➢ Auf rund 7 % des Plangebietes vollständiger Verlust der allerdings bereits sehr schwach ausgeprägten bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung und Anschüttung (5)
Wasser:	➢ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (6) ➢ Beschleunigung des Gebietsabflusses (7)
Klima:	➢ Geringfügige Ausweitung der städtischen Wärmeinsel (8)
Luft:	➢ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen/befristet, innerbetrieblicher Verkehr, Hausbrand) (9)
Landschaft	➢ Keine Auswirkungen auf Kulturgüter, da nicht vorhanden (10)
Kultur-/Sachgüter:	➢ Keine Auswirkungen auf Kulturgüter, da nicht vorhanden (11)
Wechsel-wirkungen:	➢ Verschiebung von Artengemeinschaften (12) ➢ Veränderung des Wasserhaushalts (13)

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

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Ein Unterlassen des Vorhabens würde zumindest mittelfristig zu einer Verlagerung der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf andere mögliche Plangebiete im Bereich von Freudenberg oder zu einer Abwanderung in andere Stadtteile führen. In diesen Fällen würden vermutlich vielfach bisher gänzlich unberührte Flächen beansprucht werden, während das Plangebiet bereits zu einem weit überwiegenden Teil von vergleichbaren Nutzungen überprägt ist. Es handelt sich nicht um eine bloße Erweiterung, sondern um eine behutsame Anpassung der bestehenden zentrumnahen Nutzungsstrukturen von Freudenberg unter Beachtung zahlreicher umweltrelevanter Gegebenheiten. Indem das Sondergebiet auf bereits erheblich vorbelasteten Flächen festgesetzt wird, werden Eingriffe in den Naturhaushalt weitgehend vermieden.

... 31

5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Eine zumindest teilweise Verminderung der Eingriffe im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Bebauungsdichte auf eine Grundflächenzahl von 0,8 erreicht. Eine weitergehende Entlasung der Schutzgüter Boden und Wasser ist aufgrund der Raumverhältnisse nicht möglich.

Beeinträchtigungen während der Bauphase (1,9) können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch die strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.

Für die Menschen bestehen grundsätzlich zwar Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen; da die Orientierungswerte der TA Lärm in den benachbarten Mischgebieten aber weder bauzeitlich noch während des Betriebs überschritten werden, ist dieser Sachverhalt nicht besonders zu berücksichtigen.

Die optische Wirkung der geplanten Bebauung wird durch entsprechende Festsetzungen an die bestehende Bebauung behutsam angeglichen.

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der vorstehend beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Inanspruchnahme von Biotoptypen mit fehlendem und sehr geringem, nur sehr vereinzelt auch mittlerem ökologischen Wert werden immer noch Auswirkungen verbleiben, die allerdings im eigentlichen Plangebiet ausgeglichen werden können, indem ein Abschnitt des rechten Weibeufers naturnah gestaltet wird. Ein verbleibendes, rechnerisch geringfügiges Defizit In der ökologischen Bilanzierung (vgl. Tabelle 2) ist bedeutungslos.

5. 4. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Es wurde ein geeigneter, zentrumsnaher Standort für einen Lebensmitteldiscounter in Freudenberg gesucht. Im Vergleich zu verschiedenen Möglichkeiten innerhalb der Ortslage oder am Ortsrand hat sich der gewählte Standort sowohl aus verkehrstechnischen als auch aus ökologischen Gründen als die geeignetste Lösung herauskristallisiert. Daher brauchen im Rahmen dieses Umweltberichtes alternative Planungen nicht weiter betrachtet zu werden.

5. 5. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als daß nicht alle Schutzgüter mit detaillierten Untersuchungen lückenlos erfaßt worden sind. Daher kann z. B. kein Anspruch auf eine ausnahmslos vollständige Artenliste der Gefäßpflanzen abgeleitet werden – die erfolgten Untersuchungen sind allerdings hinreichend detailliert, um daraus klare Bewertungen der Biotoptypen zu erstellen.

Untersuchungen der Fauna sind aufgrund der weithin fehlenden Biotopstrukturen nicht erfolgt bzw. konnten aus älteren Untersuchungen (Fischfauna Weibe) abgeleitete werden. Eine zunächst vermutete Fledermauspopulation in den abzureißenden Gebäuden hat sich bei einer Sichtung der Dachbodenbereiche nicht bestätigt.

Eine Prüfung auf mögliche Vorkommen besonders geschützter Pflanzen und Tiere im Plangebiet beschränkt sich auf einen Abgleich der aufgefundenen Arten und Habitate mit der Liste der LÖBF (Meßtischblatt 5113). Es kommen allerdings bei weitem nicht alle der für diesen Kartenausschnitt aufgeführten Arten im Plangebiet vor. Für die möglicherweise vorkommenden Arten sind deren potenzielle Lebensstätten (s.o.) in die Betrachtung einbezogen worden.

... 33

Viele der weiteren Angaben beruhen auf Erfahrungswerten und Abschätzungen. Insofern haben die oben ermittelten Auswirkungen 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 determiniert 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 Plangebiet zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch, so dass derartige mehr grundsätzliche Fragestellungen aus dem ökologischen Bereich nicht an dieses Planvorhaben gebunden werden sollten.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen und mögliche Eingriffe oder Störungen, besonders in Populationen streng geschützter Arten, zu vermeiden oder sehr weitgehend zu minimieren.

So machen die Ausführungen die Umwelterheblichkeit der Planung deutlich und könnten, sofern sie zu Beginn der Bebauungsplanung zum Einsatz kommen, wichtige Weichenstellungen zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses vornehmen.

5.6 Effiziente Überwachung und Sicherstellung von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, durch die Stadt Freudenberg. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene

... 34

nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da verschiedene Bauleitplanungen höchst unterschiedliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können, sollte durch die Stadt grundsätzlich dazu eine individuelle – für die jeweilige Bauleitplanung angemessene – Durchführung des Monitorings festgelegt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Stadtmitte – Erweiterung""
wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Damit ist zunächst davon auszugehen, dass für diese Bauleitplanung kein gesondertes Überwachungs- und Beobachtungssystem erforderlich wird.

Das Monitoring wird daher im Grundsatz über die bereits gegebenen behördlichen Überwachungsmaßnahmen sichergestellt. Hierbei ist insbesondere auf § 4 Abs. 3 des BauGB hinzuweisen. Demnach sind die beteiligten Behörden aufgefordert – auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens – die Kommunen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu unterrichten.

5. 7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan Nr.49 „Stadtmitte – Erweiterung"" in Freudenberg umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha, von denen rund 0,08 ha zusätzlich dauerhaft versiegelt werden.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens werden sich auf Teilflächen im engeren Bereich des Bebauungsplans beschränken. Die Anlieger der angrenzenden Bebauung werden von dem Vorhaben lediglich kurzfristig bauzeitlich betroffen, die langfristigen Auswirkungen z. B. durch Lärm überschreiten nicht die zulässigen Grenzwerte.

Zu Beginn der Bautätigkeit werden die Auswirkungen des Vorhabens am deutlichsten ausgeprägt sein. Die weitaus meisten Auswirkungen werden im Laufe der Zeit auf ein vertretbar geringes, unerhebliches Maß verkleinern oder völlig wegfallen.

... 35

Die dauerhaften, jedoch geringfügigen Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden.

Zur Zeit ist das Plangebiet bereits weitgehend gewerblich bzw. von Einzelhandelsbetrieben genutzt.

Dieser von der Stadt Freudenberg vorgelegte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Unvermeidbare Eingriffe werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen sind ihrem Umfang und ihrer Bedeutung nach unerheblich.

Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 49 „Stadtmitte – Erweiterung"" in Freudenberg keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadt Freudenberg sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Stromnetz der Rheinisch westfälischen Elektrizitätswerke (RWE-AG).

Die Abfallbeseitigung - Abfalleinsammlung und Beförderung - wird durch die Stadt Freudenberg, die sich hierbei einem speziellen Entsorgungsunternehmen bedient, durchgeführt.

Es ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass unverschmutzte Niederschlagswasser aus den bebauten und versiegelten Flächen gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort von den Nutzungsberechtigten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine Minimierung des Versiegelungsgrades der unbebauten Flächen erreicht werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser sowohl von dem Gebäude wie von den versiegelten Flächen kann dem Vorfluter, Weibe, zugeführt werden.

Die Weibe verläuft von Nordost nach Südwest durch das Plangebiet.
Ein wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht ist dieser Begründung (Anlage) beigefügt.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

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) 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.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

.... 37

8. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Da sich das Plangebiet 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.

9. 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.

10. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Freudenberg entstehen im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen keine Kosten.

Freudenberg, den 04.12.2008
Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung -

Zusammenfassende Erklärung

der Stadt Freudenberg gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden

hier: Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung" im Stadtteil Freudenberg

1. Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der zentralen Lage des Stadtteiles Freudenberg und umfasst die Geltungsbereiche der bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Stadt Freudenberg Nr. 44 „Am Silberstern – Erweiterung" und Nr. 114 „Am Silberstern". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden* durch die Südgrenze des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 a „Stadtmitte I E – Neufassung",
- *im Osten* durch die Stadtstraße „Am Silberstern",
- *im Süden* durch die Südgrenzen der Flurstücke 349 und 455, Flur 12, Gemarkung Freudenberg und
- *im Westen* durch die Bahnhofstraße und die Weibe.

Das Plangebiet umfasst ein Areal, das durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet ist.
Bei dem Gebäude an der Bahnhofstraße handelt es sich um eine 2-geschossige Bebauung. Zurzeit befindet sich in dem Gebäude noch ein Teil der Stadtverwaltung.
Im Verlauf der Bahnhofstraße ist die Umgebungsbebauung des Geltungsbereiches bezüglich der Gebäudestrukturen, -höhen und Nutzungen sehr unterschiedlich geprägt. Hier herrscht eine überwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung vor. Während in den Erdge-

schossen unterschiedliche Nutzungen vorzufinden sind, dienen die Obergeschosse vor allem der Wohnnutzung.

Im Bereich östlich der Weibe, im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes, stehen zwei überwiegend baufällige Fachwerkschuppen, von denen einer noch als Wagenhalle genutzt wird, während im Süden zwei eingeschossige Gebäude vorhanden sind, in denen sich mehrere Einzelhandelsbetriebe befinden..

Die Stadt Freudenberg beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das zentrumsnahe Angebot von großflächigem Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.600 m² zu ermöglichen. Letztendlich ausschlaggebend für die Standortwahl ist es, den zentralen Bereich von Freudenberg zu attraktiveren

Durch das Vorhaben wird das Einzelhandelsangebot im Stadtmittebereich in keinem Fall nachteilig beeinträchtigt, sondern aufgrund der unmittelbaren Nähe vielmehr erweitert. Hierdurch wird auch die Nahversorgung des Stadtteiles Freudenberg wesentlich verbessert. Die Verbesserung der Situation wird auch durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Freudenberg bestätigt.

Aus diesen Ausführungen ist zu ersehen, dass die im § 11 Abs. 3 BauNVO zur berücksichtigten Auswirkungen einer Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb von Kerngebieten in dem vorliegenden Fall nicht schädlich für die Stadt Freudenberg ist.

Teilflächen des Gesamtplangebietes werden als Mischgebiet festgesetzt, um hier die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Gastronomiebetrieben und Wohnnutzung zu ermöglichen.

Zur besseren verkehrlichen Anbindung des Einzelhandelsstandortes soll die Brücke über die „Weibe" verbreitert werden, um an den geplanten Kreisverkehrsplatz an der Bahnhofstraße sowohl eine Zufahrt wie auch eine Abfahrt zu schaffen.

Grundstück „Bahnhofstraße" 18 – 20

Das Grundstück wird zur Realisierung der Verkehrsplanung und zur Ufergestaltung der Weibe in das Plangebiet einbezogen. Das Grundstück ist mit einem Verwaltungsgebäude bebaut. Das Grundstück wird entgegen der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet dargestellt, um mittelfristig eine teilweise oder vollständige Umnutzung des vorhandenen Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen.

Einzelhandel

Das Plangebiet soll durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Verbesserung und Abrundung der Einzelhandelsstruktur des Stadtteiles Freudenberg dienen, ohne jedoch die vorhandenen Einzelhandelsstandorte, insbesondere auch den historischen Ortskern, zu beeinträchtigen.

Dienstleistung / Gastronomie / Wohnen

Zur Steigerung der Attraktivität des Einzelhandel-Standortes wird im Bereich des Verwaltungsgebäudes ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch in diesem Bereich bei Bedarf Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden können. Darüber hinaus wird hierdurch auch die Wohnnutzung ermöglicht, wodurch zur weiteren Belebung dieses innerstädtischen Standortes beigetragen werden kann.

Da zurzeit aufgrund noch nicht vorhandener Mieter bzw. Nutzer die zukünftige Nutzung noch nicht abschließend festgelegt werden kann, wird hier Mischgebiet festgesetzt.

Unzulässige Nutzungen

In den festgesetzten Mischgebieten werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss ist notwendig, da die v. g. Nutzung negative Auswirkungen (Geräuschimmissionen) auf die in den unmittelbaren angrenzenden Flächen vorh. Wohnnutzung hätten.

Auswirkungen auf die umliegende Bebauung

Negative Auswirkungen in zumutbarem Rahmen auf die an der „Bahnhofstraße" und der Straße „Am Silberstern" vorh. Wohnnutzung sind auf Grund üblicher Nutzungszeiten der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen lediglich durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen während der Tagzeit zu erwarten. Durch die zusätzliche Anbindung des Sondergebietes über das Grundstück „Bahnhofstraße" 18 – 20 an die Bahnhofstraße wird der im Plangebiet zu- und abfließende Verkehr auf der Straße „Am Silberstern" reduziert.

2. Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsverfahrens:

Verfahren	***Datum***	***Beteiligte***
Einleitungsbeschluss	19.09.2007 11.10.2007	Stadtentwicklungsausschuss Rat der Stadt Freudenberg
Veröffentlichung Einleitungsbeschluss	08.03.2008	Amtsblatt der Stadt Freudenberg
Frühzeitige Beteiligungsverfahren	01.04.2008 bis 03.04.2008 17.04.2008	Bürger Abgabemöglichkeit schriftli-

	29.04.2008	cher Anregungen Anschreiben an Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Beschluss öffentliche Auslegung	12.06.2008	Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg
Öffentliche Auslegung	19.08.2008 bis 19.09.2008 18.08.2008	Veröffentlichung Amtsblatt am 03.05.2008 Schreiben an Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Ergebnis der öffentlichen Auslegung	03.12.1008	Stadtentwicklungsausschuss
Satzungsbeschluss	04.12.2008	Rat der Stadt Freudenberg

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr.49 „Stadtmitte – Erweiterung"" in Freudenberg umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha, von denen rund 0,08 ha zusätzlich dauerhaft versiegelt werden.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens werden sich auf Teilflächen im engeren Bereich des Bebauungsplans beschränken. Die Anlieger der angrenzenden Bebauung werden von dem Vorhaben lediglich kurzfristig bauzeitlich betroffen, die langfristigen Auswirkungen z. B. durch Lärm überschreiten nicht die zulässigen Grenzwerte.

Zu Beginn der Bautätigkeit werden die Auswirkungen des Vorhabens am deutlichsten ausgeprägt sein. Die weitaus meisten Auswirkungen werden im Laufe der Zeit auf ein vertretbar geringes, unerhebliches Maß verkleinern oder völlig wegfallen.

Die dauerhaften, jedoch geringfügigen Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden.

Zur Zeit ist das Plangebiet bereits weitgehend gewerblich bzw. von Einzelhandelsbetrieben genutzt.

Dieser von der Stadt Freudenberg vorgelegte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Unvermeidbare Eingriffe werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen sind ihrem Umfang und ihrer Bedeutung nach unerheblich.

Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 49 „Stadtmitte – Erweiterung"" in Freudenberg keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4. Ergebnis der Beteiligungsverfahren

a) Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und von einem Bürger Anregungen ein.

Die Stellungnahme des **Kreises Siegen Wittgenstein** bezog sich seitens der Unteren Wasserbehörde auf das formell festgelegte Überschwemmungsgebiet der Weibe und der bereits bestehenden Genehmigung. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung" wurde ein wasserrechtliches Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen Wittgenstein eingeleitet.

Die Hinweise des Kreises Siegen Wittgenstein als Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sowie als Wirtschaftsreferat wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in die Begründung des bebauungsplanes aufgenommen.

Weitere Äußerungen des Kreises Siegen – Wittgenstein als Untere Landschaftsbehörde und als Kommunalisierte Umweltverwaltung wurden – soweit dies dort regelbar war - im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die anderen Hinweise sind im rahmen des Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

Die Stellungnahme des **Landesbetrieb Straßenbau** bezogen sich auf die Lage und Anbindung des Kreisverkehrsplatz an der Bahnhofstraße. In dieser Angelegenheit wurden vom Vorhabenträger intensive Gespräche geführt, die die Ergebnis in der Auslegungsfassung berücksichtigt wurden.

Die Anregungen des **Bürgers** bezogen sich als direkter Grundstücksnachbar auf die möglichen Auswirkungen die sich durch die geplanten Nutzungen ergeben bzw. ergeben könnten. Soweit entsprechende planungsrechtliche Vorgaben möglich sind, wurden diese in die Planung einbezogen.

b) Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung" wurden die Äußerungen des Kreises Siegen – Wittgenstein als Untere Wasserbehörde erneuert. Als zusätzliche Stellungnahme wurde eine Stellungnahme von den **Naturschutzverbänden** vorgebracht, die sich auf die Nutzung des Areals als Sondergebiet bezog. Den Forderungen, den Bereich als Park auszuweisen konnte nicht gefolgt werden, da der Bereich bereits durch die Sonderbaufläche eine stark Vorprägung besteht.

Die Bedenken des Bürgers wurden während der öffentlichen Auslegung erneut vorgebracht.

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan vor Fassung des Satzungsbeschluss geändert. Diese Änderungen ergaben sich aufgrund von Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und dem Kreis Siegen – Wittgenstein. Zum einen wurde die überbaubare Fläche des festgesetzten Mischgebietes in nordöstliche und südöstliche Richtung zurückgenommen, zum anderen wurde entlang der Weibe in nordwestlicher Richtung ein 3 m breiter Uferrandstreifen festgesetzt

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurde eine Erweiterung des vorhandenen, geeigneten, zentrumsnahen Standort für einen Lebensmitteldiscounter in Freudenberg gesucht. Im Vergleich zu verschiedenen Möglichkeiten innerhalb der Ortslage oder am Ortsrand hat sich der gewählte Standort sowohl aus verkehrstechnischen als auch aus ökologischen Gründen als die geeignetste Lösung herausgestellt. Daher wurden im Rahmen keine weiteren alternativen Planungen betrachtet.

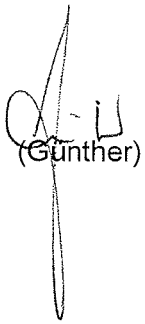
Angesichts der Vorgaben ist klar, dass es für das Plangebiet keine Standortalternativen im Sinne einer Standortsuche gibt.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung“ wurde vom Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 04.12.2008 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung wirksam.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 49 „Stadtmitte Erweiterung“ beigefügt.

Freudenberg, den 04.12.2008
Der Bürgermeister



(Günther)