Stadt Freudenberg

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50

„Gambachsweiher West“

# - Begründung –

## Übersichtstplan




Umgrenzung des Geltungsbereiches der 6. Änderung

Verfasser:

Architektur-Atelier Christ

Walderdorfer-Hof - Fahrgasse 5

65549 Limburg an der Lahn

Niederlassung Freudenberg

Fließenhardtstraße 51

57258 Freudenberg

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

# Entwurf der Begründung der 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 50 „Gambachsweiher-West“ der Stadt Freudenberg

*Inhaltsverzeichnis:*

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung
   - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
   - 2.2 Lage im Raum

3. Übergeordnete Planung
   (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)
   - 3.1 Raumordnung
   - 3.2 Landesplanung
   - 3.3 Regionalplanung

4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter
   - 4.1 Flächennutzungsplan
   - 4.2 Planungen und Träger öffentlicher Belange

5. Städtebauliche Zielsetzung
   - 5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
   - 5.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung
   - 5.3 Zielsetzung im Einzelnen
   - 5.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr
   - 5.5 Bestandsschutz
   - 5.6 Schallschutz
   - 5.7 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft Umweltbericht
   - 5.8 Artenschutzrechtliche Aussagen
   - 5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

6. Versorgungsflächen – Einrichtungen

7. Sicherung der Bauleitplanung

8. Auswirkungen der Planung
   - 8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
   - 8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
   - 8.3 Verkehr
   - 8.4 Ver- und Entsorgung
   - 8.5 Natur, Landschaft, Umwelt

9. Kosten und Finanzierung

10. Verfahren

Anlage 1: Schallimmissionsprognose, Anlage 2: Umweltbericht,
Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

# 1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 31.01.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher - West" 6. Änderung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

# 2. Plangebietsbeschreibung

## 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Rand des Stadtzentrums von Freudenberg im Übergangsbereich des Kurparks zur freien Landschaft des Gambachtales. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird begrenzt:

im Westen / Norden:
durch den Gambachsweg

im Süden und Osten
durch das Flurstück 1107, Flur 6, Gemarkung Freudenberg

## 2.2 Lage im Raum

Topographisch liegt der Planungsbereich an einem geneigten Osthang. Nördlich schließt der Bebauungsplan an das dort beginnende Erholungsgebiet Gambachtal an.

Der Kernbereich mit den überwiegend vorhandenen Infrastruktureinrichtungen liegt vom Plangebiet rd. 800 m entfernt. Hier sind sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden

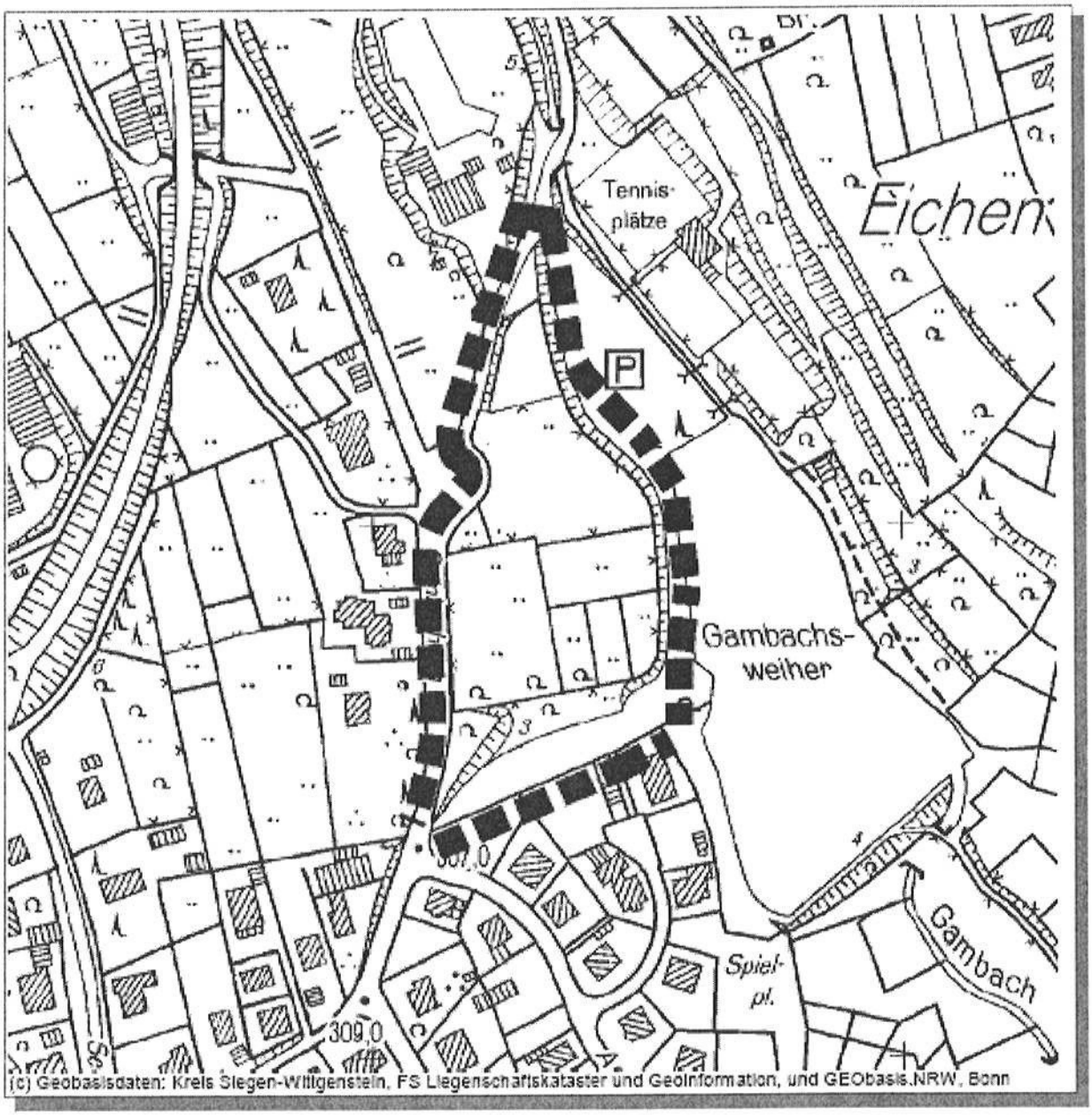
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,13 ha.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 293 m und 306 m ü.NN.

# 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 50 „Gambachsweiher-West“

## Übersichtsplan

*ungef. Maßstab 1:2500*




: Bereich der 6. Änderung

# 3. Übergeordnete Planungen

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, dem Bundesraumordnungsprogramm und in den Landes- und Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

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

## 3.1 Raumordnung

Der Bereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Oberbereich Siegen (Kreis Siegen - Wittgenstein + Kreis Olpe) aus dem Jahr 2008 als Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

## 3.2 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan NW vom 29.06.1995 als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern ausgewiesen.
Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Hagen-Siegen (Autobahn A 45) und zweiter Ordnung Siegen-Waldbröl.
Das Grundzentrum gehört zum Oberbereich Siegen. Die Stadt besitzt Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

## 3.3 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen sieht für das Plangebiet einen Siedlungsbereich vor.

# 4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter

## 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet als Wohnbaufläche und Teilflächen als Sondergebiet dar, darüber hinaus sind Teilflächen des Gebietes als Grünflächen dargestellt. Im Parallelverfahren (20. Änderung FNP) wird der Bereich von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche geändert.

## 4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

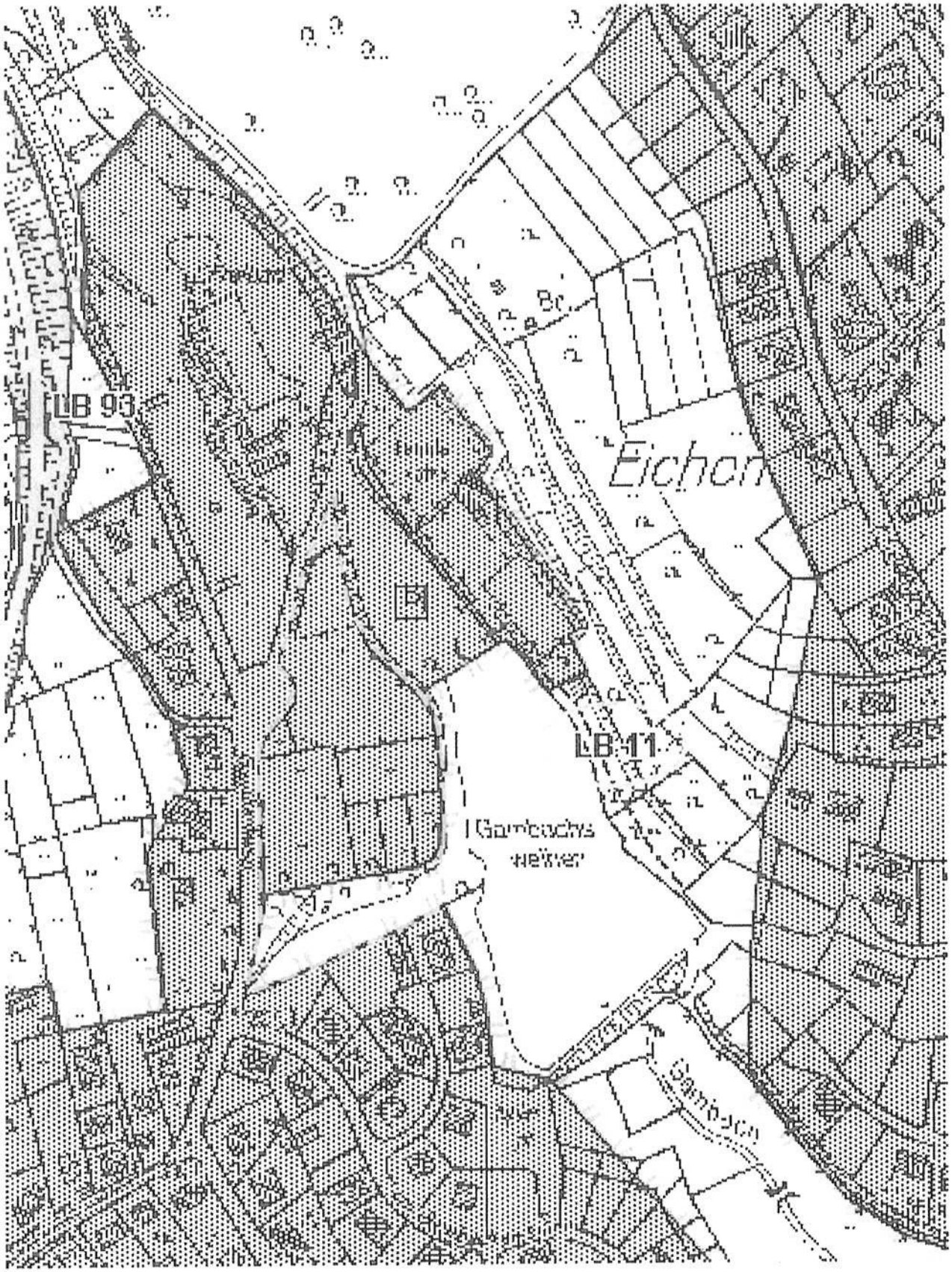
Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind soweit der Gemeinde bekannt, in dem Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 betrifft in einigen Bereichen Belange des Landschaftsplans der Stadt Freudenberg (hier: Geschützter Landschaftsbestandteil LB 11 „Gambachsweiher"). Sofern hierfür Befreiungen von den Festsetzungen des LB 11 gem. § 67 BNatSchG erforderlich sind, werden diese in einem gesonderten Verfahren beantragt. Die Inhalte des entsprechenden Befreiungsantrags sind in den Umweltbericht (Anlage 2) eingearbeitet und dort näher erläutert worden. Sie fließen ebenfalls in die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein, soweit es sich um Wiederherstellung der örtlich beeinträchtigten landschaftsästhetischen Funktionen des LB 11 durch Neuanpflanzung hochstämmiger Bäume in angemessen großen Qualitäten handelt.

**Bauleitplanung der Stadt Freudenberg**

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 50 „Gambachsweiher-West"
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Lageplan Geschützter Landschaftsbestandteil LB 11 Gambachsweiher



# 5. Städtebauliche Zielsetzungen

## 5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

### 5.1.1 Bevölkerungsentwicklung

| Einwohnerzahl Stadt Freudenberg | | Einwohnerzahl im Stadtteil Freudenberg |
|---|---|---|
| Stichtag 31.12.1975 | 16.017 | 4.916 |
| Stichtag 04.07.2012 | 18.445 | 5.025 |
| Stichtag 30.06.2013 | 18.438 | 5.026 |
| Zuwachs absolut | 2.421 | 110 |

## 5.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Der B-Plan Nr. 50 „Gambachsweiher-West" der Stadt Freudenberg hat 1999 seine Rechtsgültigkeit" erlangt.

Die Bebauung der Straße „Am Schieferacker" hat sich vollzogen. Der Bereich der Bebauung des B-Plane Nr. 50 „Gambachsweiher-West" mit der Straße „Am Gambachsweiher" ist zu 70 % umgesetzt. Die Umsetzung des B-Planes mit Ansiedlung eines Hotels hat sich trotz intensiver Bemühungen der Stadt Freudenberg als nicht möglich erwiesen. Mit der geplanten Änderung soll dieser Bereich einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Dieses Baugebiet im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Freudenberg genießt durch die günstige Lage zu den vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen(Freibad, Kurpark, Tennisanlage, Gambachsweiher) wie auch zum Stadtzentrum eine besondere Standortgunst.

Bei der diesen Bereich prägenden Bebauung handelt es sich größtenteils um Einzelhäuser in einer maximal 2-3-geschossigen (zzgl. Dach) Bauweise, mit bis zu max. 5 Wohneinheiten in einem Teilbereich (ansonsten überwiegend 2 WE). Die Höhenbegrenzung liegt z. Zt. bei 12 m über natürlichem Gelände und prägende Dachform ist das Satteldach (s. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie die die Bebauung im Umfeld). Ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, dass hier Mehrfamilienwohnhäuser entstehen sollen, die sich grundsätzlich an der gegenüberliegenden Straßenseite des Gambachsweg liegenden 3-geschossigen (zzgl. Dach) Bebauung orientieren.

Die Grundstücksgrößen und –zuschnitte sind so gewählt, dass nach Vollzug der möglichen Bebauung eine insgesamt aufgelockerte durchgrünte Bebauung des gesamten Bereichs gewährleistet ist.

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass hier entsprechend der ortstypischen Bauweise Einzelhäuser entstehen können. Wesentlicher Planinhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gambachsweiher-West" ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit fünf Baufenstern in welchen bis zu 11 Wohneinheiten entstehen sollen. Berücksichtigt ist eine gesondert ausgewiesene Fläche für die Energieversorgung (Kraft-Wärme-Kopplung) geplant, sowie eine temporäre Aufstellfläche für die Abholung des Mülls und die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage.

## 5.3 Zielsetzung im einzelnen

### Bauflächen

Die örtlichen Gegebenheiten aufnehmend und durch Umsetzung städtebaulicher Ziele stellt sich das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dar und wird, wie auch die an den Gambachsweg angrenzenden geplanten Bauflächen, entsprechend als WA-Gebiet festgesetzt.
Im allgemeinen Wohngebiet können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden.
Damit sich das Baugebiet in das Erscheinungsbild der hier vorhandenen Bebauung einfügt und ein landschaftsgerechter Übergang zum Talraum des Gambachs erfolgt, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Höhenbegrenzung der Wohngebäude ( 317,00 üNN) sowie Höhenbegrenzung der Tiefgarage (303,60 üNN) wurden als Absolutwerte festgesetzt.
- Das ursprünglich geplante So-Gebiet (Hotel) wurde mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 im B-Plan ausgewiesen. Die jetzige Ausnutzung liegt mit einer GRZ von 0,4 für die Wohnbebauung, 0,8 für das Untergeschoss und einer GFZ von 1,9 deutlich unter diesen Werten.
- Gestaltungsvorschriften über Dachform, -neigung und –farbe
- Begrenzung der max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten (11 WE), abgestuft von der vorhandenen Bebauung, hinzu den an die freie Landschaft angrenzenden Bereiche.
- Die Festsetzung des allgem. Wohngebietes gemäß §4 BauNVO wurde in Verbindung mit § 1 Nr.5-7 BauNVO vorgenommen.

Der Grünbereich der vorhandenen Bebauung „Am Gambachsweiher" und dem neu geplanten Objekt bleibt bestehen. Vorhandene Bäume werden erhalten und zusätzliche werden neue angepflanzt (höherer Aufwuchs entsteht). Die Tiefgaragenzufahrt wird im privaten Grünzug im Bereich des vorhandenen Fußweges realisiert. Die hier entfallene Grünfläche wir entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes ausgeglichen.

Um die Müllgefäße an Tagen der Abfuhr dem Entsorgungsunternehmen straßennah bereitzustellen, wurde eine entsprechende Fläche festgesetzt.

Durch das geplante Baufenster verläuft zur Zeit eine Wasserleitung. Aufgrund der vorgesehenen Planung wird diese in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umgelegt. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme für die geplante Bebauung sowie das anliegende Freibad festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen werden in dem hier beginnenden Naherholungsgebiet vollständig eingegrünt.

## 5.4 Äußere Erschließung, ruhender Verkehr

### Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stadtstraßen „Gambachsweg", „Seelbachsecke" und „Zum Kurpark" und zur Landesstraße 512 „Bahnhofstraße"
Die städtischen Straßen „Seelbachsecke" und „Gambachsweg" sind in den letzten Jahren geschwindigkeitsmindernd ausgebaut.
Im Zuge des Ausbaus des Gambachweges wurde eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit realisiert.
Die verkehrliche Erschließung der Mehrfamilienwohneinheiten erfolgt über die südliche Einfahrt in die Tiefgarage als private Verkehrsfläche. Das Steigungsverhältnis der Zufahrtsstraßen Tiefgarage wird im Rahmen der Straßenplanung festgelegt. Ein neuer Gehweg wird im Bereich der südlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Straße „Gambachsweg" und dem Fußweg am Gambachsweiher angelegt. Es ist davon auszugehen, dass die maximale Steigung von 16 % auf einer kurzen Strecke im südlichen Planbereich nicht überschritten wird.

Im westlichen Bereich ist das Planungsgebiet über die ca. 5,50 m breite Stadtstraße „Gambachsweg" an den Wendehammer und die öffentliche Straße angebunden. Die Wohnstraße liegt an der Tiefgarage die als ebene Fläche alle 5 MFH verbindet. Grundsätzlich dient die private Verkehrsfläche für die Feuerwehrzu- und –abfahrt sowie für temporäre Anlieferung (beispielsweise Umzug). Ein dauerhaftes Parken an der Straße „Gambachsweg" soll weiterhin verkehrsrechtlich ausgeschlossen werden.

## 5.5 Bestandsschutz

Es gibt keine baulichen Anlagen, so dass eines Bestandschutzregelung für bauliche Anlagen nicht vorliegt.

## 5.6 Schallschutz

Die Schallimmissionsprognose, die als Anlage (Anlage Nr. 1) beigefügt ist kommt zu dem Ergebnis, dass keine bedenkliche Beeinträchtigungen durch die Tennisanlage und das Freibad zu erwarten sind.
Die möglichen durch die Planung ausgelösten Immissionskonflikte reduzieren sich auf das Heranrücken einer Wohnbebauung an zwei vorhandene Sportanlagen (Freibad und Tennisanlage). Eine bedenkliche Außenwirkung sowie Konflikte Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei den üblicher Weise zu erwartenden Nutzungen und unter Berücksichtigung des Stand der Technik aus sachverständiger Sicht nicht zu erwarten.

Für das Freibad werden die aktuellen Öffnungszeiten („Mitte Mai bis Mitte September 9.30 bis 18.30 Uhr") sowie die zu erwartende Maximalauslastung auf den Freiflächen sowie den Stellplätzen basierend auf den tatsächlichen Besucherzahlen berücksichtigt.
Bei den vorliegenden Öffnungszeiten ist die Nutzung an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr maßgeblich für die Beurteilung. Eine geplante Verlängerung der Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr hat hierauf keine Auswirkung. Demnach sind pro Jahr maximal an ca. 18 Sonn- und Feiertagen die Ruhezeiten zwischen 13.00 und 15.00 Uhr zu untersuchen.
Bei den gegebenen klimatischen Bedingungen ist jedoch auszuschließen, dass an allen Sonn- und Feiertagen eine Vollauslastung des Freibades zu erwarten ist. Bei pessimaler Abschätzung ist im ungünstigsten Fall (für die betroffenen Anwohner im Plangebiet) von ca. 10 Sonn- und Feiertagen mit einer entsprechenden Maximalauslastung innerhalb der Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr auszugehen. Mögliche Überschreitungen sind demnach als „selten" und somit zumutbar einzustufen.
Außerhalb der Ruhezeit sowie an Werktagen ist die Situation wegen der durch die geringere Einwirkzeit reduzierten Beurteilungspegel in Verbindung mit den um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerten demgegenüber erwartungsgemäß von untergeordneter Bedeutung.
Aufgrund der Lagebeziehung treten die höchsten Belastungen entlang der nördlichen Baugrenze der dem Bad am nächsten gelegenen bebaubaren Fläche auf. Hier betragen die Beurteilungspegel an Sonn- und Feiertagen durch den Betrieb des Freibades innerhalb der Ruhezeit ca. 52 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird somit bei der angenommenen Maximalauslastung um 2 dB(A) überschritten. Mit zunehmendem Abstand reduzieren sich die Belastungen im Plangebiet um mehr als 7 dB(A).
Auf Grund des Maßes der Überschreitung in Verbindung mit der zu erwartenden Häufigkeit pro Jahr werden diese Belastungen nach Ziffer 1.5 der 18.BImSchV als seltene Ereignisse eingestuft. Außerhalb der Ruhezeit sowie an Werktagen wird bei gleicher Belastung der Immissionsrichtwert um 3 dB(A) unterschritten.

Es sind somit insgesamt keine bedenklichen Lärmbelastungen durch das Freibad zu erwarten.

Für die Tennisanlage wird in Abstimmung mit dem Betreiber für die mögliche Nutzung über die die aktuellen Öffnungszeiten hinaus der gesamte Tageszeitraum an Werktagen 06.00 bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen 07.00 bis 22.00 Uhr berücksichtigt. Die Maximalauslastung (alle Plätze belegt) findet bei Turniersituationen auch an Sonn- und Feiertagen statt.
Nach Auskunft des Betreibers ist die Anzahl der Turniersituationen an Sonn- und Feiertagen nicht auf 18 Ereignisse pro Jahr zu beschränken und somit nicht als selten einzustufen. Bei den getroffenen Annahmen ist demnach die Nutzung an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr maßgeblich für die Beurteilung.
Außerhalb der Ruhezeit sowie an Werktagen ist die Situation wegen der durch die geringere Einwirkzeit reduzierten Beurteilungspegel in Verbindung mit den um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerten demgegenüber erwartungsgemäß von untergeordneter Bedeutung.
Aufgrund der Lagebeziehung treten die höchsten Belastungen an der Ecke der nördlichen und östlichen Baugrenze der Tennisanlage an der nächst gelegenen bebaubaren Fläche auf. Hier betragen die Beurteilungspegel an Sonn- und Feiertagen bei der Maximalauslastung anlässlich eines Turniers innerhalb der Ruhezeit ca. 50 dB(A). Der Immissionsrichtwert wird somit gerade nicht überschritten. Außerhalb der Ruhezeit sowie an Werktagen wird bei gleicher Belastung der Immissionsrichtwert um 5 dB(A) unterschritten. Mit zunehmendem Abstand reduzieren sich die Belastungen im Plangebiet um mehr als 10 dB(A).

Es sind somit insgesamt keine bedenklichen Lärmbelastungen durch die Tennisanlage zu erwarten.

Laut Aussage des Schallgutachters Dr.-Ing. Szymanski & Partner treten bei den vorliegenden maximalen Emissionen der beiden Sportanlagen
auch bei einer kumulierten Betrachtungsweise an Werktagen und außerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen keine bedenklichen Belastungen durch Sportlärm auf. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die 6. Änderung des BP 50 keine Bedenken.

Im Bebauungsplan sind die Begrenzungslinien der kumulierten maximalen Immissionsbelastungen durch das Freibad und der Tennisanlage, mit Pegelangabe, innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten nachrichtlich übernommen worden. Somit können die zukünftigen Erwerber oder Mieter Kenntnis von den Emmisionen der Sportanlagen haben.

Anlage 1: Schallimmissionsprognose 2013 1377, Büro Dr. Ing. Szymanski und Partner vom 24.07.2013

## 5.7 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft Umweltbericht

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird die Errichtung einer Tiefgarage, deren Zufahrtsbereich sowie weiterer Nebenanlagen ermöglicht. Bezogen auf die oberirdischen Baufenster der fünf Mehrfamilienhäuser werden im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht zwar zunächst um 661 m² verringerte Versiegelungen von Boden verursacht. Es verbleiben 2698 m² Tiefgaragenfläche, die nicht überbaut oder mit gebietsinternen Zuwegungen versiegelt, sondern übererdet und begrünt werden. Auf der Grundlage der LANUV-Bewertungstabelle für solche Strukturen werden diese allerdings als ökologisch sehr geringwertig eingestuft, so dass sich trotz einer optischen Verringerung von versiegelten Flächen ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt, welcher mit inneren Gliederungen der übererdeten Flächen (z. B. Anpflanzung von Hecken und Anlage weiterer gärtnerischer Strukturen) minimiert werden kann. Weitere Veränderungen ergeben sich für einen Teil der restlichen Flächen, die zwar nicht versiegelt werden, aber durch Aufschüttungen überdeckt bzw. mit Anpassungen des vorhandenen Geländes überformt und erst mit einer Rekultivierung bzw. Bepflanzung wieder bedingt naturnah hergestellt werden. Dies sind weitere knapp 0,2 ha des Änderungsgebiets. Nahezu unverändert bleiben lediglich etwa 0,3 ha Grünfläche im Osten und Süden; diese werden jedoch mit Anpflanzungen großer Hochstammqualitäten einheimischer Laubgehölze angereichert (vgl. Abschnitt 4.2, Absatz 2).

Der Bereich der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gambachsweiher-West" in Freudenberg umfaßt rund 1,1 ha. Die bisherige Festsetzung „Sondergebiet Hotel" wird in „Allgemeines Wohngebiet" abgeändert. Die bisher zulässigen Eingriffe durch Versiegelung nehmen zwar geringfügig (um knapp 0,07 ha) ab, allerdings werden zusätzlich rund 0,27 ha von dem Grundriß einer Tiefgarage wieder übererdet und begrünt, womit ein leichtes Defizit in diesem Bereich entsteht. Die bisher festgesetzten Grünflächen werden innerhalb des Änderungsgebiets so verlagert und teilweise neu definiert, dass ein annähernder, rechnerischer Vollausgleich geschaffen wird. Hierbei wurde großer Wert auf einen weitestgehenden Erhalt sowie eine angemessene Ergänzung der grundstücks- und talraumprägenden, hochstämmigen Laubbäume am südlichen und östlichen Rand des Änderungsgebiets gelegt.

Die Veränderungen in dem LB 11, die durch die innere Erschließung der Tiefgarage und die Verlegung einer Leitung des Wasserverbands Siegen-Wittgenstein verursacht werden, sind in einem gesonderten Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des LB 11 beschrieben und wurden mit Bescheid vom 23.01.2014 genehmigt.

Die voraussichtlichen Auswirkungen werden sich auf die Änderungsflächen des Bebauungsplanes beschränken. Die Anlieger der angrenzenden Wohnbebauung werden lediglich bauzeitlich betroffen, von dem künftigen Wohngebiet ausgehende Emissionen bleiben unerheblich.

Die dauerhaften Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden auf etwa 0,65 ha. Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind nicht betroffen.

Zur Zeit besteht das Änderungsgebiet größtenteils aus extensiv genutztem, teilweise auch bereits brachgefallenem Wirtschaftsgrünland, außerdem aus Gehölzstreifen entlang der südlichen und östlichen Böschungsflächen, die im zur Zeit geltenden Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt sind und größtenteils erhalten bleiben.

Dieser von der Stadt Freudenberg vorgelegte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in sehr vielen Fällen entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und auf den Boden durch Versiegelung sind – auf die engere Örtlichkeit bezogen – zwar erheblich, sie sind aber unvermeidbar, werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen und werden damit in ihrer Funktion innerhalb des Stadtgebietes von Freudenberg ganz oder größtenteils wiederhergestellt. Die Entfernung mehrerer alter Bäume in dem LB 11 ist erheblich und nicht vollständig ausgleichbar, aufgrund der besonderen Bedeutung dieses Sachverhaltes werden Neuanpflanzungen mit Hochstämmen großer Qualitäten vorgesehen, um einen zumindest teilweisen, in überschaubaren Zeiträumen dennoch vollständigen Ausgleich zu erreichen. Das verbleibende Defizit wird in einer extern gelegenen Maßnahme kompensiert, die in dem o. a. Befreiungsbescheid aufgeführt wird. Unter diesen Bedingungen sind die prognostizierten Auswirkungen ihrem Umfang und ihrer Bedeutung nach unerheblich.

Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, daß bei der Umsetzung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gambachsweiher-West“ in Freudenberg keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

**Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden für die bisher planerisch zulässigen und neu geplanten Nutzungen im Änderungsgebiet, Angaben in m²**

| Nutzung (Planung alt und neu) | Planung alt | Planung neu | Differenz | Ausgleichspflicht |
|---|---|---|---|---|
| Überbaubare Fläche Sondergebiet Hotel, GRZ 0,6 (jedoch nur tatsächlich überbaubare Flächen) einschließlich ehemaliges Gebäude im nördlichen Änderungsgebiet | 4538 | 0 | 0 | 0 |
| Fünf Baufenster innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, GRZ 0,4, auf der Tiefgarage | 0 | 3124 | 0 | |
| Übererdete und begrünte Tiefgarage (für diesen Zweck überbaubare Flächen außerhalb der fünf Baufenster) | 0 | 2698 | 0 | |
| Private Zuwegung zur Tiefgarage | 0 | 419 | 0 | |
| Flächen für Ver- und Entsorgung | 0 | 334 | 0 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (Aufstellfläche für Müllcontainer und Fläche für Gebäude Kraft-Wärme-Kopplung) | | | | |
| Differenz versiegelbare Flächen alt-neu | | | 661 | 0 |
| Differenz teilversiegelte Flächen alt-neu | | | -2698* | -2698* |
| | | | | |
| Nicht überbaubare Fläche Sondergebiet Hotel | 3026 | 0 | 0 | |
| Grünfläche, z. T. mit festgesetzten hochstämmigen Laubbäumen | 3755 | 0 | 0 | |
| Nicht überbaubare Fläche Allgemeines Wohngebiet außerhalb des Grundrisses der Tiefgarage, auf Böschungsflächen bepflanzt mit Sträuchern und Heistern | 0 | 943 | 0 | |
| Nicht überbaubare Fläche Allgemeines Wohngebiet entlang der Straße Gambachsweg (einschließlich sechs hochstämmiger, schmalkroniger Bäume und Hecken) | 0 | 477 | 0 | |
| Private Grünfläche am nördlichen Rand des Änderungsgebietes (einschließlich drei hochstämmige Obstbäume) | 0 | 251 | 0 | |
| Private Grünfläche am östlichen Rand des Änderungsgebietes (einschließlich acht hochstämmige Bäume) | 0 | 637 | 0 | |
| öffentliche Grünflächen am nördlichen Rand des Änderungsgebietes | 0 | 310 | 0 | 0 |
| öffentliche Grünflächen am südlichen Rand des Änderungsgebietes (LB 11) | 0 | 2126 | 0 | 0 |
| Differenz nicht versiegelbare Flächen alt-neu | | | 2037 | -661 |
| | | | | |
| Summen | 11319 | 11319 | 0 | -661 |

*Obwohl der übererdete und mit Rasenflächen und Hecken begrünte Teil der Tiefgarage optisch nicht mehr zu den versiegelten Flächen zählt, ist die Bodenfunktion dieser Teilfläche (u. a. Bodenwasserhaushalt, Grundwasserfunktionen, usw.) nicht mehr in vollem Umfang gegeben. Eine exakte ökologische Bilanzierung dieses Sachverhaltes ist in dem integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Abschnitt 4) aufgeführt.

Anlage 2: Umweltbericht, Ing. Büro für Landschaftsplanung R. Backfisch vom Februar 2014

## 5.8 Artenschutzrechtliche Aussagen

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I) wird geprüft, welche der 41 planungsrelevanten Arten des Meßtischblatts 5013 in erheblicher, d. h. relevanter Weise betroffen sein können. 30 Arten dieser Liste können in unerheblichem Maße (zeitweise oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein. Mit einem Verzicht auf Bautätigkeiten währen der üblichen Brutzeiten (Ende März bis Juli) wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen die artenschutzverträglichste Lösung sichergestellt. Ein Baubeginn innerhalb dieses Zeitfensters ist ebenfalls möglich,

erfordert jedoch eine vorherige Kontrollbegehung des Baufeldes, um Verluste bei etwaigen Bodenbrütern zu vermeiden. Die Erstellung artenschutzrechtlicher Protokolle ist nicht erforderlich.
Der in der Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass viele der betroffenen Arten nicht oder nur unerheblich betroffen sein werden.

Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ing. Büro für Landschaftsplanung R. Backfisch vom Juli 2013

## 5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten ( § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wirtschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchGNW)

## 6.0 Versorgungsflächen - Einrichtungen

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch das öffentliche Wasserleitungsnetzes der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.
Die Versorgung des Plangebietes mit Heizenergie wird durch die festgesetzte Fläche für Fernwärme ermöglicht. 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.
Der Boden für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird je nach Eignung auf dem Baugrund einplaniert. Sonstiger Bodenaushub wie auch Bauschutt sind, soweit spezielle gesetzliche Regelungen nichts anderes aussagen, den vom Kreis Siegen-Wittgenstein hierzu betriebenen Abfallbeseitigungsanlagen zuzuführen.
Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutzwasser) wird durch Anschluss an die Abwasserleitungen der Stadt Freudenberg hergestellt.

Elektrizität: Der örtliche Stromversorger ist die RWE AG. Die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebietes ist sichergestellt

Trinkwasser: Die Wasserversorgung des Plangebietes obliegt den Stadtwerken Freudenberg. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckgemäß sicher.

Löschwasser: Die Prüfung der Löschwasserversorgung am 03.06.2013 ergab eine Wassermenge von 1.202 l/min, das entspricht 72,12 m³/h. Die restliche Menge kann über den Gambachsweiher bereitgestellt werden, weil dieser für die Feuerwehr gut zugänglich ist.

Abwasser: Das Gebiet entwässert im Trennsystem. Östlich des Plangebietes liegen ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Freudenberg zugeführt. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt über ein bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken RRB 1/27 in den Gambach eingeleitet. Das vorliegende Plangebiet wurde bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens bereits berücksichtigt.

Nieder - schlags- wasser: Soweit unbeschichtete kupfer-, zink- und bleideckende Dachflächen im Plangebiet zugelassen werden, sind bei der Einleitung der Niederschlagswässer über das vorhandene Regenrückhaltebecken RRB 1/27 in den Gambach die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser entsprechend Punkt 5.3.2 des Merkblattes DWA-M 153 zu beachten.

Telekom: Die deutsche Telekom wird die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicherstellen. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht:

Abfallbes,: Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für den Stadtteil üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

Boden: Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden.

## 7.0 Sicherung der Bauleitplanung

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich in den nächsten 3 Jahren 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.

## 8. Auswirkungen der Planung

## 8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Es sollen die wenigen noch vorhandene bereits erschlossene Freiflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hieraus ergibt sich eine Bebauungsverdichtung, die benachbarte Wohngebäude berührt. Diese Bebauungs-

verdichtung wird allerdings in einem der Umgebung eng angepassten Rahmen stattfinden, so dass zusätzliche, negative Auswirkungen eher auszuschließen sind.

## 8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden nicht dazu führen, dass öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Freudenberg ihre bisherigen Kapazitäten überschreiten.

## 8.3 Verkehr

Nach Durchführung der Planung ist im Plangebiet allenfalls mit einer minimalen Zunahme von PKW- und Kleinlastverkehr zu rechnen.
Auch eine Belastung durch vermehrten Park- oder Parksuchverkehr ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen nicht zu erwarten.
Die vorhandene Gemeindestraße ist ohne weiteres in der Lage, den zusätzlichen Verkehr zu bewältigen.

## 8.4 Ver- und Entsorgung

Netzergänzungen der Stadtwerke Freudenberg hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich. Die geplante Erschließung erhält je einen Schmutz- und Regenwasseranschluss an der südöstlichen Plangebietsgrenze, sowie einen Wasserhausanschluss im nordwestlichen Bereich des Plangebietes.

## 8.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Planung im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 50 „Gambachsweiher - West" sind keine negativen Auswirkungen auf die Natur, die Landschaft und die Umwelt zu erwarten. Der Umweltbericht in der Anlage zur Planbegründung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

## 9.0 Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten im Rahmen der Bauleitplanung und der Umsetzung der Planung der 6. Änderung werden durch den Investor getragen. Der Stadt Freudenberg entstehen keine Kosten.

# 10.0 Verfahren

Die Stadt Freudenberg hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

**Aufstellungbeschluss**
Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.01.2013 den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg „Gambachsweiher West" gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Einsichtnahme über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öff. Belange und Nachbargemeinden**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 5.09.2012 unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

**Entwurfsbeschluss**
Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 13.06.2013 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 30.07.2013 bis zum 30.08.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am .25.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25.07.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

**Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs**
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weiteren Abwägungen einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich ausgelegt.

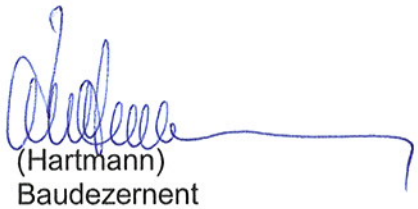
**Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 25.02.2014 bis zum 11.03.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am .15.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
Die Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.02.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

**Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden abschließend vom Rat der Stadt Freudenberg in öffentlicher Sitzung am 10.04.2014 behandelt. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

Freudenberg, den
Der Bürgermeister
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 Bebauungsplan- Änderungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

**hier: 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher West“**

### 1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Änderungsgebiet umfasst eine rund 1,1 ha große Fläche im nordwestlichen Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 50 „Gambachsweiher-West“. Der Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher West“ bisher überwiegend als –Sonderbaufläche – festgesetzt, teilweise auch als Grünfläche. Im Rahmen eines 6. Änderungsverfahrens soll der Bereich der Sonderbaufläche einer –Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Bebauung der Straße „Am Schieferacker“ hat sich vollzogen. Der Bereich der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gambachsweiher-West“ mit der Straße „Am Gambachsweiher“ ist zu 70 % umgesetzt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes mit Ansiedlung eines Hotels hat sich trotz intensiver Bemühungen der Stadt Freudenberg als nicht möglich erwiesen. Mit der geplanten Änderung soll dieser Bereich einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Dieses Baugebiet im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Freudenberg genießt durch die günstige Lage zu den vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Freibad, Kurpark, Tennisanlage, Gambachsweiher) wie auch zum Stadtzentrum eine besondere Standortgunst.

Bei der diesen Bereich prägenden Bebauung handelt es sich größtenteils um Einzelhäuser in einer maximal 2-3-geschossigen (zzgl. Dach) Bauweise, mit bis zu max. 5 Wohneinheiten in einem Teilbereich (ansonsten überwiegend 2 WE). Die Höhenbegrenzung liegt z. Zt. bei 12 m über natürlichem Gelände und prägende Dachform ist das Satteldach (s. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie die die Bebauung im Umfeld).

Ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, dass hier Mehrfamilienwohnhäuser entstehen sollen, die sich grundsätzlich an der gegenüberliegenden Straßenseite des Gambachsweg liegenden 3-geschossigen (zzgl. Dach) Bebauung orientieren.

Die Grundstücksgrößen und –zuschnitte sind so gewählt, dass nach Vollzug der möglichen Bebauung eine insgesamt aufgelockerte durchgrünte Bebauung des gesamten Bereichs gewährleistet ist.

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass hier entsprechend der ortstypischen Bauweise Einzelhäuser entstehen können. Wesentlicher Planinhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gambachsweiher-West" ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit fünf Baufenstern in welchen bis zu 11 Wohneinheiten entstehen sollen. Berücksichtigt ist eine gesondert ausgewiesene Fläche für die Energieversorgung (Kraft-Wärme-Kopplung) geplant, sowie eine temporäre Aufstellfläche für die Abholung des Mülls und die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage.

## 2. Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens:

| *Verfahren* | *Datum* | *Beteiligte* |
|---|---|---|
| Einleitungsbeschluss | 17.01.2013<br>31.01.2013 | Stadtentwicklungsausschuss<br>Rat der Stadt Freudenberg |
| Veröffentlichung Einleitungsbeschluss | 27.04.2013/15.02.2014 | Amtsblatt der Stadt Freudenberg |
| Frühzeitige Beteiligungsverfahren | 27.04.2013<br><br>07.05.2013 bis 10.05.2013<br>24.05.2013 | Veröffentlichung Amtsblatt der Stadt Freudenberg<br>Einsicht der Öffentlichkeit<br>Abgabemöglichkeit schriftlicher Anregungen |

| | | |
|---|---|---|
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 05.09.2012<br><br>19.04.2013 | Anschreiben Scoping-Verfahren<br>Beteiligung |
| Beschluss öffentliche Auslegung | 13.06.2013 | Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg |
| Öffentliche Auslegung | 30.07.2013 bis 30.08.2013<br><br>25.07.2013 | Veröffentlichung Amtsblatt am 25.05.2013<br>Schreiben an Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange |
| Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung | 06.11.2013 | Stadtentwicklungsausschuss |
| Erneute öffentliche Auslegung | 25.02.2014 bis 11.03.2014<br><br>19.02.2014 | Veröffentlichung Amtsblatt am 15.02.2014<br>Schreiben an Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange |
| Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung | 27.03.2014 | Stadtentwicklungsausschuss |
| Satzungsbeschluss | 10.04.2014 | Rat der Stadt Freudenberg |

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die gesamte Größe des Änderungsgebietes einschließlich der künftig mit einer auf GRZ von 0,4 reduzierten, überbaubaren Flächen beträgt rund 1,1 ha. Die durch die geplanten Änderungen betroffenen Flächen werden sich vom Grundsatz her nur geringfügig ändern. Hauptsächlich betrifft dies die Flächen für die geplante Tiefgarage, deren Zuwegung und die Fläche für Energieversorgung (Kraft-Wärme-Kopplung), die in ihrer Summe die bisher versiegelbare Fläche übersteigen. Dies relativiert sich jedoch durch eine Übererdung von rund 40 % der geplanten Tiefgaragenfläche. Dennoch werden in geringfügigem Umfang zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die jedoch gebietsintern umgesetzt werden können.

Daher errechnet sich der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden, der sich durch die geplanten Maßnahmen ergibt, nicht allein durch die geplante Grundflächenzahl von 0,4, sondern aus dem Grundriß der geplanten Tiefgarage sowie der vorstehend aufgeführten Nebenanlagen. In der nachfolgenden Aufstellung ist zusätzlich vermerkt, ob Teilflächen aufgrund ihrer besonderen Situation einer Kompensationspflicht unterliegen.

*Obwohl der übererdete und mit Rasenflächen und Hecken begrünte Teil der Tiefgarage optisch nicht mehr zu den versiegelten Flächen zählt, ist die Bodenfunktion dieser Teilfläche (u. a. Bodenwasserhaushalt, Grundwasserfunktionen, usw.) nicht mehr in vollem Umfang gegeben.

Da es sich außerdem bei einigen Teilflächen (z. B. Zufahrt zur Tiefgarage) um eine Versiegelung von bisher als Grünfläche festgesetzten Bereichen handelt, besteht für diese Flächen eine Ausgleichspflicht. Weitere Flächen, auch außerhalb des Änderungsgebietes, werden nicht in Anspruch genommen. Sofern Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entstehen, werden diese hinsichtlich ihres quantitativen Umfangs oder qualitativ beschrieben. Außerdem werden Maßnahmen entwickelt, mit welchen diese Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können.

Die Beeinträchtigung der Funktionen der Schutzgüter kann in einigen Fällen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Der Wegfall der Biotoptypen auf den Bauflächen und der Verlust von Lebens- und Teillebensräumen der vorhandenen Tierwelt ist eine erhebliche Auswirkung, die in die Bilanzierung eingegangen und entsprechend kompensiert wurde. Gleiches gilt für die Verluste der bodenökologischen Funktionen in einem sehr großen Teil des Änderungsgebietes.

Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und die Beschleunigung des Gebietsabflusses durch zusätzliche Versiegelungen sind aufgrund ihrer punktuellen Wirkung zwar örtlich erheblich, diese Auswirkung wird jedoch relativiert, indem das anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert über ein RÜB den Vorflutern zugeführt wird. Das entstehende Schmutzwasser wird dem städtischen Kanalisationsnetz zugeführt.

Die durch die zusätzliche Versiegelung entstehende Ausweitung der städtischen Wärmeinsel 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 angrenzenden Freiflächen und aufgelockert bebauten Wohnbau- und Erholungsflächen bewirken sowohl heute als auch zukünftig eine wichtigen klimatischen Ausgleich.

Der durch das voraussichtlich geringfügig erhöhte Aufkommen des Anliegerverkehrs erzeugte Lärm bleibt unerheblich, da er die Grenzwerte der TA Lärm unterschreitet.

In diesem Zusammenhang ist nochmals auf mögliche Störungen des benachbarten Wohngebiets südlich und westlich des Änderungsgebietes, durch Lärm, Staub und Unruhe während der allerdings sehr kurzen Bauphase zu nennen. Diese läßt sich durch die bereits erwähnten Maßnahmen nur in gewissem Umfang vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Schallimmissionsprog-

nose 2013 1377 zur Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gambachsweiher"; Freudenberg vom Büro für Bauphysik, Immissionsschutz und Verkehrslärm Dr. Szymanski und Partner.

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.

## 4. Ergebnis der Beteiligungsverfahren

### *a) Frühzeitige Beteiligungsverfahren*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden nur von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Neben allgemeinen planungsrechtlichen Hinweisen und Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung macht der **Kreis Siegen - Wittgenstein** als *Untere Landschaftsbehörde* auf den geschützten Landschaftsbestandteil innerhalb des Plangebietes aufmerksam. Aus Sicht des *Immissionsschutzes* wird aufgrund der vorliegenden gutachterlichen Immissionsprognose eine geänderte Gebäudestellung bzw. entsprechende Aussagen im Hinblick auf die Anordnung der Wohn- und Schlafräume angeregt. Letztlich werden noch aus Sicht des *Feuerschutzes* Anregungen vorgebracht.

Die gemeinsame Stellungnahme der **Naturschutzverbände** bezieht sich zum einen auch auf den geschützten Landschaftsbestandteil, der durch die beabsichtigte Tiefgaragenzufahrt und die Verlegung der Wasserleitung teilweise in Anspruch genommen werden soll. Außerdem wird die Punktbewertung der Ausgleichsmaßnahmen als zu hoch angesehen.

Bei dem Hinweis macht der Landschaftsverband **Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe** auf die richtige Bezeichnung ihrer Dienststelle aufmerksam.

### *b) Öffentliche Auslegung*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gambachsweiher West" macht der **Kreis Siegen – Wittgenstein** als *Untere Landschafts-*

*behörde* auf die teilweise Inanspruchnahme und dem hierdurch erforderlichen Befreiungsverfahren aufmerksam. Aus Sicht des *Immissionsschutzes* wird weiterhin aufgrund der vorliegenden gutachterlichen Immissionsprognose entsprechende Aussagen im Hinblick auf die Anordnung der Wohn- und Schlafräume angeregt. Abschließend wird aus Sicht der *Unteren Wasserbehörde* auf eine Ergänzung im Hinblick auf eine einzelne Festsetzung in Bezug auf die Dacheindeckung hingewiesen.
Der Befreiungsantrag im Hinblick auf die teilweise Inanspruchnahme des *geschützten Landschaftsbestandteiles* ist nach Auffassung der Unteren Landschaftsbehörde nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens. Der genehmigte Befreiungsantrag liegt zeitlich vor der erneuten öffentlichen Auslegung der Stadt Freudenberg vor. Die Werte der *Immissionsbelastung* an den Wohngebäuden entsprechen o. g. der Immissionsprognose sind nachrichtlich in den Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung dargestellt.

Die gemeinsame Stellungnahme der **Naturschutzverbände** bezieht sich weiterhin auf den geschützten Landschaftsbestandteil, der durch die beabsichtigte Tiefgaragenzufahrt und die Verlegung der Wasserleitung teilweise in Anspruch genommen werden soll. Außerdem wird die Punktbewertung der Ausgleichsmaßnahmen als zu hoch angesehen.
Der Befreiungsantrag im Hinblick auf die teilweise Inanspruchnahme des geschützten Landschaftsbestandteiles ist nach Auffassung der Unteren Landschaftsbehörde nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens. Der genehmigte Befreiungsantrag liegt zeitlich vor der erneuten öffentlichen Auslegung der Stadt Freudenberg vor

Seitens der **Öffentlichkeit** ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Anregung vorgebracht worden. Dabei wird von dem Einwender auch auf den geschützten Landschaftsbestandteil, die zu massive Bebauung und der damit verbundenen Zerstörung des Landschaftsbildes sowie auf den Interessenskonflikt Wohnen/Sport hingewiesen.

### *c) Erneute öffentliche Auslegung*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gambachsweiher West" bittet der **Kreis Siegen – Wittgenstein** als Untere Landschaftsbehörde um die Zusendung eines Übersichtsplanes zu einer Tabelle (Seite23) des Umweltberichtes. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde wird der Hinweis auf eine Ergänzung im Hinblick auf eine einzelne Festsetzung in Bezug auf die Dacheindeckung erneut vorgetragen. Hier wurde irrtümlich eine alte Fassung der Begründung zugeleitet.

Seitens der **Öffentlichkeit** ist im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eine Anregung vorgebracht worden. Dabei wird von dem Einwender vor allem auf die zu massive Be-

bauung und der damit verbundenen Zerstörung des Landschaftsbildes sowie auf zu gerine Beteiligung der Bürger hingewiesen.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes und ein Belassen der betrachteten Flächen in ihrem jetzigen Zustand hätte vordergründig zunächst die Vermeidung aller vorstehend aufgeführter Auswirkungen zur Folge; der aktuell bestehende Nachfragedruck nach geeigneten Wohnbauflächen für hochwertige Mehrfamilienhäuser mit hinreichenden Stellplätzen würde trotz andernorts bestehender, meist jedoch weniger geeigneter Angebote weiterhin bestehen bleiben. Mittelfristig würden die zunächst vermiedenen Eingriffe in anderen Stadtteilen auf wahrscheinlich weniger geeigneten Standorten stattfinden. Dies ist nicht im Sinne einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten städtebaulichen Entwicklung und gleichzeitig des Allgemeinwohls der Stadt Freudenberg.

Konkrete Alternativen zu diesem speziellen Standort wären grundsätzlich zwar verschiedene, teilweise bereits erschlossene Wohngebiete in anderen Freudenberger Stadtteilen. Mit Blick auf den geltenden Flächennutzungsplan sind darüber hinaus weitere Flächen im Stadtgebiet von Freudenberg für Wohnbaunutzung geeignet.

In sehr vielen Fällen sind jedoch zuvor auch Flächennutzungsplanänderungen erforderlich. Außerdem sind die Wertigkeiten des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds auf noch nicht beplanten Flächen häufig deutlich höher als im Änderungsgebiet. Schließlich wird durch die konkrete Planung eine – verglichen mit den Alternativen – optimale Anpassung eines bereits bestehenden, aber weder kurz- noch mittelfristig realisierbaren Planungsrechts geschaffen; alle Alternativen liefen auf Neuansätze am Rande bestehender Wohngebiete mit deutlich höheren Auswirkungen z. B. auf das jeweilige Landschaftsbild hinaus.

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

Angesichts dieser Vorgaben ist klar, dass es für das Änderungsgebiet keine Standortalternativen im klassischen Sinne einer Standortsuche gibt, sondern lediglich verschiedene Möglichkeiten einer Anordnung der vorgesehenen Baufenster und der Tiefgarage sowie deren Zufahrt.

Mit der Fortentwicklung der gesamten Konzeption der Bebauungsplanänderung wurde eine sinnvolle Anordnung der Baufenster und der Tiefgarage aufgezeigt, welche unter anderem auch aufgrund ökologischer Belange immer wieder optimiert worden ist. Ursprüngliche Varianten sahen umfangreichere Anschüttungen zum Gambachsweiher hin vor, dies wurde aber im Zuge der Planungen schrittweise auf den nun planerisch verfolgten Umfang reduziert, bei welchem landschaftsprägende Gehölze im östlichen und südlichen Teil des Änderungsgebiets bis auf unvermeidliche Ausnahmen weitgehend erhalten bleiben können. Es wurden auch verschiedene Zufahrtsmöglichkeiten zur Tiefgarage, etwa von dem nordöstlich gelegenen Wanderparkplatz oder von dessen Zuwegung in Nähe des Freibads aus untersucht. Diese Erschließungsvarianten scheiterten jedoch zum einen an den Höhenverhältnissen, die zu steile Anrampungen erfordert hätten, zum anderen an einer verkehrstechnisch ungünstigen Anbindung an die Verlängerung der Straße Gambachsweg über deren Wendeanlage hinaus mit zu engen Radien. Bei starkem Freibadbetrieb hätten in die Tiefgarage ein- bzw. ausfahrende Fahrzeuge sehr ungünstige Sichtverhältnisse aufgrund des ruhenden Verkehrs der Freibadbesucher gehabt. Schließlich hätte bei dieser Variante auf den Standort des geplanten Blockheizkraftwerks verzichtet werden müssen. Diese Betrachtungen sind in dem Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des LB 11 nochmals ausführlich dargelegt.

Die vorgesehene, zusätzliche Versiegelung kann daher nicht weiter reduziert werden, ohne eine sinnvolle Ausnutzung der Änderungsgebietsfläche in Frage zu stellen. Sie stünde auch in keinem Verhältnis zu den dann reduzierten Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild und würde auch interne Ausgleichsmaßnahmen nicht überflüssig machen.

**6. Satzungsbeschluss**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher West“ wurde vom Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 10.04.2014 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gambachsweiher – West“ beigefügt.

Freudenberg, den 10.04.2014
Der Bürgermeister

(Günther)

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

# 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher West“ - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

**Bestätigung**

Es wird nach § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsanordnung (BekanntVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW.S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 1999 (GV. NRW S. 386) bestätigt, dass der Wortlaut des nachstehenden Satzungsbeschlusses der 6. Änderung des Bebauungs-planes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher-West“ mit dem Empfehlungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses in seiner Sitzung am 27.03.2014 und dem Beschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 10.04.2014 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntVO verfahren worden ist.

Freudenberg, den 02.07.2014
Der Bürgermeister
Günther

**Bekanntmachungsanordnung**

**6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher West“**
**- Fassung des Satzungsbeschlusses**

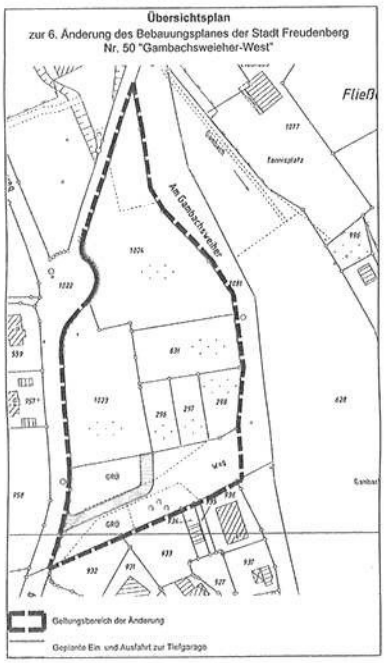
Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 folgenden Beschluss gefasst:
Der Rat der Stadt Freudenberg beschließt unter Berücksichtigung der Aussagen der Vorlage mit der Vorlagen Nr. 39/2014, vor allem der Anlage 4 der Vorlage, sowie auf der Grundlage des Empfehlungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses in seiner Sitzung am 27.03.2014 die 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher West“ in der vorliegenden Fassung nach dem Baugesetzbuch:
- § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S.564)
- §§1 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit der
- Verordnung über die bauliche

→

Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). Die beigefügte Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg (Anlage 2) einschließlich der zusammenfassenden Erklärung (Anlage 5) wird entsprechend beschlossen. Die Begründung erhält das Datum des Satzungsbeschlusses. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher West" wird begrenzt:

- im Westen und Norden durch den Gambachsweg,
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 1081, Flur 6, Gemarkung Freudenberg und
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 1081, Flur 6, Gemarkung Freudenberg.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie abgegrenzt. Der Satzungs-




beschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 10.04.2014 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) öffentlich bekannt gemacht. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den bisherigen Hotelstandort „Gambach" einer Wohnnut-zung zuzuführen. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher West" liegt nebst Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Mórer 1, 57258 Freudenberg, Dachgeschoss Zimmer 317, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 6. Änderung des o. g. Bebauungsplanes mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden

a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nord-rhein - Westfalen nach § 7 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen den Bebauungsplan nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) der Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 02.07.2014
Der Bürgermeister
Günther