Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
- 60.2/61 26 01 -

Freudenberg, den 3. April 1980

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 43 "Stadtmitte I, A,B,C,D" der Stadt Freudenberg

Der Rat der Stadt Freudenberg hat bereits in seinen Sitzungen am 30.3.1973 und 13.11.1975 beschlossen, für das Gebiet des Zentrums der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan "Stadtmitte I" aufzustellen.

Er hat damit einen weiteren Schritt vollzogen, der die gesetzten Zielvorstellungen der Stadt in planungs- und städtebaurechtlicher Hinsicht absichern soll.

Für den historischen Stadtkern "ALTER FLECKEN" besteht ein Bebauungsplan nach § 30 BBauG und eine Gestaltungssatzung nach § 103 BauO NW.

Um den historischen als Baudenkmal anerkannten und über die Grenzen Deutschlands bekannten Stadtkern "ALTER FLECKEN" nicht zu isolieren, sondern ihn als besondere Attraktivität in den neu zu ordnenden Stadtkern einzubauen, soll der angrenzende Bereich saniert werden mit dem Ziel, hier einen durch unzulängliche Verkehrs- und Grundstücksverhältnisse stagnierenden Geschäftsbereich zu entflechten und neu zu ordnen.

Zu den wichtigsten Aufgaben zählen hier:

1. Weiterer Ausbau eines funktionsgerechten und leistungsfähigen Einkaufszentrums, das den Zielvorstellungen einer Stadt mit zentralörtlicher Bedeutung gerecht wird.

2. Ausbau eines verkehrsgerechten Straßen- und Wegenetzes sowie Schaffung von Fußgängerbereichen.

3. Schaffung von ausreichenden Parkflächen für das Einkaufszentrum, insbesondere aber für die Bewohner und Dienstleistungsbetriebe im "ALTEN FLECKEN".

STADT FREUDENBERG 14 SIEGEN

4. Verbesserung der ortszentralen Wohnverhältnisse
5. Stabilisierung und Verbesserung der Bewohnerstruktur

Als Grundlage der Planung dient der von Prof. Dr. Heuer erstellte Stadtentwicklungsplan.

In Fortführung der Planungen wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Dem 1. Preisträger (Architekturbüro Laskowski, Kafka, Thenhaus in Dortmund) wurde dann vom Rat der Stadt Freudenberg die Aufgabe übertragen, eine Rahmenplanung für den Kernraum Freudenberg/Büschergrund zu erstellen und eine Aussage für die Gesamtstadt in die planerischen Überlegungen einzubeziehen. Die Rahmenplanung deckt sich weitgehend mit dem Standortprogramm der Stadt Freudenberg und befindet sich hierbei in Übereinstimmung mit dem Landesentw.-programm . Die Grundzüge der Rahmenplanung wurden als Entwicklungsvorgaben weitgehend bei der Erstellung des Bebauungsplanes "Stadtmitte I" berücksichtigt. Abweichungen insbesondere von den Bebauungsvorschlägen im Bereich Oranien-, Krottorfer Straße erfolgten aus Gründen der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der Anfügung zu der Bebauung des historischen Altstadtkerns und der städtebaulichen Erfordernisse des ruhenden Verkehrs.

Im Herbst 1974 wurde die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 4 StBauFG beauftragt. Aus einem groben Untersuchungsgebiet von ca. 40 ha stellte sich alsbald heraus, daß neben dem Alten Flecken ein Gebiet von ca. 13 ha in Frage kommt, daß gem § 5 StBauFG förmlich festgelegt werden sollte. In diesem Gebiet, das mit dem Bebauungsplangebiet "Stadtmitte I" fast identisch ist, soll auch das volle Programm für die Maßnahmen nach dem StBauFG durchgeführt werden.

Damit eine bessere und reibungslosere Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen gewährleistet ist, wurde das Bebauungsplangebiet"Stadtmitte I" in 7 Teilbebauungspläne aufgeteilt (Teilpläne A - G).

Der Ergebnisbericht wurde im Mai 1978 vorgelegt. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ist vom Rat der Stadt Freudenberg am 15.11.1978 beschlossen worden. Das Sanierungsgebiet "Stadtmitte I" umfaßt im wesentlichen die Teilbebauungspläne A,B,C,D.

Der Bebauungsplan "Stadtmitte I" Teil A,B,C,D umfaßt eine Fläche von 5,628 ha und liegt in der Gemarkung Freudenberg Flur 8 und 14.

Durch diesen Plan kann der größte Teil der vordringlichen Aufgaben durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan "Stadtmitte I" Teil E, mit einer Fläche von 2,402 ha ist bereits seit 27.7.1977 rechtsverbindlich und ebenfalls als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.
Die Teilpläne "Stadtmitte I Teile F und G" werden aufgestellt, sobald und soweit es erforderlich ist.

1. Erschließung

Das Plangebiet wird durch das überörtliche Straßennetz der L 512 (Bahnhofstraße) und der L 562 (Krottorfer Straße) erschlossen. Die L 512 wird im Querschnitt und die L 562 im Verlauf und Querschnitt verbessert. Durch den vorgesehenen Ausbau der L 562 wird auch der vorhandene Gefahrenpunkt im Bereich der Einmündung der Burgstraße in die Krottorfer Straße beseitigt.
Durch die neue Färberstraße, die eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und beidseitige Bürgersteige von 1,50 m erhält, bekommt der zentrale Bereich des Marktplatzes, der Bereich "Alter Flecken" das Gebiet Seelbachsecke sowie die Wohnerschließungsstraße (Gartenstraße) eine direkte und zügige Anbindung an die Bahnhofstraße (L 512).
Außerdem erhalten die vorhandenen und noch erweiterungsfähigen Geschäfte an der Oranienstraße und der alten Färberstraße durch diese neue Straße eine rückwärtige Erschließung.
Aufgrund dieses Erschließungskonzeptes wird die Oranien- und die alte Färberstraße in einen "Fußgängerbereich" umgewandelt, d.h. daß in diesen Straßen Anlieger- und Lieferfahrzeuge zugelassen sind.

Durch fußläufige Verbindungen, teilbelastete Flächen, teils öffentliche Verkehrsflächen, werden die Erschließungsstraßen miteinander verbunden.

Öffentliche Parkflächen sind entsprechend der RAST-E angeordnet und festgesetzt.
Die Wasserversorgung des Gebietes wird durch die Stadtwerke der Stadt Freudenberg sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Zentralkläranlage.

2. Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden.
Die gemischte Baufläche ist im Bebauungsplan größtenteils als Kerngebiet (MK) und zum anderen als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
Durch die Festsetzung "Kerngebiet" soll in erster Linie erreicht werden, daß möglichst nur Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist.
Durch den aufgrund der Festsetzungen (MK-Gebiet) notwendigen Stellplatzbedarf und die Tatsache, daß für den Bereich "Alter Flecken" im Plangebiet noch Park- bzw. Stellplätze unterzubringen sind, wurde es erforderlich, Stellplätze zum Teil in mehreren Ebenen übereinander anzuordnen.
Eine Stellplatzanlage mit ca. 135 Einstellplätzen ist in unmittelbarer Nähe des geplanten Kaufhauses und in zumutbarer Entfernung zum "Alten Flecken" an der Krottorfer Straße vorgesehen.
Aufgrund der Topographie kann der Baukörper fast vollständig unter der Geländeoberfläche angelegt werden und vollflächig begrünt werden.
Die sich daran anschließende Grünzone mit dem vorhandenen Baumbestand bleibt erhalten, soweit es die Linienführung der neuen Krottorfer Straße zuläßt.
Die Park- bzw. Stellplätze sind so angeordnet, daß sie möglichst nahe am Einkaufs- bzw. Dienstleistungsobjekt liegen.

Das geplante Kaufhaus zwischen Krottorfer- und Oranienstraße wird teilweise unterhalb der Erdoberfläche errichtet und ist im Bereich der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise soweit als möglich zu begrünen.
Die hier zwingend vorgeschriebene dreigeschossige Bauweise soll mit Satteldächern versehen werden, damit der verhältnismäßig große Baukörper gegliedert wird und sich besser in die vorhandene Umgebung einfügt.
Durch die vorgeschriebene Begrünung und Gliederung soll das vorh. Stadtbild und die Maßstäblichkeit in unmittelbarer Nähe des Baudenkmals "Alter Flecken" möglichst erhalten werden.

Der Bachlauf der Weibe soll freigelegt und der Uferbereich soweit als möglich begrünt werden. Hierdurch soll die Einkaufszone attraktiv gemacht werden.
Der Bereich zwischen Poststraße und der neuen Färberstraße wird entkernt, um für die bestehenbleibenden Gebäude eine den heutigen Anforderungen entsprechende Nutzung zu ermöglichen.

Außerdem wird in diesem Bereich ein Kinderspielplatz angelegt, der in erster Linie für die Bewohner des "Alten Fleckens" vorgesehen ist.

Die Gestaltungssatzung "Alter Flecken" (Gebiet II) bleibt bestehen. Die Abgrenzung dieser Satzung ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht.
Darüberhinaus ist im übrigen Bebauungsplangebiet nur die Dachform, die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung vorgeschrieben.

Die Bruttobaufläche im Plangebiet beträgt	5,628	ha	= 100 %
die öffentl. Verkehrsflächen ergeben insges. eine Fläche von	1,604	ha	= 28,5 %
der Baulauf der Weibe einschl. Böschungen ergibt eine Fläche von	0,088	ha	= 1,6 %
die Grünfläche beträgt insges.	0,851	ha	= 15,1 %
davon	=0,373	ha	öffentliche Grünfläche
	=0,478	ha	private Grünfläche
die verbleibende Nettobaufläche beträgt somit	3,085	ha	= 54,8 %

Diese Nettobaufläche setzt sich aus **0,477** ha Wohnbaufläche (WA) **1,072** ha Mischbaufläche (MI) und **1,536** ha Kerngebiet (MK) zusammen.

Die überbaubare Fläche des geplanten Kaufhauses beträgt **0,2650** ha und die überbaubare Fläche der unterirdischen Stellplatzanlage beträgt **0,1411** ha.

Die zweigeschossige Parkeinrichtung: = 0,1078 ha.

3. Kosten

1.	Grunderwerb		1.178.000,-- DM
	davon		
1.1	öffentl.Verkehrs- u.Grünflächen (Baulastträger Stadt)	557.000,-- DM	
1.2	für sonstige öffentl. Zwecke (Gemeinbedarf)	19.000,-- DM	
1.3	zur Durchführung der Bodenordnung (wieder zu veräußern)	602.000,-- DM	
2.	Gebäudeentschädigung		2.185,000,-- DM
	davon		
2.1	öffentl.Verkehrs- u.Grünflächen (Baulastträger Stadt)	651.000,-- DM	
2.2	für sonstige öffentl. Zwecke	150.000,-- DM	
2.3	Durchführung der Bodenordnung	1.384.000,-- DM	
3.	Abbruchkosten im Rahmen der städtebaul. Erneuerung		224.000,-- DM
4.	Umzugs- u.Verlagerungskosten		950.000,-- DM
	davon		
4.1	Mietparteien in Wohng.	36.000,-- DM	
4.2	gewerbl.Unternehmen	910.000,-- DM	
4.3	sonstige Entschädigungen	4.000,-- DM	
5.	Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes		3.084.000,-- DM
	davon		
5.1	Straßenbau neue Färberstraße	765.000,-- DM	
5.2	Straßenbau Gartenstr.	154.000,-- DM	
5.3	Ausbau Fußgängerbereich Oranienstraße	1.000.000,-- DM	
5.4	Parkeinrichtung Mitte Färberstraße	990.000,-- DM	

5.5	Parkplätze Einmündung Färberstraße/Bahnhofstr.	30.000,-- DM	
5.6	Grünanlage zwischen Färber-u.Poststraße	95.000,-- DM	
5.7	Bachregulierung (Weibe)	50.000,-- DM	
6.	Ausbau der Krottorfer Str. im Bereich des San-Gebietes/Landstr. in der Baulast des Landschaftsverbandes		1.065.000,-- DM
	davon		
6.1	Grunderwerb	81.000,-- DM	
6.2	Gebäudeentschädigung	296.000,-- DM	
6.3	Abbruchkosten	24.000,-- DM	
6.4	Umzugs-u.Verlagerungskosten	86.000,-- DM	
6.5	Planungskosten (Straßenbau)	15.000,-- DM	
6.6	Baukosten(Straßenbau)	250.000,-- DM	
6.7	Gehwege	70.000,-- DM	
6.8	Straßenbegleitgrün	10.000,-- DM	
6.9	Beleuchtung	15.000,-- DM	
6.10	Bauleitung (Str.Bau)	10.000,-- DM	
6.11	Kanalisation (Baukosten)	188.000,-- DM	
6.12	Planungskosten (Kanalisation)	13.000,-- DM	
6.13	Bauleitung (Kanalis)	7.000,-- DM	
7.	Kostenerstattung gem. § 24 I StBauFG		225.000,-- DM
	insgesamt:		8.911.000,-- DM
./. 8.	Erlöse im Zuge der Bodenordnung		626,000,-- DM
	davon		
8.1	Erlöse aus Privatisierung bzw.Reprivatisierung von Grundstücken bei Bodenordnung (ohne Planmehrwertabschöpfung)	602.000,-- DM	
8.2	Planmehrwertabschöpfung bei Reprivatisierung	24.000,-- DM	
	Gesamtkosten:		8.285.000,-- DM
9.	Herstellungskosten Parkhaus Krottorfer Str.		2.100 ,000,-- DM

4. Durchführung der Maßnahme

Die Stadt Freudenberg beabsichtigt, eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz und die erforderliche Umlegung nach dem 4. Teil des Bundesbaugesetzes durchzuführen.