Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
-61.1/61 26 02/Sch.-

Freudenberg, den 5. März 1987

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Stadtmitte I, A - D

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 Stadtmitte I, A - D und eine Gestaltungssatzung hierzu ist vom Rat der Stadt Freudenberg am 12. Juni 1980 als Satzung beschlossen worden.
Mit Bekanntmachung der Genehmigung dieser Satzung durch den Regierungspräsidenten Arnsberg hat der Bebauungsplan am 05.11.1980 seine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Zwischenzeitlich ist dieser Bebauungsplan in Teilbereichen durch ein 1. und ein 2. vereinfachtes Änderungsverfahren geändert worden. Nunmehr wird eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Stadtmitte I, A - D erforderlich. Der Änderungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Ab der Einmündung Oranienstraße in die Bahnhofstraße ist der Änderungsbereich mit der Plangebietsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes im Südosten, Süden und Westen bis zum Schnittpunkt der Plangebietsgrenze mit der Oranienstraße im nordwestlichen Teil identisch. Lediglich wird wegen der nunmehr vorgesehenen Straßenausbauplanung das Plangebiet im Südwesten geringfügig um die Parzellen Flur 14, Nrn. 674, 413 teilweise, 414 teilweise und 415 teilweise erweitert. Im Nordwesten, Norden und Osten wird der Änderungsbereich durch die Oranienstraße begrenzt.

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes Stadtmitte I, A - D, wurden beim Straßenbau neue Erkenntnisse gewonnen, die insbesondere die städtebaulichen Situationen stärker berücksichtigen und Ausbaureduzierungen ermöglichen. Unter Berücksichtigung dieser neuen Erkenntnisse hat die Stadt Freudenberg in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Straßenbauverwaltung Münster, Landesstraßenbauamt Siegen) einen neuen Straßenausbauentwurf gefertigt. Dieser Entwurf führt zu erheblichen Reduzierungen gegenüber der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche. Dies ermöglicht, daß die Häuser Kuder (Krottorfer Straße 18) und Elektro-Krämer (Krottorfer Straße 22) erhalten bleiben. Ebenfalls ermöglicht die jetzige Straßenausbauplanung, daß das Baudenkmal "Scheunen Achenbach" (Flur 14, Flurstück 914) keinen baulichen Veränderungen unterliegt. Hierauf hat besonders das Westfälische Amt für Denkmalpflege gedrängt. Insbesondere wird von einer Versetzung der Außenwand abgesehen. Die vorgenannten Planungsabsichten bedingen, daß zwischen den "Scheunen Achenbach" und dem Gebäude Krämer eine Fahrbahnbreite von 4,75 m sowie zwei Gehwege mit einer Breite von 1,50 m (punktuell etwas weniger) festgesetzt werden. Dies führt zu einer Engpaßsituation, bei der im Begegnungsfall von zwei Lkws eines der beiden Fahrzeuge stehenbleiben muß.

In diesem Bereich liegt ein Zielkonflikt zwischen einem auf den Straßenverkehr bezogenen optimalen Ausbau der Krottorfer Straße, wie er in der bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplankonzeption enthalten war einerseits, und der Würdigung der städtebaulichen Situation, die einen Erhalt der Bausubstanz fordert, andererseits vor. In Übereinstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe als Baulastträger und als Fachbehörde wurde den Belangen der besonderen städtebaulichen Situation Vorrang eingeräumt.

Bei der nunmehr vorgesehenen Aufteilung der Verkehrsfläche ist auch die Sicherung des fußläufigen Verkehrs von besonderer Bedeutung gewesen.

Bedenkenswerte Einwände gegen die Engpaßsituation kommen aufgrund der vorgenannten Ausführungen nicht zum Tragen. Dies gilt auch für den Bereich - Einmündung Burgstraße/Krottorfer Straße - bis zu den bestehenden Gebäuden Krottorfer Straße 13 und 18, weil ab diesen beiden Gebäuden bis hin zum Pfarrhaus (Krottorfer Straße 19) die gewachsene städtebauliche Struktur das Stadtbild im Vorfeld des denkmalwerten Bereiches "Alter Flecken" wesentlich mit prägt. Im übrigen wird die Verkehrssicherheit nach Auffassung der Fachbehörde - Landschaftsverband Westfalen-Lippe - nicht gefährdet. Die Engpaßsituation veranlaßt vielmehr die Verkehrsteilnehmer zur erhöhten Aufmerksamkeit und Rücksichtnahme. Darüberhinaus soll durch entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen und Verkehrsspiegeln) auf diese verkehrliche Engpaßsituation besonders hingewiesen und eingegangen werden. Die Einbindung dieses Straßenabschnittes in das örtliche und überörtliche Straßennetz läßt heute keine Aufwertung durch Umlenken von Verkehrsströmen erkennen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Stadtmitte I, A - D wurden die Auswirkungen der in dem Plangebiet liegenden Einrichtungen ebenso wie die Auswirkungen der Straßenplanung geprüft. Die Planung wurde vom OVG Münster 1982 bestätigt. Durch die nunmehr vorliegende Planänderung sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegenüber der bisherigen Planung zu einer verkehrlichen Mehrbelastung führen könnten. Die im Zusammenhang mit der vorgesehenen öffentlichen und privaten Stellplatzanlage zu erwartenden Geräuschemissionen wurden durch ein Gutachten des Ingenieurbüros für Technische Akustik und Bauphysik, Dortmund, geprüft. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß diese Verkehrsgeräuschimmissionswerte nicht über den z. Z. vorliegenden Werten liegen werden.

Wie schon erwähnt, hat sich in den letzten Jahren auch die Einstellung in Bezug auf die Beseitigung von vorhandener alter Bausubstanz geändert. Daher soll in diesem Änderungsverfahren die Festsetzung, daß die Nebengebäude der Betriebe Elektro-Krämer (Flur 14, insbesondere Flurstück 561) und Metzgerei Schneider (Flur 14, insbesondere Flurstück 394) abgerissen werden sollten, entfallen. Dies berücksichtigt die gewerblich gewachsene Struktur dieses Bereiches.
Entgegen der bisherigen Absicht soll im Hinblick auf eine später notwendige freiwillige Bodenordnung derzeit darauf verzichtet werden, für das zum Abbruch vorgesehene "alte Druckhaus" (Flur 14, Flurstück 910) eine größere überbaubare Grundstücksfläche vorzusehen. Dies kommt auch Anregungen aus der Bevölkerung entgegen. Berücksichtigt werden muß aber in diesem Zusammenhang, daß durch den Wegfall des "alten Druckhauses" die städtebauliche Situation verändert wird. Daher ist es erforderlich, durch Bepflanzungen oder ähnliche Maßnahmen eine Milderung der entstandenen Lücke herbeizuführen. Dabei wird geprüft, ob nach einer erfolgten Bodenordnung die erneute Festsetzung einer überbaubaren Fläche nötig ist.

Weiterhin ist nunmehr vorgesehen, die Gebäude (Flur 14, insbesondere Flurstücke 592, 804, 385) der Evangelischen Gemeinschaft zu erhalten, die eine gewachsene Einrichtung des geistlich-kulturellen Lebens in dem Kernbereich darstellen. Der Erhalt dieser Gebäude wird durch die Reduzierung der öffentlichen Stellplatzanlage (siehe unten) und durch die Neutrassierung der bisher vorgesehenen fußläufigen Verbindungen zum Alten Flecken ermöglicht. Wegen der Sicherung des Bestandes wird der hintere Gebäudekomplex (Flurstücke 804, 592) mit einer überbaubaren Fläche versehen. Der Abriß und Wiederaufbau eines Teiles der Gebäude der Evangelischen Gemeinschaft (überwiegend im Bereich der Parzelle 592) - der technisch möglich wäre - kommt aus Kostengründen nicht in Betracht.

Im östlichen Änderungsbereich ist eine größere zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt worden. Diese Fläche soll zur Errichtung eines größeren Bauobjektes, das den durch Gutachten der BBE-Unternehmensberatung vom Mai 1979 nachgewiesenen Fehlbedarf an Geschäftsflächen im Kernbereich von Freudenberg abdecken soll, dienen. Diese Zielsetzung wurde auch im Normenkontrollverfahren vor dem OVG Münster im jahr 1982 bestätigt. Im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Bauobjektes ist auch die Schaffung einer öffentlichen Tiefgarage vorgesehen.

Eine Konkretisierung dieses Objektes durch erstellte Bauentwursunterlagen hat gezeigt, daß bei Aufstellung des Bebauungsplanes Stadtmitte I, A - D sämtliche Belange eines solchen Baukomplexes seinerzeit noch nicht berücksichtigt werden konnten.

Da von einer solchen Objektplanung die umgebende städtebauliche Situation, wie Topgraphie, vorhandene und zu erhaltende Gebäude, prägende Wirkung auf den "Alten Flecken" und der Zusammenhang mit einem funktionellen Ablauf der Geschäftsflächen innerhalb dieses Objektes gesehen werden muß, ist eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich nach den neuesten Erkenntnissen nicht zu umgehen. Ferner haben Erfahrungen aus den letzten Jahren gezeigt, daß trotz Ausgewogenheit des Bebauungsplanes Nr. 43 Stadtmitte I, A - D sich für diesen empfindlichen Kernbereich über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende städtebauliche Verbesserungen ergeben können.
Die sich hier ergebenen Änderungen werden nachfolgend aufgeführt und im einzelnen erläutert:

- Die im Zusammenhang mit dem 1979 erfolgten Erlaß der Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages nach § 64 Abs. 7 BauO NW (bzw. § 47 BauO NW 84) erstellte Stellplatzbilanz hat einen dringenden Bedarf an Stellplätzen in dem Kernbereich der Stadt Freudenberg nachgewiesen. Der Schaffung dieser Stellplätze dient die vorgesehene öffentliche Tiefgarage.

  Wie zuvor geschildert, soll aus städtebaulichen Gründen die Bausubstanz der Gebäude der Evangelischen Gemeinschaft erhalten werden. Dies führt dazu, daß im nördlichen Bereich eine Reduzierung der Fläche für die öffentliche Stellplatzanlage vertretbar erscheint. Ebenfalls erfolgt eine Reduzierung im westlichen Bereich. Die Verringerung der Fläche für die öffentliche Stellplatzanlage kann unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte in Kauf genommen werden:

  - Bei Planaufstellung war noch nicht ausreichend bewiesen, daß das anzusiedelnde Kleinkaufhaus die notwendigen eigenen Stellplätze weitgehend selbst schaffen konnte. Dadurch wird eine Kapazitätserhöhung zugunsten der durch die Öffentlichkeit zu nutzenden Stellplätze erreicht.

  - Im westlichen Bereich wird weniger privates Gelände in Anspruch genommen, wodurch mehr natürliches Gartenland erhalten bleibt. Der Eingriff in natürliche Bodenschichten und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel fällt geringer aus, was der Vegetation dieses Bereiches zugute kommt.

  - Durch die Reduzierung fallen Stellplätze weg, was im Hinblick auf die Gesamtstellplatzsituation und den gewollten städtebaulichen Verbesserungen akzeptabel ist.

- Im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage zur Krottorfer Straße hin erfolgt eine Reduzierung der öffentlichen Grünfläche zugunsten der privaten Grünfläche. Diese Umwandlung bedeutet in der stadtgestalterischen Qualität keine Verschlechterung, weil die private gärtnerische Nutzung gleichwertig - und auf Dauer - gesichert ist.

- Aus städtebaulichen Gründen wird die Außenwand der Stellplatzanlage im Bereich der öffentlichen Grünfläche zur Krottorfer Straße hin auf eine maximale Höhe von 289,80 m über NN festgesetzt, ebenfalls ist diese Wand zu begrünen.
  Die Stellplatzanlage liegt nicht mehr überall unterirdisch, so daß der Begriff "unterirdisch" gestrichen wird.

- Die Vergrößerung der überbaubaren Flächen zugunsten des Bauobjektes und zu Lasten der Verkehrsfläche ermöglicht eine Baukörpergliederung, die dem örtlichen Stadtbild angemessen ist (aus der Fassade vorspringender Giebeltrakt).

- Die Schonung der privaten Grünfläche (Nutzgarten), Parzelle Flur 14, Nr. 805, erfordert bei Beibehaltung des Planungszieles (Verwirklichung eines Kleinkaufhauses mit öffentlicher Stellplatzanlage) eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche zu Lasten der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Weibe.

- Die fußläufige Verbindung des zwischenzeitlich fertiggestellten Bereiches Stadtmitte I E mit der Stadtmitte I, A - D (Kleinkaufhaus, Oranienstraße, Alter Flecken) erfordert eine bequeme, sichere und wirksame Führung der Passantenströme.
  Deshalb wurde die Fußgängerführung über Treppenanlagen durch den Kleinkaufhausbereich (Verteilerplatte) aufgegeben, zugunsten der gebündelten Führung zwischen Kleinkaufhaus und dem Weibebach. Die Gestaltung dieser wichtigsten Fußgängerzone erfolgt in Form von Natursteinpflasterung, Großbaumgrün, Ruhebänken und angemessener Anlagenbeleuchtung.

  Die bisher lediglich als 4,00 - 5,00 m breit ausgewiesene Fußgängerzone zur Erschließung des Kleinkaufhauses ist daher auf tw. 6,50 m verbreitert worden. Zwar geschah dies unter Aufgabe des Grünstreifens entlang der Weibe, jedoch mit der Festsetzung einer durchgrünten Fußgängerzone. Die so zu schaffende Einkaufs- und Begegnungszone wird unter Einbeziehung und Wahrung der Belange des Wasserlaufes mit hochstämmigen Bäumen (vergl.*)Begrünungsplan) gestaltet, so daß für Weibe und Sitzgruppen der notwendige Schatten geschaffen werden kann. *) nicht beigefügt

  Mit dieser Ausweisung ist gewährleistet, daß das im städtebaulichen Zusammenhang zusehende Grün auch zwingend mit dem Bau des Fußgängerbereiches realisiert und die Weibe als gewichtiges Gestaltungselement einbezogen wird.

- In dem zuvor genannten Bereich - entlang des durchgrünten Fußgängerbereiches - werden im östlichen Teil für zwei verschiedene Ebenen des Bauobjektes gesonderte Baugrenzen festgesetzt, um die baulichen Voraussetzungen für die fußläufige Erreichbarkeit der verschiedenen Ebenen - auch für Schwerbehinderte - zu erreichen. Darüberhinaus führt diese Festsetzung zu einer städtebaulich gewollten Gliederung des Baukörpers.

- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält die Festsetzung, daß das festgesetzte Flachdach der mit "X" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche (östlich der Fläche für die öffentliche Stellplatzanlage bzw. privaten Grünfläche) zu begrünen ist, soweit sie nicht für den Fußgängerbereich benötigt wird. Desgleichen ist in diesem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
  Diese Festsetzungen können nunmehr entfallen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Stadtmitte I, A - D wurde davon ausgegangen, daß dieser Bereich eine Verteilerfunktion zwischen dem geplanten Geschäftshaus und dem Bereich Alter Flecken wahrnehmen sollte, wobei von einem starken fußläufigen Verkehr ausgegangen wurde. Die zwingende Funktionsverbindung der Einkaufsbereiche Stadtmitte I E und Stadtmitte I, A - D erfordert die bequeme und sichere Führung des Fußgängerverkehrs.

  Dies wird durch die entsprechende Gestaltung des Fußgängerbereiches entlang der Weibe gewährleistet. Die Fußgängerführung unter Inanspruchnahme von Treppenanlagen über die v.g. Verteilerfläche ist somit entbehrlich. Diese geänderten Vorgaben ermöglichen dort die Schaffung von Stellplätzen. Dies wird auch der zentralörtlichen Bedeutung und der erstrebten verdichteten Ausnutzung des Kernbereiches gerecht.

  Zusätzlich erfolgt in diesem Bereich eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG. Hier werden die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie

die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen festgesetzt. Hierbei ist z. B. an die Errichtung einer Pergola gedacht, die den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht wird, das gutachtlich erwiesen ist. Die Oberkante der Anlagekonstruktion darf eine maximale Höhe von 2,75 m nicht überschreiten. Die detaillierte Festsetzung der Flächen berücksichtigt durch entsprechenden Abstand zur umgebenden Bebauung den Nachbarschutz. Durch die beabsichtigte Begrünung der Pergola o. ä. und die Höhenbegrenzung wird die Stellplatzfläche angemessen in das Stadtbild eingefügt.

- Die bisherige Festsetzung "FD" entfällt, um einem Objektplaner die Möglichkeit zu eröffnen, den Baukörper zur Krottorfer Straße hin dem Ortsbild anzupassen. In diesem Zusammenhang ist auch die neue Festsetzung "Y" Ebene + 1 der zulässigen II-geschossigen Bauweise darf mit Ausnahme der Rampe zur Ebene + 2 eine Höhe von 287,50 m über NN nicht überschreiten" zu sehen.

  Um bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie Garagen u. ä. bessere Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wird im Bereich des mit "SD" gekennzeichneten Gebietes zusätzlich die Gestaltungsvorschrift aufgenommen, daß bei untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen ausnahmsweise andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden können.

- Zur Vermeidung von städtebaulich nicht wünschenswerten Hinterhofflächen, die bei der bisherigen Festsetzung als Baugrenze und der damit notwendigen Einhaltung von Grenzabständen entstünden, wird im nördlichen Bereich zu den Gebäuden Oranienstraße 13, 15 und 17 eine Baulinie festgesetzt.

  Die städtebauliche Verträglichkeit wurde in der Örtlichkeit durch Aufstellung eines Lattengerüstes mit entsprechenden Höhenabschnürungen demonstriert. Diese Festsetzung findet zudem die Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn.

  Zusätzlich zu der Baulinie wird im Bereich zum Gebäude Oranienstraße 17 für die obere Decke der öffentlichen Stellplatzanlage eine Baugrenze festgesetzt, die dafür sorgt, daß die mögliche Bebauung 3,00 m zurückgenommen wird. Hierdurch wird eine bessere Gliederung des Baukörpers erreicht.

- Zur Vermeidung einer Hinterhofsituation und wegen der angestrebten verdichteten Bebauung sieht die jetzige Planungskonzeption eine überbaubare Fläche für die Parzellen Flur 14, Nrn. 371 und 1021 (hinter dem Gebäude Oranienstraße 13) vor. Dies kommt auch den Vorstellungen des dortigen Gebäudeeigentümers entgegen.

Zwischen den Gebäuden Oranienstraße 15 und Oranienstraße 17 wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Dies schafft eine von der Stadt Freudenberg begrüßte zusätzliche Verbindung zwischen dem Bauobjekt (Kleinkaufhaus u. a.) und Oranienstraße. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, zwischen dem Gebäude Oranienstraße 13 und der festgesetzten überbaubaren Fläche, erfolgt aus gestalterischen Gründen die Festsetzung "zu überdachende Verkehrsfläche".

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird der dort verlaufende "Seelbach" nachrichtlich dargestellt und innerhalb der nicht überbaubaren Flächen beidseitig von der Achse des Baches ein Schutzstreifen von 3,00 m Breite festgesetzt, der von jeglichen Baulichkeiten und Nebenanlagen freizuhalten ist. Berücksichtigung finden ebenfalls -soweit wie möglich- Anregungen, zusätzliche überbaubare Flächen festzusetzen (hier: hinter dem Gebäude Oranienstraße 5 und 7 sowie für das Nebengebäude auf dem Grundstück Flur 14, Nr. 388).

Die Kostenübersicht der Begründung vom 03.04.1980 zum Bebauungsplan Stadtmitte I, A - D, soweit sie diesen Änderungsbereich betrifft, bleibt bestehen.

Die Untere Denkmalbehörde hat gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken erhoben. Bei Bodeneingriffen können 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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 0 27 61/44 70) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes verhindern den Eingriff in die Jahrhunderte alte Altstadtstruktur, schont stadtbildprägende Baumgruppen in einer privaten Grünanlage, verwertet neueste Erkenntnisse der Verkehrsplanung mit beruhigender Wirkung und führt insgesamt zu erheblichen Kostenreduzierungen. Dabei bleiben die Zielvorgaben des Bebauungsplanes Stadtmitte I, A - D erhalten. Insbesondere wird die im Bauobjekt Kleinkaufhaus vorgesehene Verkaufsfläche von 2.500 m² nicht überschritten.

In Vertretung

(Kerstin)
Stadtrat

Anlage

Die umseitige Begründung wurde durch den Rat der Stadt Freudenberg am 05.03.1987 als Begründung zur 3. -qualifizierten- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Stadtmitte I, A - D" beschlossen.

Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
i. A.

(Hoffmann)
Stadtoberinspektor

Die Übereinstimmung mit dem Original wird bestätigt.

Freudenberg, 22.12.87 Der Stadtdirektor
i. A.