Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
-Bauamt-

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 a "Stadtmitte I, Teil E", 1. qualifizierte Änderung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Plangebietsbeschreibung / Lage im Raum
3. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter
   - 3.1 Flächennutzungsplan
   - 3. 2. Rahmenplanungen anderer Träger öffentlicher Belange
4. Steuerliche Zielsetzungen
   - 4.1 Planungsanlass
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)
7. Denkmalschutz und Denkmalpflege
8. Kosten

.../2

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 01.12.1983 die Aufstellung zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 43 a "Stadtmitte I, Teil E" beschlossen.

Mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Arnsberg vom Oktober 1985 ist dieser Bebauungsplan mit Auflagen genehmigt worden.
Mit Bekanntmachung vom 28.12.1985 wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Bebauung in diesem Plangebiet hat sich zum größten Teil vollzogen.
Die Erschließungsanlagen hierzu sind weitgehend endgültig hergestellt.

2. Plangebietsbeschreibung / Lage im Raum

Der Bebauungsplan Nr. 43a "Stadtmitte I, Teil E" liegt im Kernbereich des Stadtteiles Freudenberg.

Der Bereich der 1. qualifizierten Änderung liegt im nördlichen Teil des zuvor genannten Bebauungsplanes und beinhaltet die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 13, Flurstücke 299 tlw. und 374 tlw.

Umgrenzt wird der Geltungsbereich dieser 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "Stadtmitte I, Teil E"

im Osten und Norden	- durch die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes "Stadtmitte I, Teil B",
im Westen	- durch die Flurstücke Gemarkung Freudenberg, Flur 13, Flurstücke 423 tlw. und 317 tlw.,
im Süden	- durch die Flurstücke Gemarkung Freudenberg, Flur 13, Flurstücke 317 tlw. und 374 tlw.

Zur besseren Übersicht des Plangebietes ist der Begründung ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000 als Anlage 1 beigefügt.

3. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar.
Diese Darstellung ist in der 1. qualifizierten Änderung zum Bebauungsplan "Stadtmitte I, Teil B" ebenfalls festgesetzt. Dementsprechend ist der Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind der Gemeinde nicht bekannt bzw. vorhanden.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Planungsanlass

Aufgrund der stetigen Nachfrage nach gewerblichen Objekten (hier insbesondere im Dienstleistungsbereich) für den Kernbereich Freudenberg soll im direkten Einzugsbereich des

.../3

Einkaufszentrums - Lohmühle - aus der Parzelle Gemarkung Freudenberg, Flur 13, Flurstück 299, ein rd. 644 m² großes Grundstück herausgetrennt werden, damit hier ein gewerbliches Objekt für den Interessenbereich errichtet werden kann.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43a "Stadtmitte I, Teil E" , setzt für diesen Grundstücksteilbereich lediglich eine überbaubare Fläche von rd. 69 m² fest.
Um dieses Grundstück sinnvoll bebauen zu können, wurde beantragt, die überbaubare Fläche um rd. 309 m² zu erweitern.
Hierdurch wird eine überbaubare Fläche von rd. 18 x 21 m geschaffen.

Die weiteren im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden von dieser 1. qualifizierten Änderung nicht berührt und bleiben somit in ihrer derzeitigen Art bestehen.
Somit wird gewährleistet, dass es hier zu keinen unzumutbaren baulichen Verdichtungen kommen kann, da hier ein geplantes Vorhaben den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Stadtmitte I, Teil E" unterliegt.

Durch die Schaffung einer weiteren überbaubaren Fläche im Kernbereich der Stadt Freudenberg wird der Dienstleistungsbereich hier weiter verfestigt und die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt.
Außerdem werden durch diese Maßnahme vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen.

Der überwiegende Teil der zu bebauenden Parzelle im Bebauungsplan ist z. Z. als Gebäudefreifläche festgesetzt. Dieses Grundstück wird z. Z. als Wiese genutzt.

Die Erschließung des neu zu schaffenden Grundstückes erfolgt über die vorhandene Stadtstraße - Lohmühle -.
Das Grundstück grenzt mit rd. 18 m an die öffentliche Verkehrsfläche an.
Die Erschließung für diese neu zu bebauende Fläche ist somit gesichert.

5. Natur- und Landschaftsschutz

Die Festsetzung einer neuen Wohnbaufläche stellt eine zusätzliche Versiegelung dar und ist somit ein Eingriff in Natur und Landschaft.
Dementsprechend sind in diesem Bebauungsplanänderungsverfahren für die festgesetzte überbaubare Fläche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sollen sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Die hierfür notwendigen Flächen sollen möglichst innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

Eine Eingriffsausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Diese Bilanzierung stellt im Istzustand des Plangebietes sowie den Sollzustand nach der Überplanung dar.

Auf dem Baugrundstück ist zusätzlich als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen.
Die Bezugsgröße für die Ermittlung der 20 % zu bepflanzenden Fläche ist die Restgröße des Grundstückes nach Abzug anderweitig festgesetzter Strauch- und Hochstammpflanzung.

Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Pflanzliste ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

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

Die elektrische Versorgung des Änderungsgebietes wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland betrieben.

.../4

Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen, muß mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden.
Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, daß es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern ebenfalls zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfangs durch Reflexionen kommen kann, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch das Gasversorgungsunternehmen Rhenag gesichert.

Die Restabfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgt im Rahmen der für die Stadt Freudenberg bestehenden abfallwirtschaftlichen Regelungen, wie diese durch Satzungsrecht und Maßnahmen des Dualen Systems festgelegt sind.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Gemäß § 51 a (4) LWG kann das anfallende Niederschlagswasser, das aufgrund nach einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung, gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, von der Verpflichtung der Verrieselung bzw. Versickerung ausgenommen werden, wenn der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist. Aufgrund des am 08.04.93 genehmigten Entwässerungsentwurfes, ist die Entwässerung im Mischsystem gewährleistet. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Aufgrund der bekannten Bodenbeschaffenheit ist ein völliges Versickern bzw. Verrieseln des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht gewährleistet. Eine rechtliche Gewährleistung, das Niederschlagswasser dem Vorfluter zuzuführen, ist nicht möglich, da dies nur über ein privates Fremdgrundstück erfolgen kann. Ferner ist dies nur mit einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand zu verwirklichen.
Es besteht die Gefahr, dass dieses Wasser nur oberflächlich versickert und auf teilweise bebauten Unterliegergrundstücken wieder austritt. Im Änderungsbereich befindet sich kein Vorfluter. Eine öffentliche rechtliche Sicherung zur Einspeisung des anfallenden Niederschlagswassers in einen Vorfluter außerhalb des Änderungsbereiches, Einleitung in die Weibe, ist somit nicht möglich.

Daher soll das anfallende Niederschlagswasser des Änderungsbereiches an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße - Lohmühle - und somit an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Freudenberg angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Mischsystem.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

.../5

8. Kosten

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die öffentliche Erschließungsstraße sind vorhanden. Kosten hierfür entstehen somit nicht.
Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vom Eigentümer übernommen, so dass hier keine Kosten auf die Stadt Freudenberg zukommen.

Freudenberg, den 25. MRZ. 1999

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Anlage 2

Eingriffsbilanzierung

Istzustand	Ausgleichsmaßnahme (Planung)

Fläche	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl	Fläche	Bewertungsfaktor	Größe (qm)	Bewertungszahl
vorhandenes Grundstück	0	644	0	bebaubare Grundstücksgröße 644 m² davon GRZ 0,3 = 193 m²	0	193	0
vorhandene festgesetzte überbaubare Fläche	0	68	0	10 hochstämmige Obstbäume auf ca. je 16 m² auf der festgesetzten Grünfläche	5	165	825
nicht überbaubare Fläche (Intensivrasen)	3	576	1728	20 % des bebaubaren Grundstücks ohne festgesetzte Grünfläche sind mit standortgerechter einheimischer Vegetation zu bepflanzen	5	90,4	452
				Intensivziergarten	3	195,6	586,8
Summe		644	1728	**Summe**		644	1.863,8

Gehölzauswahl

Heckenpflanzung:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150, o.B.

Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus globra	Bergulme
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Hochstammpflanzung (als Ersatz für auf 3 m Breite reduzierte Heckenpflanzung):
Hochstamm 2xv., 8-10, o.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Nachpflanzen von Streuobstwiesen
Hochstämme 2xv., 160-180

Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne

Gehölzauswahl für Bepflanzung von mind. 20 % der Grundstücksflächen sowie auf Flächen mit Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbestände:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150/175/200, o.B.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Genußreifezeiten bei Äpfeln (Auswahl)

Frühapfel ab August:
- Klarapfel
- James Grieve

Herbstapfel ab September-Dezember:
- Goldparmäne
- Sternrenette
- Geheimart Oldenburg
- Gravensteiner
- Cox Orangenrenette
- Landsberger Renette
- Ingrid Marie
- Jakob Lebel

Winterapfel ab Dezember- Januar:
- Roter Boskoop
- Rheinischer Bohnapfel
- Ontario
- Winterrambour
- Roter Berlepsch
- Kaiser Wilhelm

Mostsorten

- Bitterfelder
- Bohnapfel

Birnen

Widerstandsfähige Hochstamm-Birnen:

- Williams Christbirne
- Köstliche von Charneu
- Gellerts Butterbirne
- Alexander Lucas
- Doppelte Philippsbirne
- Conference
- Clapps Liebling
- Madame verte
- Pastorenbirne
- Gute Luise
- Bosc's Flaschenbirne
- Gute Graue

Pflaumen und Zwetschgen, Renecloden, Mirabellen

- Hauszwetschge (selbstbefruchtend)
- "Zimmers" Zwetsche (früh)
- Bühler Frühzwetsche
- Ontario-Pflaume
- Große Grüne Reneclode
- Graf Althans Reneclode
- Nancy-Mirabelle

Kirschensorten

- Große schwarze Knorpelkirsche
- Büttners Rote Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesen
- Prinzessin-Kirsche
- Regina

Apfelsorten

Robuste Lokalrassen:

- Freudenberger Nützerling
- Tulpenapfel (Schafsnase)
- Grafensteiner
- Rote Sternrenette
- Zuccalmaglio Renette
- Freudenberger Schloßrenette
- Winterglockenapfel
- Kaiser Wilhelm
- Roter Winterrambour
- Rheinischer Bohnapfel (nicht für feuchte, schwere Böden)
- Boikenapfel (nicht für austrocknende Böden)

Darüber hinaus in den meisten Baumschulen erhältliche robuste und geeignete Hochstamm-Sorten:

- Ontario
- Geheimrat Oldenburg
- Ingrid Marie
- Lakob Lebel
- Roter Boskoop
- Schöner aus Nordhausen
- James Grieve
- Goldparmäne
- Cox Orangenrenette
- Berlepsch
- Klarapfel