Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Bauamt

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 62, 'Bärengarten' der Stadt Freudenberg im Stadtteil Lindenberg

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung

3. Übergeordnete Planung (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)

4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter
(Flächennutzunqsplan, Rahmenplanung anderer Träger öffentlicher Belange)

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzungen
5.3 Verkehrliche Erschließung
5.4 ÖPNV
5.5 Bestandsschutz
5.6 Naturschutz und Landschaftspflege
5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Anlagen

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Freudenberg, 'Bärengarten', Lindenberg, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. Plangebietsbeschreibung / Lage im Raum

2.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteiles Lindenberg.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt :

- im Norden von Grundstücken der Wohnstraße ‘Im Klef’
- im Westen von der Lindenberger Straße (K 19)
- im Osten von Agrarflächen Flur 5, Fl.st. 724, 162, 163, 167
- im Süden von Agrarflächen Flur 7, Fl.st. 491, 25

Die Abgrenzung des Plangebietes im Detail ergibt sich im weiteren aus dem als Anlage 1 der Begründung beigefügten Ubersichtsplan.

2.2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindenberg südlich des Siedlungsgebietes in Verlängerung an der westlich gelegenen Lindenberger Straße (K 19).

Südlich und östlich wird das Gelände durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgrenzt.

Der Planbereich liegt an einem Nordhang und ist überwiegend leicht geneigt.

Die geplante ‘Planstraße A’ kann evtl. bei Bedarf und bei entsprechender Beschlußfassung nach Osten erweitert werden (evtl. ‘Bärengarten, Teil 2).

Der Kernbereich im Stadtteil Freudenberg liegt mit seinen Infrastruktureinrichtungen rund 3,5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Weitere Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im angrenzenden Stadtteil Büschergrund vorhanden.

2.3 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß.
Die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gliedern sich folgt:

WA	Allgemeines Wohngebiet	- 1,32 ha	=	88,0 % der Gesamtfläche
	Verkehrsflächen	- 0,18 ha	=	12,0 % der Gesamtfläche

Der Höhenunterschied im Plangebiet liegt zwischen 346 m und 366 m über NN.

3. Übergeordnete Planungen

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, dem Bundesraumordnungsorogramm, im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 2. Abs. 4 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

3.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 28.04.1993 (Bundesgesetzblatt I, S. 630) und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROP) vom 23.04.1975.

3.2 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan (LEP)vom 15.03.1995 als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern ausgewiesen. Im Versorgungsbereich besitzt die Stadt Freudenberg die Teilfunktion eines Mittelzentrums. Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Hagen - Siegen (A 45) und zweiter Ordnung Siegen - Waldbröl.

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg -Teilabschnitt Oberbereich Siegen - vom 10.10.1989 - sieht für das Plangebiet einen Agrarbereich 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 Wohnbauflächen dar.

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 den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

5.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Lindenberg vollzog sich stärker als sie sich in dem Maße für die Gesamtsituation der Stadt Freudenberg darstellt. Es besteht seit Jahren eine große Nachfrage an Baumöglichkeiten in diesem Stadtteil. Auch ist die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren steigend.

5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet grenzt nördlich an die vorhandenen Wohnbebauung an. Hier hat sich in verbindlichen Bebauungsplänen eine überwiegende Ein- und Zweifamilienhausbebauung entwickelt. Dieser Wohngebietscharakter soll auch im Plangebiet ,,Bärengarten“ fortgesetzt werden. Im gesamten Plangebiet wird eine allgemeine Wohnbebauung (WA) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung im Stadtteil Lindenberg hat sich im Laufe der Zeit weitgehend vervollständigt. Die Nachfrage an bebaubaren Grundstücken ist vorhanden. Durch das Plangebiet soll ein Teil der Nachfrage gedeckt werden.

Die Geschossigkeit wird über die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen geregelt. Diese Höhen werden festgesetzt, damit aufgrund der Einsehbarkeit des Plangebietes sichergestellt wird, daß sich das Baugebiet im Erscheinungsbild der Geländestruktur anpaßt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird gewählt, damit sich hier neben einer freistehenden Einfamilienhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung entwickeln kann.
Die Grundstücksgrößen sowie die überbaubaren Flächen sind so dimensioniert, daß sich im Plangebiet eine aufgelockerte Wohnhausbebauung vollziehen kann.

Durch den Vollzug dieser Zielsetzungen soll eine durchgrünte Bebauung in dem gesamten Siedlungsbereich gewährleistet werden. Mit der geplanten Bebauung soll auch ein landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Um die zuvor genannten städtebaulichen Ziele zu festigen, werden weitere gestaltungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Die Dachform, Dachneigung, Wand- und Firsthöhe werden festgelegt. Dadurch soll bei einer höheren Ausnutzung der Grund- und Geschossflächenzahl der Eindruck einer mehrgeschossigen Bebauung entgegengewirkt werden.

Ferner sind über die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen auch Materialien und Farben der Wand- bzw. Dachflächen nach der Farbskala RAL vorgegeben.
Neben dem Satteldach sind auch Walmdächer und Pultdächer zugelassen.

Die Firstrichtung wird in den talseitigen Grundstücken parallel zur Straße festgelegt, damit die vorhandenen Wohnhäuser der Straße 'Im Klef' nicht durch hohe Giebelflächen beeinträchtigt werden.

Ferner wurden insbesondere bei den anliegenden Grundstücken zu den Häusern Nr. 10 bis 18 die Baugrenzen angemessen zurückgelegt und durch Geländeschnitte mit Darstellung der möglichen Gebäude als sonstige Darstellungen dokumentiert.

Auf die Anlegung eines öffentlichen Kinderspielplatzes kann im Plangebiet verzichtet werden, da im Stadtteil Lindenberg ein Kleinkinderspielplatz vorhanden ist.

Ansonsten sind aufgrund der Lage des Baugebietes zum ungeplanten Außenbereich Freiräume zum Spielen für ältere Kinder in ausreichendem Maße gegeben.

Die Wohneinheiten der Wohngebäude werden auf maximal drei Einheiten pro Einfamilienhaus und zwei Wohneinheit pro Doppelhaushälfte in Ausnahmefällen festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll einer Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet entgegengewirkt werden.

5.2.1 Bebauung südlich der Erschließungsstraßen (angrenzend an die Bebauung „im Klef")

Die Bebauung südlich der Erschließungsstraßen wurde aufgrund von Anregungen der Bürger (Straße „Im Klef") im Zuge der Planung geändert.
Im Änderungsbereich wurden die Pultdachhäuser in diesem Bereich nicht mehr zugelassen.
Außerdem wurde im Bereich des Grundstücks „Im Klef 14" die Baugrenze zurückgenommen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt zunächst über die Kreisstraße – Lindenberger Straße -, wodurch auch die innerörtliche Verkehrsanbindung gesichert ist.
Die Planstraße A mit einem Wendehammer im hinteren Bereich ist so angelegt, daß eine spätere Erweiterung zum 'Bärengarten, Teil 2' möglich ist.

Die innere Erschließung erfolgt über eine ca. 160 m lange Stichstraße mit Anschluß an die Kreisstraße K 19 (Lindenberger Straße) und einer verkehrsberuhigten Nebenstraße.

Im Einfahrtsbereich zur K 19 ist in dem freizuhaltenden Sichtdreieck nur eine niedrige Bepflanzung von max. 80 cm Höhe zulässig.

Das Plangebiet kann somit von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen problemlos angefahren werden.

Die Verkehrsflächenbreiten dieser Erschließungsstraße betragen 4,75 m. Durch diese Dimensionierung wird sichergestellt, daß auch bei einer Erweiterung des Plangebietes in östlicher Richtung noch ausreichend breite Verkehrsflächen zur Verfügung stehen.
Die Verkehrsfläche teilt sich in eine 4,75 m breite Fahrbahn und einen 1,5 m breiten, hangseits angelegten Gehweg auf. Der Gehweg dient zur sicheren Führung des fußläufigen Verkehrs.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte kann der ruhende Verkehr fast vollständig auf den Grundstücken abgedeckt werden. Durch kurzzeitig auf der Fahrbahn abgestellte Fahrzeuge kann die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs in diesem Bereiche reduziert werden und sich daraus eine gewissen Verkehrsberuhigung im Plangebiet ergibt. Eine weitergehende verkehrsberuhigende Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes bleibt hiervon jedoch unberührt.

Durch entsprechende Anordnungen von Gestaltungselementen kann diese Planstraße neben der Verkehrs- auch eine gewisse Aufenthaltsfunktion erfüllen.
Da die Anordnung solcher Gestaltungselemente erst während der Bauphase konkretisiert werden kann, beschränkt sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen auf die Verkehrsfläche.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt für den anfallenden Bodenaushub im Gebiet selbst weitgehend ein Massenausgleich. Sonstiger Bodenaushub wird, soweit spezielle gesetzliche Regelungen nichts anderes aussagen, den vom Kreis Siegen-Wittgenstein betriebenen Abfallbeseitigungsanlagen zugeführt.

5.4 ÖPNV

Im Baugebiet ist keine direkte Anbindung an den ÖPNV vorgesehen. Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle der Linie R 38 (Freudenberg/Siegen) beträgt 0,5 km. Diese Haltestellen liegen an der Siegener Straße.
Die Bushaltestelle für die Linie L 154 an der Einmündung Backesweg (auch Schulbushaltestelle) geht nur in Richtung Freudenberg.
Die Bushaltestellen sind fußläufig über den geplanten Fußweg Richtung „Im Klef“, über die Straße „Im Klef“ und dann über Gehwege bis zur Siegener Straße erreichbar.

5.5 Bestandsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine baulichen Anlagen vorhanden. Die vorhandene Nachbarbebauung wird durch diese Planungsmaßnahme in ihrem Bestand nicht negativ berührt.

5.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Festsetzung von Wohnbauflächen in verbindlichen Bauleitplänen stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar.
Dementsprechend sind in dem jeweiligen Bebauungsplangebiet für die festgesetzten Verkehrsflächen, überbaubare Fläche etc. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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.

Kann ein Vollausgleich für den geplanten Eingriff im Plangebiet nicht durchgeführt werden, müssen die weiteren Ersatzmaßnahmen auf externen Grundstücken durchgeführt werden.

Zur Kompensation der Ausgleichsmaßnahmen werden soweit wie möglich Heckenpflanzungen, Strauch- und Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen vorgenommen.

Ein Vollausgleich kann im Plangebiet nicht durchgeführt werden. Die benötigten Ersatzmaßnahmen sollen daher auf privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden. Die Lage der Flächen sind aus dem beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu ersehen.

Eine Eingriffs- und Ausfallsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt. Diese Bilanzierung stellt den Istzustand des Plangebietes sowie den Sollzustand nach der Planung dar.

5.7 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. 02761/93750, Fax: 02761/2466) 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 beberechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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

Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland betrieben. Die elektrische Versorgung des Gebietes ist sichergestellt.

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.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt, das entsprechend erweitert wird. Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch die Verlegung entsprechender Abwasserleitungen im Trennsystem an das öffentlich vorhandene Kanalnetz in Lindenberg und somit an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Freudenberg angeschlossen.

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. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Soweit Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zugeführt werden muss, ist die Entsorgung wasserwirtschaftlich durch die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse für

die Einleitung von Niederschlagswasser über die bestehenden bzw. zu erweiternden Regenwasserkanäle des vorhandenen Trennsystems sicherzustellen.

Die Stadtwerke Freudenberg überarbeiten zur Zeit die Regenwasserkanalisation in Lindenberg. Für die vorhandene Einleitung wird ein neuer Erlaubnisantrag mit Berücksichtigung der Baugebietsfläche „Bärengarten“ seitens der Stadtwerke Freudenberg gestellt.

Für die Telekom-Anschlüsse wird eine oberirdische Kabelverlegung ausgeschlossen, damit ausschließlich eine zeitgemäße unterirdische Kabelverlegung gewährleistet ist.

Aufgrund der Topographie und der bisher bekannten Bodenbeschaffenheit ist ein vollständiges Versickern des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht gewährleistet. Es besteht die Gefahr, dass dieses Wasser nur oberflächlich versickert und weiter talseits auf den vorhandenen und bebauten Unterliegergrundstücken wieder austritt.
Aus diesen Gründen wird auf die Verpflichtung zur Schaffung von Zisternen und sonstigen Versickerungsmöglichkeiten verzichtet, da außerdem der Stadtteil Lindenberg bereits an ein Trennsystem angeschlossen ist.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich in den nächsten drei 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. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die vorliegende Planung wird nicht in einen vorhandenen Baubestand eingegriffen, so daß Umsetzungs- bzw. Verlagerungsmaßnahmen nicht anstehend.
Die Plandurchführung wirkt sich auch nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzenden Bewohner aus. Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher wie auch in sozialer Hinsicht sind daher nicht zu erwarten.

Freudenberg, den .....
Im Auftrag

.....

(Hartmann)
Baudezernent

geändert : 10.02.2005 / AS