0

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 64 "Wilhelmshöhe"

der Stadt Freudenberg

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 11.2.1970 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 64 "Wilhelmshöhe" erneut aufzustellen.

Das Plangebiet lag vor der Neuvermessung innerhalb der Flur 9 Gemarkung Alchen, der Flur 4 Gemarkung Bühl und der Flur 12 Gemarkung Büschergrund.

Durch den Bau des Autobahnanschlusses und der damit verbundenen Verlegung der Landstraßen ~~506~~ 562 und 1308 ist eine Neuvermessung für das gesamte Gebiet durchgeführt worden.

Aus vermessungstechnischen Gründen und der Einfachheit halber ist das Plangebiet des Bebauungsplanbereiches der Flur 10 der Gemarkung Lindenberg zugefügt worden.

Für einen Teil des Plangebietes besteht bereits seit dem 19.12.1968 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der eine Fläche von 10,3 ha umfaßt.

Durch die Ablagerung von überschüssigen Bodenmassen aus dem Autobahnbau konnten in unmittelbarem Anschluß an dieses Plangebiet zusätzliche nutzbare Flächen gewonnen werden, die mit den Flächen des bisherigen Bebauungsplanes zusammen 17,06 ha umfassen. Im Sinne eines übersichtlichen städtebaulichen Ortsrechts wird für dieses Gebiet der Bebauungsplan Nr. 64 aufgestellt. Der Bebauungsplan von 1968 soll mit Inkrafttreten des neuen Ortsrechts außer Kraft treten.

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe östlich der Autobahnanschlußstelle Wilhelmshöhe der

BAB "Sauerlandlinie" auf einem Höhenrücken.

Durch die exponierte Lage und dem besonderen Umstand, daß das gesamte Plangebiet von weither und besonders von der Autobahn gut einzusehen ist, werden bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen einschränkende Vorschriften erlassen.

Damit sich das Baugebiet auch gut in die Landschaft einfügt und nicht als Fremdkörper erscheint, werden auch Festsetzungen über die Begrünung (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) erlassen.

1. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der L 1308, ca. 320 m bevor diese in den Autobahnzubringer einmündet. Die Erschließungsstraße für den Bebauungsplanbereich erhält eine 6,00 m breite Fahrbahn sowie einen 2,00 m breiten Bürgersteig und einen 1,00 m breiten Schrammbord. Da es sich hier um eine Stichstraße von ca. 700 m Länge handelt, ist am Ende eine Wende für Kreisfahrt vorgesehen.

Von der Wende ist ein 3,00 m breiter Fußweg zum Stadtteil Lindenberg vorgesehen, damit der Fußgänger das Gewerbegebiet ohne Umwege erreichen kann.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die Wassertransportleitung des Wasserverbandes Siegerland in der L 1308. Von der Erschließungsstraße werden dann die einzelnen Grundstücke angeschlossen.

Die Entwässerung wird im Trennsystem durchgeführt. Die Regenwasser werden in einen Bachlauf eingeleitet. Die Schmutzwasser werden durch einen Hauptsammler in die Kläranlage Lindenberg eingeleitet.

2. Planung

Das gesamte Plangebiet ist mit Ausnahme einer Fläche von 0,46 ha = 2,7 % als gewerbliche Baufläche festgesetzt und besonders für die Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe mit starkem Verkehrsaufkommen gedacht worden. Durch die unmittelbare Nähe der Autobahnauffahrt wird das Gewerbegebiet verkehrsmäßig sehr günstig erschlossen.

~~Das im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesene Mischgebiet von 0,64 ha ist hauptsächlich für die Errichtung einer Gaststätte, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen soll,~~ gedacht.

Das gesamte Gelände des Plangebietes ist planeben hergestellt und durch die sich daraus ergebenden Böschungen in verschiedene Ebenen aufgeteilt worden.

Damit die baulichen Anlagen wegen der Erhaltung des Landschaftsbildes nicht allzu hoch über die Geländeoberfläche hinausragen, ist zum größten Teil die zweigeschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 8,00 m als Höchstgrenze festgesetzt worden. Um jedoch eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung zu gewährleisten und auch mehrgeschossige Bürogebäude zu ermöglichen, ist in der Nähe der das Plangebiet durchziehenden Böschungen eine viergeschossige Bauweise als Höchstgrenze zulässig, wenn die max. Gebäudehöhe nicht mehr als 8,00 m über die Böschungsoberkante hinausragt.

Die überbaubare Grundstücksfläche dieser viergeschossigen Bauweise ist von den das Plangebiet umgebenden Böschungen so weit zurückgesetzt, daß sie außerhalb des Blickfeldes des Böschungswinkels liegt.

SIEGEN

Die Einfriedigung der Freilagerplätze ist vorgeschrieben worden, damit der Betrachter aus der Ferne nur klare kubische Wandflächen erkennt und kein buntes Bild von verschiedenartigem Lagermaterial in Erscheinung tritt.

Buntlicht- und Wechsellichtwerbeanlagen sollen nicht zugelassen werden, weil dieses zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft führt und außerdem durch die Anhäufung von grellen, farbigen Leucht- und Wechsellichtwerbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn gefährdet wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben insgesamt eine Fläche von 1,16 ha = 6,8 %.

Die Grünfläche (Parkanlage) beträgt insgesamt 0,11 ha = 0,64 %.

Die verbleibende Nettobaufläche beträgt somit 15,79 ha = 92,56 %.

3. Begrünung

Mit der Eingrünung des Gewerbegebietes Wilhelmshöhe ist bereits im Herbst 1968 und Frühjahr 1969 begonnen worden. Die Begrünungsmaßnahmen erfolgten nach Planungen des Amtes für Landespflege in Meschede. Ziel dieser Maßnahmen war, die Schüttböschungen als landschaftliche Schadstellen durch Bepflanzung mit standortgemäßen Gehölzen zu sichern und so eine nachhaltige landschaftliche Eingliederung des Gebietes zu erreichen.

Nach der inzwischen vorgenommenen Erweiterung des Gewerbegebietes sollen die bereits bestehenden

Pflanzungen auf den Böschungen (Mischpflanzung aus standortgemäßen Baum- und Straucharten) fortgeführt werden. Für die weitere Bepflanzung des Gewerbegebietes Wilhelmshöhe wird der Pflanzplan und der Erläuterungsbericht des Amtes für Landespflege vom Mai 1968 zugrunde gelegt. Danach sind für die Begrünung der das Gewerbegebiet durchziehenden und umgebenden Böschungen verschiedene Pflanzstreifen vorgesehen.

Die exponierte Lage der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Wilhelmshöhe in der offenen Landschaft hat hohe (etwa 30,00 m) und steile (etwa 60°) Böschungen entstehen lassen. Außerdem bestehen die aufgefüllten Schüttmassen aus überwiegend grobsteinigem Material ohne Feinbodenanteil. Der in jeder Hinsicht ungünstige Zustand der Rohböschungen engt die Möglichkeiten der Begrünung stark ein. So ist meistens nur die Bepflanzung eines Saumes beiderseits der Böschungsoberkante möglich. Nur an einigen Stellen erlauben günstigere Verhältnisse eine flächige Bepflanzung der gesamten Böschung. Im Bereich der Böschungsoberkante ist eine etwa 12,00 m breite Rahmenpflanzung aus verschiedenen Pflanzstreifen vorgesehen, die sich von der Böschungsoberkante durchschnittlich etwa 5,00 m auf die Böschung herunterzieht. Die restlichen 7,00 m Breite der Rahmenpflanzung befinden sich auf der ebenen Fläche des Geländes. Für die verbleibenden steilen Böschungsflächen, wo der Mutterboden kaum hält und nur unter Schwierigkeiten aufgebracht werden kann, wird eine humuslose Begrünung durch eines der verschiedenen Anspritzverfahren empfohlen. Anderenfalls müßte für eine Begrünung durch Aussaat von Gras- und Krautarten eine 5 cm starke Mutterbodenschicht aufgetragen werden, wobei eine Stabilisierung mit dünnen Stangen gegen Erosionsschäden angebracht ist.

SIEGEN

Aufbau der verschiedenen Pflanzungen:

I. Rahmenpflanzung auf den umgebenden Böschungen

Sie setzt sich aus verschiedenen Pflanzstreifen zusammen, Verlauf der Streifen von Böschungsoberkante in Richtung Böschungsfuß.

Pflanzstreifen B baut sich aus einer zweireihigen Strauchpflanzung auf, Breite 3,00 m. In diesem Streifen ist der Einfriedigungszaun vorgesehen, Reihenabstand 1,00 m, Abstand in der Reihe 0,75 m. Die engen Pflanzabstände sollen zu einem schnellen Bodenschluß führen, um so die Pflegemaßnahmen auf ein geringes Maß herabzusetzen.

Pflanzstreifen A setzt sich aus einer vierreihigen Baum- und Strauchpflanzung zusammen, Reihenabstand 1,00 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, Breite des Streifens 5,50 m.

Pflanzstreifen C besteht aus einer vierreihigen Strauchpflanzung von 4,00 m Breite, Reihenabstand 1,00 m, Abstand in der Reihe 1,50 m.

Pflanzstreifen D wird aus einer zweireihigen Strauchpflanzung von 2,00 m Breite gebildet, Reihenabstand 1,00 m, Abstand in der Reihe 0,75 m.

II. Pflanzungen innerhalb des Gebietes

Durch die Aufteilung des Gebietes in 4 Teilabschnitte sind 4 Böschungen entstanden, die die einzelnen Abschnitt begrenzen. Drei Böschungen sind davon bereits bepflanzt. Die vierte Böschung soll ebenfalls eine Mischpflanzung aus heimischen Baum- und Straucharten erhalten.

Pflanzstreifen E baut sich aus einer vierreihigen Baum- und Strauchpflanzung auf, Breite des Streifens 4,00 m, Reihenabstand 1,00 m, Abstand in der Reihe 0,75 m bei Außenreihen, 1,50 m bei Innenreihen.

4. Kosten

Die Erschließung des Plangebietes wird von der Stadt Freudenberg durchgeführt. Die Gesamtkosten für die Erschließung werden nach eingehenden Ermittlungen auf

1.700.000,-- DM

geschätzt.

Siegen, im Januar 1972

Ausgearbeitet
im Auftrage der Stadt
Freudenberg

Kreis Siegen
Der Oberkreisdirektor
Abt. Städtebau und Planung

Die Übereinstimmung dieser Ablichtung mit dem Orginal wird hiermit beglaubigt.

Freudenberg, 16.8.1973
Der Stadtdirektor
I.A.