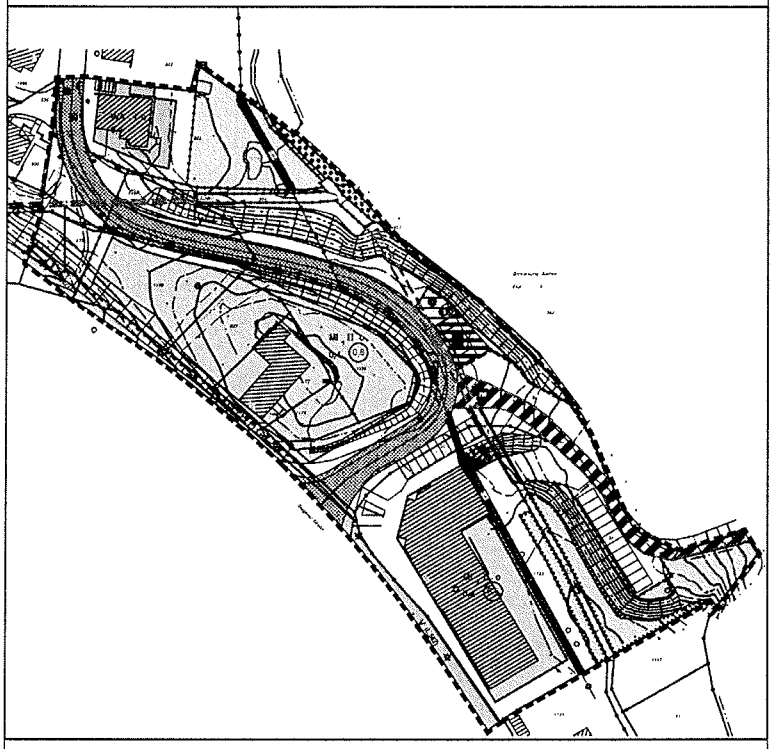
STADT FREUDENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

„Siebelsaat“

PLANBEGRÜNDUNG einschl. Umweltbericht zur 8. Änderung und Ergänzung



Planstand: Entwurf 07/2011

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Freudenberg „Siebelsaat“ im Stadtteil Lindenberg

---

Inhalt Planbegründung 07/2011 Stand : Erneute Offenlegung Seite

---

1.	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.2	Bebauung und Nutzung	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
2.7	Sonstiges	7
3.	Planungsbindungen	8
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2	Regionalplanung / Flächennutzungsplanung	8
3.3	Landschaftsplanung / sonstige Fachplanungen	8
4.	Planungskonzept	9
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.3	Städtebauliche Grunddaten	10
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	10
5.1	Nutzung der Grundstücke	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	11
5.1.3	Bauweise	11
5.1.4	Baugrenzen, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	12
5.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
5.3	Fläche für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung	13
5.4	Grünflächen	13
5.5	Wasserflächen	14
5.6	Fläche für Wald	14
5.7	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonst.Bepflanzungen sowie von Gewässern	15
5.8	Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft	15
5.9	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	16
6.	Auswirkungen der Planung	16
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	17
6.3	Verkehr	17
6.4	Ver- und Entsorgung	17
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	17
6.6	Kosten und Finanzierung	17
7.	Verfahren	18
8.	Rechtsgrundlagen	19

Anlage: Umweltbericht ff

Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Freudenberg „Siebelsaat“ 8. Änderung und Erweiterung

PLANBEGRÜNDUNG SATZUNGSBESCHLUSS

Stand : 07/2011

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtteils Lindenberg in unmittelbarer Nähe der L 562 Siegener Straße..
Es wird wie folgt begrenzt :

- Im Westen von den östlichen Grenzen des Grundstücks Siebelsaat 15 sowie der anliegenden Gemeindestraße „Siebelsaat“,
- im Norden von der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Siebelsaat 16,
- im Osten vom Waldsaum der bereits zur Gemarkung Alchen zählenden, benachbarten Fichtenforstfläche,
- im Süden von der südlichen Grenze des Grundstücks des vorhandenen Druckereibetriebes und
- im Südwesten vom östlichen befestigten Rand der L 562 „Siegener Straße“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,37 Hektar.
Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 327 m und 337 m ü. NN.
Das Gelände weist im Südosten, im Bereich des hier wieder offen verlaufenden Lederbaches einen senkenartigen Geländeeinschnitt auf. Einen ebenfalls deutlich tiefer liegenden Plangebietsteil stellen die Flächen dar, die nördlich des Straßendamms der Straße Siebelsaat im Verlauf, bzw. im ehemaligen Verlauf des Lederbaches liegen. Den höchsten Punkt des Plangebiets stellt der Fahrbahnrand der L 562 in Richtung Wilhelmshöhe an der westlichsten Ecke des Plangebiets dar.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Der Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Freudenberg „Siebelsaat“ ist seit dem Jahre 1966 in

Kraft. Der Plan sollte seinerzeit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das gleichnamige Wohngebiet schaffen. Auf seiner Grundlage entstand der heutige Siedlungsteil Siebelsaat des Stadtteils Lindenberg. Der Ursprungsplan sieht allerdings eine Einmündung der inneren Haupterschließungsstraße auf die überörtliche Siegener Straße / L 562 in einem topografisch und verkehrstechnisch sehr ungünstigen Bereich vor. Deshalb wurde die Einmündung in der Vergangenheit bereits anders ausgeführt. Die Straße Siebelsaat beschreibt nunmehr einen S-förmigen Bogen und schließt ca. 100m weiter südlich an die übergeordnete Straße an. Dieser Zustand besteht seit Jahrzehnten. Zwischenzeitlich ist beiderseits dieses Einmündungsbereiches Bebauung entstanden, die dem gebauten Verlauf der Straße Siebelsaat Rechnung tragen. Allerdings sind kleinere Baulücken entstanden, deren mögliche Bebauung einer geordneten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungsgefüge bedürfen. Da aktuell Bebauungswünsche bekannt geworden sind, hat die Stadt dies zum Anlass genommen, die überfällige Änderung sowie die Erweiterung des Bebauungsplans in Angriff zu nehmen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet der 8. Planänderung und Ergänzung Siebelsaat stellt das Verbindungsglied zwischen dem etwas isoliert gelegenen Siedlungsteil Siebelsaat im Norden und der Ortslage des Stadtteils Lindenberg im Süden dar. Das Plangebiet liegt außerordentlich verkehrsgünstig an der L 562. Das Ortszentrum Lindenberg liegt nur ca. 500m entfernt. Die Entfernung zum Stadtzentrum Freudenbergs bzw. des Stadtteils Büschergrund, in dem sich alle relevanten infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen befinden, beträgt zwischen 3 und 4 Kilometer.
Östlich zieht sich der Westhang des bewaldeten Bergrückens des Alcherberges bis an das Plangebiet heran und stellt eine natürliche Zäsur und Begrenzung der örtlichen Siedlungsflächen dar.
Nordwestlich und nördlich des Bebauungsplangebietes „Siebelsaat" schließen sich bedeutende Gewerbe- und Industriegebietsflächen der Stadt Freudenberg an.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die bauliche Nutzung im Plangebiet selbst besteht aus zwei Wohngebäuden und einem nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Die noch vorhandenen Freiflächen im Plangebiet werden von beiden Nutzungen etwa gleich stark geprägt. Das nordöstlich gelegene allgemeine Wohngebiet des Altplans Siebelsaat sowie die nördliche und nordwestlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete runden den prägenden Einwirkungsbereich auf das Plangebiet ab. Der verkehrsreiche überortliche Straßenverkehrszug der Siegener Straße / L 562 wirkt sich mit seinen Verkehrsemissionen ebenfalls auf den Charakter des Plangebiets in vorprägender Weise aus.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den übergeordneten Hauptverkehrszug Siegener Straße / L 562, der die Verbindung in Richtung Oberzentrum Siegen ebenso

wie zum Stadtzentrum Freudenberg und zur Autobahnanschlussstelle Freudenberg der A 45 sicherstellt.
Die innere Erschließung wird durch den vorhandenen, S-förmigen südlichen Teilabschnitt der Gemeindestraße Siebelsaat gebildet. Alle vorhandenen und zukünftig noch möglichen Anlagen und Nutzungen werden unmittelbar von ihr erschlossen. Eine unmittelbare Erschließung von Grundstücken von der L 562 in ihrem Abschnitt nördlich der Weinmündung „Siebelsaat" ist durch Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen.

2.4 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Der örtliche Stromversorger ist die RWE AG. Die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets ist sichergestellt. Zur Unterverteilung des elektrischen Stroms ist eine Trafostation vorhanden. Ihr Standort ist mit einer Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

-Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt den Stadtwerken Freudenberg. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig sicher. Aktuell steht eine Wassermenge von 1.800 l / min. zur Verfügung.

- Abwasser

In der Straße Siebelsaat verläuft der Schmutzwasserkanal, der den größten Teil des Wohngebiets Siebelsaat entsorgt. An ihn sind auch alle Grundstücke des Plangebiets angeschossen. Die Kanalleitung verlässt allerdings den Straßenkörper der Gemeindestraße im Bereich des Druckereigrundstückes und verläuft hier im Betriebsgelände. Der Bebauungsplan sichert die Kanaltrasse durch die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Freudenberg.
Aus dem Wohngebiet Siebelsaat kommt ein weiterer Schmutzwasserkanal im Plangebiet an. Dieser verläuft im Talbereich des nordöstlichen Plangebietsteils und bindet in Höhe des Bestandswohngebäudes Siegener Straße 407 in die Kanalleitung im Straßenraum ein. Diese Leitung dient zur Entwässerung der tiefergelegenen Häuser im Wohngebiet Siebelsaat. Sie hat keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Dort, wo sie in Privatgelände verläuft, ist sie mit einem Leitungsrecht festgesetzt. Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Durch die bereits verlegten Schmutzwasserkanäle ist das Plangebiet an das öffentliche Kanalnetz und somit an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Siegen angeschlossen.
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort vom Nutzungsberechtigten des Grundstücks zu Versickerung oder zur Verrieselung zu bringen oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Im vorliegenden Fall ist das nicht versickerungsfähige unbelastete Niederschlagswasser ortsnah in das Gewässer Lederbach einzuleiten. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein weist darauf hin, dass eine solche Einleitung in den Lederbach einer

wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Außerdem weist sie darauf hin, dass die Erlaubnis ggfs. nur dann erteilt werden kann, wenn zum Gewässerschutz und zur Erhaltung eines naturnahen Wasserabflusses im Gewässer direktabflussverhindernde Maßnahmen nachgewiesen und dargestellt werden, die einer durch Versiegelung bedingten Abflussverschärfung im Wasserlauf entgegen wirken. In Anbetracht der nur noch gering möglichen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet, wird auf der Ebene der Bauleitplanung von Maßnahmen im Gewässer verzichtet. Eine genaue Prüfung des konkreten Sachverhalts wäre dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

- Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicherstellen.
In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

- Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für den Stadtteil üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.
Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden (sh. 2.8).
In Plangebietsmitte, am Ostrand der Straße Siebelsaat gelegen, befindet sich eine Wertstoffsammelstelle, in der Altglas, Altpapier und Verpackungen gesammelt werden.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

- Waldrand

Das Plangebiet wird an seinem östlichen Rand von Hochwald begrenzt. Die Entfernung der nächstmöglichen Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche) beträgt in der Regel 30 Meter. Weder in Bezug auf Verschattung und Windwurfgefahr, die vom Wald auf die Bebauung ausgeht noch etwa die Gefahr des Brandüberschlags von der Bebauung auf den nahen Wald sind gegenseitige Beeinträchtigungen zu befürchten.

- Verlauf, Ufersaum und Teilverrohrung des Lederbachs

Der Lederbach ist gem. § 3 Abs.1, Punkt 3 Landeswassergesetz (LWG) als ein sonstiges Gewässer einzuordnen. Er erreicht das Plangebiet von Norden kommend und wird auf den ersten 40m als offener Bachlauf geführt. In diesem Bereich mündet auch ein, östlich ins Plangebiet eintretendes namenloses und teilweise verrohrtes Gewässer in den Lederbach. In der Folge tangiert der Lederbach in verrohrtem Verlauf erneut die Straße Siebelsaat. Nach 80m tritt der Bachlauf wieder zu Tage und verläuft von hier in einem Taleinschnitt ca. 50m bis zur südlichen Plangebietsgrenze in offenem Verlauf auf dem Betriebsgrundstück der anliegenden Druckerei.
Die Untere Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein regt an zu prüfen, ob eine offene Verlegung des Lederbaches am nordöstlichen Rand des Plangebiets bachabwärts der Einmündung des Siebelsaatbaches angestrebt werden kann.
Dazu ist grundsätzlich zu sagen, dass laut EU-Wasserrahmenrichtlinie jedes Gewässer in einen guten Zustand zu versetzen ist. Innerhalb geschlossener Ortschaften ist zumindest das Erreichen eines „guten Potenzials“ anzustreben. Diesen Zielen folgend wird zur Zeit ein „Konzept zur naturnahen Gestaltung der Fließgewässer“ (KNEF) der Bachläufe in Freudenberg erstellt. Im Zuge dessen sind auch der Lederbach und der Siebelsaatbach begutachtet worden. Im Ergebnis zeigte sich, dass eine vollständige oder auch nur teilweise Of-

fenlegung der verrohrten Bachstrecken im Plangebiet aus restriktiven Günden entweder nicht möglich ist oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand an topografischen Veränderungen möglich wäre. Diesem hohen Aufwand stünde auf der anderen Seite nur eine sehr geringfügige Verbesserung der Strukturgüte der Gewässer gegenüber. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile wird daher auf eine offene Verlegung des Lederbaches verzichtet.

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebies befinden sich keine Baudenkmäler.
Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder bodengeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Unterer 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 NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde 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 DSchG NW).

2.7 Sonstiges

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, ist dieser nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie innerhalb des Kreisgebietes Siegen-Wittgenstein zu verbringen.

Derzeit liegen bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen.

Es liegen ferner keine Erkenntnisse darüber vor, dass im Plangebiet der Bergbau umgegangen ist.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Wie bereits dargestellt ist der nördliche Teilbereich des Plangebiets der 8. Änderung und Ergänzung bereits Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Freudenberg „Siebelsaat". Die hier seit jeher geltenden Festsetzungen sind so nicht verwirklicht worden, so dass der Plan in diesem Bereich mittlerweile als undurchführbar gelten muss. Der sich nach Süden an das Bebauungsplangebiet anschließende Siedlungsteil hat sich in der Folge auf der Grundlage des § 34 BauGB herausgebildet.
Für die Straße „Siebelsaat" wurde eine topografisch wesentlich günstigere Möglichkeit der Anbindung an die überörtliche Siegener Straße, als im Altplan vorgesehen, gefunden. Letztlich war dies auch Voraussetzung für die Ansiedlung eines erst in jüngerer Vergangenheit im südlichen Bereich des Plangebiets errichteten Druckereibetriebes.

3.2 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg stellt den Bereich des Plangebiets zum weitaus überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dar. Lediglich an seinem südöstlichen Ausläufer ragt entlang des Waldrandes eine kleine, von Süden kommende Grünfläche ins Plangebiet hinein. Der Bebauungsplan soll im größten Teil seines Geltungsbereichs ein Mischgebiet festsetzen. Nur ganz im Norden wird die Festsetzung eines Bestandswohngrundstückes aus dem Altplan als Allgemeines Wohngebiet übernommen.
Die Festsetzung des Mischgebiets weicht rein formal von der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ab. Gleichwohl darf die Fläche von relativ geringer Größe und wegen ihrer bereits bestehenden Vorprägung durchaus als aus dem Flächennuntzungsplan gem § 8 Abs.2 BauGB entwickelt angesehen werden. Der Bebauungsplan widerspricht in diesem Punkt nicht dem FNP, er konkretisiert ihn vielmehr. Gleiches gilt für die Darstellung der Grünfläche im Flächennutzungsplan.

3.3 Landschaftsplanung / Sonstige Fachplanungen

Die Stadt Freudenberg verfügt über einen Landschaftsplan, der im Umweltbericht näher dargestellt und in seinen Auswirkungen auf das Plangebiet erläutert wird. Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein weist darauf hin, dass die südöstlichen Teilflächen des Plangebiets um den Lederbach sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Freudenberg befinden und gem. Landschaftsplan Freudenberg (Fläche B4 in Zff. 3.2 des Landschaftsplans) mit einer Brachflächenausweisung belegt sind. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren aus den erteilten Genehmigungen und Befreiungen im Zusammenhang mit der Errichtung und Erweiterung des hier vor Beginn dieses Verfahrens bereits angesiedelten Druckereibetriebes.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets Nr.63 sowie in dessen näherer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung hat zunächst zum Ziel, vorhandene Nutzungsbrachen in Form von zwei Baulücken einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Da es sich hier um einen Siedlungsbereich im Spannungsfeld zwischen Wohnen, Gewerbe und Freiraum handelt, ist eine städtebaulich ordnende Hand gefordert.

Im Plangebiet soll darüberhinaus die in der Vergangenheit abseits von bestehenden Festsetzungen vollzogene Entwicklung in saubere bauplanungsrechtliche Bahnen gelenkt werden. Baurechtliche Unklarheiten werden auf diese Weise beseitigt und der Weg für die Bebauung der bebauungsfähigen Restflächen wird ermöglicht.

Neben der eindeutigen Ordnung der Bebauungsmöglichkeiten sollen ferner der ruhende Verkehr, die Grünflächen und Versorgungsflächen so geordnet werden, dass das Gebiet der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ein geordnetes und ansprechendes Erscheinungsbild präsentiert.

Durch das Plangebiet ziehen sich eine Reihe von Leitungstrassen der Schmutz- und Regenwasserentwässerung sowie die verrohrte und offene Führung des Lederbaches sowie die eines namenlosen Gewässers. Die Leitungstrassen gilt es zu sichern,die Teilabschnitte der offenen Bachläufe ebenfalls.

Der Altplan des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat" setzt Verkehrsflächen fest, die in ihrer Führung nie ausgeführt wurden und heute nicht mehr ausgeführt werden können und sollen. Die in der Vergangenheit bereits abweichend von den Festsetzungen errichtete neue Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz soll nunmehr durch die rechtsgültige Festsetzung einer entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche untersetzt werden.

Das vorhandene Geländerelief im Plangebiet soll beibehalten werden. Hinzutretende Bebauung soll nur in Erschließungsstraßennähe ermöglicht und nur in höhenmäßig angepasster Form errichtet werden können.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wie unter 3.2 erwähnt, stellt der FNP der Stadt Freudenberg die Fläche des Plangebiets überwiegend als Wohnbaufläche dar mit einer von Südosten hineinragenden Grünfläche dar.
Die Festsetzung des Mischgebiets im größten Teil des Plangebiets weicht rein formal von der im Flächennutzungsplan dargestellt Wohnbaufläche ab. Gleichwohl darf die Fläche von relativ geringer Größe und wegen ihrer bereits bestehenden Vorprägung durchaus als aus dem Flächennuntzungsplan gem § 8 Abs.2 BauGB angesehen werden. Sie stellt einen wesentlichen Bestandteil des städtebaulichen Ordnungsziels des Planes dar, indem hierdurch eine harmonische Flächenabstufung vom nordwestlich benachbarten Gewerbe- und Industriegebiet (Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan) hin zur südlich des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzenden Wohnbaufläche hergestellt wird. Der Bebauungsplan widerspricht in diesem Punkt nicht dem FNP, er konkretisiert ihn vielmehr und folgt damit vor

allem dem in §1 Abs.6 Ziff. 1 BauGB formulierten städtebaulichen Grundsatz, nachdem bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

In Bezug auf die von Südosten ins Plangebiet hineinragende Grünfläche besteht ebenfalls rein formal eine Abweichung der Festsetzungen des Bebauungsplans von der Darstellung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan greift hier die Genehmigungs- und Befreiungstatbestände aus der Bau- und Betriebsgenehmigung des hier bereits vor dem Planaufstellungsverfahren vollständig errichteten Druckereibetriebes auf und gestaltet insofern die Darstellung des Flächennutzuungsplans aus. Die erhaltenen Biotopflächen (gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG / ehemals geschützt nach § 62 Landschaftsgesetz NRW) werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB übernommen, hier : „Erhalt von geschützten Biotopstrukturen" innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche. Ein zusätzliches Änderungsverfahren am Flächennutzungsplan ist diesbezüglich folglich ebenfalls nicht erforderlich.

4.3. Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	**13.674 qm**
davon : Nettobauland WA :	**654 qm**
Nettobauland MI :	**6.480 qm**
Öff.Verkehrsfläche :	**2.635 qm**
Öff. Grünfläche :	**1.650 qm**
priv. Grünfläche :	**1.780 qm**
Gewässerfläche :	**280 qm**
Wald :	**120 qm**
Fläche für Versorgung :	**75 qm**

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das bebaute Grundstück Siebelsaat 16, am Nordrand des Plangebiets gelegen, unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA), wie bereits im Altplan vorhanden, festgesetzt. Es werden die Nutzungen, die im Katalog des § 4 der Baunutzungsverordnung als ausnahmsweise zulässig erklärt werden, übernommen, mit Ausnahme der Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen haben von ihrem Wesen her Ansprüche an die zur Verfügung zu stellende Fläche und die Verkehrserschließung, die im Plange-

biet nicht zu verwirklichen sind. Sie werden deshalb als nicht zulässig festgesetzt. Der größte Teil des Plangebiets wird als Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, da hier Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen bzw. bereits vorhanden sind. Das Mischgebiet wird unterteilt in ein MI-1-Gebiet und ein MI-2-Gebiet. Im MI-2-Gebiet befindet sich im Wesentlichen das Betriebsgelände des Druckereibetriebes. Hinzu kommt am Ostrand des Plangebiets, zwischen der Fläche für Versorgungsanlagen und dem Waldrand gelegen, eine relativ ebene Fläche, die zukünftig als betriebsgebundene Stellplatzanlage genutzt werden könnte. Diese Flächen werden mit MI-2 bezeichnet, weil hier Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den für sie bestimmten Flächen angeordnet werden dürfen. Diese Einschränkung ist in diesem Planteil geboten, um drohende Geländeveränderungen und übermäßige Zufahrtsflächen gerade im Nahbereich zum offen verlaufenden Abschnitt des Lederbaches vermeiden zu helfen. Im MI-1 Gebiet, das nördlich und westlich der Gemeindestraße „Siebelsaat" liegt, gilt, dass Stellplätze und Garagen auf der gesamten Grundstücksfläche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden können. Im MI-1-Gebiet wird zusätzlich die Errichtung eines neuen bzw. die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses sowie die Ansiedlung eines kleinen Gewerbebetriebes auf der nördlich benachbarten Fläche ermöglicht. Zur Leitung und Steuerung dieses Ansiedlungsprozesses von nicht wesentlich störendem Gewerbe in Nachbarschaft zu Wohnnutzung ist die Festsetzung eines Mischgebiets alternativlos. Es werden allerdings die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil die Lage, die Flächengröße und die bisher bereits vollzogene Bebauung diese Arten von Nutzungen städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen lässt. Die Betriebszeiten des Gewerbebetriebes sollen in einem Ein-Schicht- Betrieb in der Zeit von 7:00 Uhr bis maximal 20:00 Uhr geführt werden, um die Bewohner des Allgemeines Wohngebietes in den Abend- und Nachtstunden nicht zu beeinträchtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Planausfertigung aufgenommen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet exakt die bestehende Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 63 übernommen. Hier galt bisher und soll auch zukünftig gelten :
zulässige Anzahl der Vollgeschosse : I
Ferner wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im Mischgebiet wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es wird bewusst nicht von der nach § 17 BauNVO maximal möglichen Festsetzung einer GRZ von 0,6 Gebrauch gemacht, weil dies zu einer zu starken baulichen Dichte zwischen dem gering verdichteten, nördlich angrenzenden Wohngebiet Siebelsaat und der sich südlich anschließenden gewachsenen Ortslage von ebenfalls geringer Dichte führen würde, die angesichts der peripheren Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge des Stadtteils Lindenberg nicht zu rechtfertigen wäre. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.
Es wird im MI-Gebiet zusätzlich eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese wird einen Wert von 0,8 erhalten und lässt damit in der Zusammenschau mit den hier festgesetzten maximal 2 Vollgeschossen eine gute Ausnutzung in der Höhe zu.
Die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse ist angeraten, da hierdurch einerseits kein Übermaß an Gebäudehöhe zu befürchten ist und gleichzeitig eine nutzungsgerechte größere bauliche Nutzung im Vergleich zum nördlich angrenzenden Wohngebiet erreicht werden kann.

5.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird -zum Erreichen des vorgenannten Ziels einer nutzungs- und lagegerecht angepassten Bebauung- offene Bauweise festgesetzt. Die hier vorhandenen und zu erwartenden Gebäude erreichen in keinem Fall eine Gebäudelänge von mehr als 50 Metern.
Eine weitere Differenzierung der Bauweise ist im Mischgebiet weder angeraten noch erforderlich. Der Altplan des Bebauungsplans Nr.63 sieht dies auch für das WA-Gebiet nicht vor.

5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im WA-Gebiet wird für das Baugrundstück Siebelsaat 16 die überbaubare Grundstücksfläche die bestehenden Festsetzung des B-Plans Nr.63 in der Fläche exakt übernommen. Die straßenseitige Begrenzung wird allerdings nicht mehr in Form einer Baulinie sondern als Baugrenze festgesetzt. Die Baulinie lässt sich aus heutiger Sicht an dieser Stelle nicht mehr begründen und durch den baulichen Bestand ist keine Änderung der straßenseitigen Bauflucht zu erwarten. Aufgrund einer Anregung im Rahmen der Offenelgung wird die Überbaubare fläche um 6m in Richtung Osten ausgedehnt.

Im MI-Gebiet sollen die Bebauungsmöglichkeiten, die die Geländesituation ermöglichen, großzügig ausgeschöpft werden können. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen hier auch relativ großzügig ausgedehnt und orientieren sich überwiegend an den öffentlichen Verkehrsflächen sowie an Geländekanten. Hierdurch gewährleisten sie ausreichenden Spielraum bei der Wahl der Gebäudeplatzierung auf den Grundstücken und decken den baulichen Bestand in vollem Umfang ab.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der BauO NW in den Abstandflächen zugelassen werden können, zulässig. Damit ist eine großzügige Platzierung unter anderem von Garagen und Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen auf den Grundstücken gewährleistet.

Eine Ausnahme stellt das Gebiet MI2 dar, in dem der Druckereibetrieb ansässig ist bzw. zusätzliche Flächen zur Abrundung hinzugewinnen kann. In diesem Gebiet dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze nur in den für sie gem. § 12 Abs.6 BauNVO umgrenzten Bereichen angelegt werden. Diese Festlegung wurde aus der Baugenehmigung der Betriebsanlagen abgeleitet und sorgt dafür, dass die topografisch schwierigen Geländeabschnitte des Betriebsgeländes in Nähe zum Bachlauf des Lederbaches von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten unberührt bleiben.

5.2 Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen der Verkehrsflächen den zwischenzeitlich eingetretenen örtlichen Bestandsverhältnissen zum weitaus größten Teil. Der bereits hergestellte Verlauf der Straße „Siebelsaat" wird in der Breite, in der sie ins Gebiet von Norden hineinführt, nämlich mit 7,00m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche kann eine Fahrbahnbreite von 5,50m sowie eine einseitiger Gehsteig von 1,50m Breite verwirklicht werden. Der Gehsteig sollte an der Westseite der Verkehrsfläche angelegt werden, damit die im Verlauf der Trasse bereits verlegte Kanalleitung mit ihrer Schachtgalerie innerhalb der Gehsteigfläche und damit auf öffentlichem Straßenland liegt. Gleiches gilt für die bereits vorhandene Straßenleuchte. Im Bereich der Einmündung der Gemeindestraße in die L 562 / Siegener Straße wird der örtlich bereits sehr großzügig bemessene Einmündungstrichter auf das er-

forderliche Maß zurückgenommen. Hierbei wird gewähleistet, dass ein reibungsloses Ein- und Ausfahren unter Berücksichtigung des Begegnungsfalls Lkw / Lkw im Einmündungstrichter möglich ist.

Da die Straße „Siebelsaat" im nördlich des Änderungsgebietes gelegenen Altteil des Bebauungsplans zwar als Wendeschleife festgesetzt ist, tatsächlich aber lediglich als Sackgasse hergestellt wurde, gab es die Überlegung, im Plangebiet der Änderung eine Wendemöglichkeit speziell für Lkw vorzusehen. Wegen des geringen hier zu erwartenden Lkw-Anteils, sowie dem zu geringen geeigneten Flächenangebots wurde diese Überlegung nicht weiter verfolgt. Bei dem geringen Anliegerverkehr auf der Straße „Siebelsaat" besteht für diesen eher selten vorkommenden Bedarfsfall durchaus die Möglichkeit im Bereich der Einmündung des Holzabfuhrweges zu wenden.
Flankiert wird die Haupterschließung im Plangebiet von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

1. Öffentlicher Parkplatz östlich der Gemeindestraße und südöstlich der vorhandenen Trafostation dient auch der Abdeckung von im Gebiet anfallendem Besucherverkehr.
2. Holzabfuhrweg / Waldzugangsverkehr mit Zufahrtsberechtigung für Anliegerverkehr des MI2-Gebiets.

Das Plangebiet wird an seinem südwestlichen Rand von der versiegelten Verkehrsfläche der L 562 / Siegener Straße begrenzt. Die dahinterliegenden, unbefestigten Teile der Straßenparzelle liegen somit im Plangebiet. Sie werden als Verkehrsgrün der Siegener Straße dargestellt, sind Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche der L 562 und werden mit einer Straßenbegrenzungslinie gegenüber den angrenzenden Baugebieten und Grünflächen abgegrenzt.In diesem als Verkehrsgrün festgesetzten Seitenstreifen sind –was den Abschnitt der L 562 südlich der Einmündung der Straße „Siebelsaat" betrifft- notwendige Grundstückszufahrten zulässig. Nördlich der Einmündung ist dagegen ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Freudenberg werden die Abschnitte der vorhandenen Abwasserkanalleitungen festgesetzt, die nicht in öffentlichen Flächen verlaufen. Gleiches gilt für verrohrte Abschnitte im Zuge des Bachlaufes des Lederbaches, die nicht in öffentlichen Flächen verlaufen.. Hier werden Leitungsrechte zugunsten der Stadt Freudenberg und des Kreises Siegen-Wittgenstein festgesetzt.

5.3 Fläche für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung

Östlich an die Gemeindestraße angrenzend befindet sich eine Kompakt-Trafostation, die der bedarfsgerechten Stromversorgung des Plangebiets dient. Die Fläche ist entsprechend zweckbestimmt festgesetzt. Sie soll zukünftig auch der Unterbringung der bisher auf einer anderen, weniger gut geeigneten Fläche untergebrachten Wertstoff-Sammelcontainer dienen.

5.4 Grünflächen

Im Plangebiet werden sowohl private als auch öffentliche Grünflächen festgesetzt.

1. Die rückwärtigen, gärtnerisch gestalteten, tieferliegenden Teile des Wohngrundstücks Siebelsaat 16 werden als private Grünfläche festgesetzt. Hier soll aus topografischen wie gewässerschützenden Gründen Bebauung auf Dauer unterbunden sein.

2. Das Grundstück des Druckereibetriebes liegt mit seinem südöstlichen Teil im Bereich des ins Plangebiet hineinziehenden Grünzuges am Rande der Hochwaldfläche. Der Bebauungsplan trägt dieser Planungspräposition aus dem FNP Rechnung, indem er hier private Grünfläche festsetzt. Er tut dies in enger Anlehnung an die gültige Baugenehmigung für die Betriebsanlagen. Dementsprechend werden die genehmigten betrieblichen Stellplätze an der einzigen topografisch dafür geeigneten Stelle dieses Bereiches als solche festgesetzt.

3. Als öffentliche Grünfläche wird der im Eigentum der Stadt Freudenberg stehende Geländestreifen, der sich östlich entlang der Gemeidestraße Siebelsaat erstreckt und von stark geneigten Böschungsflächen in Richtung Bachlauf des Lederbaches geprägt ist, festgesetzt. Die Zweckbestimmung dieser Fläche, die im Plan mit „Parkanlage" angegeben ist, besteht im eigentlichen Sinne im Schutz des Uferrandstreifens des offenen Verlaufs des Lederbaches sowie des Randes zum östlich angrenzenden Hochwald.

4. Westlich der Gemeindestraße bis zur Siegener Straße erstreckt sich flankierend zum MI1-Gebiet eine vorhandene grüne Freifläche. Diese wird in ihrem nördlichen Teil erhalten. Sie dient als Puffer zwischen MI-1-Gebiet und nördlich angrenzendem Wohngebiet des Altplans Nr. 63. Ihre Zweckbestimmung ist als örtliche, wohngebietsnahe Parkfläche vorgesehen.

5.5 Wasserflächen

Der Lederbach durchfließt das Plangebiet von Norden nach Süden. Er kommt als offener Bachlauf an, unterquert den Straßenkörper der Gemeindestraße Siebelsaat auf einer Länge von ca. 80m und verläuft dann südlich im Bereich des MI-2-Gebiets auf einer Länge von 50 Metern bis zum Verlassen des Plangebiets wieder offen.

Die beiden Abschnitte, in denen der Bach offen verläuft, werden ebenso wie der offene Abschnitt des namenlosen Gewässers, das von Nordwesten kommend in den Lederbach mündet, als Wasserflächen festgesetzt.

Eine weitergehende Öffnung des Lederbaches im Plangebiet wird im Rahmen eines parallel in Aufstellung befindlichen „Konzeptes zur naturnahen Entwicklung von Fießgewässern" grundsätzlich geprüft, welches zur Zeit flächendeckend für die Bachläufe im Stadtgebiet von Freudenberg aufgestellt wird. Allerdings kommt die laufende Untersuchung, gerade auch unter Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit, zu der zwischenzeitlichen Erkenntnis, dass es sich hier aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Verkehrswege um einen sogenannten „restriktiven" Abschnitt handelt, der aus Gründen der aktuellen Flächennutzung, aber auch aus topografischen Gründen weder teilweise noch vollständig offengelegt werden kann.

5.6 Fläche für Wald

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ragt eine geringe Fläche der Hochwaldparzelle, die sich in ihrem weitaus größten Teil jenseits und außerhalb des Plangebiets erstreckt, in das

Plangebiet hinein. Diese Fläche wird bestandsgerecht als Fläche für Wald festgesetzt.

5.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst.Bepflanzungen sowie Gewässern

Auf dem Betriebsgelände des Druckereibetriebes werden zu beiden Seiten des hier wieder in einem offenen Gerinne verlaufenden Lederbaches die zum Schutz der Bereiche von nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotope Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie von Gewässern festgesetzt. Hintergrund hierfür sind die entsprechenden Auflagen in der Baugenehmung der Betriebsanlagen aus dem Jahr 2001. Danach musste die nach Verwirklichung der genehmigten Bebauung verbleibende Restfläche des geschützten Biotops (§ 30 BNatSchG) von jeglicher Beeinträchtigung freigehalten werden. Die Pflanzverpflichtungen wurden erfüllt. Die Bepflanzungen sind seither zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB trägt dieser Verpflichtung in geeigneter Weise Rechnung.

5.8 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

Der in der Anlage beigefügte Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag hat ermittelt und nachgewiesen, dass die geplanten Festsetzungen im Rahmen der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat" auf die zu untersuchenden Schutzgüter in den meisten Fällen entweder überhaupt keine oder nur sehr geringfügige Auswirkungen haben werden. Dies wird erreicht, indem Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Die Festsetzungen bewirken, dass keine weiteren Maßnahmen in Bezug auf den ökologischen Ausgleich getroffen werden müssen.
Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Umweltbericht konkret in den Tabellen 6 und 7 erfolgt mit dem Ergebnis eines geringfügigen Defizits an Wertpunkten, welches keines weiteren Ausgleichs bedarf. Diese Bilanzierung beruht auf zwei Planunterlagen. Für Tabelle 6 wurden die bisherigen Festsetzungen des alten Bebauungsplans im Norden des Änderungsgebiets sowie die sich aus der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB ergebenden bebaubaren Flächen im mittletren und südlichen Erweiterungsgebiet, die im Fall der Fa. MRD bereits genehmigt worden sind, zeichnerisch zusammengestellt und die entsprechenden Teilflächen planimetriert. Tabelle 7 ergibt sich direkt aus dem Änderungsplan mit entsprechender Flächenermittlung der darin festgesetzten Nutzungen, die gleichfalls planimetriert wurden. Unter diesen Voraussetzungen war eine vergleichende Beurteilung des Vorhabens möglich.
Die im Rahmen der Ansiedlung der Fa. MRD erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden seinerzeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entwickelt, festgelegt und dann umgesetzt. Im Zuge des Verfahrens wurden auch die erforderlichen Befreiungen von den Bestimmungen des § 69 LG NRW erteilt.
Die in diesen Genehmigungen enthaltenen Auflagen für den Erhalt verbleibender Biotopflächen (gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG / ehemals geschützt nach § 62 Landschaftsgesetz NRW) werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB übernommen, hier : „Erhalt von geschützten Biotopstrukturen" innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche.
Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein weist ferner darauf hin, dass die südöstlichen Teilflächen des Plangebiets um den Lederbach sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Freudenberg befinden und gem. Landschaftsplan Freudenberg (Fläche B4 in Zff. 3.2 des Landschaftsplans) mit einer Brachflächenausweisung belegt sind. Sie macht darauf aufmerksam dass ein Zurückweichen hinter die Schutzausweisungen des Landschaftsplans nach ihrer Ansicht eines entsprechenden Verfahrens auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bedürfen würde.

Hiergegen ist zu sagen, dass die Festsetzung der Fläche B4 des Landschaftsplans der Stadt Freudenberg als Brachfläche auf dem ursprünglichen Zustand dieses Bereiches vor der Genehmigung der Erweiterung des Druckereibetriebes beruht. Die Übernahme der genehmigten Betriebsanlagen als Bestand in den Bebauungsplan und damit verbunden die Übernahme der Genehmigungstatbestände aus der Baugenehmigung des Kreises Siegen-Wittgenstein einschließlich der im Verfahren erteilten Befreiungen von naturschutzrechtlichen Bestimmungen in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans bedarf keines Änderungsverfahrens am Flächennutzungsplan. Alle nach den angesprochenenen Befreiungen verbleibenden Restflächen des bachnahen Biotops innerhalb des Plangebiets werden insofern weiterhin nach den Festsetzungen des Landschaftsplans bewirtschaftet.

5.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Wie bereits dargestellt, verlaufen im Geltungsbereich des Plangebiets einige unterirdische Leitungstrassen. Diese dienen zum einen der verrohrten Führung des Lederbaches im Bereich seiner Querung des Straßenkörpers der Gemeindestraße Siebelsaat und zum anderen der Abführung von Schmutzwasser aus den Tallagen des benachbarten Gebiete in den Talsammler, der zunächst in der Straßenfläche Siebelsaat und dann im Mi2-Gebiet bis zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft.
Die Leitungstrassen werden in den Abschnitten, in denen sie nicht in öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen verlaufen, als mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Freudenberg zu belastenden Flächen festgesetzt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Durchführung der Planung hat zunächst die Konsolidierung und bauplanungsrechtliche Absicherung des Bestandes im Auge. Insofern sichern die beabsichtigten Festsetzungen den Bestandsschutz der bisherigen baulichen Anlagen, der Baugrundstücke und deren Nutzungen.
Parallel sollen die wenigen noch vorhandene bereits erschlossenen Freiflächen einer bestimmungsgrechten Nutzung zugeführt werden. Hieraus ergibt sich eine Bebauungsverdichtung, die benachbarte Wohngebäude berührt. Diese Bebauungsverdichtung wird allerdings in einem der Umgebung eng angepassten Rahmen stattfinden, so dass negative Auswirkungen eher auszuschließen sind. Gleiches gilt für die zusätzlich ansiedlungsfähigen Nutzungen. Diese werden die benachbarte vorhandene Wohnnutzung nur im Rahmen des mischgebietskonformen Gebots des „Nicht wesentlich Störens" tangieren. Die bestehenden Verkehrsimmissionen der nahen L 562 sowie des westlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiets überlagern die Auswirkungen der zukünftigen Mischgebietsnutzung deutlich.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten, die im Übrigen bereits nach § 34 BauGB bisher im Grundsatz möglich waren, werden nicht dazu führen, dass öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Freudenberg ihre bisherigen Kapazitäten überschreiten.

6.3 Verkehr

Nach Durchführung der Planung ist im Plangebiet allenfalls mit einer minimalen Zunahme von Pkw- und Kleinlastverkehr zu rechnen.
Auch eine Belastung durch vermehrten Park- oder Parksuchverkehr ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen nicht zu erwarten.
Die vorhandene Gemeindestraße ist ohne weiteres in der Lage, den zusätzlichen Verkehr zu bewältigen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger werden durch Netzergänzungen den Anschluss der zusätzlichen beiden Bauplätze im Gebiet an die vorhandene Leitungsinfrastruktur sicherstellen. Dies gilt für alle Leitungsmedien.
Auch die Anbindung an das städtische Abwasserkanalleitungsystem führt nicht zu zusätzlichen Aufwendungen für die Allgemeinheit. Gleiches gilt für die Regenentwässerung und die Abfallbeseitigung.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Planung im Rahmen der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat" sind keine negativen Auswirkungen auf die Natur, die Landschaft und die Umwelt zu erwarten. Der Umweltbericht in der Anlage zur Planbegründung ermittelt im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur ein geringfügiges, nicht ausgleichsbedürftiges Bewertungsdefizit von lediglich 678 Wertpunkten.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt die Stadt Freudenberg. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts, Schaffung eines neuen Standortes für die Wertstoffcontainer, Anlegen eines fahrbahnbegleitenden Fußweges entlang der Gemeindestraße, Rückbau Einmündungsbereich in L 562).

Soweit es sich um erschließungsbeitragsfähigen Aufwand handelt, können die Kosten der Baumaßnahmen über Erschließungsbeiträge an begünstigte Anlieger in rechtlich zulässiger Größenordnung weitergegeben weden.
Die Stadt ist, da die Erschließung des Gesamtgebietes bereits im Ist-Zustand als gesichert angesehen werden muss, nicht gezwungen bauliche Maßnahmen durchzuführen. Im Zuge ihres eigenen Planungsziels „Schaffung einer besseren städtebaulichen und baurechtlichen Ordnung" ist sie an keine zeitlichen Fristen gebunden.

7. VERFAHREN

Die Stadt Freudenberg hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt :

- Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.06.2009 den Beschluss zur Aufstellung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Freudenberg „Siebelsaat" im Stadtteil Lindenberg" gefasst. Der Beschluss wurde am 20.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlchkeit gem. § 3 (1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 02.03.2010 bis zum 04.03.2010 stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde in Form.einer öffentlichen Einsichtnahme über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

- Frühzeitige Beteilung der Behörden, Träger öff. Belange und Nachbargemeinden

Parallel wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 15.07.2010 unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

- Entwurfsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 06.07.2011 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vom 10.08.2010 bis zum 10.09.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wer-

den kann, wurden mit Schreiben vom 15.07.2010 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

- Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert: .....

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Freudenberg in öffentlicher Sitzung am .01.12.2011 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 i, S. 58)

- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Art.I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

-Das Landesforstgesetz Nordrhein-Westfalen (LFoG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2002

- Das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000

- Das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Stadt Freudenberg

Der Bürgermeister
- Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung -

Zusammenfassende Erklärung

der Stadt Freudenberg
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden

hier: 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat" im Stadtteil Lindenberg

1. Ziel der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets der 8. Änderung und Ergänzung ist bereits Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Freudenberg „Siebelsaat". Die hier seit jeher geltenden Festsetzungen sind so nicht verwirklicht worden, so dass der Plan in diesem Bereich mittlerweile als undurchführbar gelten muss. Der sich nach Süden an das Bebauungsplangebiet anschließende Siedlungsteil hat sich in der Folge auf der Grundlage des § 34 BauGB herausgebildet.

Für die Straße „Siebelsaat" wurde eine topografisch wesentlich günstigere Möglichkeit der Anbindung an die überörtliche Siegener Straße, als im Altplan vorgesehen, gefunden. Letztlich war dies auch Voraussetzung für die Ansiedlung eines erst in jüngerer Vergangenheit im südlichen Bereich des Plangebiets errichteten Druckereibetriebes.

Die Planung hat zunächst zum Ziel, vorhandene Nutzungsbrachen in Form von zwei Baulücken einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Da es sich hier um einen Siedlungsbereich im Spannungsfeld zwischen Wohnen, Gewerbe und Freiraum handelt, ist eine städtebaulich ordnende Hand gefordert.

Im Plangebiet soll darüber hinaus die in der Vergangenheit abseits von bestehenden Festsetzungen vollzogene Entwicklung in saubere bauplanungsrechtliche Bahnen gelenkt werden. Baurechtliche Unklarheiten werden auf diese Weise beseitigt und der Weg für die Bebauung der bebauungsfähigen Restflächen wird ermöglicht.

Neben der eindeutigen Ordnung der Bebauungsmöglichkeiten sollen ferner der ruhende Verkehr, die Grünflächen und Versorgungsflächen so geordnet werden, dass das Gebiet der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ein geordnetes und ansprechendes Erscheinungsbild präsentiert.

Durch das Plangebiet ziehen sich eine Reihe von Leitungstrassen der Schmutz- und Regenwasserentwässerung sowie die verrohrte und offene Führung des Lederbaches sowie die eines namenlosen Gewässers. Die Leitungstrassen gilt es zu sichern, die Teilabschnitte der offenen Bachläufe ebenfalls.

Die in der Vergangenheit bereits abweichend von den Festsetzungen errichtete neue Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz soll nunmehr durch die rechtsgültige Festsetzung einer entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche untersetzt werden.

Das vorhandene Geländerelief im Plangebiet soll beibehalten werden. Hinzutretende Bebauung soll nur in Erschließungsstraßennähe ermöglicht und nur in höhenmäßig angepasster Form errichtet werden können.

2. Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens:

Verfahren	*Datum*	*Beteiligte*
Einleitungsbeschluss	03.06.2009 04.06.2009	Stadtentwicklungsausschuss Rat der Stadt Freudenberg
Veröffentlichung Einleitungsbeschluss	20.02.2010	Amtsblatt der Stadt Freudenberg
Frühzeitige Beteiligungsverfahren	02.03.2010 bis 04.03.2010 18.03.2010 06.01.2010	Bürger Abgabemöglichkeit schriftlicher Anregungen Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange
Beschluss öffentliche Auslegung	24.06.2010	Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg
Öffentliche Auslegung	10.08.2010 bis 10.09.2010 15.07.2010	Veröffentlichung Amtsblatt am 10.07.2010 Schreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Ergebnis der öffentlichen Auslegung	11.11.2010	Stadtentwicklungsausschuss
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	06.07.2011	Stadtentwicklungsausschuss
Erneute öffentliche Auslegung	13.09.2011 bis 27.09.2011 08.09.2011	Veröffentlichung im Amtsblatt am 03.09.2011 Schreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung	19.10.2011	Stadtentwicklungsausschuss
Satzungsbeschluss	01.12.2011	Rat der Stadt Freudenberg

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, daß bei der Umsetzung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 63 „Siebelsaat" in Lindenberg keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

In jedem Fall wird durch Monitoring von der Stadt Freudenberg zu prüfen sein, ob mittel- und langfristig doch Veränderungen eintreten, denen durch geeignete Maßnahmen dann entgegenzutreten ist.

4. Ergebnis der Beteiligungsverfahren

a) Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen seitens der Bürger nur Anregungen vom Ortsvorsteher ein. Seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange gingen folgende Anregungen ein:

Die Stellungnahme des **Kreises Siegen Wittgenstein** bezog sich seitens der Unteren Wasserbehörde auf die Darstellung und Festsetzung des vorhandenen Wasserlaufes.
Bei der Festsetzung der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Festschreibung der derzeitigen Situation. Eine Änderung des derzeitigen Zustandes ist planungsrechtlich nicht vorgesehen.

Den Anregungen des Kreises Siegen – Wittgenstein als Untere Landschaftsbehörde wurde im weiteren Änderungsverfahren nachgekommen. Dies gilt auch für die Hinweise als Untere Abfallwirtschafts- und Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen - Wittgenstein.

Der Hinweis des **Westf. Museums für Archäologie** wurde ebenfalls in dem weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Der Bitte des **Naturschutzbundes Deutschland**, bei der weiteren Planung auf die Verrohrung des Lederbaches zu verzichten, wird mit Hinweis auf die zurzeit in Auftrag befindliche „Konzeption zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern" nicht nachgekommen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich aufgrund der äußeren Umstände um einen restriktiven Gewässerabschnitt handelt.

Das Schreiben des **Ortsvorstehers** macht auf folgende Punkte aufmerksam:

- Einrichtung eines Fußweges aus dem Wohngebiet „Siebelsaat" zur Bushaltestelle an der Siegener Straße
- Regelung des Zu- und Auslieferungsverkehrs sowie der Parkraumbewirtschaftung bei dem vorhandenen Gewerbebetrieb
- Immissionsschutz zur Wohnbebauung bei weiterer Gewerbeansiedlung
- Beachtung der vorhandenen Bachverrohrung
- Verkehrsberuhigende und geschwindigkeitsreduzierende Einrichtungen entlang der Siegener Straße

Der ersten Anregung wurde insofern gefolgt, dass nachrichtlich in der festgesetzten Grünfläche eine fußläufige Wegeführung dargestellt wurde. Ein Ausbau ist jedoch nicht vorgesehen.

Zur 2. Anregung ist anzumerken, dass verkehrsregelnde Maßnahmen im Planverfahren nicht vorgesehen sind.
Zum 3. Anstrich ist auszuführen, dass der Bebauungsplan aufgrund der entsprechenden Festsetzung eines Mischgebietes bereits ausreichenden Immissionsschutz Rechnung trägt.

b) Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden neben dem Ortsvorsteher von 10 Bürgern Anregungen vorgebracht, die im Wesentlichen inhaltlich dem Schreiben des Ortsvorstehers im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Anregungen ein:

Der **Kreis Siegen Wittgenstein** hat erneut als Untere Wasserbehörde und als Untere Landschaftsbehörde Anregungen vorgetragen.
Die Anregungen werden soweit nicht bereits in der Begründung erläutert als redaktionelle Anmerkungen in die Planbegründung übernommen.

c) Erneute öffentliche Auslegung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von 5 Bürgern Anregungen vorgebracht, die im Wesentlichen inhaltlich den Schreiben im Rahmen der öffentlichen Auslegung entsprechen. Dabei gingen die Anregungen nicht auf den Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung ein. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Anregungen ein:

Der **Kreis Siegen Wittgenstein** hat aus Sicht des Fachbereiches Immissionsschutz Anregungen vorgetragen.
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der zweite Spiegelstrich der Ausführungen des Kreises Siegen Wittgenstein weist auf eine Klarstellung hin, die entsprechend redaktionell in der Begründung zum Satzungsbeschluss geändert wird.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Änderungs- und Erweiterungsgebiet gibt es keine Standortalternativen im klassischen Sinne einer Standortsuche, sondern lediglich verschiedene Möglichkeiten der inneren Anordnung der Erschließung und Bebauung.

Mit der Fortentwicklung der gesamten bauleitplanerischen Konzeption wurde eine sinnvolle Anordnung der Erschließung und Bebauung im vorhandenen Bestand aufgezeigt, welche unter anderem auch aufgrund ökologischer Belange immer wieder optimiert worden ist. Die sehr geringfügige zusätzliche Versiegelung im Änderungs- und Erweiterungsgebiet kann nicht weiter reduziert werden, ohne eine sinnvolle Ausnutzung der beplanten Flächen in Frage zu stellen. Sie stünde in keinem Verhältnis zu den dann reduzierten Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

6. Satzungsbeschluss

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr.63 a „Siebelsaat" im Stadtteil Lindenberg wurde vom Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 01.12.2011 beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die vorliegende fachliche Untersuchung zur Überleitung in ein Monitoring sowie die Potenzialkartierung planungsrelevanter Arten hierzu ist als Anlage in den Umweltbericht übernommen.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der 8.Änderung des Bebauungsplanes beigefügt.

Freudenberg, den 01.12.2011
Der Bürgermeister

(Günther)

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

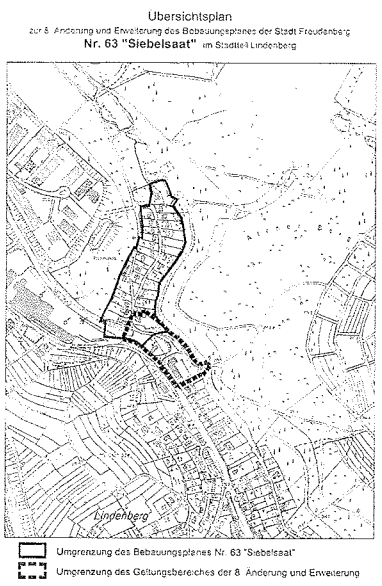
8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat“ im Stadtteil Lindenberg - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 01.12.2011 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat“ im Stadtteil Lindenberg als Satzung.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen von den östlichen Grenzen des Grundstücks Siebelsaat 15 sowie der anliegenden Gemeindestraße „Siebelsaat“,
- im Norden von der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Siebelsaat 16,
- im Osten vom Waldsaum der bereits zur Gemarkung Alchen zählenden, benachbarten Fichtenforstfläche,
- im Süden von der südlichen Grenze des Grundstücks des vorhandenen Druckereibetriebes und
- im Südwesten vom östlichen befestigten Rand der L 562 „Siegener Straße“.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit gestrichelter Linie umgrenzt.



Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 63 „Siebelsaat“ im Stadtteil Lindenberg liegt nebst Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Mórer 1, 57258 Freudenberg, Dachgeschoss Zimmer 317, während der Dienststunden zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauGB tritt die 8. Änderung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 01.12.2011 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden

a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen nach § 7 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen den Bebauungsplan nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) der Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 05.12.2011
Der Bürgermeister
Günther