Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Bauamt

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 86 "Zum Pumpwerk"
der Stadt Freudenberg im Stadtteil Niederndorf

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung
2.1 Lage im Raum
2.2 Größe und Flächennutzung

3. Planungsgrundlagen
3.1 Landesplanung
3.2 Gebietsentwicklungsplan
3.3 Flächenutzungsplan

4. Städtebauliche Zielsetzungen
4.1 Anlass der Planung und allgemeine Aussagen
4.2 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail
4.2.1 - Erschließung
äußere Erschließung
innere Erschließung
4.2.2 - Bauflächen
Art und Maß der baulichen Nutzung
Gestaltungsvorschriften
4.2.3 - Natur und Landschaft
4.2.4 - Sonstiges

5. Ver- und Entsorgung

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

7. Bodenordnung

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

9. Kosten

.../2

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 28.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Zum Pumpwerk" gem. § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederndorf, Flur 3, westlich im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Wirthswiese. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden*	durch die Industriestraße (Kreisstraße 1),
- *im Osten*	durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 89 "Wirthswiesen "
- *im Süden*	durch die Landesgrenze zum Bundesland Rheinland- Pfalz und dem Bachlauf – Fischbach -
- *im Westen*	durch die L 512.

Die Abgrenzung des Plangebietes im Detail ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1).

2.1 Lage im Raum

Topographisch handelt es sich um ein ebenes Gelände im Anschluss an das Gewerbegebiet Wirthswiesen. Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von rd. 250 m ü. NN.
Der Abstand zu der nächstliegenden Wohnbebauung im Stadtteil Niederndorf bzw. zur beginnenden Wohnbebauung in Niederfischbach beträgt rd. 350 m.
Östlich schließt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 89 „Wirthswiesen „ an. Die in diesem Plangebiet befindlichen Parzellen Gemarkung Niederndorf, Flur 3, Flurstück 377 und 450 werden jedoch durch den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 86 „Am Pumpwerk „ überplant.

2.2 Größe und Flächennutzung

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,435 ha.
Die Einzelflächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Bauflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes	ca. 0,282 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,033 ha
Grünflächen	ca. 0,120 ha
Summe	ca. 0,435 ha

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 29.06.1995 als Grundzentrum mit 10 000 bis 25 000 Einwohnern ausgewiesen. Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen 1. Ordnung Hagen - Siegen (Autobahn A 45) und 2. Ordnung Siegen - Waldbröhl. Das Grundzentrum gehört zum Oberbereich Siegen.

Die Stadt besitzt Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

.../3

3.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom 10.10.1989 - stellt den Bereich im Stadtteil Niederndorf als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg , wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche und teilweise im südlichen Teil als Grünfläche dar. Dabei befindet sich die überbaubare Fläche nur in der Darstellung der gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplanes. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung besitzt, wird der Bebauungsplan Nr. 86 „Am Pumpwerk" als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, da lediglich ein geringer Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Anlass der Planung und allgemeine Aussagen

Im Bereich des Stadtgebietes von Freudenberg stehen derzeit keine freien gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Dies gilt auch für die Stadtteile, die die Funktion von Siedlungs- Nebenschwerpunkten besitzen. Um einen Teil des Bedarfs in diesen Nebenschwerpunkten abzudecken, sollen die nach dem Flächennutzungsplan vorhandenen Flächen erschlossen werden.

Im Bereich der Stadt Freudenberg besteht ein erheblicher Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen. Die in Rede stehende Fläche wird benötigt, um einen Betrieb aufgrund seiner Emissionen aus einem Wohngebiet auszusiedeln.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes geschieht in Anlehnung an die beabsichtigte Nutzung. Durch die gewählten Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hier auch keine Betriebe ansiedeln können, die einen höheren Störgrad besitzen .

Um die vorhandene Situation an der Industriestraße möglichst effektiv auszunutzen, soll die überbaubare Grundstücksfläche möglichst groß und die privaten Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten werden.
Aufgrund der vorhandenen Vegetation nimmt die Überbaubare Fläche und die notwendigen Ausgleichsflächen den größten Flächenanteil in Anspruch. Weitere Aussagen dazu sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen (Anlage 2).

Wie bereits zuvor erwähnt, wird das Plangebiet aufgrund der beabsichtigten Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO festgesetzt.

Zu den Festsetzungen über die Art der zulässigen Betriebe bedient sich die Stadt Freudenberg der Abstandsliste 1998 zum Runderlass (Abstandserlass) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW (VB 5-8804.25.1) vom 02.04.1998 (SMBL.NW 1998 S. 744).
Bei den zulässigen Betrieben handelt es sich im wesentlichen um Betriebsarten, die bis 300 m an eine Wohnbebauung heranreichen dürfen. Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt.
Der tatsächliche Abstand zur nächsten Wohnbebauung im Stadtteil Niederndorf bzw. im benachbarten Niederfischbach liegt bei rd. 350 m. Negative Auswirkungen auf die Wohnbebauung sind somit nicht zu erwarten.

Da bei der Berechnung der Grundflächen u. a. Stellplätze mit Zufahrten mitzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO), setzt der Bebauungsplan die Grundflächenzahl entsprechend den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO fest.

Bei der Geschossflächenzahl werden aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Flächen und um die geplante Nutzung nicht unnötig einzuschränken auch hier die zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Bei der Herstellung der Erschließungsanlage und der Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Massenausgleich anzustreben.

.../4

Die festgesetzten Gestaltungsvorschriften nach § 86 BauO NRW beziehen nur auf Werbeanlagen.
Werbeanlagen dürfen die festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlage über vorhandenem Gelände an der jeweiligen Stätte der Leistung nicht überragen. An der Stelle der Leistung sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig. Darüber hinaus bedarf die Errichtung der Werbeanlage der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbaubehörde.
Durch diese Festsetzung soll eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den unmittelbar vorbeiführenden überörtlichen Straßen entgegengewirkt werden. Weitergehende Aussagen hierzu sind aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2.1 Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine 35,00 m lange und 8,50 m breite private Erschließungsanlage.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Industriestraße (K 1).
Die Zufahrtsregelung der privaten Erschließung an die klassifizierte Straße wird durch eine Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger (Sondernutzung) nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW gesichert.
Durch diese äußerst günstige Verkehrssituation ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (L512).

Die Ein- und Ausfahrradien der Erschließungsanlage zur Industriestraße (K 1) wurden so gewählt, dass ein gefahrloses und flüssiges Ein- und Ausfahren gewährleistet ist. Die zusätzliche Festsetzung entsprechender Sichtdreiecke unterstützt diese Maßnahme.

4.2.2 Bauflächen

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein eingeschränktes Industriegebiet fest.

Im GI sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse V bis VII eingeschränkt zulässig. Eine nähere Konkretisierung erfolgt aus der Bestimmung der zulässigen Anlagen gemäß Abstandsliste. Dieses Gebiet hat einen Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung von 300 m. Betriebe und Anlagen, die gemäß der Abstandsliste einen höheren Abstand zur Wohnbebauung erfordern, sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Industriegebieten wird demgemäss nach der typisierenden Betrachtungsweise der Baunutzungsverordnung ein höherer Störgrad zugestanden.

In dieser Abstufung nach der Baunutzungsverordnung kommt zum Ausdruck, dass Industriegebiete auch stärker emittierende Anlagen aufnehmen sollen als Gewerbegebiete. In Industriegebieten sollen daher vorwiegend solche Betriebe und Anlagen untergebracht werden, die einer Genehmigungspflicht nach dem Bundes-Immissionsschutz (BImSchG) unterliegen

Die tatsächliche Größe der baulich nutzbaren GI-Fläche ist insgesamt eingeschränkt, so dass mit der Festsetzung eines GI nicht zu befürchten steht, dass industrielle Großanlagen angesiedelt werden.

Von der Möglichkeit, gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Industriegebietes sogenanntes privilegiertes Wohnen zuzulassen, wird im Bebauungsplan ebenfalls Gebrauch gemacht. Darüber hinaus sind auch im Industriegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung soll

.../5

sicher stellen, dass betriebszugehöriges Wohnen in den Gewerbegebieten planungsrechtlich zweifelsfrei zulässig ist. Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden wie in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Dagegen werden firmenbezogene Betankungsanlagen für ausnahmsweise zulässig erklärt, da mit ihnen kein zusätzlicher, ansonsten gebietsfremder Verkehr, ausgelöst wird.

Darüber hinaus sind auch im eingeschränkten Industriegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Durch die getroffenen Einschränkungen bestimmter Betriebsarten der Abstandsklasse V soll verhindert werden, dass sich dort Betriebe ansiedeln, die durch Immissionen die Wohnbevölkerung beeinträchtigen. Daneben werden Betriebe ausgeschlossen die aufgrund ihrer Betriebsart nicht typisch für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet sind (z.B. Tierintensivhaltung).

4.2.3 Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und den darin getroffenen Festsetzungen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8a BNatSchG auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind.
Grundsätzlich ist es Ziel der Bauleitplanung, alle planungsrelevanten Belange und Problemstellungen innerhalb des Plangebietes zu beachten und gegeneinander abzuwägen. Dies bedeutet, dass auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt werden sollen.

Wegen des großen Defizits an gewerblicher Baufläche müssen in diesem Plangebiet die Flächen, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen, voll ausgeschöpft werden.
Eine Erweiterung des Plangebietes zur Einbeziehung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht möglich, da das Plangebiet nach Osten und Westen durch gewerbliche Bauflächen und die L 512 begrenzt ist. Nach Norden und Süden wird die Ausdehnung des Plangebietes durch die Landesgrenze und die Industriestraße abgegrenzt..

Somit beschränken sich die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet im wesentlichen auf die festgesetzten Grünfläche n. Weitere Ersatzmaßnahmen sind auf privaten, dem Vorhabenträger gehörenden Grundstücken geplant. Ein entsprechender landschaftspflegerischer Begleitplan hierzu ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sowie Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch besondere textliche Festsetzungen konkretisiert und zugeordnet. Weitere Erläuterungen können dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

Neben der Funktion als Ausgleichsfläche haben die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgeboten die Aufgabe, die Wirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild positiv zu beeinflussen. Die rund um die Bauflächen angeordneten Pflanzbereiche sind daher entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan beigefügten Pflanzliste (Anlage 2 der Begründung) dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan angegebene Optimierung der externen Fläche ist mit dem Eigentümer und auf einen längeren Zeitraum ausgelegt. Die frühmöglichste Mahd für das Grundstück in der Gemarkung Niederndorf, Flur 11 , Flurstück 58 ist der 15.07.eines Jahres.
Die Wertstufen in der Bilanzierung geben den Wert des Ausgleichs in 30 Jahren wieder.

4.2.4 Sonstiges

Das *natürliche* Gelände muss aufgrund der geplanten Nutzung nicht verändert oder terrassiert werden.

Da das Gebiet keiner baulichen oder sonstigen Nutzung (z. B. Lagerfläche etc.) unterlag und auch das Altlastenkataster des Kreises Siegen- Wittgenstein zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bezüglich des Plangebietes enthält, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten im Plangebiet zu erwarten.

.../ 6

Ein Massenausgleich hat Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub hat. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisesgebietes zu beseitigen .

Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass in diesem Bereich der Bergbau umgegangen ist.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Stromnetz des Elektrizitätswerkes Siegerland (EWS).

Die Gasversorgung im Stadtgebiet wird durch das Gasversorgungsunternehmen Rhenag betrieben.

Anfallendes Abwasser wird durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz und somit an die Kläranlage der Stadt Freudenberg zugeführt. Die Dimensionierung der bestehenden Anlagen (vorhandene Kanalleitungen und Kläranlage) reichen aus, das in diesem Plangebiet anfallende zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Die Abfallbeseitigung - Abfalleinsammlung und Beförderung - wird durch die Stadt Freudenberg, die sich hierbei einem speziellen Entsorgungsunternehmen bedient, durchgeführt.

Untersuchungen haben ergeben, dass der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens eine schadlose Versickerung ermöglicht.

Es ist daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass unverschmutzte Niederschlagswasser aus den bebauten und versiegelten Flächen gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort von den Nutzungsberechtigten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine Minimierung des Versiegelungsgrades der unbebauten Flächen erreicht werden. Das Niederschlagswasser sowohl von dem Gebäude wie von den versiegelten Flächen kann dem Vorfluter, Fischbach, zugeführt werden.

Ein wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht ist dieser Begründung (Anlage 4) beigefügt.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde , aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02762/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich in den nächsten zwei 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.

...7

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 als auch in sozialer Hinsicht sind daher nicht zu erwarten.

9. *Kosten- und Finanzierungsübersicht*

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen, wurden überwiegend auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung maßgeblichen Kostenansätze ermittelt.

Hiernach entstehen überschlägich folgende Kosten:

a) Private Erschließungsstraßen	ca. 20.000,00 DM
b) Regenwasserbeseitigung	ca. 6.000,00 DM
c) Grünflächen	ca. 8.000,00 DM
f) Planungskosten	ca. 15.000,00 DM
Summe	ca. 49.000,00 DM

Freudenberg, den 23.05.2002

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Anlage 1



Übersichtsplan

Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 86 „Am Pumpwerk“

Gemarkung Freudenberg-Niederndorf

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Mai 2001

Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes
Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Der Bauherr

T. Czernio
Industriestraße
57258 Freudenberg

Der Ingenieur

Rainer Backfisch
Welterstr. 57
57072 Siegen

Anlaß und Zielsetzung

Der Bauherr beabsichtigt, eine etwa 0,4 ha große Fläche in der Gemarkung Niederndorf auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes als gewerblich genutztes Gebiet zu erschließen. Die betroffenen Parzellen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg bereits entsprechend ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf dieser Fläche.

In dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird zunächst der Ist - Zustand der Fläche ermittelt und bewertet. Anschließend wird der geplante Zustand des Gewerbegebietes bewertet. Der Vergleich dieser Bewertungen ergibt einen zusätzlichen Kompensationsbedarf, der nicht auf der Fläche selbst und auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken vollständig kompensiert werden kann, sondern auf geeigneten Grundstücken in der Käsbach in Freudenberg-Niederndorf abgegolten wird.

Die Kompensationsmaßnahmen werden nach Art und Lage auf dem Bebauungsplan dargestellt. In dem vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden sie beschrieben und tabellarisch aufgeführt.

Naturräumliche Gliederung und Flächennutzung

Der Planungsraum liegt in der Fischbachaue westlich der Ortslage Niederndorf. Er umfaßt eine Fläche von ca. 0,4 ha und liegt rund 246 m ü. NN. Die umgebenden Höhen steigen bis ca. 340 m, im Süden zum Giebelwald hin auch bis über 500 m ü. NN auf. Die Hänge und Höhen sind meist bewaldet und werden nur in Ortsnähe landwirtschaftlich genutzt, und zwar eher als Wiesen und Weiden, seltener als Äcker. Auch der Talgrund des Fischbachs im Planungsraum wird vielfach als Grünland genutzt, jedoch grenzen sowohl westlich des Gebietes als auch – in einiger Entfernung – im Osten Gewerbegebiete an. Unmittelbar östlich der Parzelle 377 liegt ein Pumpwerk der Stadtwerke Freudenberg.

Geologisch ist der Raum der Siegener Stufe des Devon zuzuordnen. Die Böden im Bereich der Talaue sind vorwiegend Gleyböden. Die potenzielle natürliche Vegetation der Talaue ist ein Erlen-Eschen-Wald.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt rund 8,0° C. Der Jahresniederschlag beträgt knapp 1000 mm. Die Winde wehen zu über 50 % aus westlichen Richtungen. Das Klima ist wolkenreich und regenfeucht, also atlantisch geprägt.

Beschreibung und Bewertung des Gebietes (Ist-Zustand)

Der Ist-Zustand der Vegetation und Flächennutzung im Gebiet wird kurz beschrieben, anschließend werden den unterschiedlichen Biotoptypen in einer Tabelle Wertzahlen zugewiesen.

Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus einer Grünlandansaat auf der Trasse einer kürzlich verlegten Ferngasleitung sowie aus einem vegetationsfreien Lagerplatz.

Geringfügige randliche Teilflächen und Streifen sind mit Hochstauden, Ginster und kleinen Gebüschgruppen bewachsen. Zur nördlich verlaufenden Straße hin stehen einige hochstämmige Bäume.

Westlich grenzt die mit einheimischen Gehölzen bepflanzte Böschung der hier auf einem Damm verlaufenden L 280 an das Gebiet. Östlich begrenzt der Auslauf des Pumpwerks das Gebiet. Die Böschungsflächen des gleichmässig profilierten und geradlinigen Auslaufs sind ebenfalls mit Gehölzen bewachsen. Im Süden reicht das Gebiet bis an den Fischbach, der hier die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz bildet. Im Norden bildet die Industriestrasse K 1 die Grenze.

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen

Biotoptyp	Wertzahl
Vegetationsfreie Schotterfläche, z. T. Lagerplatz, unversiegelt	1
Trasse Ferngasleitung auf Rohboden, mit Einsaatmischung spärlich begrünt	3
Hochstauden auf frischen, teilweise nitrophilen Standorten	5
Besenginsterbestand	5
Binsenbestände auf verdichteten und vernäßten Stellen der Ferngastrasse	7
Gebüsche mit einheimischen Arten, vorwiegend angepflanzt	6
Bachlauf des Fischbachs, nur geringfügig verbaut	7
Einzelbäume an der K 1, nicht standortheimische Sorbusarten	7
Einzelbaum, Birke	8
Versiegelte Straßenfläche	0

Eingriffsbilanzierung

Die nachfolgende Eingriffsbilanzierung wurde auf der Grundlage der folgenden Arbeitshilfe erstellt:

- Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft", Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf 1996

Die Größe des Plangebietes beträgt 4355 m².

Tabelle 2: Landschaftsökologische Bilanzierung (Ist-Zustand)

Biotoptyp	**Fläche in m²**	**x Wertstufe**	**Produkt F x W**
Vegetationsfreie Schotterfläche, unversiegelt	1835	1	1835
Trasse Ferngasleitung, spärlich begrünt	1875	3	5625
Hochstauden auf frischen, teilweise nitrophilen Standorten	340	5	1700
Besenginsterbestand	100	5	500
Binsenbestände auf der Ferngastrasse	100	7	700
Gebüsche mit einheimischen Arten, vorwiegend angepflanzt	25	6	150
Einzelbäume an der K 1, Sorbusarten	60	7	420
Einzelbaum, Birke	20	8	160
Summen	**4355**		**11090**

Nachdem die Fläche des Bebauungsplanes bebaut worden ist, ergibt sich folgendes Bild:

Gesamtfläche gleich Privatfläche 4355 m²

Die private Hof-, Gebäude- und Lagerfläche umfasst eine Teilfläche von 2930 m², die östlich und nördlich der Gastrasse bzw. südlich eines Grünstreifens entlang der K 1 liegt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 dürfen hiervon 80 % gleich 2344 m² überbaut bzw. versiegelt werden, die restlichen 586 m² müssen unversiegelt bleiben. Da sie nicht bepflanzt oder begrünt werden, können sie ebenfalls als Lagerfläche genutzt werden.

Tabelle 3: Landschaftsökologische Bilanzierung (Planungszustand)

Biotoptyp	Fläche in m²	x Wertstufe	Produkt F x W
Private Hof- und Gebäudefläche, versiegelt	2344	0	0
Private Zuwegung (Pflasterfläche auf Gastrasse, versiegelt)	330	0	0
Private Hof- und Lagerfläche, nicht versiegelt	586	1	586
Flächen gem. § 9 Satz 20 BauGB			
Hochstauden auf frischen, teilweise nitrophilen Standorten (Schutz des Bestandes)	100	5	500
Besenginsterbestand (Schutz des Bestandes)	100	5	500
Naßstaudenflur und Binsen auf der restlichen Ferngastrasse (Schutz und Entwicklung des Bestandes)	645	7	4515
Flächen gem. § 9 Satz 25 b BauGB			
Einzelbäume an der K 1, Sorbusarten (Bindung für die Erhaltung der Bäume)	60	7	420
Grünstreifen mit Hochstauden und Gräsern entlang der K 1 (Bindung für die Erhaltung sonstiger Bepflanzung)	190	5	950
Summen	**4355**		**7471**
Soll			**11090**
Defizit			**-3619**

Der vorbeschriebene Planungszustand kompensiert die Eingriffe durch die Erschließung und Bebauung innerhalb des Plangebietes zu 67,4%.

Die restlichen Wertpunkte werden kompensiert, indem auf den Parzellen Nr. 58 und 373, Flur 11, Gemarkung Niederndorf, Lage „In der grossen Käsbach" an den Bachlauf angrenzende Streifen mit einer Breite von 10 m dauerhaft aus der Nutzung genommen und mit Schwarzerlen und Bruchweiden sowie strauchartig wachsenden Weiden und anderen standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden, um dort standortheimische bachbegleitende Gehölzstreifen zu etablieren. Dies bewirkt auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes im Tal der Käsbach. Das zur Zeit sehr intensiv genutzte Grünland (Pferde-Standweide/Lagerplatz, Wertstufe 3) wird hierdurch um jeweils 3 Wertpunkte/m² aufgewertet.

Erzielte Punktzahl: 60 m Bachlauflänge x 10 m = 600 m² x 3 Wertpunkte = 1800 Wertpunkte

Zur Kompensation des restlichen Defizites von 1819 Wertpunkten wird die restliche Fläche der Parzelle Nr. 58 (457 m²) dauerhaft in Abständen von je 3 Jahren gemäht und das Mähgut abtransportiert, um sie zu einer nährstoffarmen, sauergrasreichen Nasswiese zu entwickeln und eine Verbuschung dieser Teilfläche nachhaltig zu verhindern. Die derzeitige Pferde-Standweide im Talauenbereich wird hierdurch um 4 Wertpunke/m² aufgewertet.

Erzielte Punktzahl: 457 m² x 4 Wertpunkte = 1828 Wertpunkte

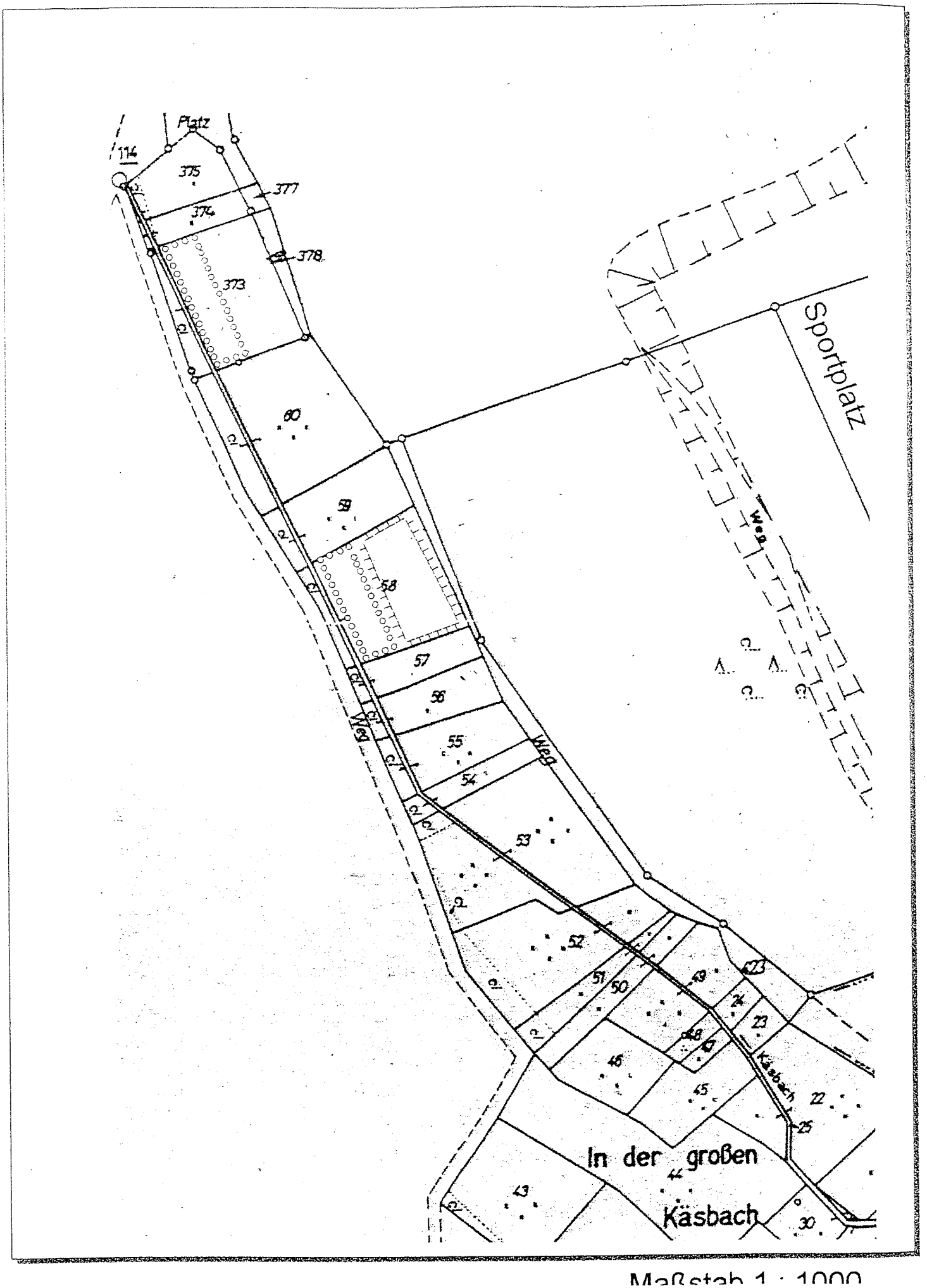
Das Defizit von 3619 Wertpunkten ist hiermit vollständig kompensiert.

Anhang: Gehölzauswahl für die Pflanzmaßnahmen auf dem Bebauungsplan

Ca. 10 m breiter Pflanzstreifen entlang des Bachlaufs auf den beiden Parzellen in der Käsbach

Heister 2xv., 125-150 cm, o. B.

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix fragilis	Bruchweide



Maßstab 1 : 1000

Staatliches Umweltamt Siegen

Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht für die Belange bei der Bauleitplanung

- B e g l e i t b o g e n -

Stand: Januar 1999

Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauamt -
Postfach 11 20
57251 Freudenberg

Planungsträger - Gemeinde/Stadt: _____

Datum: _____

Der Begleitbogen besteht aus 5 Seiten zuzüglich Anlagen und ist mit den Planunterlagen zurückzusenden an:

Staatliches Umweltamt Siegen
Unteres Schloß
57072 Siegen

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren
2. Abwasseranfall / Abwasserableitung
3. Abwasserbehandlung
4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Grundwassergefährdungsgebiete
5. Altlasten
6. Oberirdische Gewässer (Abflußverhalten, Überschemmungsmungsgebiete, Talsperren / Hochwasserrückhaltebecken,)
7. Anlagen
   -Übersichtsplan M = 1:25.000
   (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte - Land NRW)
   -Übersichtplan M = 1:5.000

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren

1.1 Bebauungsplan Nr.: 86 Name: "Am Pumpwerk"

1.2 Neuaufstellung, _____.Änderung*

1.3 Flächennutzungsplan-Neufassung, ____.Änderung*

1.4 Sonstige Planung: _____

Art des Planvorhabens: _____

1.5 Mit der Realisierung der geplanten Maßnahme wird voraussichtlich _____ begonnen.

* Nichtzutreffendes bitte streichen

2. Abwasseranfall / Abwasserableitung

2.1 Ist die Beseitigung anfallender Abwässer durch genehmigte Anlagen geregelt? ☒ ja ☐ nein

2.2 Entspricht die Niederschlagswasserbehandlung im betroffenen Teileinzugsgebiet den a.a.R.d.T. (lt. Def. MURL-Erlaß v. 5.5.94)? ☒ ja ☐ nein

2.3 Sind die im Planvorhaben dargestellten Flächen im genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: Genehmigung/Zustimmung gem. § 58 Abs.1 LWG vom _____

2.4 Die Entwässerung erfolgt im: ☐ Trennsystem ☐ Mischsystem ☐ Modifiz. Entwässerungsystem

2.5 Die Kanalisation ist im ABK aufgenommen unter Nr.: _____
und soll gebaut/saniert werden im Jahre _____

2.6 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? 0,4355 ha

2.7 Welcher Versiegelungsgrad wurde für das Plangebiet ermittelt? ~60 %

2.8 Die geplante Siedlungsdichte beträgt / Einw./ha

2.9 Wird das Niederschlagswasser gem. § 51a LWG vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet? ☒ ja ☐ nein

in welchem Verfahren wird die Umsetzung geregelt?

2.9.1 durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen zur Niederschlagswasser-beseitigung im Sinne des § 51a Abs. 3 Satz 1 LWG (allg. komm. Satzung) ☐ ja ☐ nein

2.9.2 durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen im Bauleitplanverfahren gem. § 51a Abs. 3 Satz 2 und 3 LWG (Bebauungsplan) ☒ ja ☐ nein

2.9.3 durch Darlegung in der Begründung zum Bebauungsplan ☐ ja ☐ nein

3. Abwasserbehandlung

3.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet? KA Freudenberg

3.2 Wer ist Betreiber der Kläranlage? Stadtwerke Freudenberg

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 13.500 EW

3.4 Entspricht die Summe aller Drosselabflüsse der vorgeschalteten Entlastungsbauwerke dem Bemessungszufluß Qm zur Kläranlage *(i.d.R. 2·Qs+Qf, bzw. 2·Qt)* ? ☒ ja ☐ nein

3.5 Besteht ein Abschlag nach der Vorklärung ? ☐ ja ☒ nein

3.6 Werden die Anforderungen nach Anhang 1 der Abwasserverordnung (AbwV) vom 21.03.1997 eingehalten ? ☒ ja ☐ nein
Anmerkung: Wenn ja, dann erübrigen sich die Punkte 3.7 - 3.10

3.7 Werden wenigstens die Anforderungen der 1. Abwasser VwV vom 16.12.1982 eingehalten ? ☐ ja ☐ nein

3.8 Wird eine P - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine P - Elimination vorgesehen ? _____19____

3.9 Wird eine N - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine N - Elimination vorgesehen ? _____ 19____

3.10 Die 10% Regelung des MURL -Erlasses vom 08.01.1992 ist anhand der nachfolgenden Tabelle zu dokumentieren *(s. Pkt.3 der Hinweise)*.

Nachweis der Einwohnerwerte aus Bebauungsplänen
Anschlußwert am Stichtag 01.01.1992: _____ EW
./. davon 10 %: _____ EW

1	2	3	4	5	6
Lfd. Nr.	Name	Nr.	Datum/Beschluß (EW)	Anschlußwert (EW)	Verbleibender Anschlußw. (EW)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Grundwassergefährdungsgebiete

4.1 Liegt das Plangebiet in einem durch ordnungsbehördliche Verordnung (Amtsblatt) festgesetzten Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: In welcher Wasserschutzzone? _____

4.1.1 Ist die entsprechende Verordnung beachtet worden? ☐ ja ☐ nein

4.2 Liegt das Plangebiet in einem fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebiet bzw. im oberirdischen Einzugsgebiet von Trinkwassergewinnungsanlagen ☐ ja ☒ nein

4.3 Liegt das Plangebiet in einem Grundwassergefährdungsgebiet (lt. Landesentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg)? ☐ ja ☒ nein

5. Altlasten

5.1 Besteht bezüglich des Planungsgebietes ein Belastungsverdacht ? ☐ ja ☒ nein

5.2 Ist das Plangebiet auf Altlasten untersucht worden ? ☐ ja ☒ nein
Anmerkung: Wenn nein, dann erübrigen sich die Punkte 5.2.1 - 5.2.7

5.2.1 Sind Belastungen festgestellt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.2 Ist die zuständige Abfallbehörde über die konkrete Belastung bzw. über einen Belastungsverdacht informiert worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.3 Ist die Verdachtsfläche in das Kataster der zuständigen Behörde aufgenommen worden ? ☐ ja ☐ nein

Name:	Name:
Kataster-Nr. UAB:	Kataster-Nr. UAB:
ISAL-Nr.:	ISAL-Nr.:

5.2.4 Was ist belastet ?

- Boden	☐ ja	☐ nein
- Grundwasser	☐ ja	☐ nein
- Oberflächenwasser	☐ ja	☐ nein
- Luft	☐ ja	☐ nein
- Gebäude	☐ ja	☐ nein

5.2.5 Ist eine Erstbewertung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.6 Ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.7 Ist bereits eine Sanierung erfolgt bzw. noch im Gange oder in Planung ? ☐ ja ☐ nein

5.3 Können Altlasten mit Sicherheit ausgeschlossen werden ? ☒ ja ☐ nein
wenn ja, Begründung !
bisher keine industrielle Nutzung

6. Oberirdische Gewässer
(Abflußverhalten, Überschwemmungsgebiete, Talsperren / Hochwasserrückhaltebecken)

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der: ☐ Lenne ☒ Sieg ☐ Eder ☐ Lahn

6.1 Sind Gewässer im Planbereich betroffen? ☒ ja ☐ nein
wenn ja: welche Gewässer? Fischbach
sind die Gewässer im Plan dargestellt? ☒ ja ☐ nein

6.1.1 Ergeben sich aus Pkt. 2 (Abwasseranfall / Abwasserableitung) Änderungen an bestehenden Einleitungen (Ä) oder werden neue Einleitungen (N) in ein Gewässer erforderlich? ☒ ja ☐ nein

wenn ja: Name des Gewässers und Beschreibung des Einleitungsbereiches (bitte Bezeichnung des Gewässerabschnittes oder Angabe der Gebietskennzahl und Stationierung aus den Gewässerstationierungskarten)

(Ä / N) Fischbach; Gebietskennzahl 272.1869, ~km 0,1

(Ä / N) _____

(Ä / N) _____

6.1.2 Wird durch Maßnahmen nach Punkt 6.1.1 die natürliche hydraulische Leistungsfähigkeit der (des) Gewässer(s) und das natürliche Abflußverhalten negativ verändert? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: an welchem Gewässer ? _____

6.1.3 Sind allgemein ökologische Verbesserungen an Gewässern im Planungsbereich vorgesehen? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: welche Maßnahmen ?

_____

_____

_____

6.2 Sind Überschwemmungsgebiete im Planbereich betroffen? ☐ ja ☒ nein

6.2.1 Sind Überschwemmungsgebiete im Plan dargestellt? ☐ ja ☒ nein

6.2.2 Sind Veränderungen (z. B. Nutzungsänderungen) im Überschwemmungsgebiet geplant? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: welche ?

_____

_____

6.2.3 Muß das Überschwemmungsgebiet im Planbereich überarbeitet werden? ☐ ja ☒ nein

6.3 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet / am Standort

6.3.1 einer (geplanten / vorhandenen) Talsperre bzw. einer Talsperrenbeileitung ☐ ja ☒ nein

6.3.2 eines (geplanten / vorhandenen) Hochwasserrückhaltebeckens ☐ ja ☒ nein

wenn ja: Name der Stauanlage _____

1.6.01

7. Anlagen

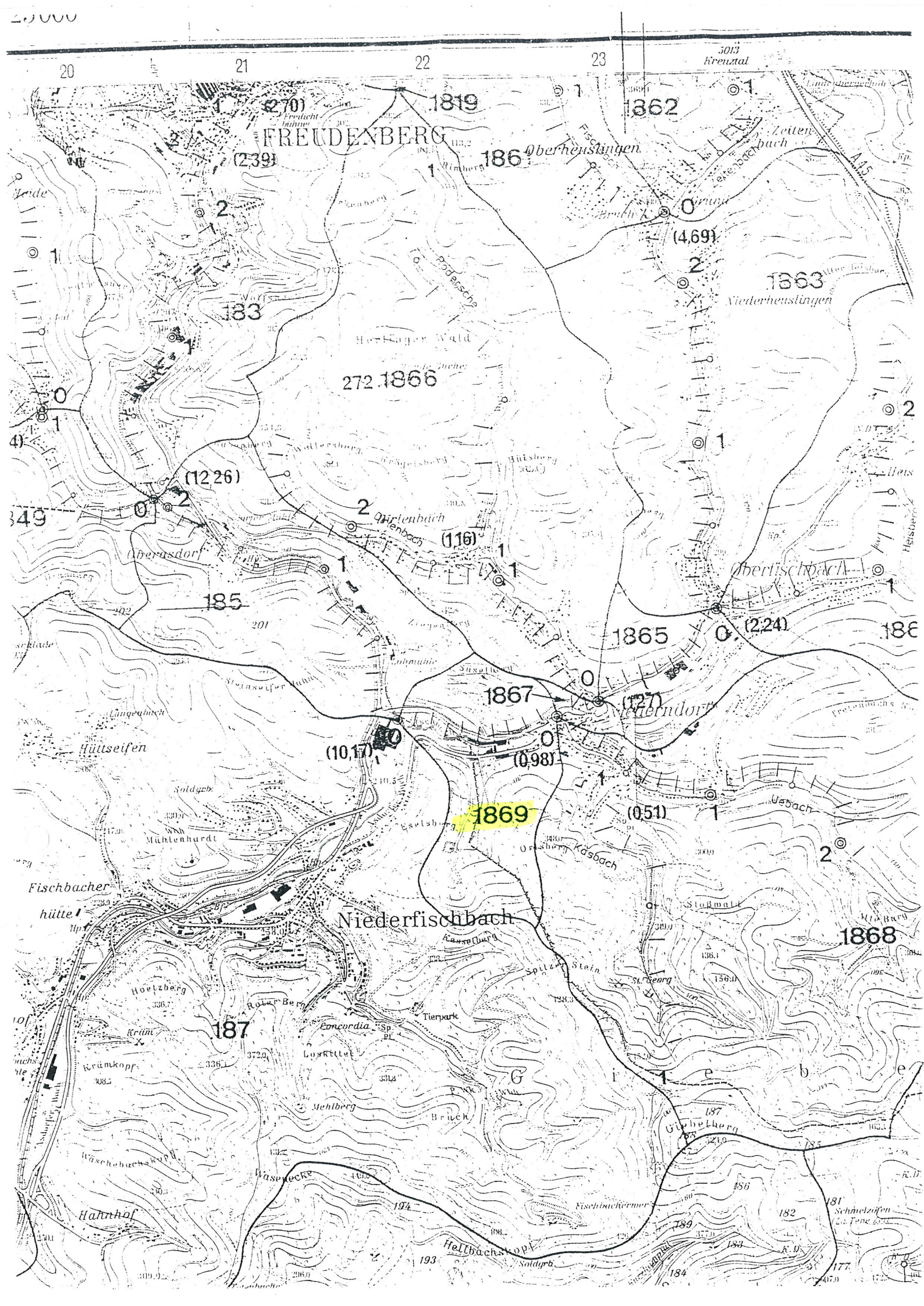
Folgende Übersichtspläne sind als Anlage zum Begleitbogen beigefügt:

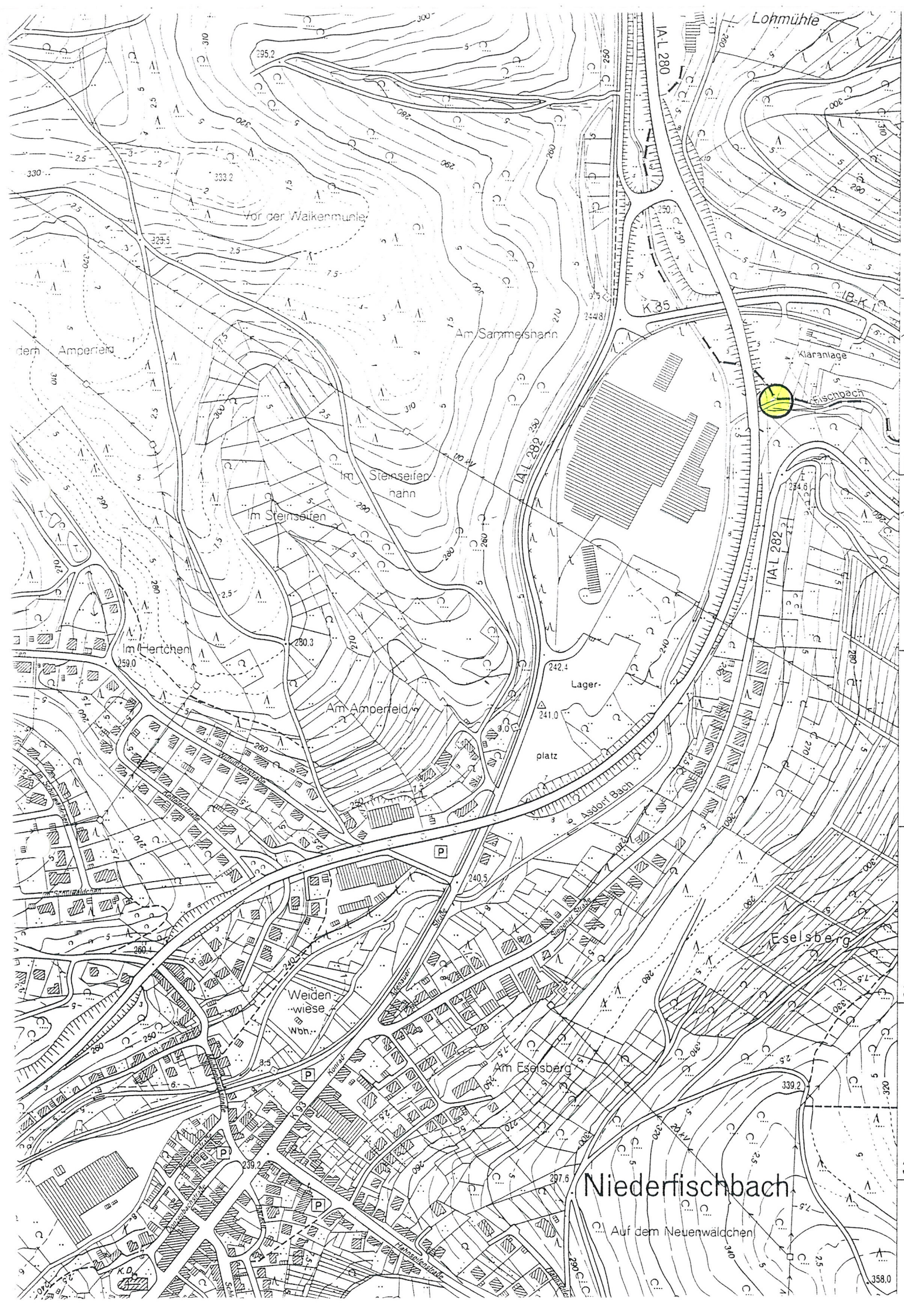
☒ Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000
(Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)

☒ Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

_____ _____

Stempel des Planungsträgers *Unterschrift des verantwortlichen Planers*


20
21
22
23
FREUDENBERG
Oberheuslingen
Niederheuslingen
Obertischbach
Niederfischbach
Hüttseifen
Fischbacher hütte
Hahnhof
Mühlenhardt
Tierpark
Concordia
Kreuztal
1819
1862
1863
1865
1866
1867
1868
1869
(2,70)
(2,39)
(4,69)
(12,26)
(1,16)
(2,24)
(1,27)
(10,17)
(0,98)
(0,51)
272
183
185
187
186
Hellbachskopf
Kasbach
Usbach
Mehlberg
Hoelzberg
Krämkopf
Eselsberg
Kenselberg
Spitzenstein
Giebelberg
Schmelzofen


Niederfischbach
Auf dem Neuenwäldchen
Lohmühle
Klaranlage
Fischbach
Am Sammelsnann
Im Steinseifen
Im Steinseifen
Im Hertchen
Am Amperfeld
Lager-
platz
Asdorf Bach
Eselsberg
Am Eselsberg
Weiden
wiese
Wbh.
Niederndorf
K 85
IA L 280
IA L 282
IA L 282
B-K
110 kV
37,
37,
37,
36,8
36,6
36,4