

Begründung

zur 1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplans der Stadt Freudenberg „Hommeswiese 2. Neufassung“ Nr. 25A

Gemarkung Büschergrund, Flurstück 196, Flur 5,

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 1. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplans der Stadt Freudenberg Nr. 25A „Hommeswiese, 2. Neufassung“ in der Sitzung am *11.01.02* in der vorliegenden Form beschlossen.

Das Änderungsgebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtteiles Büschergrund und im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes.

Zur Zeit ist das Grundstück im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt und es sind im Bebauungsplan 12 Stellplätze festgelegt. Der Bedarf für diese Stellplätze ist nicht vorhanden. Deshalb können diese entfallen.

Da keine Grundstücke im Stadtteil Büschergrund anderweitig zur Verfügung stehen, besteht immer mehr die Notwendigkeit, um den bestehenden Bedarf an Büro – bzw. Gewerbeflächen abdecken zu können, neue Baumöglichkeiten zu schaffen.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Einfahrtbereich des Gewerbegebietes „Hommeswiese“. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß hier gezielt zwei Bürogebäude entstehen können.

Die vorgesehene Bebauung wird als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind : Wohngebäude, Geschäfts- u. Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Nicht zugelassen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmen gemäß § 6, Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aus nachfolgendem Grund nicht zulässig :

Tankstellen bringen erheblichen Verkehr mit sich. Wie bereits bei der Neuaufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 Gewerbegebiet Hommeswiese II dargelegt, führt ein erheblicher Mehrverkehr in diesem Bereich zu einer städtebaulichen unerwünschten Entwicklung. Dies gilt auch für Vergnügungsstätten. Der dadurch entstehende Mehrverkehr ist städtebaulich nicht gewollt.

Die maximal zugelassene Gebäudehöhe (gemessen in der Mitte des Gebäudes über natürlichem Gelände) von 8,90 m darf nicht überschritten werden.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist durch die Lage direkt an der Stadtstrasse „Hommeswiese“ vorhanden. Die Erschließung soll ausschließlich über die Stadtstrasse „Hommeswiese“ erfolgen. Der Wohnweg in südlicher Richtung wird nicht für die Erschließung benutzt.

Die Festsetzung von neuen überbaubaren Grundstücksflächen stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dementsprechend sind in diesem Bebauungsplanänderungsverfahren für die festgesetzten überbaubaren Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt. Die Bilanzierung stellt den Istzustand des Plangebietes sowie den Sollzustand nach der Überplanung dar.

Ein Vollaussgleich für den geplanten Eingriff kann im Plangebiet selbst durchgeführt werden. Es werden Heckenpflanzungen, Strauch- und Gehölzpflanzungen und eine Baumpflanzung vorgenommen. Als Anlage 3 ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan als Maßnahmenplan beigefügt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen – Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz Nw).

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Ferngas ist durch das Gasversorgungsunternehmen Rhenag gesichert. Im östlichen Bereich des Grundstückes verläuft bereits eine Gasleitung. In Abstimmung mit der Rhenag wird dafür ein Leitungsrecht an der östlichen Grundstücksgrenze im Bebauungsplan festgesetzt. Begünstigte sind die Versorgungsträger und die Stadt Freudenberg.

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

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

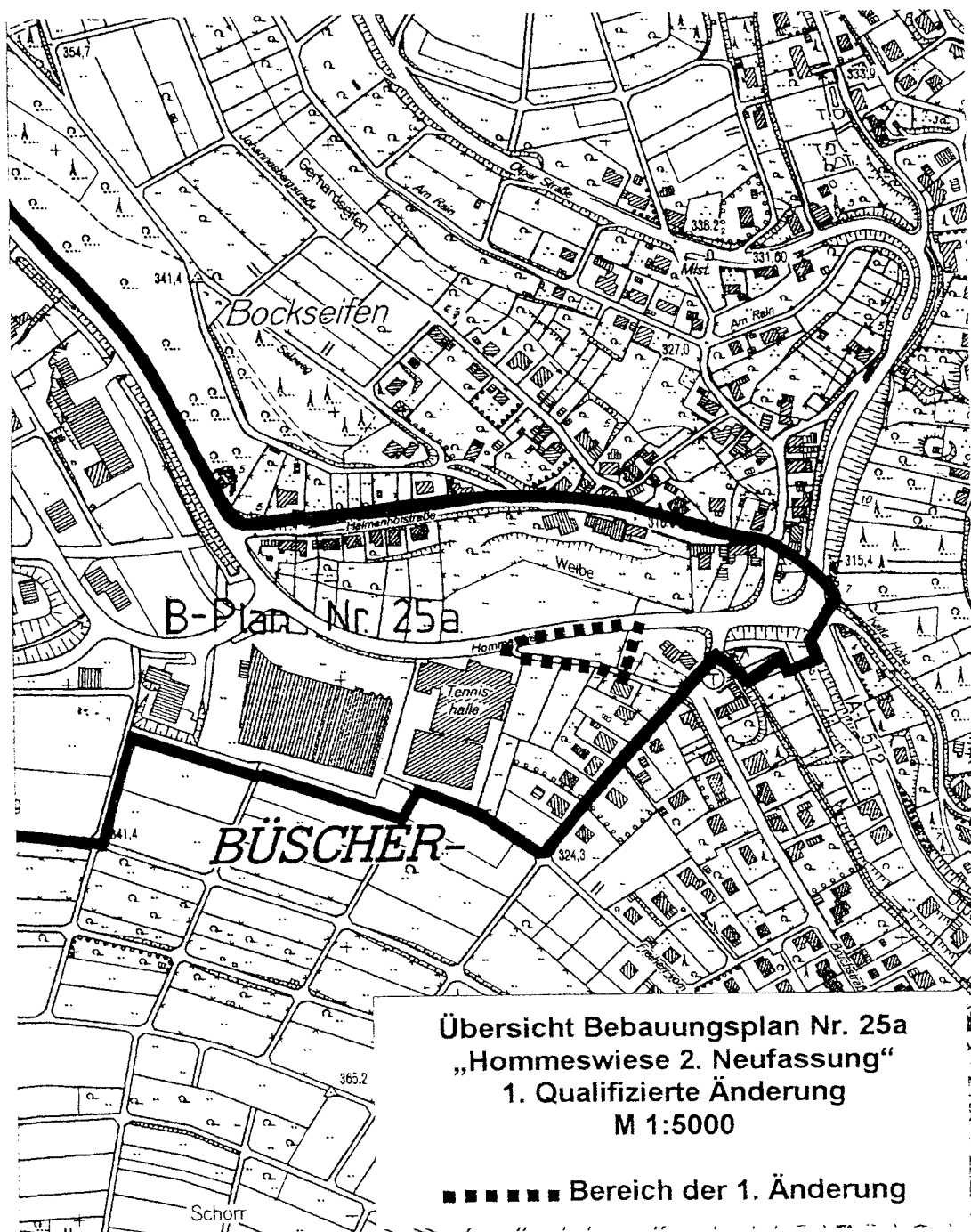
Die Entwässerungseinrichtungen des Änderungsgebietes werden an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Straße „Hommeswiese“ und somit an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Freudenberg (Mischsystem) angeschlossen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll deshalb an die Mischwasserkanalisation der Stadt Freudenberg angeschlossen werden.

Sämtliche Kosten für Planungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von den Vorhabenträgern des Änderungsgebietes übernommen.

Freudenberg, den 11.07.2002


(Hartmann)
Baudezernent



Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr.25A "Hommewiese 2.Neufassung 1.Qualifizierte Änderung"

ISTZUSTAND		AUSGLEICHSMASSNAHME					
Flächen	Bewertungsfaktor	Größe (qjm)	Bewertungszahl	Flächen	Bewertungsfaktor	Größe (qjm)	Bewertungszahl
Öffentliche Grünfläche (regelmäßig gemäht)	2,5	1011	2527	Überbaute Fläche	0	302	0
Pflasterfläche	0	200	0	Zusätzliche Parkplatzflächen und Zufahrten : wasseroffene Pflasterflächen	1	385	385
				zwei-reihige Hecke (südliche Grenze, 2,00m breit) bestehend aus 150 Einzelbüschen : 37 Liguster, 38 Weißdorn, 37 wolliger Schneeball, 38 Schwarzer Holunder	3	142	426
				auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche : 1 hochstämmiger Bergahorn	6	25	150
				Restflächen als Grünflächen mit heimischen Gehölzen : Heckenrosen, Liguster, Weißdorn, Pfaffenhütchen, rote Heckenkirsche, Trauben-Holunder, wolliger Schneeball	5	357	1785
Summe		1211	2527			1211	2746

Der Ausgleich wird zu 100% erbracht.

Landespflegerischer Begleitplan



Anlage 3

zur





1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplans der
Stadt Freudenberg Nr 25A „Hommeswiese 2. Neufassung“

MASSNAHMENPLAN




LEGENDE

-  GRENZE DES PLANGEBIETES
-  VERKEHRSFLÄCHE (VERSIEGELT)

LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

-  ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
-  EINHEIMISCHE STAUCHER UND GEHÖLZE/ZIERGARTEN
-  HECKENPFLANZUNG
-  EINZELBAUMBEPFLANZUNG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

-  BAUGRENZE
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZPUNKT
-  FLURSTÜCKSNUMMER

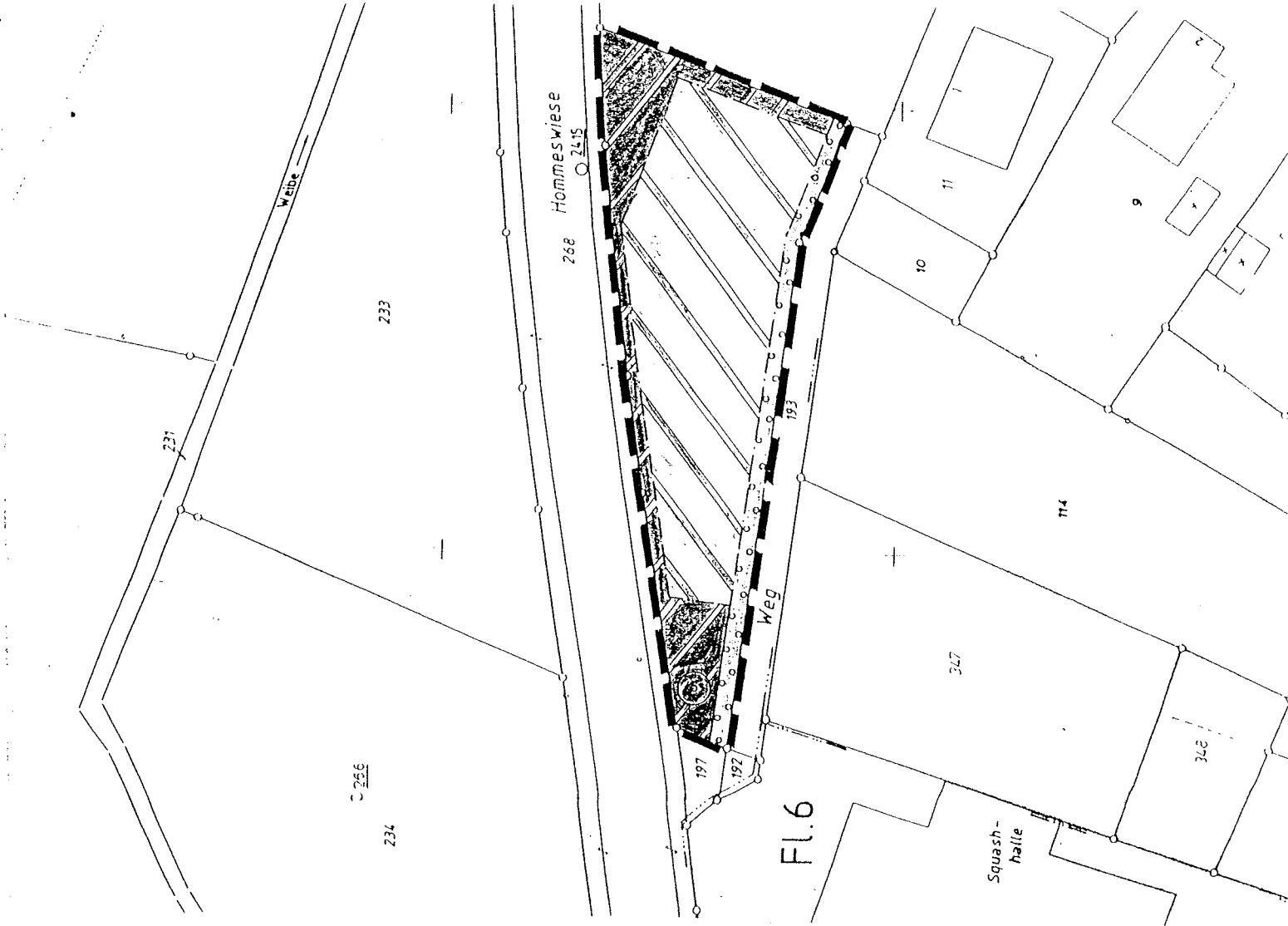
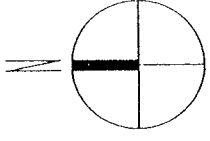
STADT FREUDENBERG - ANLAGE 3 -

BEDAUUNGSPLAN NR. 254 - "HOMMESWIESE - 2. NEUFASSUNG"
1. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG

LANDESPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN - MASSNAHMENPLAN -

DATUM 03. Mai 2002

MASSSTAB 1:500



Gehölzauswahl

Heckenpflanzung (2,5 – 3 m breit, Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Heckenkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdom
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Hochstammpflanzung (als Ersatz für die o. a. Heckenpflanzung)

Hochstamm 2xv., 8 – 10 cm Stammdurchmesser, o. B.

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus spec.</i>	Birne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Gehölzauswahl für Bepflanzung von mind. 20 % der restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf Flächen mit Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbestände:

Heister bzw. Strauch 2xv., 100 – 150/175/200 cm, o. B.

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerie
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdom
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Heckenkirsche
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Ribes rubrum</i>	Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Pflaumen, Zwetschgen, Reneclauden, Mirabellen

Hauszwetschge (selbstbefruchtend)
„Zimmers“ Zwetschge
Bühler Frühzwetschge
Ontario-Pflaume
Große Grüne Reneclauden
Graf Althans Reneclauden
Nancy-Mirabelle

Kirschensorten

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