

# Stadt Freudenberg

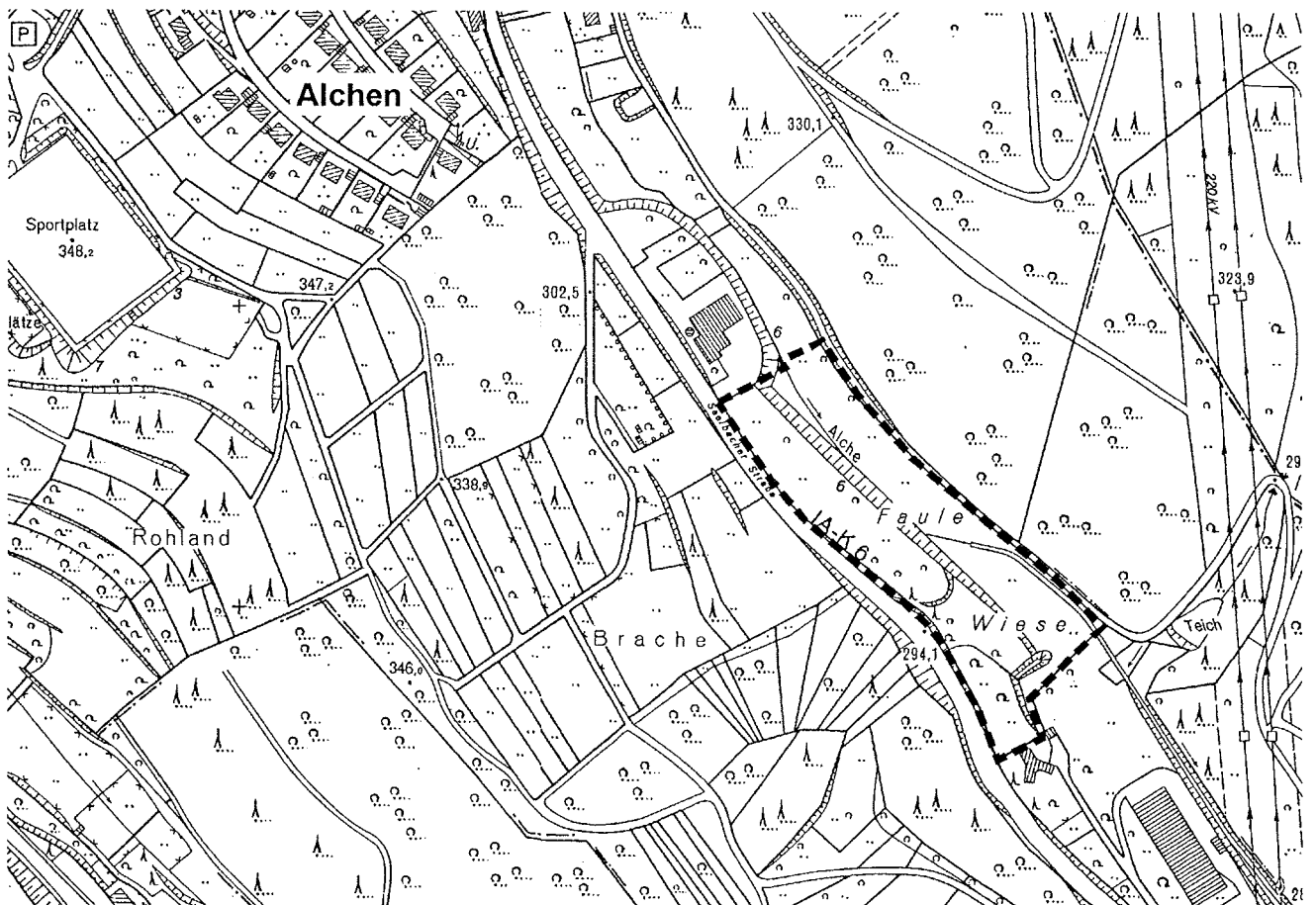
## Bebauungsplan Nr. 9.3

### „Seelbacher Straße – 3. Abschnitt“ im Stadtteil Alchen

- Begründung -

Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

----- Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9.3  
„Seelbacher Straße – 3. Abschnitt“



## Inhaltsverzeichnis

1.       Verfahrensbeschlüsse
  
2.       Plangebietsbeschreibung
- 2.1      Lage im Raum
- 2.2      Größe und Flächennutzung
  
3.       Planungsgrundlagen
- 3.1      Landesplanung
- 3.2      Gebietsentwicklungsplan
- 3.3      Flächennutzungsplan
  
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

### Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schallgutachten
- Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht

## 1. Verfahrensbeschlüsse

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 11.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.3 „Seelbacher Straße – 3.Abschnitt“ gem. § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Gleichzeitig wurden die Beschlüsse zur Verfahrensdurchführung gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 12.05.2004 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 15.07.2004 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.3 „Seelbacher Straße – 3.Abschnitt“ gefasst.

## 2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Alchen umfasst die Flurstücke 142, 168 tlw., 190, 235, 398, 399, 416 und 428 tlw., Flur 7, Gemarkung Alchen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

... 3

- *im Norden* durch die Flurstücke 234 und 417, Flur 7, Gemarkung Alchen,
- *im Osten* durch die Wegeparzelle Gemarkung Alchen, Flur 7, Flurstück 170
- *im Süden* durch die Flurstücke 422 und 423, Flur 7, Gemarkung Alchen und
- *im Westen* durch die K6 (Seelbacher Straße).

Die Abgrenzung des Plangebietes im Detail ergibt sich aus dem Übersichtsplan (s. Deckblatt).

## **2.1 Lage im Raum**

Topographisch handelt es sich um ein relativ ebenes Talgelände zwischen zwei außerhalb des Siedlungsbereiches in südöstlicher Richtung befindlichen Gewerbebetrieben. Durch das Plangebiet fließt in Nord/Süd- Richtung die Alche . Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von rd. 290 m ü. NN.

## **2.2 Größe und Flächennutzung**

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 2,44 ha.

Die Einzelflächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

---

|   |              |           |
|---|--------------|-----------|
| Gewerbliche Bauflächen (GE b/GI b)          | ca. 1,618 ha | ~ 66,31 % |
| Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes | ca. 0,343 ha | ~14,06 %  |
| Fläche für die Landwirtschaft               | ca. 0,479 ha | ~19,63 %  |
| Summe                                       | ca. 2,440 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.

## **3.2 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom 10.10.1989 - stellt den Bereich des Stadtteiles Alchen als Agrarbereich dar, wobei inzwischen der Stadtteil Alchen aufgrund seiner Größe mit rd. 2000 Einwohnern als Siedlungsschwerpunkt angesehen werden kann.

## **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche und teilweise im östlichen Bereich östlich der Alche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Durch die Festsetzungen in dem verbindlichen Bauleitplan ist der Bebauungsplan Nr. 9.3 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 3.Abschnitt“ gem. § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

# **4. Städtebauliche Zielsetzungen**

## **4.1 Anlass der Planung und allgemeine Aussagen**

Im Bereich des Stadtteiles Alchen stehen derzeit kaum freien gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt

Freudenberg stellt den Bereich im Anschluss an den östlichen Siedlungsrand entlang der K 6 (Seelbacher Straße) bis zur Stadtgrenze nach Siegen-Seelbach als gewerbliche Baufläche dar. Schon die ehemals selbständige Gemeinde Alchen hat mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Faule Wiese“ bekundet, den Bereich des Alchetal zwischen Alchen und Siegen – Seelbach einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. In diesem Bereich haben sich bisher zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. Der Planbereich „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 3.Abschnitt“ ist in Verbindung mit dem Plangebiet „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 2. Abschnitt“ ein weiterer Schritt, den Gewerbebereich zwischen dem Stadtteil Alchen und der Stadt Siegen, Stadtteil Seelbach, zu schließen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgen in Anlehnung an die beabsichtigte Nutzung und die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Siedlungsbereich Alchen. Durch die gewählten Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass der Vorhabenträger seinen Speditionsbetrieb mit Lagerhalle in diesem Gewerbebereich ansiedeln kann. Die nordwestlich vom Planbereich vorhandene Wohnbebauung wird durch die festzusetzenden Betriebsarten im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Um die zur Verfügung stehenden Flächen an der Seelbacher Straße möglichst effektiv auszunutzen, soll die überbaubare Grundstücksfläche möglichst groß gehalten werden. Im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Aufgrund der großzügigen überbaubaren Flächen und der möglichen Bebauung ergeben sich ggfls. private Verkehrswege.

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

#### **4.2.1 Erschließung**

Die Zufahrtsregelung der privaten Erschließung an die klassifizierte Straße für die gewerbliche und industrielle Baufläche wird nur über eine Zu-/Ausfahrt geregelt. Um weitere Zu- und Abfahrten auszuschließen, wird für den übrigen Bereich entlang der Seelbacher Straße (K6) ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Lage dieser Zu-/Ausfahrt wurde mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. In dieser Abstimmung wurde vereinbart, dass zunächst auf die Ausbildung einer Linksabbiegespur aus Richtung Alchen kommend verzichtet wird, da sowohl der überwiegend anfahrende wie auch die abfahrende Fahrzeugverkehr über die K6 in südlicher Richtung bis zur L 562 (Freudenberger Straße) fließt. Die für eine mögliche Erweiterung der Kreisstraße - zur Ausbildung der Linksabbiegespur - stehen ausserhalb des Plangebietes genügend Verkehrsraum zur Verfügung. Innerhalb des Plangebietes sind notwendige Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten, um dort richtungsweisende Fahrspuren zu markieren.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die innere Erschließung auf den privaten Grundstücksflächen.



## 4.2.2 Bauflächen

Das Plangebiet grenzt südlich an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Die vorhandene Wohnbebauung des Stadtteiles Alchens ist rd. 200 m entfernt.

Im Plangebiet werden daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit der Abstandsliste 1998 auf der Grundlage der 4. BImSchV vom 19.03.1997 festgesetzt. Von den Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO wird die Ziffer 1 für ausnahmsweise zulässig erklärt, da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Betrieb zuzuordnen sind, errichtet werden können.

Entsprechend dieser Abstandsliste ist für den nördlichen Teil des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Abstandklasse VI und VII der o. g. Abstandsliste allgemein zulässig.

Für den südlichen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung der Abstandsliste 1998 auf der Grundlage der 4. BImSchV vom 19.03.1997 mit den Abstandsklassen V bis VII.

Für den östlich der Alche gelegenen Bereich wird aufgrund der vorhandenen Nutzung die landwirtschaftlich genutzte Fläche festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO.

Für den westlich der Alche gelegenen Bereich wird aufgrund der beabsichtigten Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet die Gebäudehöhe auf max. 12 m Höhe bezogen auf die vorhandene Höhe der Seelbacher Straße (K6) begrenzt.

Im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen festgesetzt. Da es sich bei Werbeanlagen um genehmigungspflichtige Vorhaben im Sinne der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen handelt., sind diese gesondert zu beantragen. Im Einzelfall ist von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen, ob die beantragte Werbeanlage den Verkehr auf der K 6 beeinträchtigt. Der Straßenbaulasträger ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### **4.2.3 Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und den darin getroffenen Festsetzungen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 21 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.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Freudenberg bereits seit den 70-iger Jahren einer Bebauung zuzuführen. Da der langjährige Vorbesitzer den Bereich seiner natürlichen Entwicklung überließ, hat sich in den Jahren ein Biotop entwickelt, der nach den Festsetzungen des Landschaftsplanes einen geschützten Landschaftsbestandteil vorsieht. Dieser Bereich besteht vor allem als Randbepflanzung zur Kreisstraße (K 6) Gleichzeitig stellt die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan den Bereich als Bereich dar, der einer städtebaulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Besonderheiten des Bereiches trägt der Entwurf des Bebauungsplanes Rechnung, in dem versucht wird, die geschützten Landschaftsbestandteile entlang der Kreisstraße zu erhalten.

Als Bestandteil dieser Begründung sind als Anlage 2 ein Umweltbericht und ein darauf aufbauender landschaftspflegerischer Begleitplan beigefügt.

#### **4.2.4 Sonstiges**

Das Gelände muss aufgrund der geplanten Nutzung nur unwesentlich verändert und terrassiert werden.

Das Gelände wurde während der Errichtung der A 45 angeschüttet. 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.

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).

Anfallendes Abwasser wird im Mischsystem durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Freudenberg in Richtung Seelbach und weiter an das Kanalnetz der Stadt Siegen und damit an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Siegen zugeführt. Bei der Planung des vorhandenen Mischwasserkanals, wurde bei der Dimensionierung das geplante Bebauungsplangebiet bereits mit berücksichtigt.

Bezüglich des Niederschlagswassers ist hier der § 51a Abs.4 LWG (Landeswassergesetz) in Ansatz zu bringen.

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

Es ist 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, Alche, zugeführt werden.

Ein wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht ist dieser Begründung (Anlage 3) 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.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) 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.

## 8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

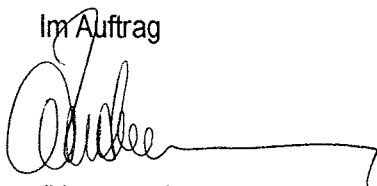
Durch die vorliegende Planung wird nicht in einen vorhandenen Baubestand eingegriffen, so dass Umsetzungs- bzw. Verlagerungsmaßnahmen nicht anstehend. Die Plandurchführung wirkt sich auch nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzenden Bewohner aus. Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher 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.

Freudenberg, den 15.07.2004

Im Auftrag



(Hartmann)

Baudezernent

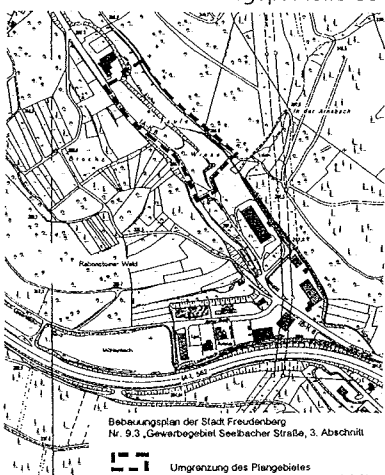
## Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Freudenberg

### Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.3 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 3. Abschnitt“ im Stadtteil Alchen - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Am 15.07.2004 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.3 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 3. Abschnitt“ als Satzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 234 und 417, Flur 7, Gemarkung Alchen,
- im Osten durch die Wegeparzelle Ge-



- markung Alchen, Flur 7, Flurstück 170
- im Süden durch die Flurstücke 422 und 423, Flur 7, Gemarkung Alchen und
- im Westen durch die K6 (Seelbacher Straße).

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

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.3 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 3. Abschnitt“ liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

#### Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 15.07.2004 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 § 217 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 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 Absatz 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung 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 26.07.2004  
Der Bürgermeister  
Günther

