

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 65 "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II"

der

Stadt Freudenberg
Gemarkungen Bühl und Büschergrund

Freudenberg, im Mai 1997

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 65 "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II" der Stadt Freudenberg, Gemarkungen Bühl und Büschergrund

| Inhalt: | Seite |
|---|-------|
| 1. Allgemeines | 2 |
| 2. Plangebietsbeschreibung | 2 |
| 3. Planungsgrundlagen | 3 |
| 4. Städtebauliche Zielsetzungen | 4 |
| 4.1 Anlaß der Planung und allgemeine Aussagen | 4 |
| 4.2 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail | 5 |
| - Verkehr | 5 |
| äußere Erschließung | |
| innere Erschließung | |
| ruhender Verkehr | |
| sonstige verkehrliche Belange | |
| - Bauflächen | 6 |
| Art und Maß der baulichen Nutzung | |
| Gestaltungsvorschriften | |
| - Natur und Landschaft | 8 |
| - Sonstige | 9 |
| 5. Ver- und Entsorgung | 10 |
| 6. Bodenordnung | 10 |
| 7. Kosten | 11 |

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan (Landschafts- und Grünordnungsplan), vom Büro *Stapelmann & Bramey* nebst Anlage 1 Stand 05.09.1996 und Anlage 2 Stand 17.01.1997

Bodengutachten, aufgestellt vom *Erdbaulaboratorium Essen*. Stand 09.05.1996

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 15.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II" gemäß § 2 Abs. BauGB beschlossen.

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der Gemarkungen Büschergrund und Bühl, westlich der Autobahn (A 45) und erstreckt sich auf einem Höhenrücken zwischen der Wilhelmshöhe und dem Ischeroth. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

durch Waldflächen der Gemarkungen Büschergrund, Flur 11, Teilfläche des Flurst. Nr. 68 und Bühl, Flur 4, Flurst. Nr. 233.

Im Osten

durch Waldflächen der Gemarkung Bühl, Flur 4, Teilfläche des Flurst. Nr. 245, sowie durch die L 908 (Kreuztaler Straße).

Im Süden

durch die L 908 (Kreuztaler Straße).

Im Westen

durch die Autobahn A 45.

Die Abgrenzung des Plangebietes im Detail ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

2.1. Lage im Raum

Von der Topographie handelt es sich um einen leicht von Süd nach Nord ansteigenden Bergrücken, der außerhalb des Plangebietes (im Osten und Westen) relativ steil abfällt. Bei einer Höhenlage zwischen 390 und 420 m ü NN hat dies zur Folge, daß das Gebiet sehr exponiert liegt.

Die Abstände zu den nächstliegenden Ortschaften betragen zwischen ca. 500 m (Bühl) und 950 m (Büschergrund und Lindenberg).

2.2. Größe und Flächennutzung

Die Größe des Plangebietes beträgt 9,57 ha.

Die Einzelflächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

| | |
|--|-------------------------|
| Bauflächen (von Nord nach Süd) | ca. 5,79 ha |
| Nutzungseingeschränktes | |
| Industriegebiet | ca. 2,50 ha |
| (davon überbaubare Fläche | ca. 1,48 ha → GRZ 0,59) |
| Sondergebiet | ca. 2,91 ha |
| (davon überbaubare Fläche | ca. 1,89 ha → GRZ 0,65) |
| Nutzungseingeschränktes | |
| Industriegebiet | ca. 0,38 ha |

| | | |
|---|-------------------------|--|
| (davon überbaubare Fläche | ca. 0,22 ha – GRZ 0,58) | |
| Verkehrsflächen | ca. 1,21 ha | |
| Erschließungsstraße _{neu} | ca. 0,42 ha | |
| Erschließungsstraße _{vorh} | ca. 0,08 ha | |
| vorh. klassifiz. Straßen | ca. 0,42 ha | |
| Wirtschaftswege (nicht versiegelt) | ca. 0,29 ha | |
| Grün- und Waldflächen | ca. 2,57 ha | + ca. 4,76 ha (Ersatzflächen außerh.) ⇒ 7,33 ha |
| öffentliche Grünflächen | ca. 1,08 ha | |
| private Grünflächen | ca. 0,99 ha | |
| Wald | ca. 0,50 ha | |
| *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | ca. 1,56 ha | |
| *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | | ca. 4,76 ha (Ersatzflächen außerh.) |
| *Flächen für die Nieder- schlagwasserrückhaltung | ca. 0,12 ha | |
| *Teilflächen der öffentl. und privaten Grünflächen | | |
| Summe | 9,57 ha | + ca. 4,76 ha (Ersatzflächen außerh.) ⇒ 14,33 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 erster Ordnung Hagen - Siegen (Autobahn A 45) und zweiter Ordnung Siegen - Waldbröl. 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 wurde durch das 1. Änderungsverfahren (v. 22.07.1991) im Bereich des Plangebietes geändert und stellt dort einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997 stellt das Gebiet als Wald gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbaufläche dar.

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. Um einen Teil des Bedarfes abzudecken sollen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn und des bereits vorhandenen Gewerbegebietes "Wilhelmshöhe" neue Flächen erschlossen werden.

Durch die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlußstelle Freudenberg bietet dieser Bereich erhebliche Standortvorteile, denn in Verbindung mit den Abständen zur nächstliegenden Wohnbebauung von über 500 m kann eine direkte als auch eine indirekte Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Emissionen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geplanten Nutzung, -das Gebiet soll teilweise der Standortsicherung eines ortsansässigen Möbelhandels dienen- muß eine Teilfläche als Sondergebiet festgesetzt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach § 20 Landesplanungsgesetz NW mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Dabei fanden insbesondere die möglichen Auswirkungen der beabsichtigten baulichen Nutzung auf das Oberzentrum Siegen, sowie auf den örtlich ansässigen Einzelhandel Beachtung.

Untersuchungen haben ergeben, daß hinsichtlich des beabsichtigten Mitnahme-Möbeleinrichtungshauses für Möbel und Einrichtungsgegenstände ein großes Defizit an Mitnahme-Möbeln nicht nur unter landesweiter Betrachtung besteht, sondern vor allem auch in der Region und dem komplementären Raum Siegen/Freudenberg. Ein Bau- und Heimwerkermarkt mit über 1.000 qm Verkaufsfläche fehlt bisher gänzlich im Bereich der Stadt Freudenberg. Dies gilt ebenfalls für die Errichtung eines Gartencenters.

Die Verkaufsfläche des Mitnahme-Einrichtungshauses für Möbel und Einrichtungsgegenstände wird auf 12.000 qm beschränkt. Da der Anteil des Randsortiments das entscheidende Kriterium für die Zulässigkeit des Vorhabens und dessen Auswirkungen auf das Umland ist, wurde dieser Anteil der Verkaufsfläche auf max. 300 qm begrenzt. Diese Begrenzung steht im Zusammenhang damit, daß im benachbarten Bebauungsplangebiet "Krumme Birke/Wilhelmshöhe" im Sondergebiet - Möbelhaus - bei 18.000 m² zulässige Verkaufsfläche bereits max. 2.700 m² Randsortiment genehmigt wurden. Somit sind in der Summe 30.000 m² Verkaufsfläche für Möbelhaus/Möbelmitnahmemarkt und 3.000 m² Randsortiment (10 % der Verkaufsfläche) in beiden Plangebietes festgesetzt. Mit diesen Verkaufsflächenbegrenzungen soll sichergestellt werden, daß keine nachteilige Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Region erfolgen. Die Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes und Fachmarkt/Abteilung für Boden- und Wandbeläge/Bad (einschl. Gartencenter) wird auf 6.000 qm Verkaufsfläche beschränkt.

Bedingt durch die exponierte Lage des Planbereiches sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Begrünung des Gebietes und der geplanten Baukörper zu stellen.

4.2. Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail

Verkehr

- Äußere Erschließung

Wie bereits erwähnt, liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlußstelle Freudenberg A 45 (Entfernung ca. 700 m).

Über die L 562 sowie die L 908, welche gleichzeitig die Hauptverkehrsachsen zu den Nachbarstädten bilden, ist ein Anschluß an das regionale und überregionale Straßennetz vorhanden. Der Knotenpunktbereich, Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die L 908 (Kreuztaler Straße) und vorhandene Einmündung aus dem Gewerbegebiet Wilhelmshöhe werden als Kreuzung ausgebaut. Der für die Festsetzung der Verkehrsfläche zugrunde gelegte Ausbauentwurf ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (WSBA) abgestimmt.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der L 908 und der Anbindung der Erschließungsstraßen in einem Kuppen- und Kurvenbereich wird der gesamte Kreuzungsbereich mit einer verkehrsabhängig gesteuerten Signalanlage ausgestattet.

Weitere Detailfragen werden durch entspr. Vereinbarung mit dem westfälischen Straßenbauamt außerhalb dieses Planverfahrens geregelt.

- Innere Erschließung

Die innere Erschließung soll über eine, dem zu erwartenden Verkehr entspr. dimensionierte Stichstraße erfolgen. Für die Festsetzung der notwendigen Verkehrsflächen im Bebauungsplan wurde ein Straßenausbauentwurf erarbeitet. Es wurden folgende Entwurfselemente zugrunde gelegt:

Die gewählten Entwurfselemente, wie Radien, Längs- und Querneigung entsprechen den für die Straße anzuwendenden Richtlinien. Der Regelquerschnitt der Fahrbahn von 10,50 m teilt sich wie folgt auf:

| | |
|----------|------------------------|
| Gehweg | 2,00 m |
| Fahrbahn | 6,50 m |
| Gehweg | 2,00 m (1,50 / 0,50 m) |

Die am Ende der Stichstraße festgesetzte Wendeschleife mit einem Radius von 12,0 m entspricht den Anforderungen des dort zu erwartenden gewerblichen Verkehrs.

Der Knotenpunkt (Einmündung in die L 908) ist entspr. den Anwendungsformen an anbaufreien Straßen außerhalb bebauter Gebiete (Kategoriengruppe A, Grundform 1) dimensioniert.

Neben dieser Anbindung sollen keine weiteren zusätzlichen Zufahrten von der freien Strecke der L 908 in das Gewerbegebiet ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt daher in diesen Bereichen ein Zu- und Abfahrtsverbot fest.

- Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Parkplätzen für die in diesem Gebiet geplanten Betriebe wird auf den Privatgrundstücken abgedeckt. Daneben sollen im öffentlichen Bereich entlang der Erschließungsstraße Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeboten werden.

- Sonstige verkehrliche Belange

Das im Plangebiet vorhandene Wirtschaftswegenetz bleibt in seiner Funktion erhalten und wird dort, wo es von der Planung tangiert ist, wieder verkehrsgerecht an das vorhandene bzw. geplante Straßensystem angebunden.

Durch die Anlage von Bushaltestellen im Knotenpunktbereich Erschließungsstraße/L 908, ist das Plangebiet auch optimal in das Netz des ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) eingebunden. Die Haltestellen werden z. Zt. von folgenden Linien angefahren:

| | | |
|----------|--|--------|
| Linie 46 | Freudenberg-Alchen-Siegen und zurück | 19/25* |
| Linie 50 | Freudenberg-Alchen-Niederholzklaue -Oberholzklaue-Freudenberg | 5/6* |
| Linie 74 | Freudenberg-Kreuztal und zurück | 2/2* |

*Anzahl der Busse Montags - Freitags

- Fußläufiger Verkehr

Für den fußläufigen Verkehr innerhalb des Plangebietes werden ausreichend dimensionierte Gehwege entlang der geplanten Erschließungsstraße angelegt. Durch die Beampelung des Kreuzungspunktes ist gefahrloses Überqueren der Kreuztaler Straße (L 908) sichergestellt. Entlang der L 908 setzt sich der Gehweg lediglich in westlicher Richtung bis an die Plangebietsgrenze fort.

Bauflächen

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Pkt. 4.1. erwähnt, wird das Plangebiet aufgrund der beabsichtigten Nutzung tlw. als eingeschränktes Industriegebiet und als Sondergebiet festgesetzt.

Für die Festsetzungen über die Art der zulässigen Betriebe bedient sich die Stadt Freudenberg der Abstandsliste 1994 zum Runderlaß (Abstandserlass) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (VB 3 - 8804.25.1) vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 1990 S. 504). Diese Liste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Durch die getroffenen Einschränkungen soll verhindert werden, daß dort Betriebe ansiedeln, die durch Emissionen die Wohnbevölkerung beeinträchtigen. Daneben wurden Betriebe ausgeschlossen die aufgrund ihrer Betriebsart nicht typisch für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet sind (z.B. Tierintensivhaltung). Bei den zulässigen Betrieben handelt es sich im wesentlichen um Betriebsarten, die bis 300 m an eine Wohnbebauung heranreichen dürfen. Der tatsächliche Abstand beträgt in Richtung Bühl min. 500 m und nach Büschergrund und Lindenberg min. 950 m. Negative Auswirkungen auf die Wohnbebauung sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes, wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Nur dadurch kann erreicht werden, daß in Verbindung mit der festgesetzten Randbepflanzung des Gebietes die Fernwirkung etwas gemildert wird.

Bedingt durch die geplante Nutzung wird ein Teilbereich als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO festgesetzt. Notwendig wurde diese Festsetzung, weil ein im Bereich der Wilhelmshöhe angesiedeltes Möbelhaus aufgrund der örtlichen Situation (umgeben von drei klassifizierten Straßen) keine Erweiterungsmöglichkeiten hat. Zur Standortsicherung ist daher in dem in unmittelbarer Nähe liegenden Plangebiet der Bau eines Mitnahme - Einrichtungshauses für Möbel und Einrichtungsgegenstände, sowie eines Bau- und Heimwerkermarktes einschließlich Fachmarkt/Abteilung für Boden- und Wandbeläge / Bad und eines Gartencenters geplant.

Untersuchungen haben ergeben, daß neben den Kunden aus der näheren Umgebung auch ein erheblicher Anteil aus dem Kreis Olpe bzw. dem Kreis Altenkirchen kommen und mit diesem Warensortiment der Standort langfristig gesichert werden kann.

Gerade bei der Festsetzung der Größe des sogenannten Randsortimentes mußten die wirtschaftlichen Gründe gegen die Auswirkungen auf das Umland abgewogen werden. Diese Abwägung ist im wesentlichen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes, im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach § 20 Landesplanungsgesetz, als auch bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Städte und Gemeinden erfolgt. Dabei wurden auch die bereits vorhandenen Verkaufsflächen des Standortes Wilhelmshöhe mit berücksichtigt und eingerechnet.

Der Bebauungsplan differenziert diesen groben vorgegebenen Rahmen durch konkrete Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Warensortimente und deren maximal zulässigen Verkaufsflächen. Die Abgrenzung der Sortimente erfolgt gemäß Pkt. 3. 5. 1 des Gem. RdErl. vom 16.07.1986 -Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben- (MBl. NW 1986 S. 1001) und entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 1979, Kurzbezeichnung (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden). Durch diese Festsetzungen und der landesplanerisch gewollten "Verknüpfung" mit dem Bebauungsplan "*Krumme Birke/Wilhelmshöhe*" (s.a. Pkt. 4.1) wird sichergestellt, daß sich der Gesamtstandort Wilhelmshöhe nicht negativ auf das Umland und das Oberzentrum Siegen auswirkt.

Die Höhe der baulichen Anlagen in diesem SO-Gebiet wird ebenfalls begrenzt, wobei aufgrund der niedrigeren Ausgangshöhe, ein etwas größeres Maß zugelassen werden kann, die jedoch entspr. dem Geländeverlauf gestaffelt ist.

Da bei der Berechnung der Grundflächen u. a. Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO), setzt der Bebauungsplan die Grundflächenzahl entspr. den zul. Obergrenzen des § 17 BauNVO fest. Bei der Geschoßflächenzahl können aufgrund der enger begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen und der geplanten Nutzung, geringere Werte festgesetzt werden.

Um eine möglichst große Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Sonderbaufläche zu ermöglichen und trotzdem dem Sicherheitsabstand gegenüber dem Wald aus dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten aus dem Jahre 1975 zu entsprechen, wird der Waldrand bis zu einer Tiefe von 35,00 m, ausgehend von der überbaubaren Grundstücksfläche, stufig aufgebaut.

- Gestaltungsvorschriften

Die festgesetzten Gestaltungsvorschriften nach § 86 BauO NW berühren neben den nicht bebauten Grundstücksflächen, die Fassadenbegrünung und die Werbeanlagen.

Um den Versiegelungsgrad in diesem Gebiet zu reduzieren, sollen alle Bereiche, die nicht einer starken Beanspruchung durch Verkehr oder Warentransporte unterliegen, unversiegelt bleiben. Dadurch kann schon ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers versickern. Daneben sollen 20% der Grundstücksfläche (Böschungsfächen mit eingerechnet) mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird für einen Teil der nach Osten ausgerichteten Außenwandflächen innerhalb der Sonderbaufläche eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Die Einschränkungen in Bezug auf die Werbeanlagen (z. B. Anzahl, Lage) sind insbesondere in der exponierten Lage des Baugebietes begründet. Durch den Ausschluß von Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sollen die Fernwirkungen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild positiv beeinflußt werden. Daneben sind auch Belange der Verkehrssicherheit auf der Autobahn, sowie der angrenzenden Landstraßen zu beachten. Werbeanlagen die aufgrund ihrer über das Baugebiet hinausgehenden Wirkung die Verkehrsteilnehmer

ansprechen können, bedürfen daher der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers.

Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und den darin getroffenen Festsetzungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nach § 8a BNatSch auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind.

Hierzu wurde zunächst, wie im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der Bestand erfaßt und bewertet. Anhand der Untersuchung wird deutlich, daß für einen Vollausgleich des zu erwartenden Eingriffes das ca. dreifache der Plangebietsgröße um 3 Wertpunkte aufgewertet werden müßte.

Grundsätzlich ist es Ziel der Bauleitplanung alle planungsrelevanten Belange und Problemstellungen innerhalb des Plangebietes zu beachten und gegeneinander abzuwägen sind. Dies bedeutet auch, daß die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen primär im Plangebiet durchgeführt werden müssen. 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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wäre nur in nördlicher bzw. westlicher Richtung möglich. Aufgrund der dort bereits vorhandenen hohen ökologischen Wertigkeit, ist eine Aufwertung nur bedingt möglich. Somit beschränken sich die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet im wesentlichen auf die festgesetzten Grünflächen und die nicht bebauten Flächen.

Weitere Ersatzmaßnahmen sind auf stadteigenen Grundstücken

- in der Gemarkung Heisberg, Flur 3, Flurstück Nr. 159 (Extensivierung einer Ackerfläche),
- in der Abt. 119 A 2, der Abt. 111 B 3 und der Abt. 105 D 2 des Stadtwaldes (Entfernung standortfremder Gehölze und Umwandlung in naturnahen Laubwald)

geplant.

Die im Bebauungsplan und auf den Kompensationsflächen festgesetzten Pflanzgebote, sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz 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 Pflanzgebot die Aufgabe, die Einwirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild positiv zu beeinflussen. Die rund um die Bauflächen angeordneten Pflanzbereiche sind daher entspr. den Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die aufgezeigten Ersatzmaßnahmen schließen den nach § 39 LFoG geforderten Ausgleich für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart mit ein.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Waldflächen werden entspr. festgesetzt, wobei für die im Osten befindliche Fläche der Waldrand stufig aufzubauen ist (s. a. Pkt. 4.2 Bauflächen).

Sonstiges

- Terrassierung

Das natürliche Gelände muß aufgrund der geplanten Nutzung großflächig verändert und terrassiert werden. Die Terrassierung soll so erfolgen, daß ein Massenausgleich erreicht wird. Unterhalb der entstehenden Böschungen werden Entwässerungsmulden (Rigolen) angelegt, in denen das anfallende Oberflächenwasser versickert bzw. abgeleitet werden kann (s. a. Pkt. 5. Ver- und Entsorgung).

- Altlasten / Bergbau

Da das Gebiet bisher keiner baulichen oder sonstigen Nutzung (z. B. Lagerfläche ect.) unterlag

und auch das Altlastenkataster des Kreises Siegen-Wittgenstein hier keine Verdachtsflächen darstellt, ist davon auszugehen, daß im Plangebiet keine Altlasten vorhanden sind. Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, daß in diesem Bereich der Bergbau umgegangen ist.

- Denkmalschutz / Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können 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 / 1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

5. Ver- und Entsorgung

Wasser

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

Strom

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Stromnetz des Elektrizitätswerkes Siegerland (EWS). Notwendige Umformerstationen sind an geeigneter Stelle festgesetzt.

Gas

Das Gasversorgungsnetz im Stadtgebiet von Freudenberg wird durch das Gasversorgungsunternehmen Rhenag betrieben. Ein Anschluß an dieses Netz ist möglich, da bereits eine Leitung entlang der L 908 besteht.

Abwasser

Anfallendes Abwasser wird durch den Anschluß an das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage in Lindenberg zugeführt. Die Dimensionierung der bestehenden Anlagen (vorh. Kanalleitungen und Kläranlage) reichen aus, das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Niederschlagswasser

Bodenuntersuchungen haben ergeben, daß der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens eine schadlose Versickerung ermöglicht. Es ist daher im Bebauungsplan festgesetzt, daß unverschmutztes Niederschlagswasser aus den bebauten und versiegelten Flächen gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) Vorort von den Nutzungsberechtigten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit -bzw. hier insbesondere eines Unterliegers- möglich ist.

Durch die nach § 86 BauO NW getroffenen Festsetzungen soll eine Minimierung des Versiegelungsgrades der unbebauten Flächen erreicht werden, so daß dort die Versickerung an Ort und Stelle erfolgen kann.

Das Niederschlagswasser des nördlichen Teiles der Erschließungsstraße, von der Enmündung des Wirtschaftsweges bis zur Wendeschleife, wird in der westlich angrenzenden Grünfläche versickert. Im südlichen Teil erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers (von der Erschließungsstraße) in den seitlich verlaufenden Entwässerungsgräben, den Rigolen und letztendlich in dem festgesetzten Erdbecken.

Abfall

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

6. Bodenordnung

Für die Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich, da die Stadt Freudenberg im Besitz der meisten Flächen ist.

7. Kosten

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 überschläglich folgende Kosten:

| | | |
|--|-----|-----------------|
| a) Erschließungsstraßen einschl. Gehwege, Schrammbord | ca. | 890.000,00 DM |
| b) Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) | ca. | 270.000,00 DM |
| c) Wasserversorgung | ca. | 230.000,00 DM |
| d) Grünflächen - öffentliche - | ca. | 25.000,00 DM |
| e) Planungskosten | ca. | 150.000,00 DM |
| | | ----- |
| Gesamt | ca. | 1.565.000,00 DM |

Die Finanzierung dieser Kosten erfolgt unter Heranziehung der gesetzlichen Beiträge auf der Grundlage des hierfür geltenden Rechtes.

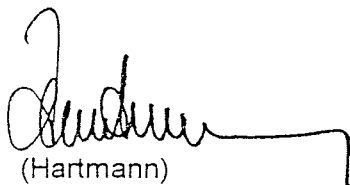
Die Eigenleistung der Stadt werden dabei in den entsprechenden Jahreshaushaltssatzungen über dne Zeitraum der jeweils zu bildenden Bauabschnitte veranschlagt.

die Kosten zur Herstellung der Kanalisation (Schmutzwasser) und Wasserversorgung werden die die Stadtwerke Freudenberg eigenständig übernommen und über entsprechend anwendbare Beiträge und Benutzungsgebühren refinanziert. Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten sind nicht zu erwarten.

Die oben aufgeführten Zahlen entsprechen der Kostenschätzung vom 08.01.1997.

Freudenberg, 22.05.1997

Im Auftrag



(Hartmann)

Baudezernent

