

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 30 "Krumme Birke/
Wilhelmshöhe"

1. Anlaß der Planung

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 15. März 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 30 "Krumme Birke/Wilhelmshöhe" beschlossen.

Das Plangebiet liegt im städtebaulichen Außenbereich. Durch die verkehrsgünstige Lage auf der Wilhelmshöhe haben sich im künftigen Planbereich einige kleinere Gewerbebetriebe sowie die Autobahnmeisterei angesiedelt. Im Jahre 1982 hat sich ferner hier ein im Siegerland führendes Möbelhaus niedergelassen. Schon zu diesem Zeitpunkt ist vom Rat der Stadt Freudenberg dokumentiert worden, für den vor genannten Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Der Anlaß zum jetzigen Vollzug dieses Planes ist die Fertigstellung des Verkehrsknotenpunktes (Peimbachstraße) sowie die Erweiterung bzw. Wiedererrichtung eines schon hier bestehenden Objektes des Beherbergungsgewerbes.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird neben der städtebaulichen Neuordnung auch der vorhandene Bestand gefestigt.

2. Planungsvorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Kreis Siegen - der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen sowie im z. Z. in Aufstellung befindlichen Gebietsentwicklungsplan - Siegen-Wittgenstein/Olpe - stellt der Planbereich überwiegend gewerblichen Siedlungsbereich und forstwirtschaftlichen Bereich dar.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Zur Realisierung eines Objektes des Beherbergungsgewerbes innerhalb des Plangebietes wird hier für einen Teilbereich der Flächennutzungsplan in seinem 15. Änderungsverfahren, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, geändert.

3. Plangebiet

a) Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Büschergrund, Flur 12, und ist vom Standortmittelpunkt Freudenberg rd. 3,00 km entfernt. Das Plangebiet liegt äußerst verkehrsgünstig an der Anschlußstelle Freudenberg der BAB 45, welche mit den Hauptverkehrsadern L 908 - Freudenberg/Kreuztal sowie L 562 - Siegen/Olpe hier einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt zum Anschluß von Freudenberg an das überregionale Verkehrsnetz bzw. Wirtschaftszentren bildet.

In nordöstlicher Richtung an das Plangebiet schließt der schon vollständig besiedelte Bebauungsplan der Stadt Freudenberg "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe" an.

b) Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 10,8 ha groß und ist wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet	:	ca. 3,90 ha
Sondergebiet (Hotel)	:	1,65 ha
Flächen für die Forstwirtschaft:		1,45 ha
Verkehrsflächen (einschließlich Verkehrsgrün)	:	2,70 ha
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	:	ca. <u>1,10 ha</u>
G e s a m t g r ö ß e	:	<u><u>10,80 ha</u></u>

4. Inhalt der Planung

a) Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Bauflächen innerhalb des Plangebiets ist bereits bebaut. Das Plangebiet wird überwiegend von land- und forstwirtschaftlichen Flächen umgrenzt. In nordöstlicher Richtung jenseits der Bundesautobahn befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet. Da dieses durch die Bundesautobahn A 45 von dem Plangebiet getrennt ist, ist dieses für den Planbereich nicht prägend, so daß hier eine eigenständige Bebauung stattfinden kann.

Der westliche Planbereich entlang der L 908 ist bereits überwiegend mit gewerblichen Betrieben besiedelt. Für diesen Plangebietsteil erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Da hier relativ große betriebsgebundene Flächen zur Verfügung stehen, bestehen für die hier angesiedelten Betriebe weitere Expansionsmöglichkeiten. Diesen Voraussetzungen entsprechend sind hier ausreichend dimensionierte überbaubare Flächen vorgesehen. Durch diese großzügige Ausweisung wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

In diesem Gewerbegebiet wird die Art der zulässigen Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO uneingeschränkt bzw. als Ausnahme zugelassen. Hierdurch soll erreicht werden, daß in diesem Planbereich ein möglichst breites Spektrum an Gewerbebetrieben zulässig ist.

Östlich an dieses Gewerbegebiet schließt sich eine größere Sonderbaufläche gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Möbelgeschäft -" an. Diese Sondergebietsfläche ist bereits mit einem großen Möbelhaus bebaut. Dieser Bereich wird vollständig von öffentlichen Verkehrsflächen (BAB 45/L 562/L 908) umgrenzt. Bedingt durch die einzuhaltenden Abstandsflächen zu diesen Verkehrsflächen ist die überbaubare Fläche hier unter größtmöglicher Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstückes so gewählt worden, daß Erweiterungsabsichten für dieses vorhandene Möbelhaus möglich sind.

Die Festlegung der Traufhöhen erfolgt, um eine angemessene Einfügung der Baukörper in die Landschaft zu gewährleisten.

Der südliche Planbereich wird überwiegend als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Lediglich in einem Teilbereich ist ein weiteres Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gaststätte und Hotel" festgesetzt. Dieser Plangebietsteil ist bereits zum Teil mit einer Hotelanlage bzw. einem Gaststättengebäude bebaut, wobei dieses im Jahre 1986 zum Teil abgebrannt ist. Für diese beiden Komplexe bestehen seitens des Eigentümers Ausbau- bzw. Wiedererrichtungsabsichten. Um auch den Belangen des hier ansässigen Unternehmens

Rechnung zu tragen, werden entsprechende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen sollen einen natürlichen Übergang zum Naherholungsgebiet des großflächig bewaldeten Kuhlenberges der Stadt Freudenberg ermöglichen, wobei dieses auch der Festsetzung des SO-Gebietes (Gaststätte und Hotel) entgegenkommt.

b) Verkehrsflächen und zu ihrer Herstellung erforderliche Flächen

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf die Zufahrt zu dem SO-Gebiet (Gaststätte und Hotel) bzw. des Umsteigeparkplatzes im südlichen Planbereich vorhanden.

Diese neu zu erstellende Zufahrt wird an die Siegener Straße in der hier vorhandenen Bushaltestelle angebunden. Diese neue Anbindung wurde erforderlich, um den stark frequentierten Umsteigeparkplatz und den Gaststätten- und Hotelbetrieb mit einem zusätzlichen Busaufkommen verkehrsgerecht an das übergeordnete Straßennetz anzuschließen. Die bisher vorhandene Anbindung im Kreuzungsbereich L 908/L 562 ist für das derzeitige Verkehrsaufkommen, welches ausschließlich durch den Umsteigeparkplatz hervorgerufen wird, als kritisch anzusehen. Diese Anbindung soll nach den Planfestsetzungen nur noch fußläufig genutzt werden.

c) Versorgungsflächen, -einrichtungen

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch das öffentliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes wird durch den Anschluß über bestehende Kanäle an die öffentliche Trenn-Kanalisation und somit an die bestehende Kläranlage im Stadtteil Lindenberg sichergestellt.

Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland betrieben. Zur Sicherstellung dieser Versorgung wird im südlichen Planbereich eine ca. 70 m² große Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Umformerstation" auf einem bisher vom Elektrizitätswerk Siegerland genutzten Flurstück festgesetzt.

Die Abfallbeseitigung - Abfalleinsammlung und Abfallbeförderung - wird durch die Stadt, soweit sie sich nicht Dritter bedient, oder durch die Betriebe selbst, durchgeführt.

5. Realisierung und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der vorhandenen Erschließungsanlagen und der weitgehenden vorhandenen Bausubstanz ist eine gesetzliche Bodenordnung entbehrlich.

6. Grundzüge für soziale Maßnahmen

Die Plandurchführung wirkt sich im Plangebiet nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Bewohner aus. Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht sind nicht zu erwarten.

7. Denkmalschutz

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. 02762/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

8. Kosten und Finanzierung

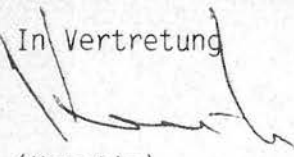
Die Kosten, die im Zusammenhang mit der abschließenden Realisierung der Planung entstehen, wurden überschläglich auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung maßgeblichen Kostenansätze ermittelt. Hiernach entstehen überschläglich folgende Kosten:

a) Ausbau der Erschließungsstraße ab Einmündung Siegener Straße bis zu dem vorhandenen Hotelkomplex:	ca. 200.000,00 DM
b) Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung hierzu:	ca. 10.000,00 DM
S u m m e :	<u>ca. 210.000,00 DM</u>

Die Finanzierung dieser Kosten erfolgt unter Erhebung der Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben auf der Grundlage des hierfür geltenden Rechts.

Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten sind nicht zu erwarten.

In Vertretung


(Kerstin)
Stadtrat