

**Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Bauen, Wohnen Stadtentwicklung**



**Begründung
zum Entwurf
der 8. Änderung
des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 "Stadtmitte I,
A -D"**

**Verfasser:
Begründung**

**Stadt Freudenberg
Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
Mórer Platz 1
57258 Freudenberg**

Umweltbericht

**Landschaftsbüro
Rainer Backfisch
Breitestraße 25
57250 Netphen**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Plangebietsbeschreibung
3. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, Rahmenplanung anderer Träger öffentlicher Belange)
4. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 4.1 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzungen
 - 4.2 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung
 - 4.4 Bestandsschutz
 - 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.6 Sonstiges
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)
7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
8. Grundsätze für soziale Maßnahmen
9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 04.06.2009 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, ein 8. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A - D“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum

2.1 Plangebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A – D“ umfasst überwiegend den innerstädtischen Kernbereich. Der vorliegende Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet neben dem Flurstück 571 insbesondere die Flurstücke 1184 tlw., 1523 – 1528 (1527 tlw.) und 1531, 1534, 1535 und 1616, der Flur 14, Gemarkung Freudenberg.

Der Kernbereich mit den überwiegend vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist Teil des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 a „Stadtmitte I, A-D“. Hier sind sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden.

2.2 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist rund 2,1 ha groß.

Die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gliedern sich überwiegend in Mischbauflächen, öffentlichen Grünflächen und den Gewässerflächen (Seelbach).

3. Planungen der Gemeinde, Planungen Dritter

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet als Mischbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

3.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind, soweit der Gemeinde bekannt, in den Änderungsplanentwurf eingearbeitet worden.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A-D“ weist den o. g. Bereich als Mischbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ aus. Im Übrigen wird das Gewässer „Seelbach“ im Änderungsgebiet als Bachlauf festgesetzt.

Innerhalb des Änderungsgebietes befanden sich zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses der 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A – D“ fünf Gebäude von denen vier als Wohngebäude genutzt wurden. In dem fünften Gebäude war bisher neben einer Wohnnutzung auch der städtische Jugendtreff untergebracht.

Nach dem Abriss eines der vier Wohnhäuser, Kölner Straße 1, wird der Bereich im Einmündungsbereich mit der Straße „Zum Kurpark“ zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Das denkmalgeschützte Gebäude Kölner Straße 1 a – b hat zukünftig die Hausnummer Kölner Straße 1. Dieses Gebäude wurde bis Oktober 2010 umfangreich saniert und umgebaut. Neben dem Jugendtreff sind nach dem Umbau die städtische Bücherei sowie das touristische Informationsbüro der Stadt Freudenberg in dem Gebäude untergebracht.

Das Gebäude Kölner Straße 1c ist dem rechtsverbindlichen Sanierungs-Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A-D“ zum Abriss gekennzeichnet, weil nach den Zielvorgaben der Sanierung das Objekt beseitigt werden sollte. Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A – D“ wird die Abriss-Kennzeichnung aufgehoben.

Weiterhin ist es vorgesehen im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A – D“ den bisher verrohrten Bachlauf des Seelbaches naturnah offenzulegen.

Die Freilegung des Seelbaches in einem urbanen Bereich auf einer Länge von ca. 75 m ist zwar eine lokal beschränkte Bachaufwertung inmitten der historischen Altstadt, stellt sich die offene Laufführung jedoch als eine stadttökologisch sinnvolle Maßnahme dar

Mit dieser Offenlegung wird außerdem einer umweltgerechten Bauleitplanung Rechnung getragen.

Der Änderungsbereich wird in Nord-Süd-Richtung von einem Abwasserkanal gequert. Zur Sicherung der vorhandenen und nach Öffnung des Seelbaches verlegten Kanalleitung wird ein 3m breiter Streifen als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Fläche führt auch über die zusätzliche überbaubare Fläche des Gebäudes Kölner Straße 1. Hier ist vor einer Überbauung des Abwasserkanals eine Abstimmung mit dem Begünstigten des Leistungsrechtes herbeizuführen.

4.2 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg setzt für ihren Geltungsbereich wie auch der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I,A -D“ eine Mischbaufläche fest.

Daher soll auch weiterhin als Gebietscharakter entsprechend der beabsichtigten Nutzungen ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse – als Höchstgrenzebegrenzt. Diese Geschossigkeit wird festgesetzt, da in den angrenzenden Bereichen bauleitplanerisch vergleichbare Festsetzungen getroffen sind. Durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung und -form ist sichergestellt, dass sich die noch möglichen Gebäude in der Gebäudehöhe und der umgebenden Dachlandschaft einfügen. Des Weiteren wird sich die mögliche bauliche Erweiterung dem Erscheinungsbild des Baudenkmals Kölner Straße 1 unterordnen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 entsprechen der umliegenden Festsetzungen.

Im Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind die Betriebsarten der Nummern 1 – 5 allgemein zulässig. Diese Betriebsarten prägen schon weitgehend die vorhandene Bebauung im umgebenden Bereich.

Die Nummern 6 - 8 des § 6 Abs. 2 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Diese Betriebsarten sind für den Bereich „Stadtmitte I, A- D“ atypisch und fügen sich nicht in den Zusammenhang der vorhandenen Gebietscharaktere ein. Für die Nummern 6 und 7 der Auflistung des § 6 Abs. 2 BauNVO liegen auch die notwendigen Grundstücks-voraussetzungen aufgrund der Kleingliedrigkeit der Grundstücke nicht vor.

Durch die gewählten Festsetzungen soll ferner sichergestellt werden, dass der Störgrad der zukünftigen Nutzungsarten nicht höher sein wird, als bei den derzeit vorhandenen.

Der Bereich, der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt war, wird für den rückwärtigen Teil des jetzigen Grundstückes Kölner Straße 1 die Möglichkeit vorgesehen, eine Erweiterung mit dem Nutzungszweck „Gemeinbedarfseinrichtung für kulturelle und soziale Zwecke“ zu errichten. Hierbei handelt es sich um die Sicherung einer planungsrechtlichen Möglichkeit. Erweiterungsabsichten bestehen seitens der Stadt Freudenberg zum Zeitpunkt dieses Änderungsverfahrens nicht.

Auf die Errichtung des Kinderspielplatzes kann verzichtet werden, weil im Bereich des Marktplatzes (in einer Entfernung von rd. 80 m) in den vergangenen Jahren ein Kinderspielplatz errichtet wurde.

Zwischen dem ehemaligen Gebäuden Kölner Straße 1 und dem ehemaligen Gebäude Kölner Straße 1 a (jetzt Kölner Straße 1) verläuft der Seelbach, der in diesem Bereich verrohrt ist. Im Hinblick auf die Verbesserung der Stadtökologie soll der Teil des Seelbaches, der sich im Geltungsbereich der Änderung befindet, entsprechend den Richtlinien und der wasserrechtlichen Erlaubnis geöffnet und als freies Fließgewässer geführt werden (s. hierzu Ausführungen im Umweltbericht, Anlage 1 der Begründung). Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wurde von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen Wittgenstein mit Schreiben vom 30.09.2011 genehmigt. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Vorgaben und Nebenbestimmungen wurden soweit diese bauleitplanerische Auswirkungen haben, bei der vorliegenden Planung der 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A - D“ berücksichtigt. Mit Datum vom 26.01.2018 wurde die wasserrechtliche Genehmigung von der Genehmigungsbehörde zunächst bis Oktober 2022 verlängert.

4.3 Verkehrliche Erschließung

- äußere und innere Erschließung

Das Änderungsgebiet ist durch die „Kölner Straße“ an die Krottorfer Straße (L562) und über die Straße „Zum Kurpark“ an die Bahnhofstraße (L512) und somit an die überregionalen Verkehrswege angeschlossen. Der Andienungsverkehr erfolgt über die Stadtstraßen „Kölner Straße“ und „Zum Kurpark“. Dies trifft ebenso für den fußläufigen- und Radfahrverkehr zu.

- ruhender Verkehr

Im Bereich der unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlage, „Kölner Straße“, sind lediglich Parkplätze für Busse vorgesehen. Für den zu erwartenden motorisierten Individualverkehr werden im Änderungsgebiet aus Platzgründen keine Parkmöglichkeiten geschaffen. Öffentliche Stellplatzflächen stehen in unmittelbarer Nähe im Bereich der Stadtstraße „Am Marktplatz“ und auf der Parkpalette an der Straße „Zum Kurpark“ zur Verfügung.

4.4 Bestandschutz

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes waren fünf Gebäude vorhanden. Nach dem Abriss des Gebäudes Kölner Straße 1, befinden sich nunmehr vier Gebäude im Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I,A - D“ ergeben sich keine planungsrechtlichen Änderungen zur derzeitigen Nutzung der Grundstücke.

4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal.

Es handelt sich hier um das Gebäude Kölner Strasse 1, den sogenannten „KulTour- Backes“. Dieses Gebäude wurde am 02.10.2009 in die Denkmalliste der Stadt Freudenberg eingetragen und wird dort mit der Bezeichnung „Kultur-Backes“ geführt.

In der 8. qualifizierten Änderung des Bauungsplanes „Stadtmitte I, Teil A – D“ wird das Gebäude, Kölner Straße 1, als Baudenkmal, beziehungsweise erhaltenswertes Gebäude festgesetzt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der

natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL, Westfälisches 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)., falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

4.6 Sonstiges

- Soweit bei der zukünftigen Bebauung der angestrebte Massenausgleich nicht durchführbar ist, wird der anfallende Bodenaushub, soweit spezielle gesetzliche Regelungen nichts anderes aussagen, den vom Kreis Siegen-Wittgenstein betriebenen Abfallbeseitigungsanlagen zugeführt.

- Das Gelände muss aufgrund der geplanten Nutzung nur unwesentlich verändert werden. Das Altlastenkataster des Kreises Siegen-Wittgenstein enthält zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bezüglich des Plangebietes, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten im Plangebiet zu erwarten sind.

- Es wird über die Aussagen des Umweltberichtes hinaus auf folgendes hingewiesen:

Nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Daher ist jeweils vor Beginn einer Baumaßnahme sicherzustellen, dass durch diese keine Tiere der vorgenannten Arten, welche z. B. zu beseitigende Vegetationsstrukturen oder zu verändernde Gebäudebereiche als Nist-, Ruhe- oder Schlafplatz nutzen, verletzt oder getötet werden und das deren Zufluchtsstätten wie etwa Nester etc. nicht zerstört werden.

Weitere Informationen zum naturschutzrechtlichen Artenschutz sind zu finden im Internet-Fachinformationssystem „geschützte Arten in

Nordrhein – Westfalen“ (www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW oder zu erhalten bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen – Wittgenstein.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen (§2 Abs. 4 BaUGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend dem Planungsstand zu ermitteln und zu bewerten sind. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht einschließlich des integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie die artenschutzrechtliche Prüfung sind der Begründung als Anlage 1 und 2 beigelegt.

6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 43 „Stadtmitte I, A - D“ haben sich hinsichtlich der Aussagen zur Ver- und Entsorgung bis auf die Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung keine Änderungen ergeben, so dass folgendes gilt:

Die elektrische Versorgung des Plangebietes ist sichergestellt und erfolgt durch den jeweiligen Betreiber.

Die Restabfallentsorgung und Wertstoffverwertung 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, das entsprechend erweitert wird.

Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an die öffentliche Misch- Kanalisation und somit an die bestehende Kläranlage im Stadtteil Freudenberg. Jeder

Bauherr hat bei Vorlage seines Bauantrages nachzuweisen, dass das Vorhalten des Löschwassers je nach Art und Umfang des Vorhabens gewährleistet ist. Dabei sind die Hofeinläufe an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Soweit Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeführt werden muss, ist die Entsorgung wasserwirtschaftlich durch die wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung von Niederschlagswasser über die bestehenden Mischwasserkanäle sicherzustellen.

Soweit das Niederschlagswasser noch weiter genutzt werden soll, können Zisternen mit einem Überlauf errichtet werden, die das überschüssige Niederschlagswasser direkt in den Abwasserkanal abgeben.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung der Planung ist abhängig von den finanziellen Voraussetzungen. Soweit der Durchlass unmittelbar anschließend an den Bereich der 8. Änderung unter der Erschließungsanlage „Kölner Straße“ einen kurzfristigen Austausch nicht notwendig werden lässt, wird die Umsetzung der Planung im Hinblick auf die Öffnung des Seelbaches nicht kurzfristig erfolgen. Für die Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes kein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB erforderlich.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die vorliegende Planung wird nicht mehr in einen vorhandenen Baubestand eingegriffen, so dass Umsetzungs- bzw. Verlagerungsmaßnahmen nicht anstehen. 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:

Umbau Gebäude Kölner Straße 1 zum KulTour-Backes:

Stand November 2011: 1,262 Mio €

Überschlägige Kostenermittlung Öffnung des Seelbaches

Stand August 2011 0,144 Mio €

Freudenberg, den
Im Auftrag

Karl Hermann Hartmann
Baudezernent

ENTWURF