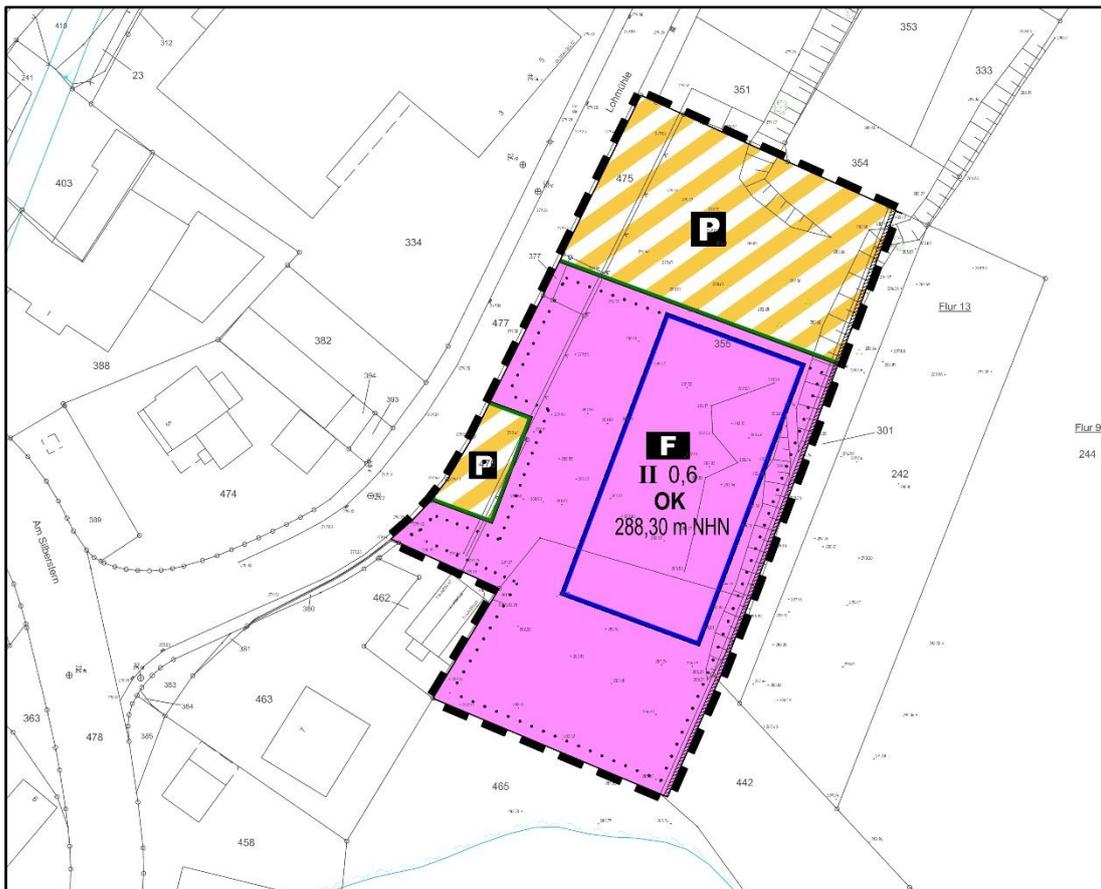


# STADT FREUDENBERG

## 4. qualifizierte Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Bebauungsplans Nr. 43a "Stadtmitte I E, Neufassung"



## PLANBEGRÜNDUNG



Stand:

Satzungsbeschluss 15.07.2019

## **4. qualifizierte Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Bebauungsplans Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ der Stadt Freudenberg**

---

<b>Inhalt</b>	<b>Planbegründung Stand: Satzungsbeschluss 15.07.2019</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Bestandsnutzung	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
2.7	Sonstiges	10
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>11</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2	Wahl des Planverfahrens / Änderungsverfahren	12
3.3	Flächennutzungsplanung	13
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>14</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
4.2	Städtebauliche Grunddaten	14
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>15</b>
5.1	Nutzung der Grundstücke	15
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.1.2.1	Grundflächenzahl	17
5.1.2.2	Anzahl der Vollgeschosse	17
5.1.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	17
5.1.3	Bauweise	17
5.1.4	Baugrenzen, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	18
5.2	Verkehrsflächen	18
5.3	Fläche für Versorgungsanlagen	19
5.4	Grünflächen	20
5.5	Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft	20
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	21
6.3	Verkehr	21
6.4	Ver- und Entsorgung	21
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	22
6.6	Kosten und Finanzierung	22
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>24</b>
<b>Anlage:</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Landschaftspflegerischer Einschätzung</b>	<b>ff</b>

---

## **4. qualifizierte Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Bebauungsplans Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ der Stadt Freudenberg**

---

**PLANBEGRÜNDUNG Stand: Satzungsbeschluss 15.07.2019**

---

### **1. EINFÜHRUNG**

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtzentrums der Stadt Freudenberg und ist als solches Bestandteil des Bebauungsplans Nr.43a „Stadtmitte I E“ der Stadt Freudenberg. Es grenzt unmittelbar an die Gemeindestraße „Lohmühle“ an.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen von der Gemeindestraße „Lohmühle“,
- im Norden von der Eingrünung des Wendehammers der Gemeindestraße „Lohmühle“,
- im Osten von der angrenzenden Waldfläche des Kuhlenberges,
- im Süden von Wohngebäuden an der Gemeindestraße „Lohmühle“ bzw. „Am Silberstern“;

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,32 Hektar.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 279,37 m und 285,68 m NHN.

#### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ der Stadt Freudenberg stammt im Ursprung aus dem Jahre 1985 und ist zum ganz überwiegenden Teil seiner Fläche verwirklicht. Im südöstlichen Teil seines Geltungsbereiches sah er ehemals eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vor. Diese Fläche wurde im Zuge der 2. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz für Eingriffe durch Bebauung und Erschließungsanlagen geändert.

Das damalige Konzept der Feuerwehren in der Stadt Freudenberg sah keine Erforderlichkeit für die Vorhaltung dieses Standortes an der Straße „Lohmühle“.

Aus stadtentwicklungspolitischen Gründen ist nunmehr der bisherige Standort der Feuerwehrlöschgruppe Freudenberg/Hohenhain nördlich des „Alten Fleckens“ für anderweitige Nutzungen ins Auge gefasst. Außerdem sind die dortigen baulichen Anlagen zu klein geworden, baulich dringend sanierungsbedürftig sowie problematisch hinsichtlich der Erreichbarkeit und wegen diverser Behinderungen der Einsatzfähigkeit durch Veranstaltungen im Nahbereich, so dass jetzt die Wahl eines Alternativstandortes wieder auf den Bereich der Lohmühle gefallen ist. Unmittelbar neben dem im Ursprungsplan vorgesehenen, mittlerweile aber bebauten Standort sieht der Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „parkähnliche Durchgrünung“ vor.

Die Fläche stellt sich heute, also mehr als 30 Jahre nach dem Inkrafttreten der damaligen Planung als relativ ungepflegtes Restareal dar ohne, dass eine parkähnliche Funktion zu erkennen wäre. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Freudenberg entschieden, diese Fläche zu erwerben und hier den dringend benötigten Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Kernstadt Freudenberg zu realisieren, wie es der Brandschutzbedarfsplan der Stadt Freudenberg vorsieht.

Nach intensiver Suche nach einem Alternativstandort für die Feuerwehr ist die Wahl nicht zuletzt auch deshalb auf die Fläche hinter der Lohmühle gefallen, weil das Grundstück für eine Feuerwache in Bezug auf die wichtigsten und häufigsten Einsatzorte, wie das Krankenhaus Bethesda, die Altersheime und ähnliche Einrichtungen besonders günstig liegt. Die Auswahl dieses Grundstückes ist daher unter allen in Betracht kommenden und grundsätzlich verfügbaren Flächen alternativlos.

Da der Bereich jedoch nicht das erforderliche Baurecht aufweist, muss der Bebauungsplan an dieser Stelle geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplans zur Festsetzung einer maßgerechten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist daher erforderlich.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Bebauungsplan Nr. 43a „Stadtmitte I E –Neufassung-“, ist zum weitaus größten Teil verwirklicht. Das damit geschaffene Baurecht hat die Entstehung der Erschließungsanlage Lohmühle und der Lohmühlenbebauung bis hin zur Bahnhofstraße vorbereitet. Im Zuge dessen sind die massiven großflächigen, dreigeschossigen Baukörper im dem Feuerwehrprojekt vorgelagerten Kerngebiet entstanden. Hier findet sich eine typische Kerngebietsnutzung von Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen. Den nordwestlichen Abschluss bildet das Band der Landesstraße L 512 „Bahnhofstraße“ die zum einen diesen Teil des Stadtraums vom eigentlichen Stadtkern, der auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt, trennt, zum anderen aber auch die verkehrstechnische Verbindung mit dem gesamten Stadtgebiet herstellt.

### **2.2 Bestandsnutzung**

Wie dargelegt, ist der ausgewählte Standort für die Feuerwehr unbebaut. Das Plangebiet umfasst derzeit lediglich einen Teil der bisher hier festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „parkähnliche Durchgrünung“ sowie -dieser vorgelagert- begleitend zur Gemeindestraße „Lohmühle“ eine Reihe von Pkw-Stellplätzen in Senkrechtaufstellung, die zu einem Teil als öffentliche Stellplätze (sieben Stück) und zum Teil als private Stellplätze (sechzehn Stück) festgesetzt sind. Diese sind in dieser Anzahl auch in der Örtlichkeit vorhanden.

### **2.3 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans 43a I E „Stadtmitte –Neufassung-“ erfolgt über die Landesstraße L 512 „Bahnhofstraße“, die auf kurzem Wege die Verknüpfung mit dem städtischen, regionalen und überregionalen Straßennetz gewährleistet. Von der unmittelbar am Plangebiet anliegenden Gemeindestraße „Lohmühle“ über die Straße „Am Silberstern“, die in ca. 120 Metern Entfernung vom Feuerwehrstandort auf die Landesstraße einmündet, können dann alle Freudenberger Stadtteile sowie die Auffahrt zur Autobahn A 45 ebenso wie sämtliche Einsatzorte in der Freudenberger Kernstadt und bis über die Landesgrenze nach Rheinland-Pfalz schnellstmöglich erreicht werden. Die Straßen „Lohmühle“ und „Am Silberstern“ sind mit Fahrbahnbreiten von 6,00 Metern und 7,00 Metern mit einer ausreichenden Fahrbahnbreite ausgestattet und sind bautechnisch in einem guten Zustand.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

### **- Elektrizität**

Der örtliche Stromversorger ist die RWE AG. Die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets ist sichergestellt. Falls zur Unterverteilung des elektrischen Stroms eine Trafostation erforderlich werden sollte, kann diese als Nebenanlage gemäß § 14 Abs.2 BauNVO im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, ohne dass für sie eine besondere Fläche festgesetzt werden muss.

### **-Trinkwasser**

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt den Stadtwerken Freudenberg. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig sicher. Aktuell steht eine Wassermenge von 1.800 l / min. zur Verfügung.

### **- Abwasser**

In der Straße „Lohmühle“ verläuft der Mischwasserkanal, der alle anliegenden Gebäude und Grundstücke abwassertechnisch (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) entsorgt. An ihn kann auch das geplante Feuerwehrgerätehaus sowie die gesamte Grundstücks-, und Dachflächenentwässerung des Plangebiets angeschlossen werden.

Im vorliegenden Fall ist das nicht versickerungsfähige unbelastete Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 der Stadtwerke Freudenberg einzuleiten. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein weist darauf hin, dass eine solche Einleitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Eine genaue Prüfung des konkreten Sachverhalts bzw. die erwähnte Antragstellung auf Erlaubnis nach § 10 WHG ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

### **- Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom wird die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicherstellen. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

### **- Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für den Stadtteil üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Bei der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erübrigen sich Ausarbeitungen eines Umweltberichtes sowie einer Umweltprüfung.

Daher werden im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die zu erwartenden Veränderungen nicht bilanziert und keine gebietsinternen oder –externen Kompensationsmaßnahmen auf naturschutzrechtlicher Grundlage entwickelt und festgesetzt.

Ungeachtet dieses Sachverhaltes sind im Zuge der weiteren Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten, um erhebliche Auswirkungen auf deren Schutzgüter auszuschließen.

Aus diesem Grunde ist eine grundlegende landschaftspflegerische Einschätzung zu den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung erfolgt, die die im Änderungsgebiet gegebenen Schutzgüter beschreibt und die Auswirkung der Planung auf dieselben feststellt. In der Anlage zur Planbegründung ist daher ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit einer landespflegerischen Einschätzung zum Eingriff in Natur und Landschaft beigefügt, dessen wesentliche Aussagen und Erkenntnisse zum Planungsgegenstand an dieser Stelle komprimiert wiedergegeben werden:

Die Vegetation des größten Teils des Planänderungsgebietes umfasst Anpflanzungen von Vogelkirschen und Schwarzerlen, die vor etwa zwölf Jahren erfolgt sind. Zuvor war die Fläche mit Fichten bestockt. Die Böden auf dem Gelände sind in der Vergangenheit mehrfach umgelagert worden, wie aus dem mit Böschungen und nahezu ebenen Flächen bestehenden Feinrelief erkennbar ist, welches von einer natürlichen Geländegestalt deutlich abweicht. Das Ziel einer parkähnlich gestalteten, privaten Grünfläche ist in der Vergangenheit nie konsequent angestrebt worden. Die Gras-Kraut-Schicht sowie die Strauchschicht in dem Gehölzbestand sind aufgrund der starken Beschattung vielfach nur schütter ausgeprägt. Aufgrund der einförmigen Bepflanzung und dem vielfach nitrophilen Unterwuchs aus Brennesseln, Giersch und aus Bodendeckern, die sich aus gelegentlich deponierten Gartenabfällen ausgebreitet haben, ist der ökologische Wert der Fläche allenfalls durchschnittlich. Auf den nördlich angrenzenden Flurstücken 353 und 354 außerhalb des Planänderungsgebiets, jedoch unmittelbar an dieses angrenzend, wurden im Frühjahr 2018 mehrere Exemplare der Herkulesstaude festgestellt, die umgehend entfernt worden sind. Erst der südöstlich angrenzende Laubmischwald auf steilen Hanglagen mit teils älteren Eichen stellt eine höherwertige Struktur dar. Insofern kann festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten floristischen Strukturen vorhanden sind. Auch als Migrationskorridor und Lebensraum für die terrestrische Tierwelt ist das Gebiet ohne nennenswerte Bedeutung.

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen sind in Bezug auf die Vogelwelt lediglich Ubiquisten („Allerweltsarten“) festgestellt worden, die an die sehr stark anthropogen vorbelastete Umwelt angepasst sind. Auch die an das Änderungsgebiet unmittelbar südlich angrenzenden Bereiche weisen keine Strukturen auf, die geschützte Arten wie Fledermäuse, Spechte und Nachtgreifvögel erwarten lassen. Das gleiche gilt für höhere Wirbeltiere aller Art.

Bodenbewohnende Kleinsäuger (u. a. Mäuse und Igel) dürften in vergleichbarer Populationsdichte, wie in der benachbarten, bebauten und nicht bebauten Umgebung vorkommen – hier sind jedoch mangels geeigneter Strukturen keine besonders schützenswerten Arten (z. B. Haselmaus) vorhanden.

Die Vogelwelt wird zwar potenzielle Brut- und Nahrungshabitate im Planänderungsgebiet dauerhaft verlieren, es konnte jedoch keinerlei Nisttätigkeit festgestellt werden. Außerdem ist im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahmen im Plangebiet vorgesehen, dass der südlich angrenzende Laubmischwald teilweise zu einem niederwaldartigen Gehölzstreifen umgewandelt wird. Hierdurch werden abwechslungsreich gegliederte Strukturen entstehen, die für

einige Heckenbrüter als Lebensraum gut geeignet sind. Der Waldrandumbau zu einem gestuften niederwaldartigen Gehölzsaum wird im Rahmen einer begleitend abzuschließenden vertraglichen Regelung umgesetzt.

Als Lebensraum für Amphibien ist das Planänderungsgebiet aufgrund seiner nach Westen hin isolierten Lage und des nach Osten hin sehr stark bewegten Reliefs kaum geeignet. Diese Tiergruppe ist dort daher im Grunde nicht zu erwarten.

Im Planänderungsgebiet befinden sich ausschließlich von Reliefveränderungen betroffene Flächen, so dass natürlich gewachsene Böden hier nicht mehr vorhanden sind. Auch die Böden auf angrenzenden Flächen sind durch Verkehrswege, Bebauung und Gärten bereits stark verändert bzw. umgelagert worden. Vor der Umnutzung des östlich der Weibe gelegenen Teils der Freudenberger Stadtmitte zu einem Gewerbestandort mit Einzelhandel waren in diesem Talraumabschnitt überwiegend gewerblich-industrielle Betriebe angesiedelt, die auch die Oberflächengestalt des unmittelbar angrenzenden Planänderungsgebiets sehr stark verändert haben. Lediglich im Osten sind auf den stark geneigten Unterhängen flachgründige Braunerdeböden vorhanden. Sie werden von dem Vorhaben jedoch nicht betroffen.

Aufgrund der vorgesehenen Versiegelung kann keine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Die beabsichtigte Nutzung wird diesen Zustand durch eine – bezogen auf die gesamte Fläche des Bebauungsplans 43a – geringfügige Zunahme der versiegelten Flächen verändern.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Das Planänderungsgebiet liegt am östlichen Hangfuß des Weibetals. Oberflächliche Fließgewässer sind im engeren Gebiet nicht vorhanden. Von einem Siepen bei dem südöstlich gelegenen Schießstand kommt ein namenloses Gewässer herunter und verläuft rund 20 m südlich der Grenze des Planänderungsgebiets verrohrt bis in die Weibe. Dieses Gewässer führt nur zeitweise Wasser und wird von dem Vorhaben nicht berührt.

Für das Schutzgut Luft lässt sich feststellen, dass die zu erwartenden zusätzlichen Emissionen durch das Planungsvorhaben im Vergleich zu den in der Nachbarschaft vorhandenen, emittierenden Gewerbebetrieben und Mehrfamilienhäusern sowie des vorhandenen Verkehrsaufkommens sehr gering sind.

Die zurzeit vorhandenen Geräuschmissionen werden sich mit der Umsetzung des Vorhabens nicht signifikant ändern. Einzelne Schallspitzen durch die Alarmierungssignale der Fahrzeuge der Feuerwehr sind situationsbedingt unvermeidbar, treten aber verhältnismäßig selten auf und müssen nicht eigens durch Schallschutzmaßnahmen verringert werden. Daher sind weder passive noch aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Lokalklimatisch besitzt das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe und dem im Stangenholzstadium befindlichen Gehölzbewuchs keine Bedeutung als Fläche für Entstehung und Transport von Kalt- und Frischluft für die Umgebung. Die für diese Klimafunktion ebenfalls bedeutsamen Talflächen der Weibe im näheren und weiteren Umfeld sind ebenfalls bereits bebaut. Die geplante Nutzung (weitere Parkplätze, Gebäude der Feuerwache) wird die lokalklimatische Situation im Plangebiet allenfalls sehr geringfügig verändern.

Die beabsichtigte Überbauung wird die vorwiegend schwach ausgeprägten, natürlichen Wechselbeziehungen im Planänderungsgebiet auf ihren engeren Standorten im Einzelfall zwar verschlechtern, mit der Inanspruchnahme von Strukturen von geringer bis maximal durchschnittlicher ökologischer Bedeutung wird jedoch sichergestellt, dass nur für den Naturhaushalt weniger bedeutende Strukturen dauerhaft entfallen werden.

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird vor allem durch die vorhandene Topographie und die heutige Nutzung bestimmt. Es umfasst im Wesentlichen eine mit jüngeren

Laubgehölzen bewachsene Grünfläche westlich der Straße „Lohmühle“ sowie einige Parkplätze. Aufgrund der geringen Artenvielfalt und des jungen Alters der Gehölze (weniger als 15 Jahre, Wuchshöhen etwa 6 bis 8 m) besitzt der Bereich einen unterdurchschnittlichen landschaftsästhetischen Wert. Die geplante Bebauung und der östlich geplante, gestuft aufgebaute Waldrand werden diesen Wert nur geringfügig verändern.

FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt sowohl deutlich außerhalb dieser Strukturen als auch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets der Stadt Freudenberg.

Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Größere Teile des Gebiets sind allerdings vor einigen Jahren mit Fichten bestockt gewesen, die vor rund 15 Jahren entfernt wurden. Es erfolgte eine Anpflanzung von Vogelkirsche und Schwarzerle. Aufgrund der aktuellen Festsetzung als Grünfläche unterliegen diese Bestände jedoch nicht dem Forstrecht und können ersatzlos entfernt werden. Die auf den südöstlich angrenzenden Waldflächen herzustellenden, gestuften Waldränder mit künftig niederwaldartiger Nutzung bleiben als Wald erhalten

### **Eingriffsvermeidung und -minimierung**

Der Eingriff in Natur und Landschaft lässt sich als solcher aufgrund der im öffentlichen Interesse dringend erforderlichen Bereitstellung eines zentralen Standorts einer Feuerwache für die Stadt Freudenberg über diese 4. qualifizierte Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vermeiden. Der Umfang des maximalen Eingriffs hat eine Größenordnung von ca. 2.700 m<sup>2</sup> unter der Voraussetzung, dass die überbaubare Fläche unter Ausnutzung einer GRZ von 0,6 vollständig bebaut wird und auch die nicht überbaubaren Nebenflächen vollständig versiegelt werden mit Parkplätzen, Abstellflächen und Mauern zum Abfangen der bergseitigen Böschung.

Eingriffsvermeidungen werden erreicht, indem der Änderungsbereich möglichst klein gehalten wird und lediglich solche Flächen genutzt werden, die bisher bereits durch Bodenumlagerungen und verschiedene, für den Naturhaushalt nachteilige Nutzungen (u. a. nicht standortgerechte Fichtenbestände auf teilweise verdichteten Böden bis etwa 2005) dort stattgefunden haben. Der in östlicher Richtung angrenzende Wald wird erhalten bleiben. Einige hochstämmige Bäume sind allerdings aus Verkehrssicherheitsgründen zu entfernen, dort wird der Wald anschließende niederwaldartig bewirtschaftet. Wenn auch keine konkreten Brutnachweise vorliegen, sollten aus artenschutzrechtlicher Sicht Eingriffe vermieden werden, indem die Arbeiten zur Herstellung der Feuerwache einschließlich der Nebenanlagen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der wildlebenden Fauna im Winterhalbjahr oder zumindest außerhalb der üblichen Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in den Monaten April bis Juli, erfolgen werden (begleitende vertragliche Regelung). Es werden keine Überwinterungsquartiere planungsrelevanter Tierarten betroffen. Sommerlebensräume bleiben in unmittelbarer Nachbarschaft, auch am Fuße der entstehenden Böschungen außerhalb des Plangebiets, in ausreichendem Maße erhalten.

### **Zusammenfassung:**

Mit der Umsetzung der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans der Stadt Freudenberg Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden Relief, Boden und Flora auf Teilflächen des untersuchten Gebietes dauerhaft verändert.

Unabhängig von der bisherigen Festsetzung des Gebietes als private Grünfläche werden dort keine besonders schützenswerten Strukturen bzw. planungsrelevante Arten in erheblichem Maße betroffen.

Mit der Herstellung eines gestuft aufgebauten Waldrandes entlang der südöstlichen Grenze des Gebietes und der Errichtung einer der benachbarten Bebauung in Dimension angepassten Feuerwache wird den bestehenden Verhältnissen in möglichst weitgehendem Maße Rechnung getragen. Eine weitere Verkleinerung des Standorts würde die angestrebte Funktion des geplanten Vorhabens in unverhältnismäßiger Weise einschränken, daher stellen die gewählten Festsetzungen unter den gebotenen Minimierungsgrundsätzen die optimale Lösung dar. Auch der Standort ist im Zuge eines Vergleichs mehrerer potenzieller Alternativen als bestmöglicher Ort für die geplante Feuerwache ermittelt worden (siehe Begründung).

**Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter der natürlichen Umwelt sowie auf die menschenbezogenen Wohlfahrtfunktionen und Nutzungsansprüche haben.**

## 2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich naturgemäß keine Baudenkmäler.

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder bodengeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Unterer 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 NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde 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 DSchG NW).

## 2.7 Sonstiges

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, ist dieser nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie zu verbringen.

Derzeit liegen bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen.

Es liegen ferner keine Erkenntnisse darüber vor, dass im Gebiet der Planänderung selbst der Bergbau umgegangen ist. In der Nähe, das heißt in ca. 150 bis 250 Metern Entfernung in

Richtung Süden und Osten des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg eine Fläche aus, unter der der Bergbau umgeht.

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Wie bereits dargestellt ist der bestehende und rechtswirksame Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr.43a „Stadtmitte I E „-Neufassung-“ der Ausgangspunkt für die beabsichtigte Veränderung mit dem Ziel, hier ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten.

Die Sicherung der Erschließung ist durch das Vorhandensein der in ausreichendem Maße ausgebauten Gemeindestraße „Lohmühle“ eindeutig gegeben.

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr.43 a „Stadtmitte I E, Neufassung“ ist seit dem Jahr 1985 rechtsverbindlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Zuge der Sanierung der gewerblichen Nutzungen entlang der Bahnhofstraße. Zwischenzeitlich wurden drei Änderungsverfahren eingeleitet, von denen 2 Änderungen rechtsverbindlich geworden sind.

Der ursprüngliche Sanierungsbebauungsplan setzte den Bereich der Ecke „Am Silberstern“ / „Lohmühle“ bereits als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Ausgangspunkt für diese Festsetzung war damals die Suche der Stadt Freudenberg nach einem zentralen Standort für die Feuerwehren der Stadtteile Büschergrund und Freudenberg. Langfristig war es zudem damaligen Zeitpunkt Ziel, die Feuerwehren der Stadtteile Büschergrund und Freudenberg zusammenzulegen. Der bisherige Standort für Freudenberg „Am Marktplatz“ mit den engen Radien der Zu- und Abfahrten und den schmalen Straßensbreiten sowie den beengten Platzverhältnissen war für die Zukunft nicht mehr geeignet, den räumlichen Mehrbedarf zu decken.

Mit der Eigentümerin des aufstehenden Gebäudes Ecke „Am Silberstern“ / „Lohmühle“ schloss die Stadt einen Vorkaufsrechtsvertrag, der im Jahre 2002 endete.

Parallel zur 2.Änderung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan geändert. Der Standort für die gemeinsame Feuerwehr der Stadtteile Büschergrund und Freudenberg wurde an die „Olper Straße“ verlegt. Die Umsetzung der Planung mit dem Erwerb des betreffenden Grundstückes scheiterte jedoch nach intensiven Verhandlungen.

Für den Bereich des Marktplatzes gab es in der Vergangenheit immer wieder Nutzungskonzepte, wie den Rahmenplan Stadtmitte-Nord, die sich mit der Gestaltung des Marktplatzes beschäftigten. Dabei stellte sich die vorhandene Nutzung mit der Feuerwehr als das entscheidende Hemmnis für die Stadtentwicklung heraus.

Das im Jahre 1966 errichtete Feuerwehrgerätehaus hat zwischenzeitlich einen erheblichen Sanierungsstau. Auf der intensiven Suche nach einem geeigneten Grundstück für ein neues Feuerwehrgerätehaus für den Stadtteil Freudenberg wurden die unterschiedlichsten Grundstücke untersucht. Letztendlich bestand nunmehr die Möglichkeit, das Gelände südöstlich der

Parkplatzflächen an der Straße „Lohmühle“ zu erwerben.

Das Gelände ist für die Errichtung der Feuerwehr grundsätzlich geeignet. Zwischenzeitlich gibt es aufgrund des Brandschutzbedarfsplanes aus dem Jahr 2017 auch nicht mehr die Zielsetzung, die beiden Wehren aus Büschergrund und Freudenberg zusammenzulegen. Im Brandschutzbedarfsplan heißt es dazu:

*„Durch die Organisation der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Freudenberg ist, unter Beachtung der Qualitätskriterien für den Brandschutz, ein guter Sicherheitsstandard für die Bevölkerung gewährleistet. Der Standort einer Löschgruppe in fast allen Stadtteilen ist im Hinblick auf möglichst geringe Einsatzzeiten als sehr vorteilhaft anzusehen.“*

Vor diesem Hintergrund soll nunmehr der Standort des Feuerwehrgerätehauses für den Stadtteil Freudenberg wieder in die unmittelbare Nähe des ursprünglich einmal vorgesehenen Standortes aus dem Ursprungsplan zurückkehren.

### **3.2 Wahl des Planverfahrens / Änderungsverfahrens**

Das Planverfahren zur 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr.43a „Stadtmitte I E“ wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, weil die Planung hier weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO festzusetzen beabsichtigt.

Eine förmliche Umweltprüfung, die in einen Umweltbericht mündet, ist danach entbehrlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Da gemäß den Feststellungen im Fachbeitrag Umwelt und Naturschutz außerdem keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind, besteht kein grundsätzlicher Hinderungsgrund für die Anwendung des beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB für das Planverfahren.

Im beschleunigten Verfahren gelten

1. die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB;
2. kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
3. kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan, hier die Änderung des Bebauungsplans, wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt. Dementsprechend entfällt auch ein Umweltbericht.

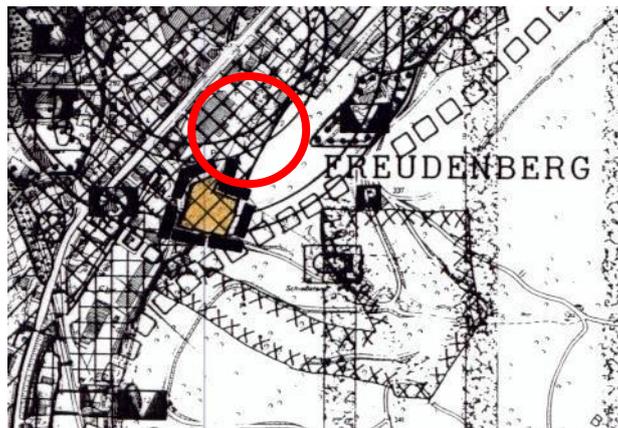
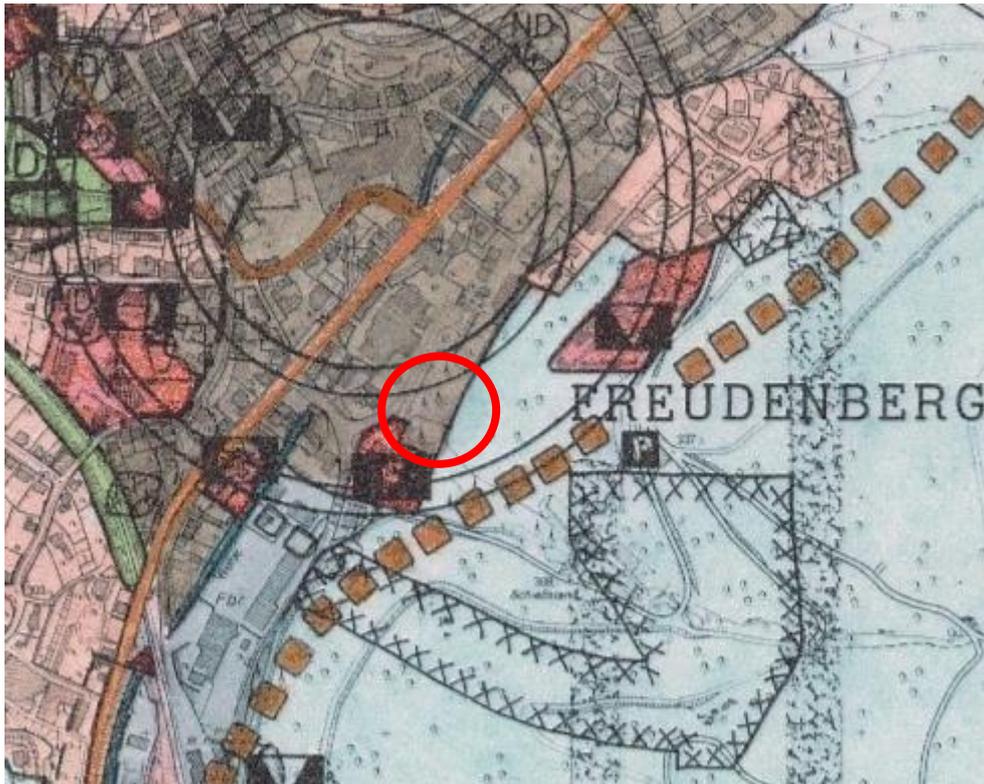
### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg stellt den Bereich des Plangebiets vollständig als gemischte Baufläche dar. Die Fläche, die der Bebauungsplan Nr.43a „Stadtmitte I E“ ursprünglich als Feuerwehrstandort vorgesehen hatte, ist im Flächennutzungsplan entspre-

chend ursprünglich auch als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahre 2005 wurde die Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) in gemischte Baufläche geändert.

Die nunmehr beabsichtigte Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf im geänderten Bebauungsplan weicht damit rein formal von der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ab. Insofern wird der Flächennutzungsplan, wie zuvor dargelegt, im Anschluss an das durchgeführte Bebauungsplanverfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan 1997 der Stadt Freudenberg sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplans von 2006 „Änderung Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ in gemischte Baufläche



## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Planung hat eindeutig zum Ziel, das Baurecht für die Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses für die Löschgruppe der Kernstadt Freudenberg herzustellen.

Wie dargelegt, ist die Auswahl gerade dieses Standortes das Ergebnis eines längeren Entscheidungsprozesses gewesen, mit dem Ergebnis, hier den am besten für die Feuerwehr geeigneten verfügbaren Standort gefunden zu haben.

Die Tatsache, dass in unmittelbarer Nähe des jetzigen Standortes bereits in der Vergangenheit die Ansiedlung einer Feuerwache vorgesehen war, lässt den Schluss zu, dass seinerzeit auch bereits die grundsätzliche Eignung dieses Bereiches vor dem Hintergrund der benachbart geplanten baulichen Nutzungen als gegeben vorausgesetzt werden kann.

Das geplante Feuerwehr-Areal greift auch in das nach Südosten in Richtung Wald ansteigende gewachsene Geländere relief ein, das von der Straße bis zur rückwärtigen südöstlichen Plangebietsgrenze um etwa 5 Meter ansteigt. In Richtung Wald wird eine Abstützung des Geländes gegenüber dem Abgrabungen neu herzustellenden Planum für das Gebäude und seine Vorflächen erforderlich werden.

Der nahe Waldrand muss in seiner bestehenden Form umgestaltet werden. Es wird ein gestufter Waldrandaufbau erforderlich, um die gegenseitigen Gefahrenstellung von Wald und baulicher Nutzung zu entschärfen.

## **4.2 Städtebauliche Grunddaten**

<b>Fläche des Plangebietes :</b>	<b>3.162 qm</b>
-----	
<b>davon : Fläche für Gemeinbedarf :</b>	<b>2.204 qm</b>
<b>Parkplatz / Fläche für Stellplätze.</b>	<b>958 qm</b>

## **5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)**

### **5.1 Nutzung der Grundstücke**

### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der geplanten baulichen Nutzung ist durch die Absicht, hier einen Feuerwehrstandort zu etablieren und mit einem Feuerwehrgerätehaus zu bebauen, eindeutig vorgegeben. Die Planungskonzeption wird aus dem in 2018 neu aufgestellten Brandschutzbedarfsplan der Stadt Freudenberg entwickelt und liegt der Bauleitplanung zugrunde:

Der Vorentwurf des Feuerwehrgerätehauses sieht wie folgt aus:



### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus dem architektonischen Entwurf des Gebäudes des Feuerwehrgerätehauses leitet sich auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ab.

#### 5.1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird mit einem Maß von 0,6 festgesetzt. Das Gebäude des geplanten Feuerwehrgerätehauses (Grundfläche = 480 m<sup>2</sup>) für sich genommen verursacht eine Grundflächenzahl gem. § 19 Abs.2 BauNVO von 0,22. Nach § 19 Abs.4 Nr.1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche jedoch auch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Durch die Grundflächen dieser Anlagen darf die Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Da die Grundflächen der Stellplätze und Zufahrten auf dem Feuerwehrgrundstück für sich genommen eine Grundfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> einnehmen, ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6 erforderlich.

#### **5.1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse**

Gemäß des voranstehend dargestellten architektonischen Vorentwurfes des Feuerwehrgerätehauses weist die Planung zwei Vollgeschosse auf. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 20 Abs.1 BauNVO mit II fest. Auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO wird dagegen verzichtet, weil zur Eingrenzung des Maßes der baulichen Nutzung stattdessen eine maximale Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen vorgezogen wird.

#### **5.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird ein Maximalmaß für die Gebäudehöhe des Feuerwehrgerätehauses festgelegt, das als solches sehr eindeutig und für alle Seiten nachvollziehbar die zu erwartende Gebäudehöhe eingrenzt.

Aus der Gebäudeplanung wird eine Maximale Höhe der baulichen Anlagen von 8,00 Meter über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) des Feuerwehrgerätehauses festgesetzt. Die OKFFEG ist mit einer Höhe von 280,30 m über NHN vorgesehen. Somit wird der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen auf 280,30 Meter über HNH festgelegt.

#### **5.1.3 Bauweise**

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Durch die Festlegung des Baufeldes von 19 Meter x 40 Meter sind ohnehin keine Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern möglich. Ferner ist beabsichtigt, das Feuerwehrgerätehaus mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, so dass eine gesonderte Festsetzung von offener Bauweise entbehrlich ist.

#### **5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Der Standort des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück für Gemeinbedarf wird mit einer überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO festgelegt und mit Baugrenzen eingegrenzt.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anla-

gen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im vorliegenden Fall sind auf dem Gelände zur Herstellung eines für Feuerwehrzwecke geeigneten Geländeplanums Abgrabungen vor allem zum südöstlich angrenzenden gewachsenen Gelände erforderlich. Zur Abstützung des entstehenden Geländeniveau-Unterschiedes werden an der südöstlichen Grundstücksgrenze Stützbauwerke erforderlich. Diese können eine Höhe von 5 bis 6 Metern erreichen. Diese werden explizit als in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig festgesetzt.

Ergänzend erfolgt diesbezüglich die folgende Festlegung in der Textlichen Festsetzung TF1:

*„Im Plangebiet sind Stützmauern zur Abfangung des Geländes vor Abgrabungen oder Aufschüttungen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Dies gilt auch zur Abfangung von Gelände auf Nachbargrundstücken gegenüber Abgrabungen an der Grundstücksgrenze.“*

## **5.2 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan der 4. qualifizierten Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des

Bebauungsplans der Stadt Freudenberg Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ enthält selbst keine Straßenverkehrsflächen gemäß Nr. 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV). Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeindestraße „Lohmühle“, die unmittelbar entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze des Änderungs-Bebauungsplans verläuft, aber vollständig außerhalb seines Geltungsbereiches liegt.

Unmittelbar auf die Gemeindestraße „Lohmühle“ münden jedoch öffentliche Stellplätze, die bereits bisher dort dem ruhenden Verkehr der in der näheren Umgebung angesiedelten Handels- und Dienstleistungsbetrieben dienen.

Um ausreichende Zu- und Abfahrten für das geplante Feuerwehrgelände zu schaffen und dauerhaft zu gewährleisten, bedarf es der Neuordnung des bestehenden ruhenden Verkehrs im Plangebiet. Die bisher hier vorhandenen Pkw-Stellplätze werden auf den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzten Bereichen mindestens in gleicher Anzahl neu errichtet, so dass die bisher gesicherte Versorgung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ auch nach der Ansiedlung der Feuerwehr weiterhin garantiert werden kann.

Der Stellplatzbedarf, der durch die Ansiedlung der Feuerwehr ursächlich neu entsteht, wird auf der Fläche für Gemeinbedarf, und zwar auf der überbaubaren sowie auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vollständig nachgewiesen. Dies sind in erster Linie Pkw-Stellplätze für die Einsatzkräfte sowie für Besucher der angeschlossenen feuerwehrbezogenen Schulungsräume.

Im folgenden Lageplan ist die vorläufige Planung für die Anordnung der Stellplätze auf dem Feuerwehrgrundstück dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine rein informelle Darstellung, die nicht in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang findet.

Lageplan: Mögliche Stellplatzanordnung



### 5.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans ist die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen nicht erforderlich. Das Plangebiet des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“) setzt in diesem Bereich bisher keine Fläche für Versorgungsanlagen fest.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gem. § 14 Abs.2 BauNVO im gesamten Baugebiet, hier der Fläche für Gemeinbedarf als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## **5.4 Grünflächen**

Das Plangebiet des Änderungs-Bebauungsplans ist bewusst möglichst kleinflächig gehalten und konzentriert sich auf den Hauptzweck der Ansiedlung der Feuerwehreinrichtungen. Aus diesem Grunde wird das Plangebiet einer relativ hohen Versiegelung durch Gebäudegrundflächen sowie durch Stellplatzflächen und Fahrzeugbewegungsräumen unterliegen. Die restlichen ca. 20% der der Gesamtfläche des Plangebietes, die nicht versiegelt werden, werden grünflächenartig gestaltet. Da diese Flächen jedoch eher kleinteilig sind und sich über das gesamte Plangebiet verteilen, ist es wenig sinnvoll, diese gesondert als Grünflächen privater oder öffentlicher Art festzusetzen.

Auf jeden Fall werden alle Flächen, die nicht notwendigerweise unmittelbar der Ausübung der Feuerwehrezwecke oder zur Deckung des Stellplatzbedarfes dienen, als Vegetationsflächen ausgebildet und gärtnerisch gestaltet.

## **5.5 Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft**

Die 4. qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr.43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dementsprechend gilt für das Aufstellungsverfahren die Regelung des § 13a Abs.3 Nr.1 BauGB wonach der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird. In dem hier vorliegenden Fall (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit ist im vorliegenden Verfahren für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft kein Ausgleich erforderlich.

Gleichwohl werden die im begleitend zum Änderungs-Bebauungsplan erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit landschaftspflegerischer Einschätzung erarbeiteten Maßnahmen auf der Grundlage von vertraglichen Regelungen umgesetzt. Ein Eingang in den Festsetzungsgehalt des Änderungs-Bebauungsplans erübrigt sich allerdings.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Durchführung der Planung hat in erster Linie Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft des geplanten neuen Feuerwehrstandortes. Störungen der Betriebsabläufe oder Beeinträchtigungen für die Ausübung der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen der umliegenden Betriebe dürften eher vernachlässigbar sein.

Auch die Auswirkungen auf die vereinzelt in der Nähe liegenden Wohnungen sind in Anbetracht der zu erwartenden seltenen Alarmierungsereignisse nicht zu unvermeidbaren Belastungen für die Wohnruhe und zu Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.

Nach Auskunft der Feuerwehr werden die akustischen Alarmsignale der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall frühestens beim Einbiegevorgang auf die übergeordnete „Bahnhofstraße“ in Funktion gesetzt.

Die Inanspruchnahme von vorhandenen Stellplätzen wird durch die zukünftige Bereitstellung einer entsprechenden Stellplatzanzahl mit einer vergleichbar guten Erreichbarkeit zumindest ausgeglichen, so dass in Bezug auf den ruhenden Verkehr keine nachteiligen Auswirkungen verbleiben.

### **6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses für die Löschgruppe Freudenberg versetzt die Feuerwehr der Stadt insgesamt in eine deutlich verbesserte Lage, ihren Anforderungen und Aufgaben zur Brandbekämpfung im Stadtgebiet deutlich besser nachkommen zu können als dies mit der bisherigen Einrichtung am alten Standort möglich war.

Insofern trägt die Planung dazu bei, die Ausstattung der Stadt Freudenberg mit Gemeinbedarfseinrichtungen insgesamt zu verbessern.

### **6.3 Verkehr**

Nach Durchführung der Planung ist in der Umgebung des Plangebiets allenfalls mit einer geringen Zunahme von Pkw-Verkehr zu rechnen.

Die vorhandene Gemeindestraßen „Am Silberstern“ und „Lohmühle“ sind ohne weiteres in der Lage, den zusätzlichen Verkehr zu bewältigen. Der Ausbau der beiden Straßen ist darüber hinaus geeignet, den Verkehr der Feuerwehrfahrzeuge im Alarmierungsfall ohne Schwierigkeiten zu gewährleisten.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsträger werden durch Netzergänzungen den Anschluss des neuen Feuerwehrstandortes an die vorhandene Leitungsinfrastruktur sicherstellen. Dies gilt für alle Leitungsmedien.

Auch die Anbindung des Feuerwehrgerätehauses an den in der „Lohmühle“ vorhandenen städtischen Mischwasserkanal führt nicht zu zusätzlichen Aufwendungen für die Allgemeinheit.

## **6.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Der Eingriff in Natur und Landschaft lässt sich als solcher aufgrund der im öffentlichen Interesse dringend erforderlichen Bereitstellung eines zentralen Standorts einer Feuerwache für die Stadt Freudenberg nicht vermeiden. Der Umfang des maximalen Eingriffs hat eine Größenordnung von ca. 2.700 m<sup>2</sup> unter der Voraussetzung, dass die überbaubare Fläche unter Ausnutzung einer GRZ von 0,6 vollständig bebaut wird und auch die nicht überbaubaren Nebenflächen bis zu einer GRZ von 0,8 mit Parkplätzen, Abstellflächen und Mauern zum Abfangen der bergseitigen Böschung versiegelt werden.

Eingriffsvermeidungen werden erreicht, indem der Änderungsbereich möglichst klein gehalten wird und lediglich solche Flächen genutzt werden, die bisher bereits durch Bodenumlagerungen und verschiedene, für den Naturhaushalt nachteilige Nutzungen dort stattgefunden haben. Der in östlicher Richtung angrenzende Wald wird erhalten. Einige hochstämmige Bäume sind allerdings aus Verkehrssicherheitsgründen zu entfernen, dort wird der Wald anschließende niederwaldartig bewirtschaftet. Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden Eingriffe vermieden, indem die Arbeiten zur Herstellung der Feuerwache einschließlich der Nebenanlagen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der wildlebenden Fauna im Winterhalbjahr oder zumindest außerhalb der üblichen Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in den Monaten April bis Juli, erfolgen werden (begleitende vertragliche Regelung). Es werden keine Überwinterungsquartiere planungsrelevanter Tierarten betroffen. Sommerlebensräume bleiben in unmittelbarer Nachbarschaft, auch am Fuße der entstehenden Böschungen außerhalb des Plangebiets, in ausreichendem Maße erhalten.

Mit der Herstellung eines gestuft aufgebauten Waldrandes entlang der südöstlichen Grenze des Gebietes und der Errichtung einer der benachbarten Bebauung in Dimension angepassten Feuerwache wird den bestehenden Verhältnissen in möglichst weitgehendem Maße Rechnung getragen. Eine weitere Verkleinerung des Standorts würde die angestrebte Funktion des geplanten Vorhabens in unverhältnismäßiger Weise einschränken, daher stellen die gewählten Festsetzungen unter den gebotenen Minimierungsgrundsätzen die optimale Lösung dar. Auch der Standort ist im Zuge eines Vergleichs mehrerer potenzieller Alternativen als bestmöglicher Ort für die geplante Feuerwache ermittelt worden.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter der natürlichen Umwelt sowie auf die menschbezogenen Wohlfahrtfunktionen und Nutzungsansprüche haben.

## **6.6 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt die Stadt Freudenberg. Die Höhe der Kosten beschränkt sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens zur Herstellung des benötigten Baurechts auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, städtebauliche und landschaftsplanerische Leistungen). Grundstückserwerb und die Herstellung der Feuerwehreinrichtungen ebenso wie die Neuerrichtung

von Parkplatzflächen obliegt ebenfalls der Stadt Freudenberg und ist aus Haushaltsmitteln zu decken.

## **7. VERFAHREN**

Die Stadt Freudenberg hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst :

- Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 12.07.2018 unter Berücksichtigung der Aussagen der Vorlage mit der Nummer 78/2018 sowie auf der Grundlage der Empfehlungsbeschlüsse des Ausschusses für Umwelt, Energie, Natur und Feuerschutz in seiner Sitzung am 26.06.2018 und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik in seiner Sitzung am 28.11.2018 die Einleitung der 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Stadtteil Freudenberg gemäß § 13a i. V. m. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

- Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 das Konzept zur 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 a „Stadtmitte I E, Neufassung“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gebilligt und beschlossen, dass aufgrund dieses Konzepts ein Entwurf entwickelt und auf Grundlage des Entwurfs die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll. Der Planentwurf zur 4. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43 a „Stadtmitte I E, Neufassung“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sowie die Begründung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und landschaftspflegerischer Einschätzung haben in der Zeit vom 18.02.2019 bis zum 18.03.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

- Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 unter Berücksichtigung der Aussagen der Vorlage mit der Nummer 110/2019 sowie auf der Grundlage der Empfehlungsbeschlüsse des Ausschusses für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik in seiner Sitzung am 19.06.2019 und des Ausschusses für Umwelt, Energie, Natur und Feuerschutz in seiner Sitzung am 18.06.2019 die 4. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43a „Stadtmitte I E, Neufassung“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Stadtteil Freudenberg sowie die Begründung hierzu, als Satzung beschlossen.

Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich am 13.07.2019 bekannt gemacht worden.

## **8. RECHTSGRUNDLAGEN**

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).
- §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Freudenberg, den 04. Juli 2019



Die Bürgermeisterin