



STADT FREUDENBERG

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg
Nr. 126 "Olper Straße -Eichen"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Stadtteil Büschergrund
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Stand: 17.04.2024

§ 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB, zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Inhalt und Planerfordernis der zweiten erneuten Beteiligung	1
2.	Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches.....	1
3.	Planänderung	1
4.	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung.....	3
5.	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	4
6.	Vermerk zur Begründung	4

1. Inhalt und Planerfordernis der zweiten erneuten Beteiligung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 16.11.2021 bis 16.12.2021.

Die 1. erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgt in der Zeit vom 06.03.2023 bis 06.04.2023.

Während der Realisierungsphase/ Erarbeitung der Hochbauentwürfe für die Wohnbebauung wurde es durch die zwischenzeitliche der Ersatzbaustoffverordnung notwendig die Höhenlage der Gebäude entlang des Gewässers „Weibe“ anzupassen. Diese ist nach einer Frist von fast 2 Jahren am 1. August 2023 in Kraft getreten und wird von der Aufsichtsbehörde auch auf dieses Vorhaben bzw. die Inhalte des Bebauungsplanes angewendet.

Die Sanierung ist insoweit betroffen, dass das aufgebrauchte belastete Bodenmaterial zukünftig nicht mehr sofort abgefahren und entsorgt werden muss. Es kann stattdessen auf dem Sanierungsgebiet für diesen Aushub Zwischenlager vorsehen werden, dort das Material zu bearbeiten und gutachterlich behandeln. Soweit die Grenzwerte dann eingehalten werden ist ein Wiedereinbau im Gegensatz zu den alten Regeln genehmigungsfähig. Dies bedingt eine ca. 0,80 m Erhöhung der maximalen Höhe baulicher Anlagen in den Gebieten WA 1 bis WA 3.

Daher sind in den Gebieten WA 1 bis WA 4 die Höhenentwicklung des B-Plans um 0,80 m anzupassen, so dass der behandelte Boden wieder eingebracht und verdichtet werden kann.

Hierdurch werden in großem Umfang Deponiekapazität geschont, LKW – Verkehre vermieden und Kosten gespart ohne der Umwelt Schaden zuzufügen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Digitalisierung der Stadt Freudenberg hat dem Änderungsvorschlag des Investors zugestimmt und die maximale Höhe baulicher Anlagen von max. 306,00 m ü.NHN auf 306,80 m ü.NHN bzw. 309,00 m ü.NHN (über Normalhöhennull) auf 309,80 m abzuändern.

Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB und § 3 (2) BauGB § 3 (2) BauGB wird der Bebauungsplan mit den im Weiteren aufgeführten Änderungen die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Hierbei ist die Abgabe von Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 S. 2 auf die geänderten oder ergänzten Teile und die möglichen Auswirkungen der Änderung oder Ergänzung beschränkt.

2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage von Büschergrund an der „Olper Straße“.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Gebiet der Allgemeinen Wohngebietes WA 1 bis WA 3, Teile des Grundstückes Gemarkung Büschergrund, Flur 19, Flurstücke 206 tlw., 237, 238, 239, 302 tlw. und 303 tlw..

3. Planänderung

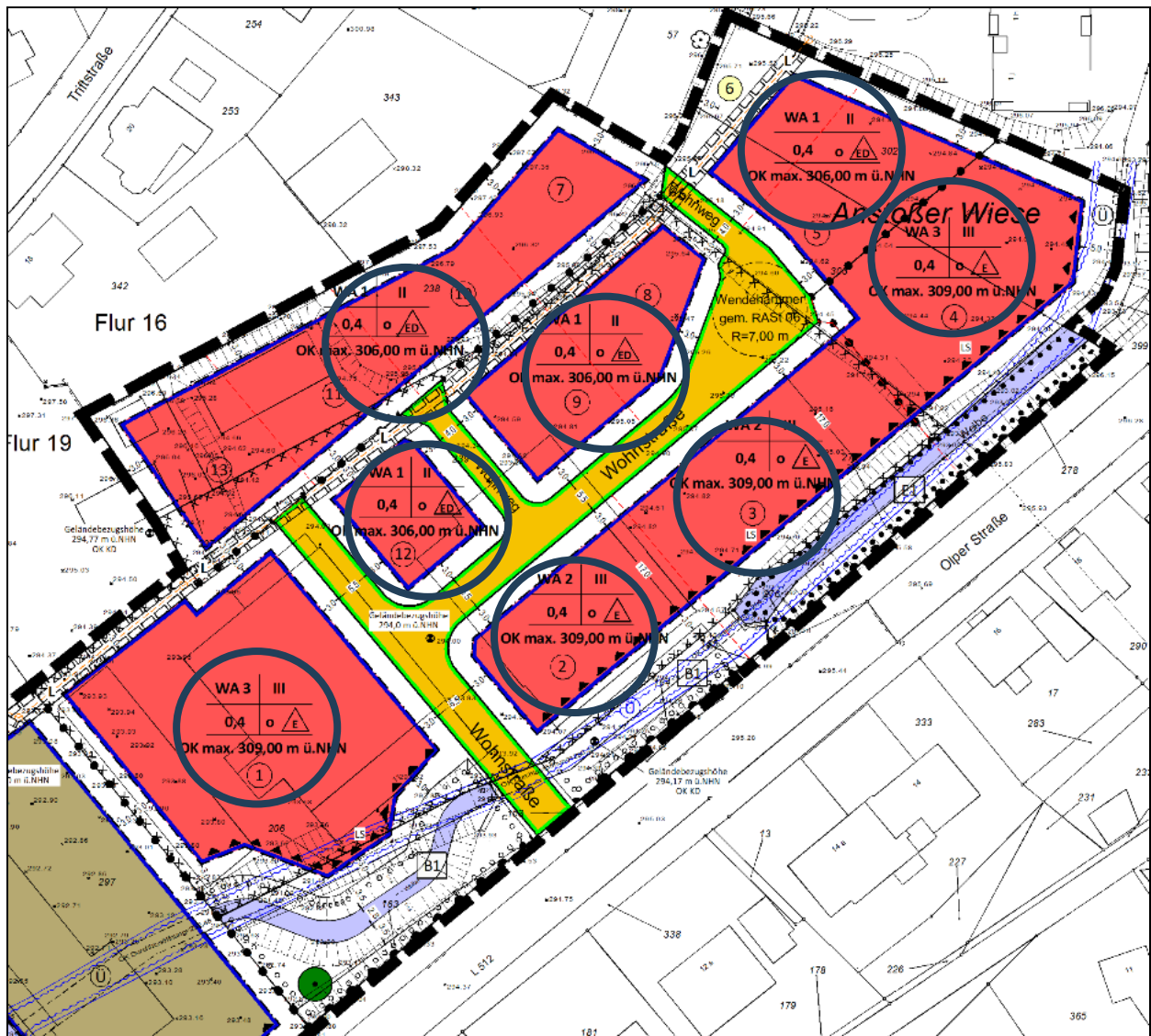
Zur Umsetzung des **2. erneuten Offenlagebeschlusses** und der v.g. Inhalte der Planung werden die folgenden Festsetzungen ergänzend neu gefasst:

Änderung der Planzeichnung im Bereich WA 1 bis WA 3 (Grundstücksnummern 1-13)

WA 1: Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird von max. 306,00 m ü.NHN in 306,80 m ü.NHN abgeändert.

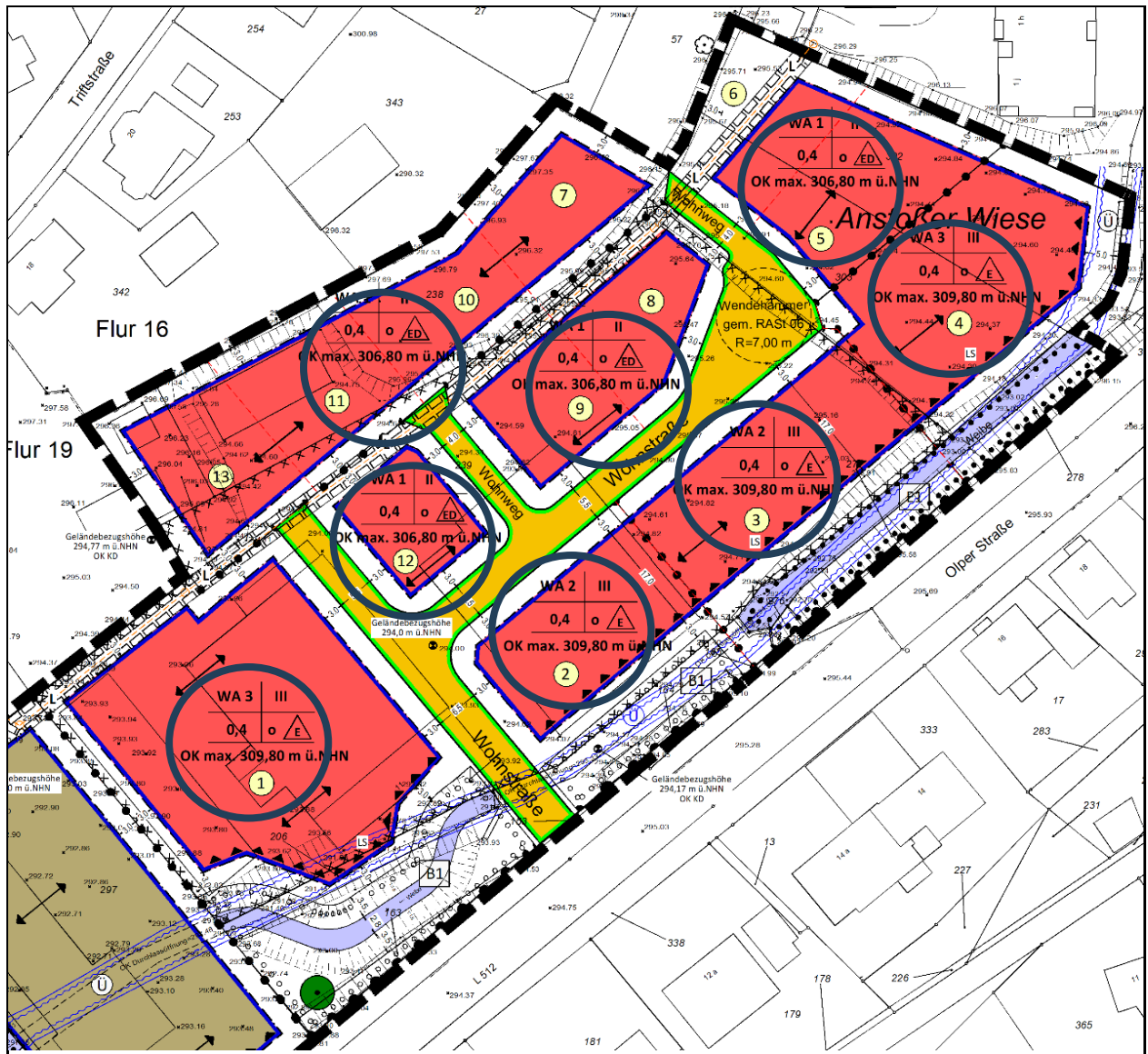
WA 2: Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird von max. 309,00 m ü.NHN in 309,80 m ü.NHN abgeändert.

WA 3: Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird von max. 309,00 m ü.NHN in 309,80 m ü.NHN abgeändert.



Bebauungsplan Nr. 126, bisheriger Entwurf, Ausschnitt ohne Maßstab

STADT FREUDENBERG – Begründung zum Bebauungsplan Nr.126 „Olper Straße - Eichen“,
zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
(Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Stadtteil Büschergrund nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren



Bebauungsplan Nr. 126, zweite erneute Beteiligung, Ausschnitt ohne Maßstab

4. Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Durch die Änderung der Höhenbegrenzung besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

5. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zum Bebauungsplan wird bzw. wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) erarbeitet. Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf den Artenschutz sind nicht gegeben.

6. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplan (B-Plan) der Stadt Freudenberg Nr. 126 „Olper Straße - Eichen“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Stadtteil Büschergrund nach § 13a BauGB beizufügen.

Freudenberg, den
Im Auftrag

.....
Stadt Freudenberg

Siegen, den 17.04.2024



Dipl.-Ing. Gerhard Kunze
Ingenieur für Städtebau
(Büro HKS)