



STADT FREUDENBERG

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg

Nr. 43a *"Stadtmitte I, E, Neufassung"*

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

3. qualifizierte Änderung und Erweiterung

im Stadtteil Freudenberg

nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Stand: 29.05.2024

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-staedtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Flächennutzungsplan.....	4
4.	Planungsziele.....	4
5.	Planung.....	4
5.1	Geplante Festsetzungen.....	4
5.2	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung.....	12
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I)	12
5.4	Erschließung	13
5.4.1	Verkehrsflächen / private Erschließung	13
5.4.2	Schmutzwasser	13
5.4.3	Niederschlagswasser	13
5.4.4	Trinkwasser	14
5.4.5	Löschwasser	14
6.	Denkmalschutz	14
7.	Wasserflächen / Belange des Hochwasserschutzes etc.	15
8.	Boden	17
9.	Belange des Lärmschutzes	17
10.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes.....	18
11.	Kosten.....	18
12.	Vermerk zur Begründung	19

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Stadt Freudenberg hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr. 43a "Stadtmitte I, E, Neufassung, im Stadtteil Freudenberg gefasst. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit diesem Bebauungsplan werden die gemeindlichen Bedürfnisse für die Entwicklung von Bauflächen für den innerörtlichen Geschosswohnungsbau berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert. Es wird eine umwelt- und klimafreundliche Planung angestrebt.

Das Erscheinungsbild ist durch die älteren Wohn- und Bürogebäude sowie Parkplätze und den Randbereich des Gewässers „Weibe“ mit Baumbestand geprägt. Die Gebäude stehen längere Zeit leer.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Kultur und Touristik vom 23.11.2017 den Beschluss gefasst, die 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes einzuleiten.

Anlass der Einleitung zur 3. Änderung war die Absicht des damaligen Eigentümers, die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude Bahnhofstraße 46 und 48 zu beseitigen und dort ein Wohnhaus mit bis zu 15 Wohnungen nach dem Wohnungsraumförderungsgesetz NRW - öffentlich geförderter Wohnungsbau - zu errichten.

Zwischenzeitlich wurde das Areal veräußert. Mit der nun vorliegenden Planänderung will der Eigentümer über einen Vorhabenträger statt des bisher festgesetzten Kerngebietes im Sinne des § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den Bereich der Änderung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausweisen. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Mischgebiets-Nutzung entspricht der überwiegenden Nutzung der Gebäude entlang der Bahnhofstraße.

Das ursprüngliche Konzept zur Bebauung des Areals im Jahre 2017 sah eine Erschließung von der Bahnhofstraße aus vor. Der nunmehr vorliegende Entwurf erschließt das Gebäude über die Privatstraße (Stichweg Bahnhofstraße, zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 48 und 50). Aufgrund dieser geplanten Erschließungssituation ist die Erweiterung des Geltungsbereiches der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 43a „Stadtmitte I, E, Neufassung“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) notwendig.

Der Bereich der Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auf dem Grundstück plant ein Bauträger die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 9 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Im Untergeschoss und im Bereich der rückwärtigen Freiflächen sind ca. 12 Stellplätze eingepplant. Die Erschließung erfolgt über den Stichweg zur „Bahnhofstraße“ hin.

Der Baumbestand entlang der „Weibe“ bleibt von der Baumaßnahme unberührt.

Die Förderung der sog. städtebaulichen Innenentwicklung ist nachhaltig und aus vielerlei Hinsicht für die Gemeinde erstrebenswert.

So kann beispielsweise der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf durch die Nutzung und Auslastung von innerörtlichen Potentialflächen gedeckt werden, um dagegen die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in der freien Natur und Landschaft zu schonen.

Denn nur durch eine gezielte bauliche Innenentwicklung lässt sich ein attraktiver, von Jung und Alt bewohnter Ortskern mit der öffentlichen Infrastruktur erhalten.

Um die Planungsabsichten umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Denn nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans lässt sich eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollziehen.

Die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel, die ortskernnahen Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung zu gewinnen und damit das Angebot an barrierefreien Wohnungen zur Miete oder zum Eigentum zu erhöhen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist im nachfolgend aufgeführten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im September 2020 mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Darüber hinaus wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ und ein „Umweltprotokoll“ durch das Planungsbüro **Tari-Kirsch, Planungsdienste, Dortmund** erarbeitet.

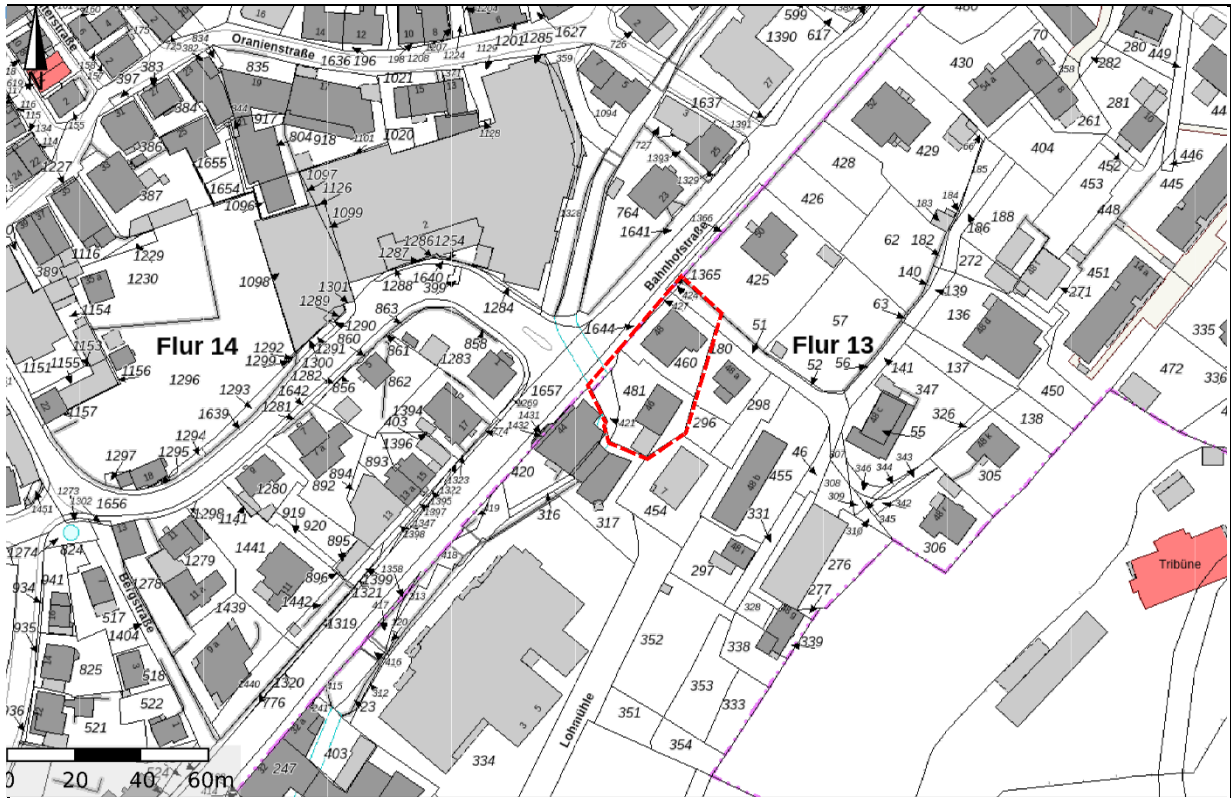
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage von Freudenberg an der „Bahnhofstraße“. Bei dem Gebiet handelte es sich um eine Gemengelage aus ehemaliger Büronutzung und Wohnbebauung entlang des Gewässers „Weibe“ mit Einzelbaumbestand.

Die mittlere Höhe des Grundstückes liegt bei ca. 280 m über Normalhöhennull. Die Bachsohle des Gewässers liegt ca. bei 278.50 m und somit ca. 2,5 Meter tiefer.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Freudenberg, Flur 13, Flurstücke 51 tlw. (Privatweg) 421 tlw. (Gewässer), 424, 427, 460, 481 und 1644 (Geh- und Radwegbereich Bahnhofstraße, städtisch).

STADT FREUDENBERG – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43a "Stadtmitte I, E, Neufassung"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung), 3. qualifizierte Änderung und Erweiterung
im Stadtteil Freudenberg nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren



Übersichtsplan, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www.tim-online.de



Luftbild, ohne Maßstab

© Geobasisdaten: www.tim-online.de

3. Flächennutzungsplan

Der Bereich der Änderung einschl. der Erweiterung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4. Planungsziele

Auf der Fläche soll neues Planungsrecht für die bestehenden bebauten Flächen im Kernbereich der Stadt Freudenberg mit einem Mehrfamilienhaus mit insg. 9 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit einschl. Stellplätzen geschaffen werden.

Eine Extensivbegrünung der Flachdächer ist für die baulichen Anlagen eingeplant.

Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt. Die vorhandene Bebauung wird abgerissen und ordnungsgemäß entsorgt.

Die Flächen des Gewässers „Weibe“ bleiben von der Planung unberührt.

Das Gebiet ist über die „Bahnhofstraße“ und über den angrenzenden privaten Stichweg erschlossen.

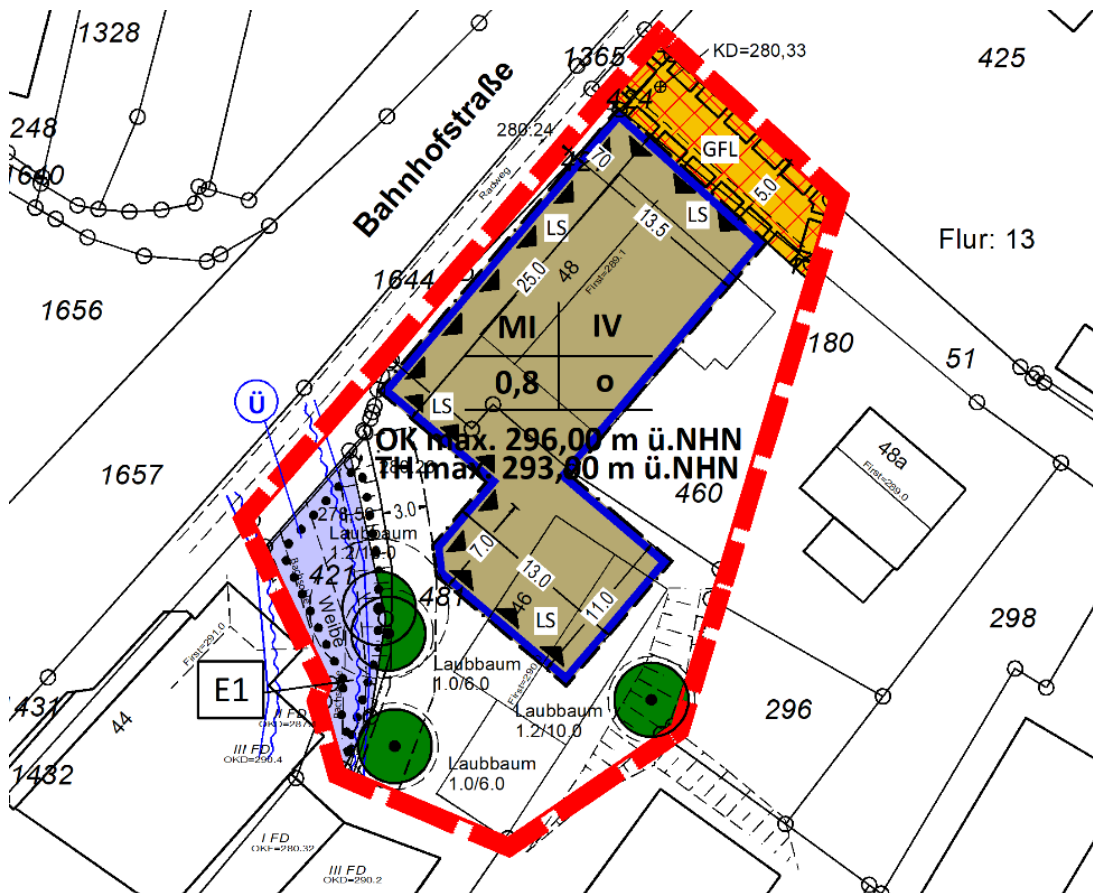
Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Grundstücke an und wird somit durch die Mischgebietsnutzungen im Umfeld entsprechend geprägt. Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Angebotes an gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen als Verdichtung der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich dar.

5. Planung

5.1 Geplante Festsetzungen

Für die bestehenden Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen neu getroffen:

- „Mischgebiete“ – MI
- Grundflächenzahl GRZ von 0,8,
- maximale Viergeschossigkeit,
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) in Meter als Höchstmaß,
- offene Bauweise,
- ein Baufenster,
- Erhaltungsfestsetzung Gewässer mit Randstreifen und 4 Einzelbäume,
- Passive Schallschutzmaßnahmen,
- Private Straßenverkehrsfläche mit Leitungsrechte für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke,
- Örtliche Bauvorschriften zu Dachformen und /-farben, Verbot von Blockhäusern, Regenerative Energien, Fassadenmaterial und /-farben, Begrünung von Flachdächern, Freiflächengestaltung, Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.



Bebauungsplan Nr. 43a, 3. Änderung und Ergänzung, Entwurf ohne Maßstab

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB dient der Ausweisung eines Mischgebietes -MI- (bisher Kerngebiet) unmittelbar innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Hierdurch soll auch dem dringenden Bedarf an Bauflächen für innerörtliche gemischt genutzte Bebauung und Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

Für das Mischgebiet gem. § 6 BauNVO wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiete MI

Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zulässig.

Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nichtkerngebiets-typischen Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nut-zungen geprägt ist (§ 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Durch die v.g. zugelassenen bzw. unzulässigen Nutzungen kann das Milieu im Quartier einschließlich sei-nes Umfeldes geschützt werden, indem Nutzungen untersagt sind, die sowohl milieuschädigend als auch störend sein können.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird als Orientie-rungswert nach § 17 BauNVO mit GRZ 0,8 festgesetzt (eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis 0,85 ist zulässig). Die bisherige Festsetzung des Kerngebietes ließ eine GRZ von 1,0 zu. Die Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO soll eine dem Stadtkernbereich entsprechende Verdichtung be-inhalten. Das Gesamtgefüge des baulichen Umfeldes entspricht diesem Planungsziel.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich un-terbaut wird.

Anzahl der Vollgeschosse:

Für das Mischgebiet MI wurde die Zahl der Vollgeschosse mit max. IV gemäß der vorhandenen Prägung des städtebaulichen Umfeldes als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen:

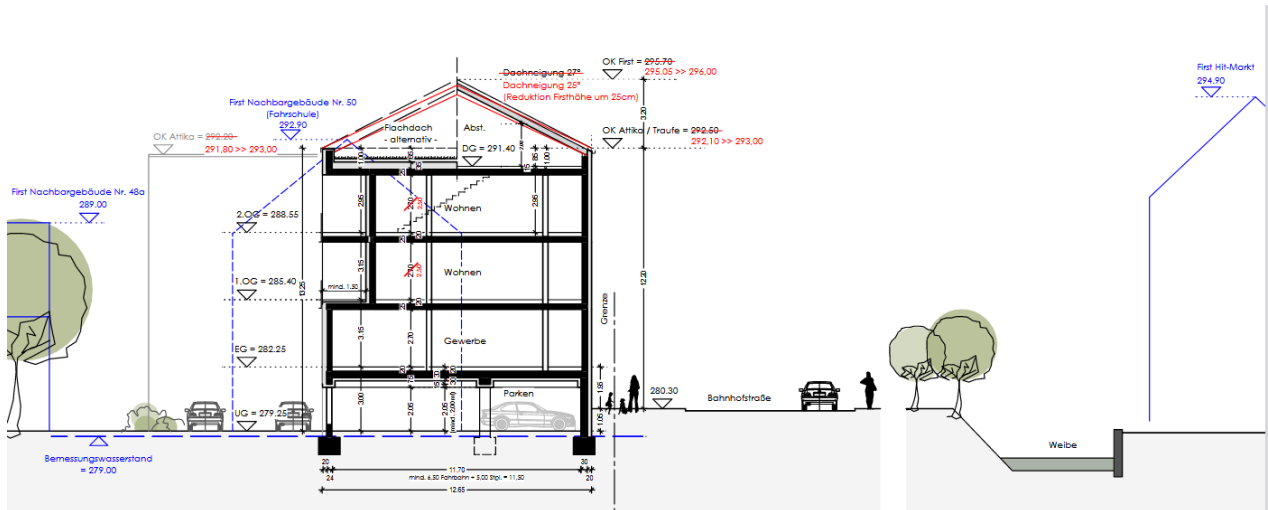
In dem Baugebiet wurde über die Anzahl der Vollgeschosse hinaus auch noch die jeweilige Gesamtgebäu-dehöhe mit Bezug zur Hochbauplanung bzw. Höhe des Bestandsgebäudes festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen (Oberkante) baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN).

Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, Technikräume u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

Durch die v.g. Festsetzungen mit einer Höhe von max. 296 m ü. NHN (Gesamtgebäudehöhe ca. 16 m und ca. 15 m über Niveau „Bahnhofstraße“ mit gestalterischem Spielraum) ist eine Einbindung des Neubaus in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

STADT FREUDENBERG – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43a "Stadtmitte I, E, Neufassung"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung), 3. qualifizierte Änderung und Erweiterung
im Stadtteil Freudenberg nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren



Systemschnitt Höhenentwicklung

© Ing.-Büro Almasi und Stein, Siegen

Offene Bauweise:

In der offenen Bauweise ist es zulässig, dass die Seitenlängen der Gebäude bis zu 50,00 m zulässig sind. Bezugsmaßstab ist hierbei die umgebende Bebauung.

Grundsätzlich müssen die Grenzabstände eingehalten werden, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der umgebenden Bebauung zu gewährleisten.

Baugrenzen:

Es ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Grenzabstände sind einzuhalten.

Grünordnerische Festsetzung:

Zur Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte, wie z.B. Beschattung der Grundstücksflächen durch Baumbewuchs und von grünordnerischen Belangen und zum Schutz der erhaltenen Grünstrukturen und des Gewässers im Gebiet wurde die Erhaltungsfestsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB eingepplant.

Erhaltungsmaßnahmen (Erhalt des Gewässers mit Uferbepflanzung und 4 Einzelbäume)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche des Gewässers mit der vorhandenen Bepflanzung (Einzelbäume und Gewässer) sind zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

Ein Rückschnitt der Einzelbäume ist zulässig. Bei einem Verlust eines Einzelbaumes muss eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück erfolgen.

Hinweise Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug):

Gemäß den Vorgaben der Artenschutzprüfung wurden die folgenden Hinweise getroffen:

Jeder Bauherr ist zur Beachtung des bundesnaturschutzrechtlichen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet.

Maßnahme V1 „Empfehlungen zu Leuchtmitteln und Ausleuchtung von Außenanlagen“

Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z.B. von potenziellen Gebäudequartieren, Gehölzflächen und der Weibe) ist soweit wie möglich zu verzichten. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden.

Maßnahme V2 „Bauzeitliche Regelungen“

Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind alle zum Abbruch vorgesehenen Gebäude vor Beginn der Abbrucharbeiten auf direkte und indirekte Nutzungshinweise durch Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Zur Vorbereitung der Abbrucharbeiten sind zwischen Mai und August drei Ausflugskontrollen (Zwergfledermaus), insbesondere bei Haus Nr. 48, durchzuführen.

Die Erfassung möglicher Bruten des Mauerseglers erfolgt im zeitlichen Rahmen der Ausflugskontrollen für Fledermäuse. Bei Befunden ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen. Möglich sind dabei das Festlegen artenschutzrechtlicher Maßnahmen, wie z. B. zeitliche Beschränkungen zum Abbruch der Gebäude zwischen Mitte November und Mitte März oder Anbringen von Nisthilfen / Ersatzquartieren. Werden bei obigen Untersuchungen keine Hinweise gefunden, ist der Abriss, wenn möglich, zwischen Mitte November und Ende Februar, also außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln, durchzuführen.

Maßnahme V3 „Zeitliche Beschränkung zum Entfernen von Gehölzen“

Für das Entfernen der Sträucher und Fassadenbegrünung sind für europäische Vogelarten zeitliche Beschränkungen zum Entfernen der Gehölze vorzusehen. Für die sonstigen, nur national geschützten europäischen Vogelarten gilt eine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 1. März. Die Zeiten sind durch eine faunistische Fachkraft zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verlagern. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten.

Artenschutzprüfung ASP II

Eine Artenschutzprüfung der Stufe II mit den Schwerpunkten Ausflugskontrolle Zwergfledermaus und Brutnachweise Mauersegler ist als Vorbereitung für den Abbruch von Gebäuden erforderlich.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

In Bezug auf den vorhandenen Verkehrslärm der „Bahnhofstraße“ und zum vorbeugenden Immissionschutz wurden für die Fassaden entlang dieser Straße Festsetzungen getroffen.

Lärmschutz an Gebäuden -LS-

Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten zur Bahnhofstraße hin sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

„Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.“

Gestalterische Festsetzungen:

Es wurden gestalterische Festsetzungen zu Dachformen und /-farben, Verbot von Blockhäusern, Regenerative Energien, Fassadenmaterial und/-farben, Begrünung von Flachdächern, Gestaltung der Freibereiche, Verbot von Schottergärten und Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen getroffen.

Es ist ein geneigtes Walmdach mit $\leq 30\%$ Neigung eingeplant. Dieses wird nach Süden (Süd-Ost) in einem für eine PV-Anlage optimaler Winkel zur Sonne hergestellt. Der Investor verpflichtet sich zur Errichtung einer solchen Anlage.

Hinsichtlich der Gestaltung der Freibereiche wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NRW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll. Darüber hinaus wurden in Bezug auf die Versiegelung Klimaschutzaspekte berücksichtigt.

Weitere Festsetzungen:

Private Straßenverkehrsfläche Leitungsrecht / Zufahrt

Für die vorhandene private Zufahrt (Teil aus Fl. St. 51) wurde eine private Straßenverkehrsfläche mit Leitungsrecht (Breite 5,00 m) zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer, der zuständigen Versorgungsträger und der Stadt festgesetzt. Zur rechtlichen Absicherung des Rechts erfolgt ein Grundbucheintrag.

Wasserflächen

Die Wasserflächen des Gewässers „Weibe“ sind in ihrem Bestand festgesetzt.

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (nachr. Übernahme)

Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. -minderung sind Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.

Die entsprechenden v.g. Festsetzungen sind auch der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:

1. Belange des Denkmalschutzes

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 Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750; Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).

2. Belange des Bodens

Nach den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Auf dem Flurstück 239 ist der Boden durch die bisherige gewerbliche Nutzung bereichsweise mit Schadstoffen verunreinigt worden. Geplante Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit den Bodenschutzbehörden im Rahmen einer Sanierungsplanung abzustimmen.

3. Artenschutz

Jeder Bauherr ist zur Beachtung des bundesnaturschutzrechtlichen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet.

4. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Bereichen mit hoch anstehendem drückendem Grundwasser, das mit der durch das Plangebiet fließenden „Weibe“ kommuniziert. Diesbezüglich sollte auf eine Unterkellerung von Gebäuden verzichtet werden. Weitere schützende Baumaßnahmen sollten in Betracht gezogen werden.

5. Überflutungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bei einem Extremhochwasser überflutet werden kann. Es wird auf § 5 WHG hingewiesen. Demnach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

5.2 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung um die Überplanung von Bauflächen im Innenbereich der Ortslage von Freudenberg.

Durch die Wahl des Verfahrens 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 bestehenden 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 diesem Bebauungsplan 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.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I)

Zur Bebauungsplanänderung wird bzw. wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP I) erarbeitet. Die Artenschutzrechtlichen Prüfungen des Planungsbüros **Tari-Kirsch, Planungsdienste, Dortmund** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

Als Ergebnis der ASP ist festzuhalten, dass durch das Planvorhaben nach derzeitigem Erkenntnisstand das Zutreffen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für die die meisten Fledermausarten, für planungsrelevante Vogelarten und für planungsrelevante Pflanzenarten ausgeschlossen werden kann.

Grundsätzlich ist das Zutreffen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die sonstige europäische Vogelarten bei einem Entfernen der Fassadenbegrünung und Strauchflächen ebenfalls auszuschließen.

Für die Arten Zwergfledermaus und Mauersegler wird allerdings eine Besatzkontrolle durch eine ökologische Baubegleitung als Vorbereitung auf den Abbruch im Rahmen einer ASP II erforderlich. Hierbei ist zu beachten, dass unter Umständen noch weitere Vermeidungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen konzipiert werden müssen.

Eine betriebsbedingte Betroffenheit der Wasserfledermaus kann über geeignete Regelungen zur Beleuchtung vermieden werden. Eine Besatzkontrolle im Rahmen einer ASP II ist nicht erforderlich. Um betriebsbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse durch die Beleuchtung zu vermeiden, wurden Regelungen zur Beleuchtung durch den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung mit dem Hinweis auf das Vermeiden des Anstrahlens von potenziellen Gebäudequartieren, Gehölzflächen und der Weibe beschrieben.

Der Vorhabenträger sollte die Empfehlungen berücksichtigen, um Verbotstatbestände gem. § 44 BNaSchG auszuschließen. Sie wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell betroffenen Fledermaus- und Vogelarten nach jetzigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden voraussichtlich nicht ausgelöst. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehrsflächen / private Erschließung / Stellplätze

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Privatstraße (Stichweg zur Bahnhofstraße, zwischen den Gebäuden Bahnhofstraße 48 und 50).

Es werden 15 Stellplätze auf dem Grundstück eingeplant, 8 davon im Untergeschoss in offener Ausführung unter dem Gebäude angelegt. Weitere 3 Stellplätze werden im Bereich Volksbank auf dem Flurstück 1387 angeordnet. Die Stellplätze sind ca. 145 m vom Neubau entfernt. Die planungsrechtliche Sicherung des Nachweises erfolgt über Grunddienstbarkeiten und eine Baulast zugunsten der Stadt Freudenberg.

5.4.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen (Mischwasserkanal).

5.4.3 Niederschlagswasser

Gemäß Baugrundgutachten der **WMT-Landfill-Biogas-Services GmbH, Viersen** ist eine Niederschlagsversickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse mit überlagerndem Verwitterungslehm im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund erfolgt die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserleitungen (Mischwasserkanal) bzw. durch Einleitung in das angrenzende Gewässer.

Auszug Gutachten: Ziffer 3.3 (kursiv)

Die Möglichkeit der oberflächennahen Versickerung für Niederschlagswasser wird aufgrund der Bodensprache ausgeschlossen. Die erkundeten anstehenden Hochflutlehme weisen erfahrungsgemäß so geringe Durchlässigkeitsbeiwerte ($K_f = 1 \times 10^{-6} - 1 \times 10^{-9} \text{ m/s}$) auf, das eine dauerhafte Versickerung nach der entsprechenden technischen Richtlinie (Arbeitsblatt DWA-A 138) nicht gewährleistet werden kann. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in die unterhalb der Hochflutlehme anstehenden Sande und Kiese wäre grundsätzlich möglich. Aufgrund des hohen Bemessungswasserstands sind die Abstands voraussetzungen für eine Versickerungsanlage jedoch nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt werden in der Planung somit bauliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz berücksichtigt. Der Baugrund ist nicht geeignet, um eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser vorauszusetzen oder eine Versickerungsanlage zu errichten (siehe auch Ziffer 7 dieser Begründung).

7. Wasserflächen / Belange des Hochwasserschutzes etc.

Der Bach Weibe (Asdorfer Bach) fließt am westlichen Rand des Vorhabenbereichs. Die Wasserflächen einschl. der Böschungen des Gewässers „Weibe“ sind in ihrem Bestand festgesetzt.

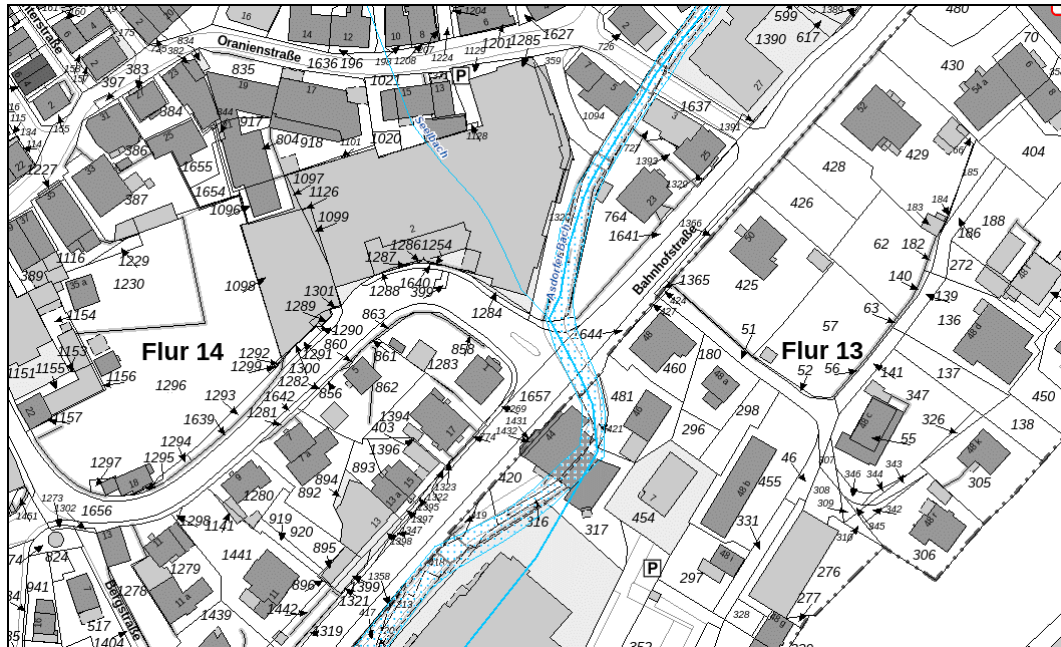
Gemäß der Hochwassergefahrenkarte überflutet dieser Bereich des Baches mit Gewässerrandstreifen potentiell bei Extremhochwasser, welches im Mittel seltener als 100 Jahre auftritt („niedrige Wahrscheinlichkeit“), um bis zu 1 m Wassertiefe. Die höhergelegenen, genutzten Flächen sind davon nicht betroffen.

Es wird auf § 5 WHG hingewiesen. Demnach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Plangebiet befindet sich auch in Bereichen mit hoch anstehendem drückendem Grundwasser. Diesbezüglich sollte auf eine Unterkellerung von Gebäuden verzichtet werden. Weitere schützende Baumaßnahmen sollten in Betracht gezogen werden.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. -minderung wurde festgesetzt, dass im Plangebiet Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig sind.

Der Bach mit Gewässerrandstreifen wird auf der Elwas-Karte (elwasweb.nrw.de) als „vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet“ angezeigt.

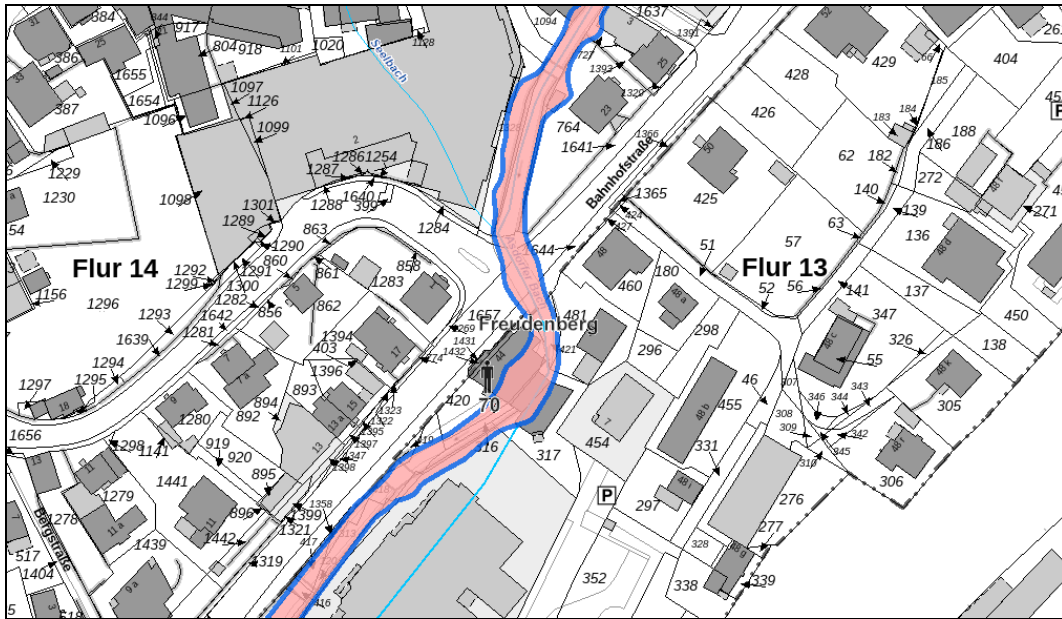


Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

© www.elwasweb.nrw.de

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der bei einem Extremhochwasser überflutet werden kann. Die Hochwasserrisikokarte stellt im Gebiet eine niedrige Wahrscheinlichkeit für Hochwasser dar.

STADT FREUDENBERG – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43a "Stadtmitte I, E, Neufassung"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung), 3. qualifizierte Änderung und Erweiterung
im Stadtteil Freudenberg nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren



Hochwasserrisikokarte NRW
© www.elwasweb.nrw.de

Gemäß Starkregenhinweiskarte besteht auf der Bahnhofstraße und am östlichen Planbereich ein Gefahrenpotential.



Starkregenhinweiskarte
© www.geoportal.de/starkregengefahrenhinweise-nrw

Die geplanten Stellplätze werden im Untergeschoss in offener Ausführung unter das Gebäude geschoben. Diese wird so konzipiert, dass sie bei Bedarf geflutet werden kann. Sensible Bereiche im Untergeschoss (Treppenhaus, Technikflächen) werden wasserundurchlässig ausgeführt (weiße Wanne). Alle Wohn- und Gewerbeflächen liegen außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches.

Insgesamt können diese Flächen als Retentionsfläche vorzusehen werden, für den Fall, dass die „Weibe“ auf Grund eines Starkregenereignisses über die Ufer tritt.

Insgesamt werden in der Planung somit bauliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz berücksichtigt. Der Baugrund ist nicht geeignet, um eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser vorauszusetzen oder eine Versickerungsanlage zu errichten

8. Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Nach den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9. Belange des Lärmschutzes

Gem. Lärmschutzkarte NRW liegt entlang der „Bahnhofstraße“ eine hohe Lärmbelastung vor.



Umgebungslärm Straße, Lärmkarte 3. Runde, 2017, 24 Std. Pegel (L-den)

© Lärmschutzkarte NRW



Umgebungslärm Straße, Lärmkarte 3. Runde, 2017, Nachtpegel (L-night)

© Lärmschutzkarte NRW

Hinsicht Lärmschutz gibt es die Anforderung, dass Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1 vorzunehmen sind. Für die Fassaden zur „Bahnhofstraße“ hin wurden Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen. Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen (siehe auch textliche Festsetzungen: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

10. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Mischgebiet	ca. 998 m ²
Private Straßenverkehrsflächen (Erweiterung B-Plan)	ca. 77 m ²
Wasserflächen	ca. 86 m ²
Gesamt	ca. 1.161 m²

11. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Sonstige Maßnahmen.

Der Stadt entstehen neben den vertraglichen Regelungen mit dem Vorhabenträger keine weiteren Kosten durch die Planung.

12. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan (B-Plan) der Stadt Freudenberg Nr. 43a "*Stadtmitte I, E, Neufassung*" (*Bebauungsplan der Innenentwicklung*), 3. qualifizierte Änderung und Erweiterung im Stadtteil Freudenberg nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beizufügen.

Freudenberg, den
Im Auftrag

Stadt Freudenberg

Siegen, den 29.05.2024



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