



Stadt
Fröndenberg/Ruhr
Der Bürgermeister

ASU

Org.-Einheit: FB 3/Stadtplanung
Datum: 05.10.2005 Seite: 26
Drucksachen Nr.: 179 / 2001 5. Ergänzung
Az.: 61 Ga/Ki ASU BP 102 5 Ergänzung
öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/>

Beschlussvorlage

für die Beratung im:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt |
| <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | Haupt- und Finanzausschuss |
| <input type="checkbox"/> | Rat |

Punkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Bereich „Südlich der Landstraße“

- Ergebnis aus der Unterrichtung der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Kosten	€	Folgekosten	€
Verfügbare Mittel	€	Jährliche Belastungen	€
Einnahmen	€	Veranschlagungen	€
HHStellenbezeichnung		HHStelle	Haushaltsjahr

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt,

- die seit dem 17.06.2004 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden bzw. Anregungen der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 4 BauGB.
- den Bebauungsplan-Entwurf nebst Begründung erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden zu beteiligen.

gesehen

Bürgermeister

Leiter/in Org.-Einheit:

Sachbearbeiter/in:

05/10.05
Jade-Klaus

Begründung incl. kurzer Sachstandsbericht:

Nach der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 17.06.2004 sind noch Stellungnahmen/Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange und der Bürger eingegangen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben zu dem Planverfahren keine Anregungen vorgebracht:

- Wehrbereichsverwaltung
- DB Service Immobilien GmbH

Stellungnahme vom
18.06.2004
24.06.2004

Seitens der Träger öffentlicher Belange und Bürger wurden Anregungen vorgebracht, die nachfolgend unter **A** (Anregung) und **B** (Stellungnahme der Stadt Fröndenberg/Ruhr) behandelt wurden.

A	B
<p>Staatliches Umweltamt Lippstadt Schreiben vom 20.08.2004: Im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 12.05.2004 – AZ: 54/Kik möchte ich auf folgenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktsachverhalt aufmerksam machen. Westlich des Plangebietes liegt der Landhandelsbetrieb. Betriebe dieser Art, können bei einer schutzwürdigen Wohnnachbarschaft im Einwirkungsbereich insbesondere Staub- und Lärmbelastigungen hervorrufen. Da im näheren Umfeld des Betriebes Wohnnutzung vorhanden ist, wurde bei der letzten größeren Umstrukturierung (in den Jahren 2002/2003) die Planung gutachtlicher begleitet. In diesem Zusammenhang wurde die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Wohnnutzung mit der für ein „Dorfgebiet“ anzusetzenden Schutzqualität festgelegt. Für den Landhandelsbetrieb bedeutet diese Einschätzung, dass es seinen Betriebsablauf so einzurichten hat, dass bei den umliegenden Wohnhäusern (u.a. auch am Wohnhaus Landstr. 28a/unmittelbar an der</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Es wurde ein ergänzendes Gutachten bezüglich des Landhandelbetriebes in Auftrag gegeben und in die Begründung/in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.</p>

Beschlussvorlage

(Fortsetzungsblatt)

Drucksachen Nr.:

179/2005

Seite: 28

A	B
<p>westlichen Plangrenze) die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Diese Anforderungen wurden in den jeweiligen Baugenehmigungen festgeschrieben. Mit der in Rede stehenden Planung (Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes) wird sich die immissionsschutzrechtliche Beurteilungssituation eindeutig zu Lasten des Landhandelsbetriebes verändern. Im WA-Gebiet sind nämlich strengere/niedrigere Immissionsrichtwerte (55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht) einzuhalten. Es ist fraglich, ob mit dem derzeit genehmigten Betriebszustand die Einhaltung dieser verschärften Richtwerte im gesamten Plangebiet (insbesondere im westlichen Bereich) möglich ist.</p> <p>Vor dem Hintergrund des zu berücksichtigenden Planungsgrundsatzes „Veranlasserprinzip“ (siehe Ziffer 5.2.4 des Planungserlasses) ist diese Interessenkollision detailliert aufzuarbeiten. Primär ist zu klären, ob und in welchem Umfang das Plangebiet mit Geräuschemissionen durch den Betrieb beaufschlagt wird. Werden Überschreitungen festgestellt, ist zu prüfen, inwieweit durch geeignete Minderungsmaßnahmen ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten ist.</p> <p>Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass bei mir zur Zeit umfangreiche Nachbarbeschwerden über Geräuschbelastigungen ausgehend vom Betrieb anhängig sind.</p> <p>Schreiben vom 14.03.2005: Mit Stellungnahme vom 20. Aug. 2005 habe ich Ihnen die in diesem Planverfahren noch aufzuarbeitende immissionsschutzrechtliche Interessenkollision (Landhandelsbetrieb/ Wohnbebauung) erläutert. Zwecks Klärung des Sachverhaltes wurde die Geräuschemissionssituation im Plangebiet durch das Ing. Büro Zech überprüft. Dem nachvollziehbaren und plausiblen schalltechnischen Bericht vom 24.02.2005 ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der derzeit genehmigten Betriebszustände insge-</p>	

A	B
<p>samt durchaus ein immissionsverträgliches Nebeneinander möglich ist.</p> <p>Die Untersuchung zeigt aber auch, dass für die im westlichen Planbereich vorhandenen Wohnhäuser, insbesondere in der Erntezeit, eine Überschreitung der für ein WA-Gebiet anzusetzenden Richtwerte nicht auszuschließen ist. Bei der Bemessung der Zumutbarkeitsschwelle für diesen Planbereich ist die gewachsene Gemeinlagenstruktur mit der Folge zu berücksichtigen, dass den Wohnnutzern ein höheres Maß an Lärmimmissionen zuzumuten ist. Dieser Sachverhalt ist in der Begründung zu erläutern. Darüber hinaus sollte der westliche Planbereich als lärmvorbekannt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Plan kenntlich gemacht werden.</p>	

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Bürgeranregung vorgebracht.

<p>Schreiben vom 21.06.2004: Ich habe festgestellt, dass der Bebauungsplan mit meinen Unterlagen und Verträgen nicht übereinstimmt. Deshalb bitte ich Sie hiermit, diese Angelegenheit nochmals zu überprüfen.</p>	<p>Der Antragsteller verfügt über eine Grunddienstbarkeit (Befahr- und Leitungsrecht) für die Flurstücke 111, 117, Flur 5, Gemarkung Warmen. Im Rahmen der Planerarbeitung wurde eine 4 m breite Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche bis zu seinem hinteren Grundstücksteil festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass das Flurstück 116 auch von der Schlotstraße künftig weiter erschlossen werden kann.</p>
---	---

Weitere Anregungen lagen bis zum 02.06.2005 (erneute ASU-Sitzung) nicht vor. Während dieser Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 102 erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt wird und die Behörden zu beteiligen sind.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.08. bis 01.09.2005 statt. Kurz vor Beginn dieser Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden wurde von dem Grundstückseigentümer eine Ergänzung der Geräuschimmissionsuntersuchung vorgelegt. Diese führte zwangsläufig zu einer grundlegenden Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes. Verwaltungsseitig konnte, aufgrund der späten Zusendung des Gutachtens, die Beteiligung der Behörden gerade noch zurückgezogen werden. Die Auslegung fand allerdings statt.

Beschlussvorlage

(Fortsetzungsblatt)

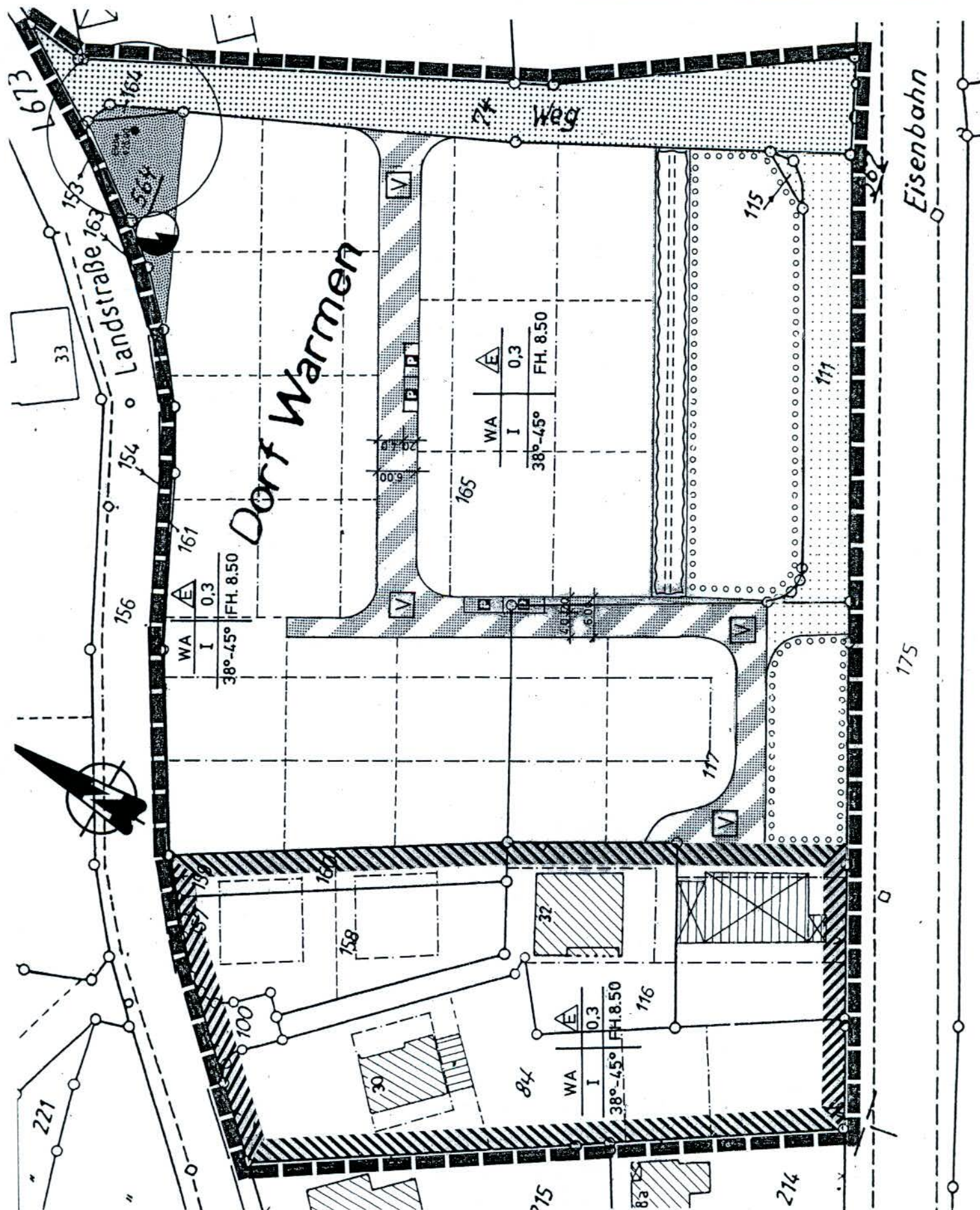
Drucksachen Nr.:

179/2005

Seite: 30

A	B
<p>Anwohner Wickeder Straße Schreiben vom 06.08.2005: Gegen den obigen Bebauungsplan in der jetzigen Fassung erhebe ich hiermit Widerspruch. Begründung: Der derzeitige Plan weist an der südlichen Seite entlang der Eisenbahnlinie eine 2,5 mtr. hohe Lärmschutzwand aus. Eine solche Wand würde jedoch die Bewohner der bereits bestehenden Wohnbebauung südlich der Eisenbahnlinie erheblich beeinträchtigen. Die Lärmbelästigung durch die Züge wird durch den Schallabprall von dieser Wand um ein vielfaches größer werden. Hinzu kommt noch der optische Aspekt, denn eine Mauer dieser Größenordnung passt sicherlich nicht in eine Dorfbebauung. Daher bitte ich Sie diesbezüglich eine Änderung durchzuführen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens hat es sich gezeigt, dass auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden kann, da der Grundstückseigentümer die vormals geplanten Doppelhäuser im südlichen Bereich nicht realisieren wird. Gemäß der durchgeführten Geräuschimmissionsuntersuchung ist dann eine Lärmschutzwand nicht mehr erforderlich. Passiver Lärmschutz ist hier u.a. für die übrigen Gebäude ausreichend.</p>
<p>Anwohner Landstraße Schreiben vom 14.08.2005: Wir möchten hiermit gegen das o. g. Bauvorhaben an der Landstraße in Warmen Einspruch erheben. Als wir vor nunmehr 8 Jahren von Dortmund nach Fröndenberg gezogen sind, warb die Stadt, speziell im östlichen Bereich und somit auch für den Ortsteil Warmen, mit dem „dörflichen Charakter“ und damit einhergehender höheren Wohn- und Lebensqualität. Der nun vorliegende Bebauungsplan sprengt jedoch den Rahmen und ist auf keinen Fall mehr mit meinem Verständnis eines dörflichen Charakters zu vereinbaren. Während andere Hausansammlungen isoliert abseits der Hauptverkehrsrouten liegen und nur durch Stichstraßen zu erreichen sind (z.B. Am Brennen), grenzt dieses Bauvorhaben jedoch direkt an der Landstraße und erhält aufgrund seiner geplanten Anordnung einen deutlichen „Siedlungscharakter“, der das Antlitz von Warmen deutlich verschandeln würde.</p>	<p>Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens hat es sich gezeigt, dass auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden kann, da der Grundstückseigentümer die vormals geplanten Doppelhäuser im südlichen Bereich nicht realisieren wird. Der Ortsteil Warmen ist durch Mischgebiete, Wohngebiete und Dorfgebiete gekennzeichnet. Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist die Bebauungsplanfläche als Wohnbaufläche festgesetzt. Diese Fläche ist die einzige zusammenhängende Fläche, die für eine Wohnbebauung in Warmen in den nächsten 10 – 15 Jahren genutzt werden kann. Alle anderen Bereiche dienen eher der Nachverdichtung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden für jeden Ortsteil in Fröndenberg/Ruhr Wohnbauflächen gesucht und in der Größenordnung den Ortsteilen angepasst, damit auch diese sich weiter entwickeln können. In dem o. g. Bebauungsplan ist die Errichtung von 16 Gebäuden</p>

A	B
<p>Dieses umso mehr, da im südlichen Bereich eine Lärmschutzwand vorgesehen ist, die zwar aus unserer Sicht Lärmemissionen der passierenden Züge zurückwerfen würde (das wiederum zum Nachteil der auf der Südseite wohnenden Mitbürger), jedoch der geplanten Siedlung einen „kasernierten Anstrich“ geben würde, der die schon missliche Situation weiter verschlechtern würde.</p> <p>Was nützt es, wenn die Stadt Fröndenberg einerseits auf Grünflächen – wie z.B. die Golfplätze und Zabelroute – reflektiert, jedoch andererseits vergleichbare Grün- und Weideflächen massiv zubaut.</p> <p>Zielsetzung sollte daher nicht nur der Erhalt von Wohnqualität, sondern deren Verbesserung sein. Neusiedlungen bieten hierfür das denkbar ungeeignetste Mittel.</p> <p>Wir bitten Sie, vorgenannte Argumente bei Ihren fortlaufenden Verhandlungen zu berücksichtigen und hoffen letztlich auf eine Aufgabe des gesamten Bauvorhabens zum Erhalt der momentanen Wohn- und Lebenssubstanz.</p>	<p>zulässig. Dies ist aus städtebaulicher Sicht für Warmen durchaus vertretbar.</p>



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 102 „Südlich der Landstraße“, ohne Maßstab