



**15.09.2021**

**Einwendungen zur**

**9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fröndenberg/Ruhr in den Stadtteilen Ardey und Dellwig**

**Im Rahmen der Bürgerbeteiligung erhebt der Ortsverband Bündnis 90/Die Grünen Fröndenberg nachstehende Einwendungen zu den FNP-Änderung im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet „Auf dem Buhlande“**

Grundsätzliche Frage zu dem Auslegungszeitraum für die Öffentlichkeitsbeteiligung

Im BauGB § 3 Abs. 2 Satz 1 heißt es u.a.: „Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. ...“ Entsprechendes gilt auch für Behörden gemäß BauGB §4, Abs.2.

Im vorliegenden Verfahren wurde der Auslegungszeitraum für die Bürgerbeteiligung auf 3 Wochen, vom 26.08. bis 17.09.2021 festgesetzt und nicht wie im BauGB vorgesehen für 30 Tage, also bis zum 27.09.2021. Den Behörden hingegen wurden im vorliegenden Fall 30 Tage, vom 26.08. bis zum 27.09.2021 eingeräumt.

Wir sehen hier ganz klar eine Ungleichbehandlung in Bezug auf unterschiedliche Auslegungs- bzw. Beteiligungsfristen zwischen der Trägerbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung, denn im Grundsatz gelten die gleichen Rahmenbedingungen.

**Einwendung:**

Die unterschiedliche Fristsetzung ist öffentlich zu erläutern!

Zu 1. Anlass und Ziel der Planung

a)

Das Baugebiet befindet sich auf dem gleichen Flurstück wie die bereits vorhandene Bebauung.

Seite 1 von 10



Die Bezeichnung dort heißt „Burland“, nämlich Bauernland (platt), einmal mit „h“ und einmal ohne „h“ geschrieben und so unterschiedlich seit 55 Jahren auf den Schildern der Garagenanlagen des Baugebiets vermerkt. Die Bezeichnung „Auf dem Buhrlande“ lässt sich vermutlich besser vermarkten, jedoch gibt es keinen realen Grund, die „alte Siedlung“ schlicht und einfach „Burland“, die neue jedoch „Auf dem Buhrlande“ zu benennen!

**Einwendung:**

Der eingeführte Name „Burland“ sollte auf für die neue Siedlung beibehalten werden!

b)

Die Ausweitung einer im FNP vorgesehenen Baufläche widerspricht den landesplanerischen Zielvorgaben in Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die grundsätzlich flächensparend und bedarfsgerecht ausgerichtet werden soll. Es kann sicher nicht von „flächensparend“ gesprochen werden, wenn man fast ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser in die landwirtschaftlich genutzte Fläche setzt. Zudem besteht in Deutschland ein erheblicher Bedarf an Mietwohnungen für „Normalbürger“, der Bau von Einfamilienhäusern mag lukrativer sein, ist jedoch sozialpolitisch nicht geboten und hochgradig klima- und umweltschädlich. Zudem widerspricht die Planung der bisher im Umfeld vorgenommenen Bebauung, denn der gesamte Norden von Ardey ist von Mehrfamilienhäusern, zum Teil alleinstehend, zum Teil als Doppelhäuser, zum größten Teil aber als Reihenhäusern geprägt. Die aktuelle Planung ist nach Ausrichtung und Struktur ein Fremdkörper und so abzulehnen!

**Einwendung:**

Die Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern fügt sich nicht in die von Mehrfamilien- und Reihenhäusern geprägten Umgebung ein! Außerdem sind Einfamilienhäuser unverhältnismäßig klima- und umweltschädlich. Die Art der Bebauung ist zu ändern!

c)

Der vorgesehene Flächentausch mit einer Fläche in Dellwig stellt willkürliches Verwaltungshandeln dar. Landschaftsschutzgebiete dienen – wie der Name schon sagt – dem Erhalt der Landschaft und den entsprechenden Naturräumen.



Der Naturraum in Dellwig hat im Ruhrtal nichts mit den Gegebenheiten in Ardey zu tun und ist daher als Ausgleich nicht geeignet. Außerdem hat die Stadt an anderer Stelle erklärt, dass die „entwässerungstechnische Erschließung einen unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand“ hervorrufen würde. Diese im Grunde wirtschaftlich nicht bebaubare Fläche als „Tauschfläche“ für hochwertige landwirtschaftliche Fläche in Ardey anzubieten ist völlig willkürlich. In letzter Konsequenz würden dann in Fröndenberg nur noch solche Flächen von Bebauung freigehalten, die aus anderen Gründen sowieso nicht bebaut werden können. Das mag für Grundstückseigentümer und Investoren eine attraktive Lösung sein, für eine geordnete und ökologische Stadtentwicklung ist das der Offenbarungseid und daher abzulehnen!

**Einwendung:**

Der Flächentausch mit der Fläche in Dellwig stellt wegen der dort nicht möglichen Bebauung eine Täuschung dar! Es sollte eine Fläche als Tauschfläche bestimmt werden, bei der eine Bebauung auch tatsächlich möglich wäre!

d)

Die genannten Ziele werden aus folgenden Gründen nicht erreicht:

***„Entwicklung eines neuen Wohngebietes als städtebauliche Abrundung des nördlichen Siedlungsbereiches des Ortsteiles Ardey“***

Die geplante Änderungsfläche des FNP stellt mitnichten eine „städtebauliche Abrundung“ dar, da die Bebauungsgrenze durch die Inanspruchnahme dieser Fläche erneut und erheblich in Richtung Norden verschoben wird. Hier von einer Abrundung zu sprechen verbietet sich bei einem Blick auf die Übersichtskarte. Deutlich wird jedoch die Absicht von Stadt und Investor, die Ausweitung nach Norden als Möglichkeit der „geordneten weiteren Bebauung“ des nördlichen Bereichs der Straße „Zur Bredde“ als Fortsetzung des neuen Baugebiets erscheinen zu lassen. Mit der Aufgabe der Landschaftsschutzfläche im Burland wird quasi die Tür zu einer anschließenden Bebauung der nördlichen Bredde geöffnet!

**Einwendung:**

Die Begrifflichkeit „städtebauliche Abrundung“ ist für das geplante Baugebiet eine unzutreffende Bezeichnung. Es sollte wahrheitsgemäß die Ausweitung des Siedlungsbereichs und einer Verschiebung der Bebauungsgrenze Richtung Norden genannte werden.

Seite 3 von 10





***„Bereitstellung nachgefragter Baugrundstücke im Einfamilienhausbereich sowie im untergeordneten Umfang auch Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung“***

Wie oben bereits ausgeführt, ist besteht in Deutschland ein eklatanter Mangel im Mietwohnungsbereich, jedoch nicht im Bereich von freistehenden Einfamilienhäusern. Wenn die Nachfrage ein Kriterium für eine geordnete Stadtentwicklung wäre, könnte man ganz Holzwickede und Fröndenberg mit Einfamilienhäusern bebauen, denn der Nachfragedruck aus dem Ruhrgebiet wird solange ungebrochen sein, wie die Zinsen auf dem historischen Tiefstand verbleiben! Mit dem gleichen Argument könnte man Sylt oder Mallorca flächendeckend bebauen, denn die Nachfrage ist um ein Vielfaches höher als das Angebot! Die Fokussierung auf die Nachfrage ist für einen Investor verständlich, für eine Bauverwaltung aber ein Armutszeugnis und deutet auf ein Rollenproblem und völlige Willfährigkeit gegenüber dem Investor hin!

**Einwendung:**

Eine hohe Nachfrage kann für eine Kommune nicht planungsleitend sein, weil dies ein Begriff aus der Privatwirtschaft ist. Der Ausweisungsbedarf von Baugebieten richtet sich allein nach kommunalen oder gesellschaftlichen Zielsetzungen. Der Begriff „Nachfrage“ ist zu streichen und eine Abwägung der gesellschaftlichen und kommunalen Bedarfe vorzunehmen!

***„Sicherung einer Fläche für Ausgleichs-bzw. Pflanzmaßnahmen zur Ausgestaltung einer landschaftsschutzgerechten Eingrünung des neu geschaffenen Siedlungsbereiches“***

Wie vom Investor mehrfach erläutert, geht es ihm bei der Einbeziehung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet einzig und allein um seine finanziellen Interessen! Es ist völlig unsinnig, zunächst dem Investor wegen der erforderlichen kostspieligen Erschließung Landschaftsschutzflächen zur Verfügung zu stellen und dann von einer „landschaftsschutzgerechten Eingrünung“ zu schreiben. Landschaftsschutz ist der heutige Zustand, es würde keiner „landschaftsschutzgerechten Eingrünung“ bedürfen, wenn man die Fläche einfach im Landschaftsschutz beließe. Der genannte Punkt ist daher ein Widerspruch in sich und also unsinnig!

**Einwendung:**

Seite 4 von 10



Der Passus trifft nicht zu und kann daher als Argument für eine FNP-Änderung nicht herangezogen werden.

### ***„Sicherung einer Versickerungsfläche“***

Eine Versickerungsfläche ist nur notwendig wo Boden versiegelt wird. Die Versickerung sollte natürlich in der Fläche erfolgen, die im FNP als Bebauungsfläche ausgewiesen wird.

Der Investor ist aus finanziellen Gründen aber an einer vollständigen Ausnutzung der ausgewiesenen Fläche und darüber hinaus auch noch der Inanspruchnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet interessiert. Bei einer Beschränkung auf die bisher zur Bebauung vorgesehen Fläche könnte jedoch auch die Versickerungsfläche dort angelegt werden und diese naturgemäß entsprechend kleiner ausfallen. Auch dieser Punkt trägt allein den Forderungen des Investors und nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Fröndenberg Rechnung und ist daher abzulehnen!

Außerdem geht das Hydrogeologische Gutachten von erheblich zu geringen Versiegelungsflächen aus und bezeichnet die mögliche Versickerung als nur „grenzwertig ausreichend“!

### **Einwendung:**

Die mögliche Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung sollte von der Stadt einer erneuten gutachterlichen Prüfung unterzogen werden, da sich hierfür keine andere realistische Lösung abzeichnet!

Die Flächeninanspruchnahme für das Baugebiet ist auf der im FNP dargestellten Größe zu belassen, entsprechend ist die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren und die Fläche für die Versickerung im eigentlichen Wohngebiet zu prüfen und darzustellen.

### ***„Rücknahme einer Wohnbauflächenreserve im Ortsteil Dellwig als Tauschfläche für die Wohnbau-Ergänzungsfläche im Ortsteil Ardey im Zuge einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung“***

Die Stadt Fröndenberg erkennt für die Fläche in Dellwig, dass die „entwässerungstechnische Erschließung einen unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand“ erforderlich macht. Das ist also eine für eine Bebauung ungeeignete Fläche und keine „Wohnbauflächenreserve“. Es ist Etikettenschwindel, wenn man aus wirtschaftlichen Gründen Fläche als Wohnbaufläche bezeichnet und als Tauschfläche ausweist! Zudem ist es nicht zulässig, die Frage eines Bedarfs mit dem Vorhandensein

Seite 5 von 10



einer großen Nachfrage gleichzusetzen. In Ardey gibt es für die geplanten Einfamilienhäuser keinen „Bedarf“, ja nicht einmal eine Nachfrage aus dem Ort, denn die Häuser werden fast eine halbe Million Euro kosten und daher für junge Familien auf Fröndenberg und insbesondere aus Ardey unerschwinglich sein. Auch wenn der Investor wahrheitswidrig ständig andere Aussagen trifft, auch in seinen bisherigen Baugebieten in Fröndenberg sind ganz überwiegend auswärtige Bauwillige zum Zuge gekommen. Fröndenberg und die Bewohner von Ardey werden daher auch von diesem Baugebiet nicht profitieren!

### **Einwendung:**

Es ist eine andere echte Tauschfläche auszuweisen und der „kommunale Bedarf nach Einfamilienhäusern“ zu belegen!

### ***„Anpassung des Planungsrechtes an die derzeitige Nutzung der Flächenreserve nördlich der Hauptstraße im Ortsteil Dellwig“***

Dieser Aussage kann zu Hälfte zugestimmt werden, denn mit der formalen Aufgabe der Bebauung an einer wirtschaftlich nicht bebaubaren Fläche entspricht die geänderte Ausweisung dann wieder den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Fläche in Dellwig weist eine erhebliche Hanglage auf und ist für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet. Zudem ist sie mit 5.400 m<sup>2</sup> nicht einmal halb so groß wie die in Rede stehende „Tauschfläche“ im Ortsteil Ardey. Diese Fläche daher als Tauschfläche für eine im Landschaftsschutz befindliche Fläche in Ardey auszuweisen, setzt wenigstens in etwa eine Gleichartigkeit voraus, die hier – auch nach schriftlichen Äußerungen der Stadt Fröndenberg – nicht gegeben ist. Der Tausch ist somit unzulässig!

### **Einwendung und Fazit zu 1.:**

Da die von der Stadt angeführten Gründe samt und sonders nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen und damit auch nicht stichhaltig sind, sind die darauf fußenden Festlegungen und Änderungen unzulässig und daher abzulehnen!

Zu Punkt 4 Planungsalternativen

***„Mittlerweile haben die beiden Baugebiete „Gosemark“ (BP Nr. 107 und 112) den Wohnbauflächenbedarf im Ortsteil Dellwig ausreichend decken können, so dass sich die***

Seite 6 von 10





***Flächenreserve nördlich der Hauptstraße als Tausch- bzw. Rücknahmefläche für die Ergänzungsfläche im Ortsteil Ardey eignet.“***

Es ist vollkommen unerklärlich, woran die Stadt Fröndenberg einen „Wohnbauflächenbedarf“ in den einzelnen Ortsteilen festmacht. Es werden keine Bürgerbefragungen durchgeführt, keine Statistiken vorgelegt und es sind auch keine Erfahrungswerte vorhanden, aus denen sich die Behauptungen der Stadt belegen ließen. Außerdem wird auf Betreiben der evangelischen Kirchengemeinde auch in Dellwig schon das nächste Bauvorhaben mit 18 Wohnungen angestoßen und die Stadt hat dazu ja auch schon wieder das gemeindliche Einverständnis erklärt. Die Aussagen zum Ortsteil Dellwig sind insofern unzutreffend und daher zu streichen! Es ließe sich natürlich belegen, woher die Bauherren der Neubaugebiete in Fröndenberg zuziehen, aber an einer Auswertung dieser Daten hat weder das Bauamt der Stadt noch der Investor ein Interesse, da sich damit die Aussage eines „Wohnbauflächenbedarfs“ in den einzelnen Ortsteilen stichhaltig widerlegen ließe!

**Einwendung:**

Die Stadt sollte darlegen, aus welchen belastbaren Daten sie einen „Wohnbauflächenbedarf“ herausliest, wie sich die Auswahl der tatsächlichen Bauherren mit diesen Planungen deckt und wie die Aussage für den Ortsteil Dellwig mit den neuen Bauplanungen am Gemeindehaus in Übereinstimmung zu bringen ist!

Zu Punkt 5.4 Landschaftsplan

**„Das Plangebiet der Fläche 1 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Strickherdicke-Ost“ (L4). In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan ist die Fläche mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ gekennzeichnet.“**

Die Landschaft um den Ortsteil Strickherdicke ist vielfachen Belastungen ausgesetzt, hierbei ist insbesondere die stark befahrene Bundesstraße 233 als massiver Störfaktor zu nennen. Zudem ist dort anliegend in Kürze ein zusätzliches Gewerbegebiet „Schürenfeld“ geplant, welches naturgemäß erhebliche zusätzliche Verkehre produzieren wird und das massiv schädigend in die natürlichen Lebensräume von Mensch und Tier eingreifen wird. Aus diesem Grund ist die Teilfläche des geplanten Baugebiets im Landschaftsschutzgebiet „Strickherdicke-Ost“ enthalten und soll als naturnaher Lebensraum erhalten werden. Die Aufgabe des Landschaftsschutzes für

Seite 7 von 10



die in Rede stehende Fläche ist vor diesem Hintergrund nicht vertretbar. Wenn das Baugebiet Burland samt Erweiterungsfläche bebaut ist und das Gewerbegebiet Schürenfeld umgesetzt worden ist, wird vom im Landschaftsplan festgeschriebenen Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ nicht mehr viel übriggeblieben sein.

**Einwendung:**

Die erweiterte Planung widerspricht, insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden Bebauung des Gewerbegebiets Schürenfeld, dem im Landschaftsplan festgeschriebenen Entwicklungsziel des Landschaftsplans und ist daher abzulehnen!

Zu Punkt 5.5

**„Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete“**

Das Hydrogeologische Gutachten geht von erheblich zu geringen Versiegelungsflächen aus und bezeichnet die mögliche Versickerung als nur „grenzwertig ausreichend“.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkniederschläge, sollten die möglichen Auswirkungen der geplanten Niederschlagswasserlösung auf das Naturschutzgebiet „Strickherdicker Bachtal“ und auch auf die dort vorhandene Bebauung einer vertieften Prüfung unterzogen werden!

Außerdem existiert keine alternative Lösung für die Entsorgung des Oberflächenwassers. Sollte sich die Versickerung im Nachgang als unzureichend darstellen, erwachsen der Stadt und den Bewohnern des Baugebiets daraus fast unlösbare Probleme!

**Einwendung:**

Dem Hydrogeologischen Gutachten liegen unzutreffenden Vorgaben zu Grunde und es wurde im Januar 2020, also weit vor den aktuellen Starkregenereignissen erstellt. Das Gutachten ist mit zutreffenden Vorgaben und unter Berücksichtigung der künftigen Klimaentwicklung zu aktualisieren!

Zu Punkt 7.1 / 7.3

Offenbar wird hier nur die Wohnbaufläche der FNP-Erweiterung in Ardey mit der Gesamtfläche in Dellwig verglichen und die Überschreitung von 285 m<sup>2</sup> als „vertretbar

Seite 8 von 10





erachtet“. Dabei übersehen wird jedoch, dass auch die der Abwasserbeseitigung dienende Fläche unter Landschaftsschutz steht und es sich dabei natürlich ebenfalls um eine Fläche handelt, die im direkten und ausschließlichen Zusammenhang mit der geplanten Bebauung steht! Diese Fläche von fast 2.000 m<sup>2</sup> wird unter Punkt 7.3 kurz und knapp erwähnt, jedoch ist sie eindeutig dem neuen Siedlungsbereich hinzuzurechnen und durch keine Tauschfläche in Dellwig abgedeckt. Auch für diese Fläche muss eine Kompensation erfolgen!

**Einwendung:**

Die Versickerungsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> ist in die Tauschflächenbilanz mit einzubeziehen und auszugleichen!

7.2

Zu der Schaffung von Ausgleichsflächen gehört neben der dauerhaften Sicherung auch deren Erhalt. Es ist in Fröndenberg die Regel, dass Ausgleichsflächen entweder als „Abenteuerspielplatz“ genutzt werden oder den Anwohnern als preiswerte Entsorgungsflächen für ihren Grünschnitt dienen. Dies ist nur möglich, weil nach der Einrichtung von Ausgleichsflächen keine nennenswerte Kontrolle mehr durch die Stadt erfolgt. Grünschnitt geschieht nur nach mehrfacher Aufforderung (am besten über die Presse!), Erhalt und Kontrolle zur Schonung des Gebiets ist in Fröndenberg bei allen Ausgleichsflächen ein Fremdwort.

**Einwendung:**

Dem Erhalt und der Kontrolle der Ausgleichsfläche sollte im Nachgang erheblich mehr Aufmerksamkeit als bisher üblich zugewandt werden!

Zu 8.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung über den Heideweg führt zu einer großen Gefährdung der Anwohner, da eine Inanspruchnahme einer innerörtlichen Straße ohne Gehwege nicht nur, aber gerade auch in der Bauphase, aus Gründen der Verkehrssicherheit vollkommen unangemessen erscheint.

**Einwendung:**

Die Eignung des Heidewegs als Erschließungsstraße ist nicht gegeben. Das vorliegende Verkehrsgutachten trifft dazu keinerlei Aussagen.



Die Eignung des Heidewegs und alternative Erschließungsmöglichkeiten sollten gutachterlich überprüft werden!

Martin Schoppmann (OV-Vorsitzender)

Seite 10 von 10

**Bündnis 90/Die Grünen**  
Ortsverband Fröndenberg  
Rehwinkel 18  
58730 Fröndenberg

Telefon 02373-973291  
[info@gruene.froendenberg.de](mailto:info@gruene.froendenberg.de)  
[www.gruene.froendenberg.de](http://www.gruene.froendenberg.de)