



Fröndenberg/ Ruhr, 24.08.2022

Einwendungen der Fraktion Die GRÜNEN im RAT der Stadt Fröndenberg/ Ruhr

zum

Bebauungsplanverfahren B-Plan 119 „Auf dem Buhrlande“ im Stadtteil Ardey

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlegung des o.g. Bebauungsplanverfahrens machen wir folgende Einwendungen geltend.

1. Begründung

Seite 3, 1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

„Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem nachhaltigen, städtebaulichen Fortschritt in geordneter Art und Weise. Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sollen miteinander in Einklang gebracht werden, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Bauland muss bedarfsgerecht ausgewiesen werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) als vorbereitender Bauleitplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist der zukünftige Wohnflächenbedarf mittels zwei entscheidender Parameter ermittelt worden. Zum einen der „Flächenbedarf aufgrund Haushaltsstrukturveränderungen“ und zum anderen der „Flächenbedarf aufgrund Einwohnzuwächse“. Mit der Genehmigung des FNP sind die dargestellten Wohnbauflächenreserven grundsätzlich als bedarfsgerecht bestätigt worden.“

Der zugrundeliegende Flächennutzungsplan wurde 2004 aufgestellt und sollte „Entwicklungsmöglichkeiten und Chancen für künftige Generationen“ sichern und enthalten. Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf wurde aufgrund der Annahme ermittelt, dass die Bevölkerung weiter wächst und dass es einen erhöhten Flächenbedarf aufgrund von Haushaltsveränderungen gibt.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt jedoch seit Jahren einen Negativtrend. Auch durch Neuausweisungen von Baugebieten konnte man dieser Entwicklung nicht gegensteuern!



Die aktuelle prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach dem Siedlungsflächenmonitoring Ruhr SFM 2020 des RVR (Regionalplanung_Entwicklung/RUFIS/2020_Siedlungsflaechen_Monitoring_Ruhr_2020.pdf) zeigt deutlich, Fröndenberg wird auch weiterhin (gerechnet von 2019 an) bis 2040 um 8,2% abnehmen, kreisweit um 4,9%.

Nicht zuletzt werden im Regionalplan Ruhr auch Aussagen über Flächenreserven getroffen. Fröndenberg verfügt über FNP-Reserven von 34,3 ha (Stand 01.01.2020) und ASB-Reserven von 1,8 ha (Stand 01.04.2021). Insgesamt besteht eine Überdeckung von 25,2 ha Wohnbaufläche. Von dem Rücknahmeerfordernis nach Ziel 6.1-1 LEP NRW kann aktuell abgesehen werden, solange der gesamtregionale Bedarfsrahmen nicht überschritten wird.

Diese Zahlen sind auch dem RAT der Stadt Fröndenberg bekannt (s. Regionalplanentwurf Beschlussvorlage 230/2018 3. Erg. im Mai 2022). Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in die freie Landschaft ist nicht vertretbar. Es bleibt in unser aller Verantwortung, Versiegelung zu vermeiden und Ressourcen zu schonen.

Einwendung:

Auch wenn die Genehmigung des FNP seinerzeit bedarfsgerecht war, so ist aus heutiger Sicht und auf Grundlage der überregionalen Entwicklungspläne, auf eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in den Außenbereich und in ein Landschaftsschutzgebiet, wie hier für das Baugebiet „Auf dem Buhrlande“, im Sinne einer nachhaltigen, flächenschonenden und bedarfsgerechten Flächenausweisung zu verzichten.



Seite 5, 3.1. Raumordnung und Landesplanung

„Gemäß dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr liegt das Plangebiet im Grenzbereich zwischen der Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans an das Ziel 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum) des LEP NRW angepasst ist.“

Unter 2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum des LEP NRW heißt es:

„Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.“

Ardey wird dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet. Die Erweiterung der Wohnbaufläche soll in die freie Landschaft und in ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet erfolgen.

Im LEP wird u.a. der Grundsatz 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“ formuliert: „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.“

In den Erläuterungen dazu wird weiter ausgeführt:

„Die städtebauliche Innenentwicklung dient nicht nur dem Flächensparen, der Verkehrsvermeidung und der siedlungsräumlichen Nutzungs- und Gestaltqualität, sie ist auch hinsichtlich der Betriebs- und Unterhaltungskosten insbesondere der technischen Infrastruktur für die Gemeinden in der Regel kostengünstiger als die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. In der Summe dient die Innenentwicklung der Erhaltung eines großräumig übergreifenden Freiraumverbundsystems und ist insofern von überörtlicher Bedeutung.“

Das heißt konkret, erst sind die vorhandenen Potentiale in Bezug auf Freiflächen im Innenbereich, Brachen und ggf. auch belastete Brachflächen sowie Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand zu erfassen und dem angedachten Bedarf von neuen Wohnbauflächen gegenüberzustellen. Betriebs- und Unterhaltungskosten werden so auch vermieden!

Einwendung:



Es ist darzulegen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes den landesplanerischen Zielvorgaben entspricht.

Die Innenpotentiale für die Wohnbauflächen im Stadtgebiet sind darzustellen, zu prüfen und abzuwägen bevor eine Ausdehnung in die freie Landschaft vorgenommen wird.

Zudem beschreibt der LEP unter 2-4 das Ziel für Ortsteile im Freiraum insbesondere bzgl. einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung geknüpft an die vorhandene Infrastruktur.

„2-4 „Ziel Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“: In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.“

Ein hinreichendes Infrastrukturangebot zur Grundversorgung gehört also bereits bei Ortsteilen zur Entwicklungsvoraussetzung dazu. Folglich ist das auch für einen Allgemeinen Siedlungsbereich wie Ardey vorauszusetzen und sicherzustellen. Im Ortsteil Ardey fehlt jedoch schon heute eine hinreichende Grundversorgung, die für eine Erweiterung der Wohnbaufläche in die freie Landschaft sprechen könnte. Eine Verbesserung dieser Situation ist weder angedacht noch realistisch zu erwarten. Eine Verbesserung der Lagegunst wäre aber **u.a.** eine Voraussetzung für eine zukünftige Siedlungserweiterung in die Fläche bzw. Außenbereich.

Die Aussage „kann davon ausgegangen werden...Ziel 2-3...“ ist eine Annahme und bedarf einer Bestätigung!

Einwendung:

Die städtische Planung zur Verbesserung der Infrastruktur in Sachen Versorgung, Verkehr oder Freizeit in Ardey sind aufzuzeigen. Ohne eine Verbesserung des Infrastrukturangebots darf keine weitere Siedlungsentwicklung in Ardey in die freie Landschaft mehr stattfinden!



Seite 6/7, 3.1.2 Hochwasserschutz

„Zur Konkretisierung der groben, landesweiten Abschätzung hat die Stadt Fröndenberg/Ruhr ein Fachbüro mit der Erarbeitung einer lokalen Starkregenrisikokarte für das Stadtgebiet beauftragt; Ergebnisse sollen spätestens bis Ende 2022 vorliegen. Die vorliegende Planung entspricht somit dem Ziel I1.1 des BRPH.“

Vollständiger Text aus der Rechtsverordnung des Bundes, Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), Anlage zur Verordnung, Hochwasserrisikomanagement, Ziel I1.1.:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Den wachsenden Gefahren durch den Klimawandel ist auch Fröndenberg ausgesetzt. So wurde die Stadt in 2021 durch ein Hochwasserereignis schwer getroffen. Trotz klarer Erkenntnisse im Hinblick auf besonders gefährdete Stellen im Stadtgebiet, hat die Verwaltung unter Hinweis auf die in Bearbeitung befindliche Starkregenrisikokarte bisher von allen konkreten Maßnahmen abgesehen.

Vor diesem Hintergrund und der gesetzliche Vorgabe nach BRPH kann dem Bebauungsplanes frühestens zugestimmt werden, wenn die Erarbeitung der lokalen Risikogefahrenkarte abgeschlossen, ausgewertet und die Ergebnisse eingeflossen sind. Vorher dürften grundsätzlich keine größeren Baumaßnahmen mehr begonnen werden.

Einwendung:

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben zum Hochwasserschutzrisikomanagement ist für eine weitere Siedlungsentwicklung neben der Erarbeitung der Starkregenrisikogefahrenkarte auch eine abschließende Bewertung erforderlich. Die Ergebnisse müssen in den Planungen berücksichtigt werden. Vorher dürfen keine weiteren größeren Baumaßnahmen mehr begonnen werden!



Seite 7 3.2 Flächennutzungsplan

„Ein weiterer Grund für die Änderung liegt in landesplanerischen Zielvorgaben im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die grundsätzlich flächensparend und bedarfsgerecht auszurichten ist. Folglich ist eine Anpassung dieser Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nur dann gegeben, wenn für die neue Wohnbaufläche im Ortsteil Ardey an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Fläche in gleicher Größenordnung wieder dem Freiraum zugeführt, also ein Flächentausch vorgenommen wird.“

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, da der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern auf Flächen von ca. 500 qm sicherlich keine flächensparende Bebauung darstellt, sondern eher das genaue Gegenteil. Sollte dieser landesplanerischen Vorgabe gefolgt werden wollen, sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zu planen. Das landesplanerische Ziel des flächensparenden Bauens wird sicherlich nicht erfüllt, wenn man unter Inanspruchnahme von fast drei Hektar Ackerland ganz überwiegend alleinstehende Einfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen kleinen Reihenhäusern errichtet. Dies stellt, auch im direkten Vergleich zu der vorhandenen Bausubstanz im Norden von Ardey, städtebaulich und ökologisch einen deutlichen Rückschritt dar!

Einwendung:

Die Planungen sind an den landesplanerischen Vorgaben und die vorhandene Bebauung anzupassen und Reihenhäuser und Doppelhäuser auf deutlich kleineren Grundstücken einzuplanen!

Zudem kann der Folgerung bzgl. Flächentausch nicht gefolgt werden. Ein Flächentausch hat nichts mit einer flächensparenden und bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnbaufläche zu tun.

Wie bereits unter 3.1. Raumordnung und Landesplanung angemerkt, sagt der LEP im Grundsatz 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung: „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.“

Einwendung:

Die Innenpotentiale für die Wohnbauflächen im Stadtgebiet sind darzustellen, zu prüfen und abzuwägen bevor eine Ausdehnung in die freie Landschaft vorgenommen wird.



Des Weiteren sei an dieser Stelle noch einmal auf die Ausführungen unter 1.1 „Ziel und Zweck des Bebauungsplans“ hingewiesen. Hier wird klargestellt, dass Fröndenberg eine Überdeckung von 25,2 ha Wohnbaufläche aufweist.

Einwendung:

Auch wenn die Genehmigung des FNP seinerzeit bedarfsgerecht war, so ist aus heutiger Sicht klar erkennbar, dass auf eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen, wie hier für das Baugebiet „Auf dem Buhrlande“, im Sinne einer flächenschonenden und bedarfsgerechten Flächenausweisung zu verzichten ist.



Seite 8/ 9, 5.1 Planinhalte und Festsetzungen

„Zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes als städtebauliche Abrundung/Erweiterung des Siedlungsschwerpunktes Ardey/Langschede sollen nachgefragte Baugrundstücke im Ein- und Zweifamilienhausbereich sowie im geringeren Umfang auch Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung mit den notwendigen Erschließungsflächen planungsrechtlich ausgewiesen werden.

Eine Planstraße teilt das Baugebiet in einen Nord- und Südteil. Im Norden sind neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten ökologische und klimatechnische Gründe für die alleinige Zulassung von begrünten Flachdächern ausschlaggebend. Sie dienen als Dämmung im Winter sowie Hitzeschutz im Sommer und können hohen Windlasten aufnehmen. Dabei speichern und verwerten sie hohe Niederschlagsmengen, was eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung erheblich reduziert. Als weitere Maßnahmen zum Klimaschutz wird der durch menschliches Handeln verursachte Feinstaub gebunden. Zudem wird die Artenvielfalt an Insekten als wichtiger Bestandteil des Ökosystems gefördert.

Für den westlichen Teil der südlichen Bebauung gilt das gleiche. Aus städtebaulichen Gründen soll den zukünftigen Hausbesitzern wahlweise aber auch die Möglichkeit geboten werden, als Dachform ein Satteldach zu wählen, wie es die bestehenden Häuser im südlich anschließenden Baugebiet der Heidewegsiedlung aufweisen. Durch die Mischung Satteldach oder Flachdach wird der Übergang von den Satteldachhäusern zu den Flachdachhäusern geschaffen.“

Dieser Vorgabe ist aus ökologischen und städtebaulichen Gründen nicht zu folgen. Entweder sind begrünte Flachdächer nach herrschender Meinung ökologisch so wertvoll, dass sie im ganzen Baugebiet vorgeschrieben werden sollten oder der Übergang von den Satteldächern der vorhanden Bebauung zum neuen Baugebiet ist optisch und städtebaulich so wünschenswert, dass im südlichen Bereich des neuen Baugebietes Satteldächer für alle Häuser verbindlich vorgeschrieben werden sollten. Das hier vorgeschlagene Wahlrecht führt entweder zu ökologischen Einbußen oder zu einem optischen und städtebaulichen Durcheinander. Eine geordnete städtebauliche Vorgabe ist in jeden Fall vorzuziehen.

Einwendung:

Aus ökologischen Gründen sollten im gesamten Gebiet begrünte Flachdächer vorgeschrieben werden. Sollte es aus optischen oder städtebaulichen Gründen wünschenswert sein, im südlichen Bereich Satteldächer zu errichten, so sollte dies jedoch auch verbindlich für alle dort zu errichtenden Gebäude so festgeschrieben werden. Die optionale Errichtung von Flach- **oder** Satteldächern sollte unzulässig sein, um ein optisches und städtebauliches Durcheinander zu verhindern!



Seite 9:

„Zur Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge soll im Nordosten des Plangebietes im Bereich der geringsten Höhe über NHN eine Abwasserversickerungsanlage angelegt und betrieben werden.“

Einwendung:

Diese Ausführung ist ganz offensichtlich falsch, denn die Planung sieht natürlich allein schon aus Gründen der Topografie eine Errichtung im Nordwesten vor! Zudem ist die zutreffende Bezeichnung „Oberflächenwasserversickerungsanlage“ zu verwenden und klarzustellen, welche versiegelten Flächen angeschlossen werden sollen (private Grundstücke, öffentliche Straßen, Wege, Parkplätze etc.).

Das Regenwasser an zentraler Stelle versickern zu lassen ist eine Möglichkeit Niederschlagswasser dem Naturhaushalt zurückzugeben. Noch besser ist es jedoch, das Regenwasser dort versickern zu lassen, wo es niederschlägt, also direkt auf den Grundstücken.

Zudem sind neben Regelungen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser auch Festsetzungen für die Regenwassernutzung zu treffen. Das Festschreiben/ Festsetzen von Flächen auf Baugrundstücken für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen ist bereits heute nach Baugesetzbuch möglich.

Eine nachhaltige Regenwassernutzung ist das Sammeln von Regenwasser in Zisternen, um es anschließend im Garten und im Gebäude zu verwenden. Zisternen sind neben den Versickerungsrigolen ein guter Pufferspeicher nicht nur bei Starkregen. Durch die Nutzung des gespeicherten Regenwassers im Haushalt wie für die WC-Spülung, für die Waschmaschine und für die Gartenbewässerung wird wertvolles Trinkwasser gespart.

Einwendung:

Die dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken sollte Vorrang haben vor einer zentralen Versickerung. Zudem ist eine verpflichtende Nutzung des Regenwassers auf den Grundstücken festzuschreiben.



Seite 10/ 11, 5.1.4 Nutzungseinschränkungen

„In Baugebiet 4 erhalten zwei Baugrundstücke davon abweichend die Möglichkeit je ein Gebäude für bis zu sechs WE zu erstellen, um gleichwohl den entsprechenden Wohnbedarf an dieser Stelle zu decken. Sie passen sich in der Höhe den Ein- und Zweifamilienhäusern an; werden jedoch die überbaubare Fläche intensiver ausnutzen, ohne dabei die GRZ von 0,4 zu überschreiten.“

Die Positionierung der Mehrfamilienhäuser (Baugebiet 4) am südöstlichen Rand ist für die Bewohner der benachbarten Häuser eine Zumutung! In der derzeitigen und völlig rücksichtslosen Planung befinden sich die massivsten Baukörper des neuen Baugebiets in unmittelbarer Nähe und in der westlichen Lichtachse der kleinsten benachbarten Reihenhäuser, die sowieso je nur über ca.170 qm Grundfläche verfügen! Dies stellt für die vorhandenen Bewohner eine massive Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität dar, die durch ein Versetzen der Mehrfamilienhäuser an jeden anderen Platz im nördlichen Bereich des neuen Baugebiets leicht vermieden werden könnte. Als Pufferzone zu den vorhandenen Reihenhäusern sollte mindestens eine Häuserreihe Einfamilienhäuser festgelegt werden!

Einwendung:

Die Mehrfamilienhäuser sollten so positioniert werden, dass durch die Errichtung nur eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der vorhandenen Bewohner ausgelöst wird! In jedem Fall sollte eine Errichtung unmittelbar vor den kleinsten Reihenhäusern ausgeschlossen sein!



Seite 11, 5.2.2 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Einwendung:

Angesichts von Klima- und Energiekrise sollten alle Dächer zwingend mit Solaranlagen ausgerüstet werden; dies sollte auch für die Flachdächer gelten. Dabei ist die Statik entsprechend anzupassen, um Gründächer und Solaranlagen parallel möglich zu machen. Die oben aufgeführten Dachaufbauten sollten dabei nicht zu einer großflächigen Verhinderung der Montage von Solarelementen führen!

Es ist zudem sicherzustellen, dass die zuvor aufgeführten Grundsätze auch für die errichteten Nebengebäude gelten.



Seite 12, 5.2.3 Farbgebung für Dächern

„(Photovoltaik- und Solarzellen)“

Einwendung:

Da „Photovoltaik- und Solarzellen“ im normalen Sprachgebrauch ein und dieselbe Sache beschreiben ist anzunehmen, dass hier wohl „Solarzellen und Solarthermie-Kollektoren“ gemeint sind!



Seite 13, 5.3.1, Äußere Erschließung

„Eine verkehrliche Untersuchung zeigt die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Knotenpunkte.“

Das Verkehrsgutachten ist im Hinblick auf die Beurteilung der Leistungsfähigkeit vorhandenen Straßen, insbesondere im Hinblick auf die mehrjährige Bauphase, vollkommen unzureichend!

.....

„Der westliche Teil der Bredde, der im Bebauungsplanbereich Nr. 33 liegt, ist noch nicht endausgebaut. In einem abzuschließenden Erschließungsvertrag wird u.a. der weitere Ausbau geregelt. Neben ausreichende Flächen für den fließenden Verkehr, werden zudem Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Bei einer noch zu bestimmenden Anzahl an Parkplätzen kann es sich dabei auch um solche handeln, die mit Ladevorrichtungen für elektrisch betriebene Pkw ausgestattet werden.“

Die westliche Bredde ist noch nicht endausgebaut und auch nicht Teil des derzeit in Rede stehenden Bebauungsplans. Die finanziellen und planerischen Aspekte, insbesondere im Hinblick auf die Beteiligung der Bevölkerung, die konkreten Ausbaupläne und den nötigen Landerwerb sind daher in einem gesonderten geordneten Verfahren abzuwickeln!

Die seinerzeitigen Ausbaupläne sind sicher über 40 Jahre alt und daher weder den derzeitigen Bewohnern, noch den Einwendern gegen den aktuellen Bebauungsplan, noch den derzeit aktiven Fröndenberger Politikern oder Verwaltungsmitarbeitern geläufig. Zudem können sich die Pläne des Straßenausbaus zunächst einmal nur nach den damaligen Bedürfnissen der Anlieger des Bebauungsplanes Nr. 33 richten. Als Hilfestellung für die Erschließung des Baugebietes „Auf dem Buhrlande“ wurde die damalige Straße weder geplant noch finanziert. Daher sollten zunächst einmal die damaligen Planungen bekannt gemacht und die entsprechenden Finanzierungen dargestellt werden! Ebenso ist völlig unklar, ob und welche Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Straße bereits von wem gezahlt wurden und wer für den Endausbau nun noch in Anspruch genommen werden muss. Zudem ist zu überprüfen, ob für den Ausbau der Straße und der dabei vorgesehenen Stellplätze noch zusätzliche Flächen benötigt werden, die heute noch als landwirtschaftliche Fläche im FNP ausgewiesen sind. Wir gehen selbstverständlich davon aus, dass die Baumaßnahmen in und um den alten Bebauungsplan einem gesonderten geordneten Verfahren vorbehalten bleiben.

Einwendung:



Die westliche Bredde ist noch nicht endausgebaut und auch nicht Teil des derzeit in Rede stehenden Bebauungsplans. Die finanziellen und planerischen Aspekte, insbesondere im Hinblick auf die Beteiligung der Bevölkerung, die konkreten Ausbaupläne und den nötigen Landerwerb sind daher in einem gesonderten geordneten Verfahren abzuwickeln, bevor mit einer Realisierung des Baugebietes „Auf dem Buhrlande“ begonnen werden kann

Als Zufahrt zu dem Baugebiet ist noch eine verschwenkte Zufahrt vorgesehen. Dies stammt noch aus Plänen, als nur die im FNP ausgewiesene Fläche zur Bebauung vorgesehen war. Durch die Erweiterung der Fläche nach Norden hin, ist das Erfordernis für eine solch ungünstige Straßenführung entfallen. Die verschwenkte Zufahrt in das neue Baugebiet unmittelbar an einer vorhandenen Garage vorbei führt zu einer völlig unübersichtlichen Verkehrssituation. Fahrzeuge und Bewohner, die das Baugebiet verlassen oder aufsuchen wollen, können bis zum Passieren der Kurve nicht erkennen, ob und welche Art von Verkehrsteilnehmern ihnen entgegenkommen. Zudem befindet sich gerade an dieser Stelle auch die fußläufige Verbindung zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Waldgebiet. Aus Sicht der Verkehrssicherheit ist dies sicherlich die schlechteste Lösung.

Einwendung:

Die Zuwegung zum Baugebiet ist so zu planen, dass Gefahrensituationen aus der heute unnötigen Verschwenkung der Straße möglichst ausgeschlossen sind!

Im mittleren Teil der westlichen Bredde befindet sich auf der Südseite eine Garagenanlage mit acht Garagen, die ein deutlich tieferes Niveau als die Straße aufweist. Die Garagennutzer sind gezwungen aus ihren Garagen, rückwärts, mit Schwung bergauf und ohne Sicht in die Bredde hineinzustoßen

Einwendung:

Die Problematik der Garagenanlage und der damit verbundenen Gefahren sind weder in der Begründung des Plans noch im Verkehrsgutachten auch nur angesprochen worden. Für dieses Gefahrenmoment ist durch verkehrssichernde Maßnahmen eine Lösung zu erarbeiten!

Der südliche Bereich der Bredde von der Ardeyer Straße ist auf beiden Seiten als Parkfläche ausgewiesen und täglich flächendeckend belegt. Mindestens im Rahmen der



Bauphase müssten diese Parkplätze über mehrere Jahre aus dieser Nutzung herausgenommen werden. Alternativen für die Bewohner sind nicht erkennbar. Dieses Problem sollte sicherlich gelöst sein, bevor im Rahmen der gesamten Bauphase in der Bredde das beidseitige Parken auf den heute eingezeichneten Flächen unterbunden werden muss!

Einwendung:

Es ist zu erläutern, wie die Parksituation in der Bredde gelöst werden soll und welche alternativen Abstellmöglichkeiten die Verwaltung vorschlägt.

Das Linksabbiegen aus der südlichen in die westliche Bredde vollzieht sich über einen Kurvenradius, der die Inanspruchnahme der gesamten Straßenbreite notwendig macht. Wie hier insbesondere der Baustellenverkehr abgewickelt werden soll, ist nicht erkennbar.

Einwendung:

Im Rahmen der Bauphase ist laufend mit der Befahrung der Bredde mit schweren LKW, auch mit Anhänger, zu rechnen. Es ist darzulegen, wie das Problem der geringen Kurvenradien und insbesondere auch der Baustellen-Begegnungsverkehr auf der Bredde abgewickelt werden soll.



Seite 13, 5.3.2 Innere Erschließung

„Über eine 4,00 m breite verkehrsberuhigte Straße werden die Grundstücke der zwei Mehrfamilienhäuser öffentlich erschlossen. Diese verbindet über einen öffentlichen Fuß- und Radweg das Plangebiet mit dem bestehenden Spielplatz und darüber hinaus mit dem vorhandenen Straßennetz. Die Verbindung ist aus Sicht der Fußgänger und Radfahrer eine Verkürzung des Weges zum Mittelpunkt von Ardey.“

Der vorgesehene Fuß- und Radweg endet mitten auf der Spielplatzfläche, wobei ein Befahren des Spielplatzes mit dem Fahrrad nicht zulässig ist. Außerdem ist der Spielplatz über die vorhandene Straße Burland an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Die Sackgasse Burland mündet in die Straße Zum Siepen ein, wobei sich an dieser Einmündung eine völlig unübersichtliche Verkehrssituation ergibt und sich der Kreuzungsverkehr durch den Zuzug noch erheblich erhöhen wird!

Einwendung:

Es ist eine Lösung für den Verkehr über den Spielplatz darzustellen, der den Radverkehr weiter ermöglicht und spielende Kinder nicht gefährdet!

Zudem ist aufzuzeigen, wie die Einmündungssituation der Straße Burland so entschärft werden kann, dass aus Richtung des Spielplatzes kommende Fußgänger und Radfahrer nicht gefährdet sind.



Seite 14, 5.3.4 ÖPNV

„Das Plangebiet ist über zwei Buslinien und einen DB-Haltepunkt an das Netz des örtlichen und überörtlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Haltestelle der Stadtbuslinie C72, die auch mit der Linie der MVG nach Menden und Unna verknüpft ist, liegt am Gemeindezentrum in ca. 400 m Entfernung und der DB-Haltepunkt der Bahnstrecke Fröndenberg - Unna in ca. 500 m an der Ardeyer Straße. Die Bürgerbuslinie B1 West mit einer Haltestelle in der Dorfstraße (Entfernung ca. 700 m) verbindet die westlichen Ortsteile mit der Stadtmitte.

Die Aufzählung von zwei Buslinien und einem DB-Haltepunkt schafft noch kein angemessenes ÖPNV-Angebot! Eine angemessene Verkehrsbedienung im ländlichen Raum muss z.B. auch am Wochenende sichergestellt sein, was beim aktuellen ÖPNV-Angebot in Ardey nicht der Fall ist.

So fährt der Bürgerbus B1 West nur montags bis freitags im Zweistundentakt, maximal fünfmal am Tag. Der Citybus C72 fährt montags bis freitags von 6:00 Uhr bis 19:00 Uhr stündlich, samstags und sonntags nur eingeschränkt. Die schienenmäßige Anbindung mit der RB 54 nach Unna bzw. Menden ist erst in ca. 700 m Fußweg zu erreichen.

Vielleicht genügt das Angebot Personen, die gelegentlich mal mit Bus und Bahn unterwegs sind. Das in der Begründung beschriebene ÖPNV-Angebot entspricht aber in keinsten Weise den Anforderungen und Bedürfnissen von Personen, die regelmäßig den ÖPNV nutzen müssen oder einem potentiellen Nutzer, der den Umstieg vom Auto auf Bus und Bahn vollziehen möchte.

Einwendung:

Wer auf den ÖPNV umsteigen möchte, findet in Ardey entgegen der Beschreibung in der Begründung kein ausreichendes Angebot. Das Angebot ist zu erweitern, bevor der ÖPNV als Begründung für einen gewünschten Bevölkerungszuwachs herhalten kann!



Seite 14, 5.4.2 Dachbegrünung

„In Verbindung mit einer Dachbegrünung sind auch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig.“

Einwendung:

Wie bereits oben erwähnt, sollten Dachbegrünung UND Solaranlagen auf den Dächern verpflichtend vorgeschrieben werden. Dabei ist insbesondere die Statik entsprechend auszulegen, damit die Umsetzung der Vorgabe nicht an diesem Punkt scheitert!



Seite 15, 5.4.3 bis 5.4.6 Stellplätze, Einfriedungen, Bäume auf privaten Grundstücken, Straßenbäume

Einwendung:

Es muss sichergestellt werden, dass die Auflagen durch die Fröndenberger Verwaltung überprüft und durchgesetzt werden, dies war in der Vergangenheit bei den bereits bestehenden Baugebieten nicht der Fall!



Seite 16, 5.4.7 Muldenfläche zur Ableitung von Niederschlagswasser

„Die öffentliche Grünfläche mit Mulde zur Ableitung von Niederschlagswasser dient als Notentwässerungsweg zum Mulden-Rigolen-System. Über den davor befindlichen Weg und die Grünfläche werden bei Starkregenereignissen die Niederschläge abgeleitet, ohne die geplanten Wohngebäude zu fluten.“

Das zu überplanende Gelände weist im Ganzen zwar ein Gefälle in Richtung Westen auf, jedoch ist die Bodenoberfläche nicht eben, sondern mit Wellen und Mulden durchzogen. Wenn der erwähnte Weg als zentrale Ableitung wirklich die Flutung der Wohngebäude verhindern soll, muss das gesamte Gelände entsprechend modelliert werden.

Derzeit steht z.B. in der südöstlichen Ecke des Gebiets, unmittelbar vor dem Spielplatz, nach jedem größeren Niederschlag Wasser, das erst im Verlauf von Tagen versickert. Soll dieses Wasser z.B. in die geplante Muldenfläche geleitet werden, sind erhebliche und tiefgreifende Eingriffe in die Geländestruktur erforderlich.

Einwendung:

Die ordnungsgemäße Entwässerung stellt sicherlich eine der wesentlichen Probleme bei der Bebauung des Gebiets dar. Durch enge Kontrollen sollte sichergestellt werden, dass die notwendigen baulichen Vorgaben eingehalten werden.



Seite 17, 5.5 Versorgungsflächen

Einwendung:

Es sollten Aussagen zur Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung sowie Internetanbindung gemacht werden, um sicherzustellen, dass die Erschließung nicht nur möglich ist, sondern auch den künftigen Standards und Erfordernissen für die Strom- und Wärmeversorgung entspricht. So muss es insbesondere möglich sein, ALLE Häuser gleichzeitig mit PV-Dachanlagen, Wärmepumpen und Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszurüsten.



Seite 18, 5.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

„Die privaten Verkehrsflächen können auch der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen. Darum haben sie jeweils zusätzlich die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die dann zugunsten der Stadt Fröndenberg/Ruhr, der Erschließungsträger und der Anlieger einzutragen sind. Diese Rechte ermöglichen die entsprechende und gegebenenfalls auch zwangsweise Inanspruchnahme des privaten Grundeigentums.“

Einwendung

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts stellt einen nicht unerheblichen Eingriff in das Privateigentum dar und ist im Nachgang üblicherweise zu entschädigen. Im Rahmen des Grunderwerbs sind diese Vorgaben somit unmittelbar zu berücksichtigen.



Seite 19, 7.1.1 Schmutzwasserbeseitigung

„Im Osten des Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen, auf der Anlagen der Versorgungsträger erstellt werden können. Die im Westen des Plangebietes ausgewiesene Fläche zur Abwasserbeseitigung dient als Grundstück für die Schmutzwasserpumpanlage, die die anfallenden Schmutzwässer aus dem Plangebiet in den Kanal in der Bredde pumpen.“

„Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird im Plangebiet gesammelt und über eine Schmutzwasserpumpstation an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße Bredde angeschlossen. Das vorhandene Kanalnetz kann die zusätzlichen Mengen schadlos abführen.“

Im Rahmen der Starkregenniederschläge des vergangenen Jahres fiel auf, dass Häuser und Keller im südlichen Bereich der tiefer liegenden Bredde vom Oberflächenwasser und von steigendem Kanalwasser geflutet wurden. Der Ausbau und die weitere Versiegelung der westlichen Bredde wird ebenso wie der Schmutzwassereintrag aus dem neuen Baugebiet in das vorhandene Kanalsystem, die Abwasserhaltung zusätzlich erschweren.

Einwendung:

Die im Nachgang zur Bebauung erforderlichen Kanalmaßnahmen in der Heidesiedlung werden durch den städtischen Abwasserbetrieb zu finanzieren sein. Es sollte daher mit aktuellen städtischen Untersuchungen sichergestellt werden, dass die Abwassersituation im Ardeyer Norden durch Maßnahmen im Rahmen der zusätzlichen Bebauung nicht zu Kosten für die Allgemeinheit führen!



Seite 18, 6.1 Bodenschutz / Innenentwicklung

„Hinsichtlich des Bodenschutzes und den erforderlichen bodenfunktionsbezogenen Kompensationsmaßnahmen für Flächen, auf denen die natürliche Bodenfunktion nicht mehr oder nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen, sind Angaben im Umweltbericht gemacht. Im Zuge der Entwicklung des neuen Wohngebietes wird im Bereich der versiegelten Flächen Boden mit hoher Erfüllung der Bodenfunktion beansprucht. Insgesamt werden im Zuge der Planung ca. 0,81 ha Boden vollversiegelt bzw. etwa 0,52 ha teilversiegelt oder überprägt. Insgesamt werden somit ca. 1,33 ha geschützter Boden dauerhaft beansprucht. Bei unvermeidbaren Eingriffen in schutzwürdige Böden durch Flächenneuanspruchnahme ist zur Bewältigung der Folgen des Eingriffs aus bodenschutzfachlicher Sicht ein bodenfunktionsbezogener Ausgleich erforderlich.

Auf 0,52 ha Fläche kann multifunktional durch Nutzungsextensivierung und Anlage einer Streuobstwiese ein Ausgleich erbracht werden. Damit kann im direkten Umfeld des Vorhabens schutzwürdiger Boden und die natürliche Bodenfunktion langfristig gesichert werden.

Über den verbleibenden schutzwürdigen Boden, der im Zuge des Vorhabens nicht ausgeglichen werden kann, muss hinsichtlich des Bodenschutzes einerseits und der städtebaulichen Ziele andererseits abgewogen werden.

Die städtebaulichen Ziele sind im Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr eindeutig definiert und vom Rat beschlossen worden. Im Flächennutzungsplan sind Standortalternativen abgewogen; wobei die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich des Siedlungsschwerpunktes Ardey/Langschede der Vorrang eingeräumt wurde. Das heißt, die erforderliche Siedlungsentwicklung sollte sich auf Flächen beziehen, die als Siedlungsflächen dargestellt sind, wie es auch der in Aufstellung befindliche Regionalplan vorsieht. Auf Flächennutzungsplanebene kommt es zusätzlich zu einem planerischen Tausch von Wohnbaufläche, welche im Ortsteil Dellwig dargestellt aber nicht entsprechend nutzbar ist. Alternative Wohnbauflächen stehen hier nicht zur Verfügung. Eine größenmäßige Erweiterung der Gesamtwohnbaufläche im Stadtgebiet wird durch die Planung nicht begründet. Die bauliche Nutzung der Flächen im Bebauungsplangebiet Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“ wird gegenüber den Belangen des Bodens priorisiert.

Als Minderungsmaßnahmen sei die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzungen des Bebauungsplans angeführt und die erforderliche sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens sowie der fachgerechte Umgang mit dem Bodenaushub und dessen Verwertung. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), der zu beachten ist.“



Wie schon mehrfach beanstandet, ist es völlig unangemessen ein vom Investor beauftragtes Architekturbüro die eigentlich von der Verwaltung vorzunehmenden Abwägungen durchführen und darlegen zu lassen.

Es bleibt die Tatsache bestehen, dass hier 1,33 ha hochwertiger Ackerboden dauerhaft aus der Bewirtschaftung genommen werden sollen. Ein ökologischer Ausgleich ist dabei nur durch ca. 0,52 ha Streuobstwiese vorgesehen. Für die verbleibende Fläche ist kein Ausgleich ersichtlich.

Das Architekturbüro kommt zu dem Schluss, dass die Durchführung der Baumaßnahme vor dem Schutz des Bodens zu priorisieren ist.

Dies alles losgelöst davon, dass Fröndenberg eine Überdeckung von 25,2 ha. Wohnbauflächenreserven hat (vgl. 1.1) und losgelöst von dem Grundsatz der im LEP vorgesehenen vorrangigeren Innenentwicklung (dort Pkt. 6.1-6 vgl. 3.1)

Auch der NABU führt in seinem Grundsatzprogramm aus (Quelle: 200130-grundsatzprogramm-nachhaltige-siedlungsentwicklung.pdf), dass die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen Bebauungsplan nur dann möglich sein dürfte, wenn vorher die Innenentwicklungspotenziale von der Gemeinde ermittelt und deren Nichteignung für die gemeindliche Planungsabsicht dargestellt worden sind“.

Eine solche Abwägung wurde bisher von der Verwaltung nicht durchgeführt. Zunächst einmal bleibt die Tatsache bestehen, dass für die Zerstörung von über 0,82 ha wertvollem Ackerboden kein entsprechender Ausgleich vorgesehen ist.

Einwendung:

Von der Verwaltung sind daher die Innenentwicklungspotenziale erst zu prüfen und ggf. die Nichteignung zu bestätigen. Für die zerstörte Ackerfläche ist ein vollständiger Ausgleich festzulegen.



Seite 19, 7.1.2 Niederschlagswasserbeseitigung

„Das von befestigten Oberflächen wie Dach- und Verkehrsflächen abfließende und gesammelte Niederschlagswasser wird über ein Mulden-Rigolen-System in das Grundwasser versickert. Die hydraulische Bemessung erfolgte nach den einschlägigen Arbeitsblättern der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), der entsprechenden DIN EN Vorschrift und der Kanalnetz Bemessung nach der „Koordinierten Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung des DWD“ (KOSTRA-DWD). In der Regel erfolgt die Bemessung des Gesamtsystems (Mulden-Rigolen-System) für eine Überstauhäufigkeit eines 10-jährlichen Ereignisses (bei zentralen Lösungen). In der aktuellen Planung erfolgte die Bemessung des M-R-S für ein 30-jährliches Regenereignis aufgrund der fehlenden Vorflut und um eine größere Sicherheit für die Regenwasserversickerung vorzuhalten. Den Bemessungen kann ebenfalls entnommen werden, dass durch die vorgesehene Anordnung der Überflutungsbauwerke sogar noch ein 100-jährliches Regenereignis von dem M-R-S aufgenommen werden kann. Das Plangebiet ist also laut Gutachter bestmöglich gegen Starkregen bzw. Überflutungen geschützt. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes ist somit gewährleistet.“

Die Unterlagen (mit Beschreibungen und Bemessungen), die zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage in das Grundwasser erstellt wurden, sind bei der Stadt Fröndenberg/Ruhr einsehbar.

Den Bauherrn steht frei, das Wasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder anderweitig zu nutzen und es dafür in Zisternen, Regenwassertanks o.ä. zu sammeln. Der notwendige Überlauf ist an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung anzuschließen.“

Einwendung:

Die von der Stadt Fröndenberg sich selbst gesetzte Norm für den Hochwasserschutz ist selbstverständlich in jedem neuen Baugebiet einzuhalten. Es sollte zudem vorgeschrieben werden, dass die Bauherren eigene Zisternen, Regenwassertanks o.ä. zur Pufferung und Speicherung des eigenen Niederschlagswassers zu installieren haben. (siehe auch Ausführungen unter 5.1).

Wünschenswert wäre zudem auch eine finanzielle Förderung der privaten Regenwassernutzung durch die Stadt. Dies würde die Speicherfähigkeit für Regenwasser im Baugebiet erhöhen und darüber hinaus große Mengen an Frischwasser einsparen.



Seite 20, 7.1.3 Energieversorgung

„Die notwendigen Leitungen für die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation u.a. müssen ins Plangebiet verlegt werden und zwar von der Straße „Bredde“ aus. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der einzelnen Versorgungsträger zum Schutz ihrer Leitungen zu beachten. Der Betrieb von Wärmepumpen, als ein wesentliches Element, um den CO₂-Ausstoß zu verringern und beim Heizen unabhängig von fossilen Brennstoffen zu werden, sollte durch Bereitstellung von klimaneutralem Öko-Strom gewährleistet werden.“

Für die Entwicklung von Wohnsiedlungen gibt es inzwischen eine Vielzahl vorbildlicher Projekte, die beispielsweise den Passivhausstandard vorschreiben. Generell sollte Systemen, die gleich für mehrere Wohneinheiten oder kommunale Bauten Brauch- und Heizwasser erwärmen (z. B. Nahwärmenetze), der Vorzug gegeben werden.

In großen Teilen von Fröndenberg ist wegen der geringen Leistungsfähigkeit des öffentlichen Stromnetzes weder eine flächendeckende Montage von PV-Anlagen auf privaten Dächern, noch eine umfassende Installation von Elektroladepunkten möglich.

Es ist vollkommen sicher, dass künftig beide energetischen Anforderungen zum obligatorischen Standard in jedem Privathaus werden. Daher wäre es inakzeptabel, wenn die Stadt Fröndenberg noch im Jahr 2022 ein Baugebiet zulässt, welches noch die gleiche unzureichende Leistungsfähigkeit wie weite Teile des gesamten Stadtgebietes aufweist.

Einwendung:

Es muss sichergestellt werden, dass die leitungsmäßige Innenerschließung des Baugebiets den genannten zukünftigen energetischen Anforderungen gerecht wird: 100% PV-Dachanlagen, 100% Wärmepumpennutzung und 100% Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge. Dazu ist es außerdem erforderlich, auch die elektrischen Leitungen zum Baugebiet entsprechend zu dimensionieren.

Ein zentrales kaltes Nahwärmenetz für das Baugebiet ist anzustreben und zu prüfen.

Wir regen im Zusammenhang dieser Baumaßnahme an, ebenfalls im angrenzenden Wohngebiet das Leitungsnetz zu ertüchtigen



Seite 20, 7.2 Sonstige öffentliche Infrastrukturen

„Eine Erweiterung der öffentlichen Infrastrukturen ist nicht erforderlich. Entsprechende Einrichtungen wie Kindergarten, eine Grundschule, kirchliche Einrichtungen sowie Spiel- und Sportstätten sind im Stadtgebiet vorhanden. Die Neuansiedlung von Familien trägt zur Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur bei. Auf künftige Änderungen der Rahmenbedingungen ist dennoch flexibel zu reagieren.“

Der Passus ist offenbar aus anderen Bebauungsplänen ohne Anpassung abgeschrieben worden. Die vorhandene soziale Infrastruktur in Ardey ist bereits heute nicht geeignet, eine umfassende Versorgung sicher zu stellen. Der Kindergarten in Ardey ist seit Jahren vollkommen ausgebucht und zuziehende Bürger werden über Jahre an andere Kindergärten in Fröndenberg verwiesen! Ein weiterer Ausbau wird zu einer weiter steigenden differenzierten Kreisumlage führen! Inwieweit die OGS der Sonnenbergschule in Langschede in der Lage ist, noch eine größere Zahl von Kindern aufzunehmen, sollte geprüft werden! Wo die „in der Nachbarschaft befindlichen Sportstätten“ liegen, sollte dargelegt werden.

Zu der Frage der Infrastruktur und der Erschließung neuer Baugebietes führt der LEP unter 2.4 wie folgt aus:

„In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.“

Es ist eindeutig erkennbar, dass eine Siedlungsentwicklung nur dort vorzusehen ist, wo auch ein vielfältiges Infrastrukturangebot besteht.

Die von der Verwaltung vorgebrachte These, dass das Thema Kinderbetreuung dabei eine Angelegenheit des Kreises sei und die entsprechenden Plätze nur irgendwo im Stadtgebiet vorzuhalten seien, findet im LEP keinerlei Entsprechung und ist durch diesen somit auch nicht gedeckt.

In Ardey gibt es nur einen völlig ausgelasteten Kindergarten, keine Schule, keine Lebensmittelgrundversorgung, keine Sportgelegenheiten und keinen Meter Radweg. Eine Verbesserung dieser Situation ist weder angedacht noch realistisch zu erwarten.



Darüber hinaus ist dazu im LEP ein weiterer wichtiger Grundsatz formuliert. In 6.1-9 „Grundsatz Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten“ heißt es:

“Wenn beabsichtigt ist, Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen, sollen von den Kommunen zuvor die Infrastrukturkosten und auch die Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend ermittelt und bewertet werden.

Einwendung:

Von der Verwaltung ist darzulegen, wie die Vorgaben des LEP im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur für die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Ardey erfüllt werden sollen. Die Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten hierfür sind zu beziffern.



Seite 25, 8.0 Bodenordnung / 9.0 Kosten, Finanzierung und Durchführung

„Die zu bebauende Fläche, die von der öffentlichen Planstraße erschlossen werden soll, wird nach Abschluss des Erschließungsvertrags durch den Erschließungsträger entsprechend der getroffenen Festsetzungen neu geordnet, um die geplante Bebauung zu realisieren. Die Grundstücke sollen an Bauinteressenten verkauft werden. Die Grundstücke für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Flächen für die Abwasserbeseitigung werden ausparzelliert und der Stadt Fröndenberg nach Herstellung der Erschließungsanlagen übertragen. Die Flächen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird in den Besitz des Kreises Unna übergehen. Ein Übereinkommen hierfür ist noch zu treffen.“

„Es ist beabsichtigt, durch Abschluss eines Erschließungsvertrages gemäß § 124 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage einem Erschließungsträger zu übertragen. Als Investor übernimmt er sämtliche Planungs- und Gutachterkosten, die für die gesamte Bebauungsplanaufstellung anfallen. Bei der Stadt Fröndenberg/Ruhr verbleiben die Sach- und Personalkosten, die für die hoheitlichen Aufgaben aufzuwenden sind. Mit der Durchführung der Erschließungsplanung soll nach Rechtskrafterlangung begonnen werden. Mit dem Kreis Unna wird die Durchführung und kostenmäßige Abwicklung der Kompensationsmaßnahmen - Streuobstwiese - vertraglich geregelt.“

Einwendung

Vor der ersten Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im neuen Baugebiet muss die zu erweiternde und auszubauende Zuwegung über die Bredde in einem eigenen geordneten Verfahren abgewickelt sein. Siehe hierzu auch die Ausführung 5.3.1.



Seite 24, 7.11 Sonstige öffentliche Belange

„Städtische Infrastruktur wie Straßen und Schmutzwasserkanäle sind insoweit betroffen, wie das Plangebiet daran angeschlossen wird. Die Kanäle können weiteres Schmutzwasser problemlos aufnehmen. Die Straße Bredde ist im westlichen Endstück auszubauen und kann dann, wie auch den anschließenden Straßen den zusätzlichen Verkehr gefahrlos aufnehmen. Die Nutzung von öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schule u.a.) erfährt durch die Umsetzung der Planung einen Zuwachs. Geänderte Bedarfsplanungen müssen gegebenenfalls umgesetzt werden.“

Einwendung:

Diese Ausführungen widersprechen eklatant den Festlegungen des LEP. Nur dort wo Infrastruktur bereits vorhanden ist, sollen Siedlungsschwerpunkte ausgebaut werden. Dass diese Infrastruktur, für die es noch keinerlei Planungen gibt, in einer fernen Zukunft vielleicht einmal geschaffen werden könnte, reicht sicherlich nicht aus, um den Aspekt „Sonstige öffentliche Belange“ für das neue Baugebiet belastbar zu begründen. Zudem ist der Widerspruch zum LEP aufzuklären.

Auch hier ist noch einmal der Grundsatz 6.1-9 des LEP anzuführen:

„Wenn beabsichtigt ist, Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen, sollen von den Kommunen zuvor die Infrastrukturkosten und auch die Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend ermittelt und bewertet werden.“

Einwendung:

Von der Verwaltung ist im Vorfeld darzulegen, wie die Vorgaben des LEP im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur für die Siedlungsentwicklung des OT Ardey erfüllt werden bzw. werden sollen. Die Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten hierfür sind zu beziffern.



Seite 25, 9.0 Kosten, Finanzierung und Durchführung

„Mit der Durchführung der Erschließungsplanung soll nach Rechtskrafterlangung begonnen werden.“

Einwendung:

Korrekt muss es heißen: „Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Rechtskrafterlangung begonnen werden.“

Zusammenfassend weisen wir neben den vorgemachten Einwendungen noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass noch gesetzliche und landesplanerische Vorgaben einzuhalten sind, bevor mit einer Erschließung begonnen werden darf:

- Hochwasserrisikomanagement
- Prüfung der Innenentwicklungspotentiale
- Infrastrukturkosten/ Infrastrukturfolgekosten
- Prüfung eines zentralen kalten Nahwärmenetzes
- Verkehrliche Erschließung über die Bredde/ erforderliche Änderung des Bebauungsplans 33
- Lösung der aufgezeigten verkehrlichen Probleme, insbesondere in der Bauphase

Wie der Presse zu entnehmen ist, werden vom Investor auf der von ihm zur Bebauung vorgesehenen Fläche bereits umfangreiche Vermessungsarbeiten/ Grundstücksabgrenzungen vorgenommen. Die über die Presse vom Investor gemachten Angaben, dass es sich dabei um vorbereitende Handlungen für die anstehende archäologische Untersuchung handelt, sind unglaubwürdig. Es wurden nämlich flächendeckend auch alle äußeren Grenzsteine an den privaten Grundstücken freigelegt und markiert. Ganz offenbar nimmt der Investor schon Vermessungsarbeiten im Sinne der von ihm entworfenen Pläne vor, ohne sich um das noch laufende öffentliche Verfahren zu scheren.

Wie dies mit der Planungshoheit der Stadt und den möglichen Änderungsanregungen im Rahmen der Offenlegung in Übereinstimmung zu bringen ist, wirft Fragen auf und wäre von der Stadt noch einmal zu erläutern!



2. Verkehrsgutachten

Seite 46, Hinweise zur baulichen Anbindung

„Das Verkehrsgutachten soll auch Aussagen darüber treffen, wie die zukünftigen Straßenräume, welche das Neubaugebiet anbinden werden, zu gestalten bzw. auszubauen sind.“

Seite 48 Gutachterliche Empfehlung zur Anbindung mit Rad & Fuß

„Es sollte dort daher mittel- bis langfristig die Geh- und Radwegeinfrastruktur seitens der Stadt geprüft und optimiert werden. Wichtig sind durchgängige, ausreichend breite Wege entlang der Straßen (z. B. Ardeyer Straße, aber auch Heideweg von Ardeyer Straße bis Bilstein) bzw. sichere Mischverkehrsbereiche (in den Wohnstraßen Buchenacker, Bredde, Bilstein) sowie barrierefreie Oberflächen und Querungsstellen (z. B. Absenkungen, taktile Elemente).“

Seite 49

„Zur Steigerung der Verkehrssicherheit bleibt die Empfehlung von Tempo 30 km/h im Kurvenbereich allerdings bestehen. Dies käme auch der Sicherheit des Rad- und Fußverkehrs (z. B. zum Heidehof) zu Gute und reduziert mögliche Lärmwirkungen auf die dortigen Anwohnergrundstücke.

Die Zufahrt zwischen Bredde und Zum Siepen sollte im Norden auf Höhe des Hauses Nr. 32 durch Poller für Kfz gesperrt werden, um Schleichverkehre über Zum Siepen und Burlande sowie Bilstein/Buchenacker zu unterbinden.

Das westliche Teilstück der Bredde (zwischen Bredde Süd und Zum Siepen) könnte bereits vorbereitend auf die anschließende Erschließungsstraße des Neubaugebietes als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und umgestaltet werden (Mischverkehrsfläche). Dies reduziert die Fahrgeschwindigkeiten auf dem ansonsten sehr langen und geradlinigen Straßenstück und erhöht die Aufenthaltsqualität sowie Verkehrssicherheit für die dortigen Anwohner.

Bestehen bleibt die Empfehlung, die in Abbildung 34 dargestellten Gehwegebeziehungen infrastrukturell zu prüfen und zu optimieren. Sie bleiben wichtige Routen für zu Fuß zurückgelegte Wege in Ardey, ihr Ausbau fördert die Nahmobilität und trägt dazu bei, das Kfz-Verkehrsaufkommen von Neubau und Bestand zu reduzieren.“

Einwendung:

Seite 33 von 37



Für die im Verkehrsgutachten empfohlenen Verbesserungen gibt es keinerlei Umsetzungsvorschläge seitens der Stadt Fröndenberg. Um die Situation für Fußgänger und Radfahrer dem Bevölkerungs- und Verkehrszuwachs anzupassen, sind die vorgeschlagenen Maßnahmen vordringlich von der Stadt Fröndenberg einzuleiten und umsetzen. Die zu erwartenden Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten sind darzulegen (siehe auch Punkt 7.2 bzw. 7.11 der Stellungnahme zur Begründung).

In unserer Stellungnahme zur Begründung des Bebauungsplanes wurden eine Reihe von Ausführungen gemacht und Probleme aufgezeigt, die vom Verkehrsgutachten nicht erfasst wurden, die aber dennoch kurzfristig einer Klärung zugeführt werden müssen.

Es sind dies folgende Punkte:

Die seinerzeitigen Ausbaupläne sind sicher über 40 Jahre alt und daher weder den derzeitigen Bewohnern, noch den Einwendern gegen den aktuellen Bebauungsplan, noch den derzeit aktiven Fröndenberger Politikern oder Verwaltungsmitarbeitern geläufig. Zudem können sich die Pläne des Straßenausbaus zunächst einmal nur nach den damaligen Bedürfnissen der Anlieger des Bebauungsplanes Nr. 33 richten. Als Hilfestellung für die Erschließung des Baugebietes „Auf dem Buhlande“ wurde die damalige Straße weder geplant noch finanziert. Daher sollten zunächst einmal die damaligen Planungen bekannt gemacht und die entsprechenden Finanzierungen dargestellt werden! Ebenso ist völlig unklar, ob und welche Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Straße bereits von wem gezahlt wurden und wer für den Endausbau nun noch in Anspruch genommen werden muss. Zudem ist zu überprüfen, ob für den Ausbau der Straße und der dabei vorgesehenen Stellplätze noch zusätzliche Flächen benötigt werden, die heute noch als landwirtschaftliche Fläche im FNP ausgewiesen sind. Wir gehen selbstverständlich davon aus, dass die Baumaßnahmen in und um den alten Bebauungsplan einem gesonderten geordneten Verfahren vorbehalten bleiben.

Einwendung:

Die westliche Bredde ist noch nicht endausgebaut und auch nicht Teil des derzeit in Rede stehenden Bebauungsplans. Die finanziellen und planerischen Aspekte, insbesondere im Hinblick auf die Beteiligung der Bevölkerung, die konkreten Ausbaupläne und den nötigen Landerwerb sind daher in einem gesonderten geordneten Verfahren abzuwickeln, bevor mit einer Realisierung des Baugebietes „Auf dem Buhlande“ begonnen werden kann



Als Zufahrt zu dem Baugebiet ist noch eine verschwenkte Zufahrt vorgesehen. Dies stammt noch aus Plänen, als nur die im FNP ausgewiesene Fläche zur Bebauung vorgesehen war. Durch die Erweiterung der Fläche nach Norden hin, ist das Erfordernis für eine solch ungünstige Straßenführung entfallen. Die verschwenkte Zufahrt in das neue Baugebiet unmittelbar an einer vorhandenen Garage vorbei führt zu einer völlig unübersichtlichen Verkehrssituation. Fahrzeuge und Bewohner, die das Baugebiet verlassen oder aufsuchen wollen, können bis zum Passieren der Kurve nicht erkennen, ob und welche Art von Verkehrsteilnehmern ihnen entgegenkommen. Zudem befindet sich gerade an dieser Stelle auch die fußläufige Verbindung zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Waldgebiet. Aus Sicht der Verkehrssicherheit ist dies sicherlich die schlechteste Lösung.

Einwendung:

Die Zuwegung zum Baugebiet ist so zu planen, dass Gefahrensituationen aus der heute unnötigen Verschwenkung der Straße möglichst ausgeschlossen sind!

Im mittleren Teil der westlichen Bredde befindet sich auf der Südseite eine Garagenanlage mit acht Garagen, die ein deutlich tieferes Niveau als die Straße aufweist. Die Garagennutzer sind gezwungen aus ihren Garagen, rückwärts, mit Schwung bergauf und ohne Sicht in die Bredde hineinzustoßen

Einwendung:

Die Problematik der Garagenanlage und der damit verbundenen Gefahren sind weder in der Begründung des Plans, noch im Verkehrsgutachten auch nur angesprochen worden. Für dieses Gefahrenmoment ist durch verkehrssichernde Maßnahmen eine Lösung zu erarbeiten!

Der südliche Bereich der Bredde von der Ardeyer Straße ist auf beiden Seiten als Parkfläche ausgewiesen und täglich flächendeckend belegt. Mindestens im Rahmen der Bauphase müssten diese Parkplätze über mehrere Jahre aus dieser Nutzung herausgenommen werden. Alternativen für die Bewohner sind nicht erkennbar. Dieses Problem sollte sicherlich gelöst sein, bevor im Rahmen der gesamten Bauphase in der Bredde das beidseitige Parken auf den heute eingezeichneten Flächen unterbunden werden muss!

Einwendung:



Es ist zu erläutern, wie die Parksituation in der Bredde gelöst werden soll und welche alternativen Abstellmöglichkeiten die Verwaltung vorschlägt.

Das Linksabbiegen aus der südlichen in die westliche Bredde vollzieht sich über einen Kurvenradius, der die Inanspruchnahme der gesamten Straßenbreite notwendig macht. Wie hier insbesondere der Baustellenverkehr abgewickelt werden soll, ist nicht erkennbar.

Einwendung:

Im Rahmen der Bauphase ist laufend mit der Befahrung der Bredde mit schweren LKW, auch mit Anhänger, zu rechnen. Es ist darzulegen, wie das Problem der geringen Kurvenradien und insbesondere auch der Baustellen-Begegnungsverkehr auf der Bredde abgewickelt werden soll.



3. Versickerungsgutachten

Seite 2

„Auf der Basis von Höhenangaben im vorliegenden Lageplan steigt die Geländeoberfläche von etwa +167,34 m NHN (im Nordwesten) auf etwa +173,64 m (im Osten) an. Innerhalb der potenziellen Standorte der Versickerungsanlagen liegt die Geländehöhe etwa zwischen den Koten +167,34 m NHN (im Westen) und +170,57 m NHN (im Osten). Das Gelände stellt sich als ebene, landwirtschaftlich genutzte, Fläche dar.“

Einwendung:

Das Gelände weist in seiner Gesamtheit zwar ein deutliches Gefälle von Ost nach West auf, jedoch ist diese Betrachtung nur auf die gesamte Fläche gesehen zutreffend. Tatsächlich ist die Geländestruktur mit Mulden und Erhebungen konturiert. So befindet sich z.B. in Höhe des Spielplatzes eine Senke, in der sich nach Niederschlägen Regenwasser über einen längeren Zeitraum staut. Im Sinne der ordnungsgemäßen Abführung des Oberflächenwassers ist die Fläche in erheblichem Maße niveaumäßig anzupassen.

Andrea Molitor
stellv. Fraktionsvorsitzende