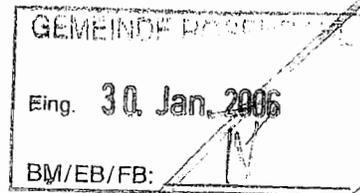


Gemeinde Rosendahl
Hauptstraße 30

48720 Rosendahl



28.01.2006

37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Osterwick

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. g. 37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Osterwick werden nachfolgende Äußerungen und Erörterungen gegeben:

1. Es wird erneut ausdrücklich das Engagement von Herrn Achim Potthoff begrüßt, den Reit- und Fahrverein Osterwick e.V. bei der Suche nach einer Trainingshalle zu unterstützen. Dies rechtfertigt jedoch nicht die Errichtung einer Reithalle im o. g. geplanten Änderungsbereich. Es handelt sich hierbei um Grünflächen, welche als Puffer- bzw. Immissionsschutzzone wirken. Die Beibehaltung der Freiflächen zwischen der Ostgrenze des Gewerbegebietes Eichenkamp und der Ortsrandlage ist aus städtebaulicher Sicht insbesondere für den Naherholungsbereich sowie die angrenzende Wohnbebauung von besonderer Bedeutung. Durch das Bauvorhaben würde die Pufferzone bzw. Freifläche erheblich eingeeengt. Aus den genannten Gründen ist die Ausweisung der Sonderbaufläche an dieser Stelle nicht zu befürworten.
2. Die bestehenden Bebauungsgrenzen auf der Westseite von Osterwick stellen heute klar strukturierte Abgrenzungen zwischen Wohnbebauung bzw. Ortsrandlage einerseits und gewerblicher und sonstiger Nutzung andererseits dar. Nur so konnte bisher ein ungestörtes Nebeneinander und ein stabiles Landschaftsgefüge insbesondere in Bezug auf die Bedürfnisse der Bürger zur Naherholung und des Wohnumfeldes gesichert werden. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche in diesem Bereich würde hingegen das bestehende Gleichgewicht erheblich stören.



Bild 1
Kiärkesweg mit angrenzendem
Grüngürtel, als
Naherholungsbereich genutzt,
Pufferzone bzw. Grünflächen auf
der linken Bildseite erkennbar

Das nachfolgende Bild zeigt den Bildstock am Kiärkeschweg. Er ist eingebettet in den innerörtlichen Grünzug und wird als Station z. B. für Maiandachten genutzt. Bekanntlich befindet sich der Bildstock genau in Höhe der geplanten Sonderbaufläche.



Bild 2
Bildstock im Bereich des
Kiärkeschweges – in Höhe der
geplanten Sonderbaufläche

Aus städtebaulicher Sicht hat der Bildstock einen besonderen ideellen Wert der Sicht- Weg- und Kommunikationsverbindungen, im Nahbereich zur Wohnbebauung (fußläufig gut erreichbar). An diesem Beispiel wird der vorgenannte Interessenskonflikt ebenfalls deutlich.

3. Das Planvorhaben steht im Übrigen völlig im Widerspruch zum bestehenden Gebietsentwicklungsplan. Danach ist eine Ausweisung von Sonderbauflächen in diesem Bereich nicht vorgesehen. Vielmehr ist im Gebietsentwicklungsplan die Westerweiterung der Wohnbebauung im Bereich Legdener Esch bis zum Kiärkeschweg berücksichtigt. Die im Gebietsentwicklungsplan dargestellte zukünftige Erweiterung der Wohnbebauung erscheint für die Ortsentwicklung insgesamt sinnvoller, zumal die Flächen mit geringem Aufwand erschlossen werden können und in unmittelbarer Nähe zum Ortskern bzw. innerörtlichem Einkaufszentrum liegen. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche in unmittelbarer Nachbarschaft hierzu würde zukünftig zu erheblichen Problemen führen.
4. Die geplante Sonderbaufläche würde westlich vom Ort liegen. Insbesondere vor dem Hintergrund der vorherrschenden Windrichtung aus West bzw. Südwest ist die Lage somit mehr als ungünstig. Es ist zu erwarten, dass Immissionen aus diesem Bereich verstärkt auf die Wohnbebauungen bzw. Ortskern wirken. Dies wäre insbesondere bei Außenveranstaltungen auf dem geplanten Reitplatz zu erwarten.
5. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche für den Reitsport in dem genannten Änderungsbereich weicht vom bisherigen städtebaulichen Gesamtkonzept für den Ortsteil Osterwick erheblich ab. Von Seiten der Gemeinde wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichenkamp“ - 5. Änderung und Erweiterung – bereits im Bereich westlich der K 32 erste Voraussetzungen zum Zwecke des Reitsportes mit der Möglichkeit der Errichtung einer Reithalle geschaffen. Aus städtebaulicher Sicht würde es sich hier anbieten, Aktivitäten in Bezug auf den Reitsport in diesem Bereich zu konzentrieren bzw. auszubauen. Eine Beeinträchtigung Dritter wäre hier nicht zu erwarten.
6. Alternativ besteht die Möglichkeit, eine neue Halle im Bereich der auch weiterhin vom Reit- und Fahrverein Osterwick genutzten Reitsportanlage in Nähe des Hofes Merschformann zu errichten. Diese Kombination würde sich in jeder Hinsicht

anbieten, zumal die Anlage sich im Besitz des Vereins befindet. Beeinträchtigungen Dritter sind hier sicher auszuschließen.

7. In der Ortsrandlage sind vor allem die im Zuge der Flurbereinigung angelegten breiten Baumhecken prägende Elemente. Wie aus zurückliegenden Untersuchungen bekannt, erreichen in diesen Hecken charakteristische Heckenvogelarten wie Goldammer, Mönchsgrasmücke und auch die gefährdete Dorngrasmücke zum Teil hohe Siedlungsdichten. Betroffen hierbei sind insbesondere die Grünzüge entlang der Deipe Stegge und des Kiärkeschweges, die als lineare Korridorbiotope eine sehr hohe ökologische Bedeutung haben. Die auf der Roten Liste stehende Dorngrasmücke ist z. B. im nördlichen Bereich des *Kiärkeschweges* nachgewiesen. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche in diesem Bereich wäre auch aus ökologischer Sicht nicht vertretbar.
8. Die Erschließung der geplanten Sonderbaufläche soll offensichtlich vom Kiärkeschweg erfolgen. Dies würde zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Auf die vorgenannten ökologischen und städtebaulichen Aspekte wird verwiesen. Außerdem ist zu befürchten, dass der Kiärkeschweg zukünftig bei Veranstaltungen als Parkraum genutzt wird und durch ein verstärktes Verkehrsaufkommen der Interessenkonflikt insbesondere in Bezug auf die fußläufige Nutzung des Weges zur Naherholung und als Radfahrweg vorgezeichnet ist. Die befürchteten Auswirkungen verdeutlicht das nachfolgende Bild (Anmerkung: Es handelte sich hierbei um eine einmalige Aktion eines anderen Grundstückseigentümers im März '98. Das Bild soll die zu erwartenden Auswirkungen beispielhaft darstellen).



Bild 3
Kiärkeschweg in Höhe der geplanten Sonderbaufläche, befürchteter Interessenskonflikt, Nutzung als Naherholung einerseits und sonstiger Nutzungen andererseits

Außerdem ist zu befürchten, dass eine Erschließung über den Kiärkeschweg dazu führt, dass die Zufahrt zukünftig auch für den Schwerlasttransport als Abkürzung genutzt wird. Die berechtigten Befürchtungen werden am nachfolgenden Bild deutlich.

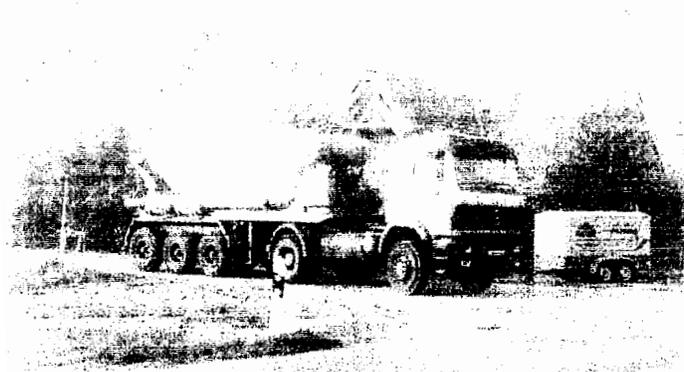


Bild 4
Kiärkeschweg in Höhe der Midlicher Straße, Betonfahrzeug der Firma Potthoff auf dem Kiärkeschweg

Aus den vorgenannten Äußerungen bzw. Erörterungen wird deutlich, dass das Planvorhaben insgesamt im Widerspruch zum städtebaulichen Gesamtkonzept für den Ortsteil Osterwick steht und zu erheblicher Beeinträchtigung in Bezug auf Naherholung, Wohnbebauung und Ökologie führt. Außerdem bestehen bessere Alternativen zu diesem Planvorhaben. Wirtschaftliche Nachteile für den Betreiber sind bei Ablehnung des Vorhabens nicht zu erwarten, da eine Realisierung an Alternativstandorten gegeben ist. Vor diesem Hintergrund bitten die Unterzeichner, das Verfahren zur Durchführung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Osterwick einzustellen.

Für Rückfragen stehen die Unterzeichner gerne zur Verfügung,

mit freundlichen Grüßen,

cc: Herrn Ralf Steindorf, CDU- Fraktionsvorsitzender
Herrn Martin Branse, SPD- Fraktionsvorsitzender
Herrn Hartwig Mensing, WIR- Fraktionsvorsitzender
Herrn Winfried Weber, Grüne- Fraktionsvorsitzender

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme der Anlieger der Midlicher Str. 58a, 44, 23, 50 und Hermann-Löns-Weg 3 vom 28.01.2006 (Anlage I, SV VII/306)

Zu 1. und 2.

Die Festsetzung einer Sonderbaufläche „Reitsportanlage“ sowie einer Grünfläche „Reitplatz“ steht ausdrücklich im Einklang mit der Naherholung. Eine Einengung der Pufferzone entlang des Kiärkeschweges ist durch die geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten.

Der angesprochene Bildstock bleibt durch die Ausweisung der Sonderbaufläche unberührt.

Zu 3.

Der gültige Gebietsentwicklungsplan stellt für den Änderungsbereich „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche“ dar, nur im Randbereich des Kiärkeschweges ist ein schmaler Streifen als „Agrarbereich“ festgesetzt.

Aufgrund der geringen Entfernung zur Ortslage Osterwick ist der geplante Standort aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich geeignet für die Darstellung einer Reitsportanlage. Nach den Zielen der Raumordnung ist es erforderlich, eine unmittelbare und funktionale Zuordnung des Standortes zu einem Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung herzustellen.

Zu 4.

Die Reithalle wird durch den Reit- und Fahrverein vornehmlich in der Winterzeit und in der Sommerzeit bei schlechtem Wetter genutzt; es werden 3 x wöchentlich für 2 Stunden am Tag lediglich 16 Fahrzeugbewegungen anfallen. Ggf. im Außenbereich stattfindender Reitbetrieb auf dem in der festgesetzten Grünfläche anzulegenden Abreiteplatz kann auch nicht als turniergerechte Reitveranstaltung durchgeführt werden, da hierfür die Nebenanlagen wie z.B. Dressurviereck fehlen. Im Übrigen liegt der Abreiteplatz im Windschatten der Sonderbaufläche der Reithalle.

Zu 5.

Der Bereich der 5. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Eichenkamp“ ist als gewerbliche Fläche mit Gliederung nach Abstandsklassen festgesetzt. Für eine öffentliche Nutzung steht der Bereich nicht zur Verfügung und kann vorerst nicht erweitert werden.

Zu 6.

Vorerst ist eine Ausweisung in dem angesprochenen Bereich nicht möglich, da hierfür der Gebietsentwicklungsplan geändert werden müsste.

Zu 7.

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und der Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. einer Grünfläche kommt es zu keinen Beeinträchtigungen der angesprochenen Heckenvogelarten.

Gegenüber der derzeitigen Flächennutzung im Änderungsbereich sind zudem ergänzende Heckenstrukturen als Übergangsbepflanzung zur freien Landschaft hin geplant, die zusätzliche Bruthabitate bilden.

Zu 8.

Bei der weiterführenden Planung (Genehmigungsplanung) für die baulichen Anlagen der Sonderbauflächen ist je nach Größe der beantragten Reithalle bzw. Anzahl der beantragten Pferdeboxen die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Besucher und Nutzer der Anlagen auf dem Grundstück zu schaffen.

Darüber hinaus wird in dem abgeschlossenen Nutzungsvertrag zwischen dem Reit- und Fahrverein Osterwick und dem Investor eine zusätzliche Regelung aufgenommen, im Falle von Veranstaltungen das Stellplatzangebot der östlich angrenzenden Gewerbefläche nutzen zu können.

Gegen Fremdparker kann im Bedarfsfall zudem durch Halteverbotsschilder das Parken im Randbereich des Kiärkeschweges unterbunden werden.