Gemeinde Rosendahl
A z FBII/621.41
Z.Hd. Frau Schlüter und
an den Rat der Gemeinde
Hauptstr. 30
48720 Rosendahl

GEMEINDE ROSENDAHL
Eing. 08. Mai 2017
BM / FB: Tk

Einspruch zum Bebauungsplan „östlich der Höpinger Str.“ im Ortsteil Darfeld. 08.05.2017

Sehr geehrte Frau Schlüter,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 18.04.2017 und unserem Besprechungstermin am 25.04.2017, erheben wir hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan und teilen Ihnen unsere Anregungen und Bedenken mit.

Von der Bebauung der Gewerbefläche sind wir als direkte Nachbarn erheblich beeinträchtigt. Unsere Gärten sind nach Norden ausgerichtet zum geplanten Gewerbegebiet hin. Eine neue Nutzung der bisherigen naturbelassenen Wiese würde folgende Beeinträchtigungen für uns und die Natur bedeuten.

1) Wertminderung der Haus-und Hoffläche!
2) Lärmbelästigung durch an-und abfahrende Autos!
3) Autotüren schlagen beim Ein-und Aussteigen!
4) Zerstörung des Ökosystems! des zu bebauenden (Grundflächenzahl „mit 80%“ ist zu hoch).
5) Flächenversiegelung!
6) Unfallgefahr für Nutzer des Radweges!

Uns ist bekannt, dass diese Wiese im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl als Gewerbefläche ausgewiesen ist, wogegen wir auch grundsätzlich keinen Einspruch erheben.
Wenn dort ein Schulungszentrum für Schweißtechnik entstehen soll, wird ein erhebliches Verkehrsaufkommen und starke Lärmbelästigung zu erwarten sein.
Wir sind der Meinung, dass die eingezeichneten Parkplätze deutlich zu wenig sein werden.
Ausbilder, Bürokraft, Personal werden diese Parkplätze schon einnehmen.
Es muss gewährleistet sein, dass auch Besucher und Kursteilnehmer ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, was weitere Parkfläche bedarf. Die Option zur Erweiterung des geplanten Gebäudes ist in der Zeichnung schon mit eingezeichnet, was ein nochmals höheres Verkehrsaufkommen erwarten lässt.
Eine Ausweitung der Bebauung auf den westlichen Teil der Gewerbefläche würde zusätzlich die oben genannten Beeinträchtigungen verstärken.

Durch den Ausbau der alten Eisenbahntrasse zur Fahrradstrecke ist der Radweg zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und unserem Grundstück von Radfahrern (E-Biker, Inline-Skater und Fußgänger) sehr stark frequentiert. Der Radweg vor unserem Garten hat eine uneinsehbare enge und gefährliche Doppelkurve und ist schon jetzt eine Gefahrenquelle. Daher weichen viele Radfahrer vorher schon über die Sackgasse der alten Höpinger Str. aus. Siehe Skizze, gelb eingezeichnet.

Um dort die Gefahren zu entschärfen und das Unfallrisiko zu minimieren wäre es sinnvoll, dass die Benutzer des Radweges weiterhin gefahrlos über die Sackgasse ausweichen können, ohne auf PKW und LKW-Gegenverkehr zu stoßen.

Verbesserungsvorschlag:
Durch eine Umlegung der Zufahrt und Verlegung des Gebäudes kann man die Lärmbelastung und die Gefahrenzone der Radfahrer erheblich reduzieren. Daher regen wir an, die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet, in nördlicher Richtung zu verlegen, direkt an die aktuelle Ortsausfahrt. Damit würde die Lärmbelästigung für uns sinken. Da sich im Bereich der vorgeschlagenen Zufahrt keine Bäume oder Sträucher befinden, wäre eine Ausgleichsaufforstung nicht erforderlich.
Eine Verlegung des geplanten Gebäudes und die Anlegung der Parkplätze, wie in unserer Skizze dargestellt, dürfte zum jetzigen Planungszeitpunkt auch keine Mehrkosten verursachen.

Wir hoffen, durch unser Schreiben nicht nur unsere Bedenken geäußert, sondern auch gleichzeitig einen Verbesserungsvorschlag angeregt zu haben.
Wir würden uns auf ein Entgegenkommen Ihrerseits freuen und bitten Sie das Schreiben bei der weiteren Planung zu brücksichtigen.

Beiliegende Skizze als Anhang.

Mit freundlichen Grüßen

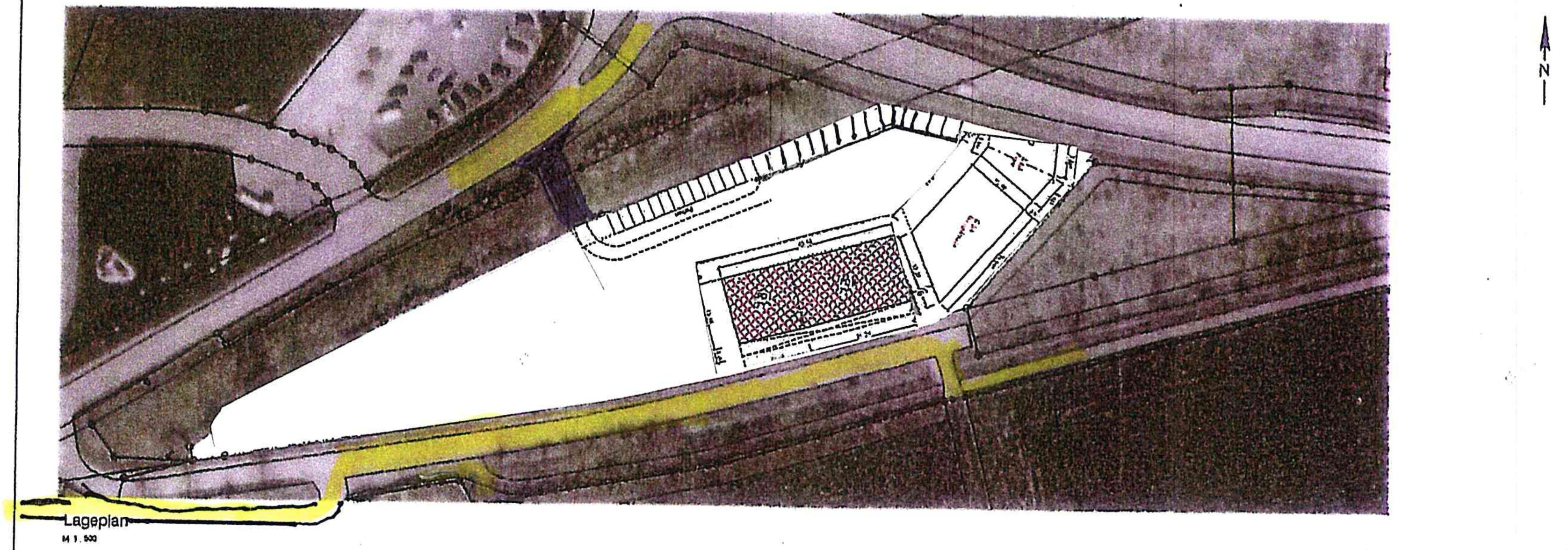
Eigentümerin und Bewohner des Hauses

Katzen: Paula, Mia und Cindy

Hund: Charly

Unser Leben ist dann auch nicht mehr sicher!!!

Anlage II zur SV IX/468



Lageplan
M 1:500

Architekturbüro Höcking & Solmecke GbR
Schöppinger Straße 1, 48720 Rosendahl
Tel. 02547-938 72 52 · Fax 938 72 51
E-Mail: [illegible] · [illegible]
Planung · Bauleitung · Beratung · Energieberatung

Bauvorhaben:			
Neubau eines Büro & Betriebsgebäudes An der Höpinger Straße, Rosendahl Darfeld			
Bauherr:			
Bezeichnung:			
Lageplan			
Index / Datum	Änderung		
Maßstab:	Gezeichnet:	Datum:	Plan-Nr.:
1:500	AG	07.10.2016	1
Bauherr:	Architekt:		
	Vorabzug		

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme von Bürgern vom 08.05.2017 bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Höpinger Straße“ im Ortsteil Darfeld

Anlage I zur SV IX/827

Zu Punkt 1:
Die Bedenken hinsichtlich einer planbedingten Wertminderung der Haus- und Hofflächen werden zurückgewiesen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass ein Anspruch auf ein unverändertes Umfeld bestehender baulicher Nutzungen durch das Planungsrecht nicht begründet wird. Bei der südlich des Plangebietes gelegenen Bebauung handelt es sich planungsrechtlich um eine Bebauung im Außenbereich, die aufgrund ihrer Lage den Schutzanspruch eines „Mischgebietes” genießt.
Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung fest, wobei Betriebe, die gem. Abstandserlass NRW einen Abstand zur Wohngebieten einhalten müssen, im vorliegenden Fall ausgeschlossen sind.
Durch diese Festsetzung wird dem Schutzanspruch der angrenzenden Bebauung auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung der angrenzend bestehenden Nutzung, die eine Wertminderung des Grundstücks im Sinne eines Planungsschadens hervorrufen würde, ist daher nicht gegeben.

Zu Punkt 2 und 3:
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, der ein Angebot an gewerblich nutzbaren Bauflächen schafft, nicht aber vorhabenbezogen ein konkretes Vorhaben festsetzt. Insofern betreffen die Bedenken hinsichtlich verschiedener Details einer potenziellen späteren Bebauung des Plangebietes nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
So erfolgt die Festlegung und Anordnung der erforderlichen Stellplätze sowie die Prüfung des Immissionsverhaltens im Detail im Rahmen des folgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Zu Punkt 4 und 5:
Die Bedenken gegen die im Zuge der gewerblichen Nutzung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 werden zurückgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter städtebaulichen Gesichtspunkten optimale Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist mit diesem Versiegelungsgrad nicht verbunden. Der mit der Planung und dem festgesetzten Versiegelungsgrad verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuchs im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt und ausgeglichen, sodass keine nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbleibt.

Zu Punkt 6:
Die Anregung, die Zufahrtssituation in nördlicher Richtung zu verlegen, wird nicht berücksichtigt. Die im Süden des Plangebietes bestehende Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die mit der Nutzung der geplanten gewerblichen Baufläche verbundenen Verkehre aufzunehmen. Eine Verlagerung der Zufahrt in nördlicher Richtung ist zudem im Hinblick auf die Nähe zu dem Kreuzungspunkt der Höpinger Straße mit der L 555 unter verkehrlichen Gesichtspunkten problematisch und soll von daher nicht weiter verfolgt werden.

Aufgrund der Führung des Radweges südlich der Fahrbahn der Höpinger Straße ist zudem nicht von einer erhöhten Gefährdung des Radverkehrs durch die vorliegende Planung auszugehen.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.