Ihr Zeichen: Az. FB II / 621.41
Ihre Nachricht: 02.06.2021

Gemeinde Rosendahl
Hauptstraße 30

48720 Rosendahl

Gemeinde Rosendahl
Eingegangen am:
16. Juli 2021
BM/StS/FB:

Telefon:
Telefax:
E-Mail:

Datum: 15.07.2021

Betreff.: Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Darfelder Markt" im Ortsteil Darfeld

- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, §3 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Schlüter

Vielen Dank für die Zusendung Ihres o.g. Schreibens.
Hierzu möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

1. **Zum Thema der Festsetzung „Urbanes Gebiet"**

Im Bereich "Urbanes Gebiet" soll eine Nachverdichtung erleichtert werden. So sollen dort mehr Wohneinheiten entstehen als in Mischgebieten.
Die Ermöglichung von Wohnen, Gewerbe, Versorgungs- und Freizeiteinrichtung auf engstem Raum führt zwangsläufig zu Lärmkonflikten zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Damit das Immissionsschutzrecht der erwünschten Nutzungsmischung nicht entgegensteht, hat die Bundesregierung parallel die Erhöhung der Immissionsrichtwerte in Nr. 6.1 lit. c) der TA Lärm auf 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts beschlossen. Damit liegen die Immissionsrichtwerte für „Urbane Gebiete" deutlich über denen eines Misch- oder Kerngebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) und sogar näher bei denen eines Gewerbegebiets (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts). Der Wohnbevölkerung in „Urbanen Gebieten" wird also eine wesentlich höhere Lärmbelastung zugemutet als in anderen für das Wohnen vorgesehenen Gebieten.

Die lärmbedingten Mehrbelastungen, die uns dann als Bewohner des „Urbanen Gebietes" gerade in der ohnehin kritischen Nachtzeit zugemutet werden, sind im Vergleich zu Wohn-, Misch- oder Kerngebieten immens und im Hinblick auf mögliche Gesundheitsgefährdungen nicht hinnehmbar.

- Wir erwarten eine Verbesserung des Immissionswertes Lärm

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Vermarktbarkeit des Wohnraums in einem „Urbanen Gebiet" aus diesem Grunde leiden wird.

2. Wasserwirtschaftliche Aspekte

Gerade die gärtnerisch genutzten Flächen sind dazu geeignet Regenwasser zu versickern und dem unterirdischen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Dies ist von extremer Bedeutung, da es dem allgemeinen Schutz der Bevölkerung dient. Es hat sich daher dem Ansinnen der Verdichtung und Gewinnoptimierung von Investoren unterzuordnen.

Verschärft wird die wasserwirtschaftliche Verschlechterung bei Verdichtung der Bebauung auch noch dadurch, dass das Gelände vom Darfelder Markt zur Vechte hin stark fällt. Der Oberlieger gefährdet den Unterlieger durch eine weitere Verdichtung der Bebauung enorm.

Der Hinweis unter 2.:

> *ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ*
> *Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer Vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.*

ist zwar für das Entwässerungsnetz hilfreich, nicht aber für die in letzter Zeit – gerade in den letzten Tagen, auch in unserer Region - aufgetretenen Regenereignissen.

- Wir vermissen hierzu konkrete Aussagen.

3. Artenschutz

Wie wir Ihnen bereits in anderer Angelegenheit mitgeteilt haben befindet sich im Gartenbereich unseres Grundstückes ein Fluggebiet von Fledermäusen, die allabendlich in den

Sommermonaten hier intensiv die Flächen der Grundstücke 434,435,4396,49,580,498 59 und 298 befliegen.
Neben den üblichen Vögeln, Blaumeise, Kohlmeise, Amsel, Rotkehlchen usw. ist hier auch ein Buntspechtpaar heimisch.

Der Feststellung:

> *Die rückwärtig gelegenen Gartenstrukturen sind von ökologisch geringer Wertigkeit. Die früher vorhandenen Nutzgärten sind in neuerer Zeit zum großen Teil in Trittrasenflächen umgewandelt worden. Ältere ökologisch wertvolle Baum- oder Obstbaumbestände finden sich nicht im Plangebiet.*

würden wir wiedersprechen. Es trifft für unser Grundstück und auch die anliegenden Nachbargrundstücke nicht zu.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze würde diesen Aspekt ein wenig berücksichtigen. Dieser Bereich dürfte aber nicht weiter versiegelt werden, da sonst davon auszugehen ist, dass der Lebensraum und Futterplatz entfällt.

- Wir erwarten hier Nachbesserungen

4. Imkerei

Wir betreiben seit über 20 Jahren auf dem Grundstück eine Imkerei. Diese ist Ausgangspunkt für die Bestäubung der Flora in vielen Teilen der Gemeinde und trägt damit zum Erhalt der Biodiversität unserer Region bei. Da die Biene die Angewohnheit hat zu schwärmen und auch mal bei unsachgemäßer Zusammenkunft von Mensch und Tier sticht, sind Probleme bei einer Verdichteten Bebauung nicht auszuschließen.
Wir haben das landwirtschaftlich geprägte Gebäude mit seinem Gartenbereich damals mit der Erkenntnis gekauft, dass wir die Imkerei dort als ortsübliche Tätigkeit und bei der lockeren Bebauung auch ohne Probleme mit Nachbarn ausführen können. Dies sehen wir bei der Verdichtung der Flächen rechts und links neben unserem Grundstück gefährdet und würden dies als endeignungsähnlichen Tatbestand werten.

- Wir erwarten hier eine wertschätzende Würdigung, die einen Fortbestand sichert

5. Denkmalschutz, städtebaulicher Aspekt, Grenzbebauung

Unser Gebäude ist ein altes Fachwerkhaus, das im 18 Jh., wie damals üblich war modernisiert wurde. Die Anbauten stammen aus der Jahrhundertwende um 1900. Dies ist für die damalige Ortsrandlage eine typische Bauform. Leider sind diese Bauwerke an vielen Stellen abgerissen worden um den Ortskern zu vergrößern. An dieser Stelle ist das jedoch nicht geschehen und so ist dieses Bild über die Zeit erhalten geblieben. Die verschachtelt ausgerichtete Bebauung mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle wiederspricht einer geschlossenen Bebauung entlang der Höpinger Straße.

Hierzu gehört auch der Abstand zu den Nachbargebäuden. Hier vor allem zum Gebäudekomplex Darfelder Markt 10.

- Wir gehen davon aus das die Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW 2018, bei Neubauten auf den Nachbargrundstücken eingehalten werden und somit hier keine Zeilenbebauung und keine Grenzbebauung entstehen kann.

Wir haben in die Erhaltung und Sanierung des Gebäudes viel Geld und Herzblut investiert und wollen dies in Zukunft auch noch weiter tun. Daher sehen wir nicht ein, dass dieses Vorhaben durch die Verdichtung der Nachbargrundstücke beeinträchtigt, bzw. zerstört wird.
Eine Verdichtung des Bereiches Höpinger Str. wiederspricht auch das in der Begründung genannten Planungsziel:

> *Im Sinne der Erhaltung historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen und einer Revitalisierung des Ortskerns beabsichtigt die Gemeinde Rosendahl nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung zu definieren und eindeutige Regelungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu definieren.*

Auch eine Grenzbebauung auf den Grundstück Darfelder Markt 10 müssen wir ablehnen, da eine Verschattung unseres Grundstückes, hier besonders des Eingangsbereiches und die nicht mehr Sichtbarkeit der Giebelansicht hierdurch erfolgt. Dies würde dem o.g. städtebaulichen Aspekt konterkarieren.

- Wir erwarten hierzu konkrete Zusagen.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 15.07.2021 bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Darfelder Markt“ im Ortsteil Darfeld

Anlage II zur SV X/193

Zu 1.:
Die Bedenken im Hinblick auf eine unzumutbare Lärmbelastung in Folge der Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ werden zurückgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bundesrat im Rahmen der Anpassung der TA Lärm nur dem Tagesrichtwert von 63 dB(A) zugestimmt, einen Richtwert von 48 dB(A) nachts dagegen abgelehnt hat. Für Urbane Gebiete gilt stattdessen ein Richtwert von 45 dB(A) nachts, wie er bereits für Kern-, Dorf- und Mischgebiete in der TA Lärm vorgegeben ist. Am Tage kommt es gegenüber den vorgenannten Gebieten zu einer geringen Erhöhung des Richtwertes um 3 dB(A). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dennoch sichergestellt. Mit der Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gem. § 6a BauNVO entlang des „Darfelder Markt“ und der „Höpinger Straße“ soll die gewachsene Nutzungsstruktur mit ihrem hohen Anteil an Wohn-nutzung berücksichtigt und langfristig gesichert werden. In Abwägung mit dem Ziel, die angrenzenden Bereiche weiterhin für zentrale Nutzungen des Ortskerns mit einem gleichzeitig hohen Anteil an Wohn-nutzungen zu sichern, wird die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ mit den zugehörigen Richtwerten gem. TA Lärm beibehalten.
Unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung kommt ein Abwehranspruch nur dann in Betracht, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist. Auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird verwiesen: „Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht.“ (BVerwG, Entscheidung vom 13.11.1997, Az. 4 B 195/97).

Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 2.:
Die Hinweise in Bezug auf Starkregenereignisse werden zur Kenntnis genommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet. Es bestand bereits die Möglichkeit der Genehmigung von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist über die bestehenden Kanalisationsanlagen in den umliegenden Verkehrsflächen (Darfelder Markt, Pfarrer-Wiedenbrück-Straße, Bachstraße, Höpinger Straße) an die Mischwasserkanalisation angebunden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann direkt in die vorhandenen Kanalisationsanlagen eingeleitet werden.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich.
Bei Neubauvorhaben ist für das anfallende Niederschlagswasser zu prüfen, ob es im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisationsanlagen (Mischwasser) möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser über den bestehenden Mischwasserkanal zu entsorgen. Ist dies nicht möglich so wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die benachbarte Vechte erforderlich. Sollte eine direkte Zuleitung zur Vechte baulich nicht möglich sein, ist auf anderem Wege ein ausreichendes Rückhaltevolumen (z.B. Zisternen) vorzusehen. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.
Die Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.

Der Anregung, konkrete Aussagen über den Umgang mit Niederschlagswasser zu ergänzen, wurde gefolgt.

Zu 3.:
Der Anregung, die Beschreibung der ökologischen Wertigkeit zu prüfen, wird gefolgt und entsprechend im Umweltbericht angepasst.
Die Hinweise in Bezug auf das mögliche Artenvorkommen werden zur Kenntnis genommen und in die Artenschutzprüfung eingestellt.
Die Bedenken hinsichtlich des voraussichtlichen Habitatverlustes werden mit Hinweis auf die Ergebnisse der Artenschutzprüfung nicht geteilt. Unter Berücksichtigung der dort empfohlenen Maßnahmen und unter Einhaltung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

Der Anregung wird gefolgt.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zu 4.:
Die Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der privaten Imkerei durch die vorliegende Bauleitplanung werden zurückgewiesen. Die private Imkerei ist im Rahmen der Planung weiterhin zulässig. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Errichtung baulicher Anlagen auf den benachbarten Grundstücken ist gem. § 34 BauGB bereits heute zulässig.
Auch wird kein Konflikt zwischen einer angestrebten maßvollen Nachverdichtung und der privaten Imkerei gesehen. Es wird beispielsweise auf den allgemeinen Trend der letzten Jahre verwiesen, sogar in Großstädten Bienen zu halten („Urban Beekeeping“).

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zu 5.:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entlang der Höpinger Straße wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 435 und 4396 an den bestehenden Bebauungskanten. Ein Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist hier planungsrechtlich zukünftig nicht möglich.
Die Bedenken, dass an das Grundstück des Einwenders angebaut werden könnte, werden zurückgewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Bedenken werden zurückgewiesen.