

Stadt Fröndenberg
VEP Nr. 11
"Zentrum für Pferdeleistungssport"
im Ortsteil Neimen

Begründung
Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | | |
|----|--|---|
| 1 | Rechtsgrundlage | 3 |
| 2 | Planunterlage | 3 |
| 3 | Lage, Begrenzung und Größe des Plangebietes | 3 |
| 4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 |
| 5 | Anlass und Ziele der Planung | 5 |
| 6 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 7 | Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr | 8 |
| 8 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 9 | Immissionsschutz | 9 |
| 10 | Eingriffsregelung | 9 |
| 11 | Kennzeichnungen und Hinweise | |
| | 9 | |

Begründung

1 Rechtsgrundlage

Rechtliche Grundlagen der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I, S. 2414), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

2 Planunterlage

Die Planunterlage wurde vom Ing.-Büro Böhmer auf Basis der Katasterdaten und örtlicher Aufnahmen erstellt. Die Planunterlage wurde ergänzt durch :

Planungsbüro Schmidt
Zum Freisenhagen 3
58730 Fröndenberg

3 Lage, Begrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 liegt in der Gemarkung Neimen und erfasst die Grundstücksbereiche der Reitsportanlage Neimener Weg 3:

Gemarkung Neimen, Flur 2, Flurstücke 62 teilw., 73, 74, 93 teilw., 95 teilw. sowie 76/39 tlw.

Das Sondergebiet wird im Norden von der Siedlungsfläche „Dorf Neimen“ (MD-Gebiet), im Osten von Grünflächen sowie im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. In südlicher und östlicher Richtung ist die nähere Umgebung durch Gewerbeflächen geprägt.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt :

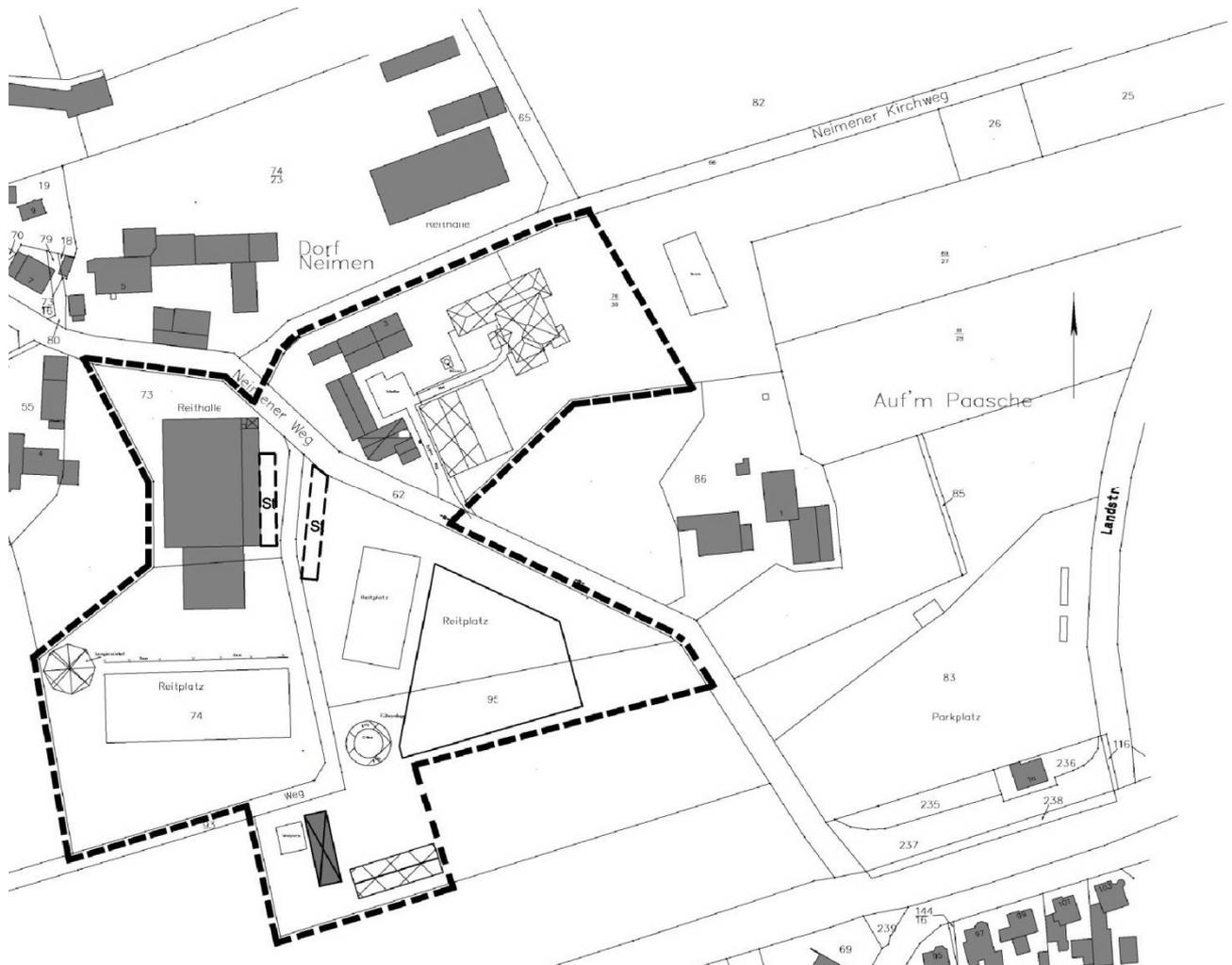
im Norden: von der südlichen Grenze der Straße „Neimener Kirchweg“,

im Osten: von einer Senkrechten zwischen der südlichen Flurstücksgrenze der Straße „Neimener Kirchweg“ und der nördlichen Grenze des Flurstückes 86, Flur 2, Gemarkung Neimen sowie der westlichen Grenze der Straße „Neimener Weg“,

im Süden: von der südlichen Grenze der Flurstücke 74 und 95, Flur 2, Gemarkung Neimen,

im Westen: von der westlichen Grenze der Flurstücke 73, 74 und 95, Flur 2, Gemarkung Neimen.

Der Plangebiet umfasst ca. 3,0 ha.



Gepannter Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für das „Zentrum für Pferdeleistungssport“ im Ortsteil Neimen

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

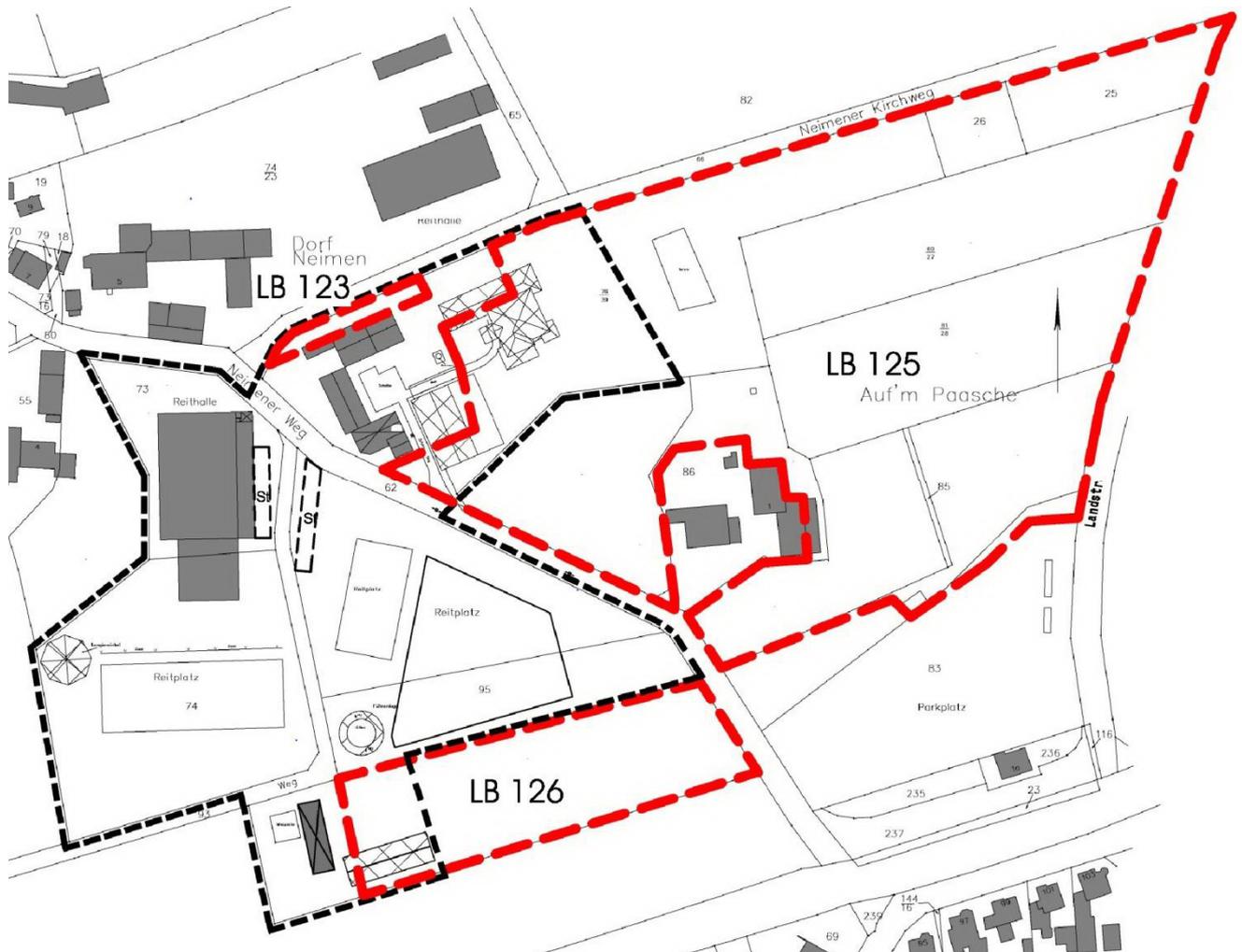
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr weist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ auf. Der Grundstücksbereich, auf dem sich die vorhandene Reithalle befindet, liegt in dem für den Ortsteil Neimen festgelegten Dorfgebiet (MD). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der 5. Änderung angepasst.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich bis auf die Fläche der bestehenden Reithalle im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Fröndenberg/Ruhr "Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen", der den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft festsetzt.

Landschaftsplan Nr. 7

Das Plangebiet befindet sich z. T. im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 Raum Fröndenberg und ist Teil des LSG 10 „Fröndenberg - Ost“. Im Bereich des Plangebietes liegen außerdem die LB Bereiche 123, 125 und 126.



Geplanter Geltungsbereich mit geschützten Landschaftbestandteilen

5 Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planung ist der Ausbau der vorhandenen Reitsportanlage zu einem Zentrum für Pferdeleistungssport. Im Einzelnen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Führanlage, eines überdachten Longierzirkels, einer Halle zur Lagerung von Heu, zusätzlicher Stallgebäude sowie eines Wohngebäudes nebst Büroflächen für Betriebsinhaber und Lehrgangsteilnehmer geschaffen.

Momentane Situation des Hofes

Der Reiterhof wird zur Zeit als Haupterwerb betrieben und unterteilt sich in zwei Bereiche :

1. Dem landwirtschaftlichen Teil :
Hierzu gehört die Vermietung von Stallungen an Dritte („der Pferdepension“) und weiterhin die Produktion von Futtermitteln für Pferde, sowie die tägliche Pflege der Pferde und der Stallungen.
2. Dem gewerblichen Teil:
Reitunterricht und der Bereich Ausbildung von Pferden für den „Sport“ (Ausbildung Dressur von Klasse A - S)

Die Reitsportanlage verfügt aktuell über folgende Einrichtungen:

- Reithalle (20 m x 60 m) (1972) Renovierung (2009)
- 35 Pferdeboxen (Renoviert 2005/2009)
- Außenplätze :
 1. Dressur 25 m x 65 m mit Equiground - Boden und Flutlichtanlage (2007)
 2. Dressur 20 m x 40 m (2008)
 3. Springen 100 m x 80 m
 4. Vielseitigkeitsbahn mit Wassergraben (Gesamtlänge ca. 800 m)
 5. Weidepaddocks (2007)
- Gesellschaftsräume :
 1. Rider' s Lounge mit Bar und Kamin (2008)
 2. Windgeschützter Grillplatz mit Sonnenterasse (2008)

Zukünftige Ausrichtung des Hofes

In den letzten 8 Jahren wurden in der Region viele landwirtschaftliche Hofanlagen umgebaut und bieten nun Pferdeboxen zur Vermietung an. Parallel hat aufgrund der Weltwirtschaftskrise der Bedarf an Pferdeboxen abgenommen und es steht bereits eine große Anzahl an Pferdeboxen leer. Der Preis für die Pferdepension ist seitdem in unserer Region stark unter Druck geraten.

Damit der Hof auch weitere Generationen in Familienhand bleibt, sieht deshalb das neue Gesamtkonzept den Ausbau der Reitsportanlage zu einem "Zentrum für Pferdeleistungssport" für In- und Ausländer vor. Hier wird auch die Ausrichtung als Leistungsstützpunkt „Dressur“ angestrebt, der auch weit über die Grenzen Fröndenbergs einen hohen Bekanntheitsgrad erlangt. Hierfür ist es nötig insbesondere in die Peripherie und das Gesamterscheinungsbild zu investieren. Die zukünftigen Bauvorhaben sind heute andernorts bereits als Standard anzusehen und sind daher für einen weiteren Betrieb des Reitsportzentrums am jetzigen Standort als zwingend nötig anzusehen, da es ansonsten zu einer langfristigen Abwanderung von Kunden kommt. So wurde in den letzten 10 Jahren die Anzahl der Pferdeboxen von 60 auf 35 verringert, da heute größere Boxen gefordert werden.

Nur der weitere Ausbau der Anlage in Verbindung mit den Bereichen „Pferdepension, Reitunterricht und Pferdeausbildung“ ermöglicht eine betriebswirtschaftlich solide Basis . Hierbei ist die Ausrichtung jedoch eine reiner Aufzucht- und Schulungsbetrieb. Die Veranstaltung von Reitturnieren oder Reiertagen wird daher ausgeschlossen.

Kurzfristige Bauvorhaben

Kurzfristig sollen eine Führanlage mit Equiground Boden, ein überdachter Longierzirkel für die Bewegung von kranken Pferden, eine neue Heuhalle und mit Kunststoffziegeln ausgelegte Stallgassen, sowie weitere Waschplätze errichtet werden.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen wird sich die Anzahl der Pferdeboxen auf 50 Boxen für Großpferde und 5 Boxen für Ponys erhöhen. (Stand 2000 - 60 Pferdeboxen und 5 Ponyplätze).

Weiterhin ist der Bau eines Wohnhauses mit Büro und Wohntrakt für Lehrgangs- und Ausbildungsteilnehmer aus weiter entlegenen Regionen geplant. Damit ist die Unterkunft von, im wesentlichen weiblichen Kindern, von gut situierten In- und Ausländern, die Ihre Kinder mit den Pferden ausbilden lassen wollen, gewährleistet. Eine Unterkunft in Hotels ist hier nicht möglich, da diese zum Teil minderjährig sind und eine „Rund um die Uhr Versorgung“ gewährleistet sein muss.

Das jetzt zu Wohnzwecken genutzte Hofhaus soll zukünftig zu 2/3 als Unterkunft für das Hofpersonal genutzt werden. Die bis jetzt genutzte 2-Zimmer Wohnung im Obergeschoß der Reitanlage, ist als Dauerwohnung nicht geeignet und wurde bereits von der Feuerwehr bemängelt. Für das verbleibende Drittel des Hofhauses von 1872 besteht ein lebenslanges Wohnrecht für Hr. Dahmann sen.

Grundsätzlich muss jedoch ein Teil des Hofpersonals auf dem Hof wohnen , da die Pferde auch am Wochenende und teilweise sogar nachts gepflegt werden müssen. Dies ist jedoch nur zu realisieren wenn für diesen Teil der Belegschaft und deren Familie Wohnungen auf dem Hof oder in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

Da jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft kein geeigneter Wohnraum für das Hofpersonal vorhanden ist, wurde dem Hofpersonal schon immer eine Unterkunft gestellt. Diese muss natürlich an heutige Wohnstandards angepasst sein. Daher ist die Schaffung des zusätzlichen Wohnraums zwingend nötig

Nach Umsetzung des Vorhabens werden zwei neue Arbeitsplätze geschaffen:

Eine Pferdewirtin zur Ergänzung der Juniorenarbeit sowie eine Ausbildungsstelle als Pferdewirtin.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans dient vorrangig der Ansiedlung für Anlagen des Pferdesports, der Unterbringung, Pensionshaltung und Ausbildung von Pferden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner allgemeinen Zweckbestimmung eine charakteristische Prägung, durch die es sich von den anderen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Für das Plangebiet wird daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung für "Reitsport" gem. §11 (2) BauNVO festgesetzt.

Zur Konkretisierung der unterschiedlichen Nutzungen wird das Sondergebiet in zwei Bereiche gegliedert.

Im festgesetzten Sondergebiet SO-1 sind neben den Pferdesport affinen Gebäuden auch Wohngebäude zugelassen. Um jedoch eine Zersiedlung zu unterbinden und den heutigen Hofcharakter zu erhalten, wird dieser Bereich durch eine Baugrenze begrenzt. Da die umliegenden Gebäude maximal 2 Vollgeschosse aufweisen und der Dorfcharakter erhalten bleiben soll, wird die Zahl der Vollgeschosse für den Bereich SO-1 ebenfalls auf 2 Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 142,50 m ü. NN begrenzt.

Im festgesetzten Sondergebiet SO-2 sind ausschließlich Pferdesport affine Gebäude wie Stallungen, Reithallen, Führanlagen, Longierzirkel, Feldscheunen oder ähnliches zugelassen. Da sich hier die Baumassen aus der Nutzung ergeben, wird in diesem Bereich auf weitergehende Einschränkungen verzichtet.

7 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Das Änderungsgebiet ist über die Straßen Neimener Kirchweg und Neimener Weg an die L 673 angebunden. Eine Haltestelle des ÖPNV (Buslinie C 74 Stadtmitte - Ortsteil Bentrop) befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Landstraße.

Die BauO NRW fordert für die 50 Pferdeboxen für Großpferde und die 5 Boxen für Ponys insgesamt 14 Stellplätze (1 Stp / je 4 Boxen). Zum heutigen Zeitpunkt existieren bereits 27 Stellplätze im Planbereich SO-2, damit müssen keine weiteren Stellplätze errichtet werden.

8 Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgungsanlagen sind bereits hergestellt. Die Energieversorgung der geplanten Gebäude wird durch Erdgas und / oder Erdwärme realisiert. Heizöl wird zur Energieversorgung ausgeschlossen.

In der Verkehrsfläche „Neimener Weg“ liegt ein Schmutzwasserkanal, wobei das Schmutzwasser der Kläranlage Menden-Böspede zugeleitet wird. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt für die vorhandenen Gebäude im Plangebiet über den Vorfluter „Neimener Bach“.

Im Sondergebiet SO-1 erfolgt die Entwässerung des Oberflächenwassers für das Wohn- und Wirtschaftsgebäude in einen 10.000 l Regenwassertank. Der Überlauf wird anschließend über eine offene, versickerungsfähige Rinne und eine offene Flutmulde in den vorhandenen Teich geführt. Dieser Überlauf wird über den vorhandenen Zulauf dem Neimener Bach zugeführt, hiermit ist eine ausreichende Verzögerung des Zuflusses gegeben.

Im Sondergebiet SO-2 werden die zusätzlichen kleinen Gebäudeteile (Logierzirkel, Führanlage) aufgrund ihrer geringen Fläche ins Gelände entwässert. Die neue Heuhalle wird ebenfalls ins Gelände entwässert, hier wird jedoch zur Pufferung ein etwa 1m breites Kiesbett zwischen Halle und der neu anzulegenden Hecke aus dem landschaftspflegerischen Ausführungsplan angelegt. Die Mistplatte wird an 3 Seiten um etwa 1m auf ein Gesamtmaß von 10 x 11 m verbreitert und erhält zusätzlich eine etwa 1 m hohe dreiseitige Aufkantung.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung aus den öffentlichen Versorgungsnetz steht ein Entnahmepunkt im Bereich der Straße "Neimener Kirchweg" mit einer Durchflussleistung von 48 m³/h sowie in der Straße "Neimener Weg" mit einer Menge von 24 m³/h im Bedarfsfall zur Verfügung.

9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind derzeit nicht erkennbar.

Die bisherige Nutzung der Reitanlage als Aufzucht- und Schulungsbetrieb wird durch die Planung nicht intensiviert. Auf dem Betriebsgelände sind keine Veranstaltungen von Reitturnieren oder sog. Reitertagen vorgesehen. Darüber hinaus wird die Anzahl der Pferdeboxen von ursprünglich 60 Boxen im Jahr 2000 auf 50 Boxen reduziert. Insgesamt wird daher der mit der Planung verbundene Kfz-Verkehr nicht erhöht und unzumutbare Belastungen der Nachbarschaft nicht erwartet.

10 Eingriffsregelung

Die systematische Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, die Prognostizierung der zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie die naturschutzfachlich qualifizierte Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen ist im Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Bimberg BDLA erfasst.

11 Kennzeichnungen und Hinweise

Baugrund/Grundwasser

Den Baugrund im Plangebiet bilden wasserbeeinflusste Auen-Böden, die sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagieren können, so dass Setzungen aufgrund von Wechsellagerungen setzungsempfindlicher Auen-Substrate möglich sein könnten.

Außerdem werden durch den geologischen Dienst NRW Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg, sowie vor drückendem Grundwasser und Frosteinwirkungen in den Fundamenten empfohlen.

Gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird folgenden Kennzeichnung im Bebauungsplan aufgenommen :

"Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind."

Schutz vor unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke (z. B. Einzäunungen, Mauern) sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an Leitungen nicht gefährdet sind.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bodenschutz

Innerhalb der Wasserschutzzone III sind nur wenige güteüberwachte Reststoffe sowie güteüberwachte Recyclingbaustoffe der Kategorie RCL 1 oder Bodenmaterialien stark eingeschränkt, d.h. unter Berücksichtigung bestimmter Einbaubedingungen, für den Einsatz im Straßenbau und im Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Gelände-modellierungen, Kellerverfüllungen etc.) zugelassen. Außerdem kann ein zu geringer Grundwasserflurabstand die Verwertung von Recyclingbaustoffen verhindern.

Die Verwertung von derartigen Sekundärbaustoffen (mineralische Reststoffe, güteüberwachte Recyclingbaustoffe oder belastete Bodenmaterialien) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Mit dem Einbau darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.