

Niederschrift

der X/25. Sitzung

Bezirksausschuss Schmallenberg der Stadt Schmallenberg

Sitzungstermin: Dienstag, 24. Juni 2025
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:02 Uhr
Sitzungsort: Kleiner Saal im 1. OG der Stadthalle in Schmallenberg, Paul-Falke-Platz 6

Anwesende:

Vorsitzender

Hans-Georg Bette

Ausschussmitglieder

Ralf Blümer

Horst Broeske

Michael Franke

Hartmut Fust

Johannes Hardebusch

Christoph Klostermann

Harald Pickert

Luca Putzu

Theo Richter

stellvertretend für Günter Schütte

Birgit Rinke

Heinz-Josef Rötz

Dr. Christoph Schäfers

stellvertretend für Jennifer Teigeler

Dietmar Weber

Von der Verwaltung

Technischer Beigeordneter Andreas Dicke

Stadtangestellte Laura Plugge

Schriftführerin

Stadtamtfrau Sina Hennecke

Aufgrund besonderer Einladung

Markus Schulte

vom Vermessungsbüro ÖbVI Markus Schulte

Entschuldigt fehlen

Hannah Roßwinkel

sowie ihre Vertretung Judith Schulte

Jennifer Teigeler

Herr Hans-Georg Bette eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass frist- und formgerecht eingeladen wurde und der Ausschuss beschlussfähig ist.

Die Tagesordnung ist in der Einladung aufgeführt. TOP 2 ö. T. wird in gemeinsamer Sitzung mit dem Technischen Ausschuss beraten, die Abstimmung erfolgt getrennt. Änderungsanträge zur Tagesordnung liegen nicht vor.

Der Ausschuss stellt einstimmig folgende Tagesordnung fest:

A. ÖFFENTLICHER TEIL

Vorlage:

1. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bebauungsplan Nr. 180 "Altes Feld III", Ortsteil Schmallenberg X/1208
 - Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
 - Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

A. ÖFFENTLICHER TEIL

TOP 1 Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Ulrich Henke (Anlieger „Weißdornweg“) berichtet, dass die Anlieger ein Schreiben mit Kritik, Anregungen und offenen Fragen bezüglich der Thematik Bebauungsplan „Altes Feld III“ der Stadtverwaltung zukommen ließen.

Bezüglich einiger Dingen im Bebauungsplan wären noch offene Fragen zu klären. Er zitiert die Begründung des Bebauungsplans, dass für eine „[...] nachhaltige, effiziente Planung mit 35 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha)“ gerechnet werde, jedoch in den Abwägungsvorschlägen einer Stellungnahme der TU Darmstadt ausgeführt wird, dass „von einem ‚worst-case-Szenario‘ ausgegangen werden müsse und das zulässige Maß der maximalen Wohnbebauung eingehalten werde mit einem Wert von 25 – 40 WE/ha. bei ländlichen Siedlungstypen und 35 – 50 WE/ha bei verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung. Hierbei sei aber zu beachten, dass der obere Wert zwingend eingehalten werden müsse“.

Die Frage hier stellt sich nun, von welchem Wert ausgegangen werden würde, schließlich seien 35 WE/ha begründet und analysiert, jedoch sei nach Hinzuziehung der Stellungnahme ein oberer Wert von bis 50 WE/ha möglich.

Herr Henke gibt die Anregung, die Wohneinheiten noch zu reduzieren, damit die Zahlen am Ende stimmig wären.

Herr Bette erfragt, ob die Antwort dazu im nächsten TOP gegeben werden könne, wenn Frau Plugge das Vorhaben vorstellt. Dies wird bejaht.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

TOP 2 Bebauungsplan Nr. 180 "Altes Feld III", Ortsteil Schmallenberg

- Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB X/1208

Dieser Punkt wird in gemeinsamer Sitzung mit dem Technischen Ausschuss beraten. Die Sitzungsleitung übernimmt Herr Franke als Vorsitzender des Technischen Ausschusses. Die Abstimmungen erfolgen später getrennt unter Leitung des jeweiligen Ausschussvorsitzenden mithilfe farblich unterschiedlicher Abstimmungskarten.

Herr Franke leitet den TOP 2 ein und übergibt das Wort an Frau Plugge, die das Vorhaben anhand einer Gegenüberstellung der wesentlichen Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen bzw. Abwägungsvorschlägen ergeben, vorstellt:

1. Menge der Wohneinheiten (WE)

Im vorherigen Entwurf (zuletzt vorgestellt im Rahmen der Sachstandsmitteilung im Januar 2025) waren 125 WE vorgesehen, und somit eine Dichte von ca. 60 WE/ha.

Im aktuellen Entwurf ist die Reduzierung der WE auf 84 (max. 104) WE berücksichtigt, welches zu einer Dichte von 40 WE/ha (max. 49-50 WE/ha) führt. Somit sind insgesamt weniger WE vorgesehen. Die Festsetzungen zur Größe der Mehrfamilienhausbebauung erfolgt anhand der dortigen Topografie sowie von der Bestandsbebauung in Richtung Umspannwerk, sodass eine wechselhafte Bebauung durch verschiedene Gebäudetypen vermieden werden kann.

2. Notwendigkeit der Erschließungswege

Der aktuelle Plan zeigt eine Haupterschließungsstraße durch das Neubaugebiet sowie zwei Stichstraßen.

Bei Verzicht auf die Stichstraßen wären Wendehammer notwendig geworden. Man habe sich in der Überarbeitung gegen einen Wendehammer entschieden, da dieser in der Realisierung zu viel Baufläche benötige und vorrangig beparkt würde.

Die Durchlässigkeit des Verkehrs durch die aktuelle Planung sei gegeben, so dass auf weitere Wendehammer verzichtet werden kann.

3. Lärmschutzgutachten

Es wurde ein Lärmschutzgutachten gefordert, das Ergebnis dessen steht jedoch noch aus.

4. Traufhöhen

Die Traufhöhen im nördlichen Bereich (Fläche im Privateigentum) wurden entsprechend einer privaten Stellungnahme um 2m nach oben angepasst, sodass u.a. mehr WE möglich sind.

5. Gewässer

Das Gewässer durch das Plangebiet war bisher nicht aktenkundig. Es wird im Folgenden als „Abfluss“ betitelt und seine Existenz wird durch ein Leitungsrecht geregelt und geschützt.

6. Straßenbreite

Die Straßenbreite wurde auf 7,5 m angepasst, sodass ein strassenbegleitendes Parken ermöglicht wird.

7. Dachneigung

Es wurde eine zusätzliche Regelung zur Dachneigung eingeführt. Diese kann bis zu 50° betragen.

8. Erschließung an „Weißdornweg“

Die Erschließung an die Straße „Weißdornweg“ ist geklärt, diese ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zu „Altes Feld II“ der Stadt zugesprochen und vertraglich festgehalten worden. Die Ausbaubreite beträgt 6 m.

9. Ausgestaltung der WE

Die Bestandsbebauung gilt als Orientierung für die Neuplanung. Im Kreuzdornweg befinden sich Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 WE, im Bereich Weißdornweg sind eher Ein- Zweifamilienwohnhäuser zu sehen, sodass hier eine Planung mit bis zu 4 WE erfolgt ist.

Die Bebauung des Plangebiets mit Mehrfamilienhäusern ist topografisch ideal, sodass eine wellengangförmige Gebäudeanordnung vermieden werden kann, so wird also von Mehrfamilienwohnhäusern (östlicher und südlicher Plangebietsrand) bis zu Einfamilienwohnhäusern (Richtung nördlicher Bestandsbebauung) geplant (s. auch Punkt 1).

Herr Bette dankt Frau Plugge für die Ausführungen und berichtet von einem Treffen der Stadtvertreter Bette, Franke und Weber mit den Anliegern des Weißdornweges, um deren Fragen und Hinweise in einem persönlichen Gespräch zu erörtern. Im Anschluss an das Treffen habe Herr Bette Rücksprache mit Frau Plugge und Herrn Bürgermeister König gehalten. Er betont, dass das städtebauliche Ziel sei, mehr Wohnraum zu schaffen - auch durch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Herr Bette verdeutlicht, dass die Ausschüsse lediglich über die Abwägungen der frühzeitigen Beteiligung beschließen würden und die Planung dann in die nächste Phase (Offenlage) gehe. Außerdem regt er an, im Gebiet, welches als „WA II“ bezeichnet ist, eine Auflockerung der WE (von festgelegten 4 WE auf 2-4 WE) stattfinden zu lassen, damit eine verträglichere Lösung gefunden werden kann.

Herr Franke gibt die Diskussion für die Ausschüsse frei.

Nach einer konstruktiven Diskussion mit vielen Wortbeiträgen, vor Allem mit kritischen Äußerungen bezüglich der Dichte der Bebauung im Bereich „WA II“ (eine Reduzierung der WE – bzw. keine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist gewünscht), der gestalterischen Auflagen des Bebauungsplans (z.B. Anpflanzung), sowie zur Erschließung und der Befürchtung von aufkommendem Verkehr mit erhöhter Geschwindigkeit durch Straßenbreite wird die Abstimmung durchgeführt.

Um eine Kompromisslösung zu erlangen und in die weitere Planungsphase einzusteigen, wird sich darauf geeinigt, dass der Beschlussvorschlag aus der Vorlage dergestalt ergänzt wird, im weiteren Verfahren im „WA II“ noch die minimale und maximale Anzahl der Wohneinheiten festzulegen und zu beschließen.

Herr Bette führt die Abstimmung für den Bezirksausschuss Schmallenberg durch.

Der Bezirksausschuss Schmallenberg schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg einstimmig bei einer Enthaltung folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der VwVorlage X/1208 zu und beschließt für die vorab gem. der erfolgten Abwägung auszufertigende Entwurfssfassung des Bebauungsplans Nr. 180 „Altes Feld III“, Stadtteil Schmallenberg, die öffentliche Auslegung bzw. Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Im oberen Teil des Gebiets „WA II“ werden im weiteren Verfahren noch die minimale und maximale Anzahl der Wohneinheiten festgelegt und beschlossen.

Ferner wird beschlossen, entgegen der Darstellung im Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2024, das Bebauungsplangebiet Nr. 180 „Altes Feld III“ um den nördlichen Teilbereich zu ergänzen, welches ehemals als Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Bebauungsplan Nr. 163 „Altes Feld II“ vorgesehen war.

Vorsitzender
Hans-Georg Bette

Schriftführerin
Sina Hennecke