



Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss			
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: I	Amt: Bauverwaltungsamt/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
----------------	--	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Bauverwaltungsamt					
Bauverwaltungsamt/Bauleitplanung					

TOP: Bebauungsplan Nr. 131 "Am Wilzenberg II", Ortsteil Grafschaft

Hier:

- Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB
- Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltungsvorlage zu und beschließt für die vorab entsprechend der Beschlusslage auszufertigende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Am Wilzenberg II“, Ortsteil Grafschaft, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

2. Sachverhalt und Begründung:

Über das Planungsvorhaben wurde erstmals im Rahmen des am 10./17.03.2005 gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 135 „Astenbergstraße“ informiert.

Zum grundlegenden Sachverhalt wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen der

Verwaltungsvorlage VII/121 vom 15.02.2005 (Aufstellungsbeschluss)

verwiesen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass abweichend zu den seinerzeitigen Planungsunterlagen und der Beschlussfassung das Plangebiet bereits im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung im nördlichen Bereich reduziert wurde.

Die dort gelegene, damals noch tlw. ins Plangebiet einbezogene Parzelle Nr. 36 wurde wieder aus dem Plangebiet entlassen, da sich hierfür keine Verfügbarkeit abzeichnete. Eine Beibehaltung hätte aller Voraussicht nach dazu geführt, dass die dann dort vorzusehende Bauzeile nicht hätte umgesetzt werden können.

Städtebaulich ist die Reduzierung trotz der dadurch vermeintlich jetzt weniger günstigen Grundstückszuschnitte oberhalb der geplanten Erschließungsstraße hinnehmbar, da sich die langfristige Siedlungsentwicklung im östlichen Anschluss an das jetzige Plangebiet ohnehin um ca. 1 Bauzeile tiefer parallel zur Schulstraße entwickeln soll.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Planvorentwurfsfassung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.03.2007 bis einschl. 20.04.2007 im Rahmen eines öffentlichen Aushanges der Unterlagen im Rathaus der Stadt. Die frühzeitige Unterrichtung der nach verwaltungsseitiger Vorprüfung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. den §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.03.2007. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 20.04.2007 gegeben.

Ferner wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert sowie auf die künftige Mitwirkung im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB hingewiesen, um die ordnungsgemäße Überwachung der etwaigen späteren Umweltauswirkungen der Planung gem. § 4c BauGB im Rahmen ihrer Obliegenheiten zu unterstützen.

Die den vg. Beteiligungsverfahren zu Grunde liegenden **Vorentwurfs-Planungsunterlagen**, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenlegende und der Begründung nebst Umweltbericht, **sind dieser VwVorlage als Anlage beigelegt.**

Auf die Beifügung der sonstigen Anlagen zur Begründung wird aus Aufwandsgründen an dieser Stelle verzichtet, da die Öko-Maßnahmen und der Wasserwirtschaftliche Erläuterungsbericht nicht unbedingt von allgemeinem Interesse und die Unterlagen zur „dorfge-rechten Bepflanzung“ hinreichend bekannt sind.

Die Anlagen können bei Bedarf jedoch im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen abgegeben, über die im Rahmen der Abwägung aller Belange zu befinden ist:

Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

Hinweis:

Aus Datenschutzgründen dürfen der Öffentlichkeit keine personenbezogenen Angaben mehr zugänglich gemacht werden (gem. Art. 4 Abs. 2 der Landesverfassung NRW).

Für die Erarbeitung dieser VwVorlage hat das zur Folge, dass die privaten Stellungnahmen im Folgenden nurmehr durchnummeriert werden. Den VwVorlagen für die Ausschuss- bzw. Ratsmitglieder wird jedoch als letztes Blatt ein „Schlüssel“ angefügt, aus dem die jeweiligen Personen/-kreise, die sich zu Wort gemeldet haben, ersichtlich sind.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1. Stellungnahme (vom 17.04.2007): ... gegen den vorliegenden Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes beziehen die unterzeichnenden Anlieger der Gräfin-Chuniza-Straße in Grafschaft fristgerecht wie folgt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung auf Einstellung der Planung nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Stellung: 1. Grundsätzliches 2. Städtebauliche Qualität 3. Erschließung / Versprechen 4. Wald / Kinder Zu 1 Grundsätzliches Die Initiative zur Aufstellung der Bebauungsplanerweiterung liegt etliche Jahre zurück. Unter damaligen Gesichtspunkten und besonders unter Annahmen zur demographischen Entwicklung – und der Landbevölkerung in unserer Region – erschien die Erweiterung des Gebietes folgerichtig. Aktualisiert man die damaligen Annahmen, bes. unter Berücksichtigung der mittlerweile realisierten Bebauungen des B-Planes „Auf dem Kampe“, und unter Einbeziehung der Bebauungsoptionen des ehemaligen Geländes des Hotels „Grafschafter Hof“ (über 7.000 m²), halten sie einer Überprüfung nicht stand. Darüber hinaus stehen im B-Plan „Am Wilzenberg“ derzeit noch ca. 14 unbebaute Grundstücke zur Verfügung. Summiert man die Bebauungsmöglichkeiten „Grafschafter Hof“, „Am Wilzenberg I“ und die vorhandenen Baulücken im Dorf, ergibt sich eine Zahl von etwa 25 – 30 (!) baureifen und zu erwerbenden Grundstücken. Durch die zwischenzeitliche Bereitstellung der sehr nahe gelegenen Plangebiete „Grafschafter Straße III“ und „Am Hahnenborn“ sind insgesamt mehr als 100 Bauplätze für Einfamilienhäuser ausgewiesen worden. Auch hier sind noch freie Grundstücke zu erwerben. Dass die private Neubautätigkeit, ganz besonders in den letzten 2 Jahren erheblich nachgelassen hat, ist allen einschlägigen Studien zur Folge nur zum geringen Teil eine Auswirkung der allgemeinen wirtschaftlichen Vorsicht, sondern zeigt unmittelbar die Auswirkungen der demoskopischen Entwicklung. Obwohl die Gesamtbevölkerungszahl hier im Schmallenberger Sauerland weitgehend stabil ist, ist besonders durch die exzessive Neubautätigkeit der letzten 10 Jahre eine unübersehbare Marktsättigung	<u>Zu 1.)</u> Dass sich die Bautätigkeit in den letzten Jahren deutlich verhaltener dargestellt hat, steht außer Frage. Die demografische Entwicklung wird sich hierauf aber erst in der Zukunft nachhaltig auswirken. Dass durchaus noch Baulandnachfrage besteht – gerade auf den Orten, zeigt sich jedoch immer wieder. Und dass unter der Voraussetzung halbwegs annehmbarer Konditionen auch noch gebaut wird, hat gerade in Grafschaft das Baugebiet „Auf dem Kampe“ bewiesen, dass in kürzester Zeit vergeben und bebaut war. Da auch zu dieser Zeit schon Grundstücke am Wilzenberg noch unbebaut – aber auch tatsächlich verfügbar? – waren, stellt sich die Frage, was der Grund dafür war, ob hier die Konditionen vielleicht nicht angemessen waren. Dass innerörtliche „Einzelbaulücken“ ortsunabhängig oftmals nicht für die Allgemeinheit zugänglich sind, ist hinlänglich bekannt. Diesbzgl. muss das freie Verfügungsrecht der Eigentümer akzeptiert werden. Das Gelände „Grafschafter Hof“ steht nach hiesigen Informationen zumindest absehbar für eine kleinteilige bzw. „einfache“ Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Das Baugebiet „Grafschafter Straße III“ ist seit Jahren „ausgeschöpft“, „Am Hahnenborn“ liegt ein gutes Stück entfernt, zählt zum Zentralort und läuft überdies auch nach und nach voll. Damit stellt sich die Baulandsituation nicht ganz so opulent dar, wie nebenstehend geschildert. Unabhängig von alledem gilt es beim aktuellen Planungsvorhaben zu beachten, dass die Anstoßwirkung hierfür aus dem Ort selbst kam, entsprechender Bedarf reklamiert wurde. Diesem Vortrag ist die Stadtvertretung seinerzeit in Form des Aufstellungsbeschlusses gefolgt, um auch für die nächsten Jahre eine

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
eingetreten – es fehlen schlicht die Bauwilligen – auch für hochwertige, dörfliche Grundstücke. zu 2. Städtebauliche Qualität Das bestehende Baugebiet „Am Wilzenberg“ ist in seiner gesamten Ausprägung konsequent als „2-hüftige“ Erschließung angelegt und ausgebildet. Eine parallele Bebauung jeweils oberhalb und unterhalb der einzigen Erschließungsstraße sichert ein ruhiges und überschaubares städtebauliches Bild – die Straße bildet das sichtbare Rückrad, dass durch den Rhythmus der Bebauung in Balance gehalten wird. Die geplante Erweiterung verlässt dieses Prinzip – aber nicht aus städtebaulichen oder topographischen Gründen, sondern lediglich deshalb, weil einer der beiden Grundstückseigentümer der (ursprünglich) angedachten, und im FNP ausgewiesenen Erweiterungsfläche nicht bereit war sein Grundstück zu veräußern. Dies führt dazu, dass der vorliegende Vorentwurf, ohne dass die Begründung dafür sinnlich (Topographie etc.) nachvollziehbar wäre, in südlicher Richtung „verrutscht“. Die Konsequenz ist sicher eine Schwächung der vorhandenen klaren Struktur. Zusätzlich entstehen nur 7 neue Bauplätze, von denen mindestens zwei einen sehr schwierig zu bebauenden Grundstückszuschnitt erhalten. Das Verhältnis zwischen Aufwand (auch unter Kostengesichtspunkten) und Ertrag erscheint äußerst ungünstig. Im übrigen ist den (Alt-) Eigentümern der noch freien Grundstücke „Am Wilzenberg I“ schwerlich zu erklären, warum neue Grundstücke ausgewiesen werden, wenn nicht einmal ihre noch unveräußerten Flächen (... für die die Erschließungskosten bereits entrichtet sind !) zu verkaufen sind. Das deren Marktwert erheblich unter der Neuausweisung leiden, ist unumgänglich. Warum soll soviel Geld bewegt werden – für sowenig (zweifelhaftes) Ergebnis?	Baulandperspektive in Grafschaft bieten zu können. <u>Zu 2.)</u> Es macht keinen Sinn, Flächen in Planungen einzubeziehen, die definitiv nicht für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen. Die „2-hüftige“ Erschließung wird nicht gänzlich aufgegeben, sondern lediglich über einen kurzen Abschnitt (20 m) unterbrochen. Anders als im Falle derjenigen „Baulücken“ die daher rühren, dass 2 Grundstücke nebeneinander vom selben Eigentümer erworben werden, um sich – auf Dauer - Nachbarbebauung fern zu halten, ist die „Lücke“ im jetzigen Plangebiet für eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen/Gehölzen vorgesehen und sollte dergestalt städtebaulich eigentlich nicht negativ ins Bild fallen. Die in südliche Richtung verschwenkende Straßenführung steht mit der nebenstehend als ursächlich dafür bezeichneten Grundstücksangelegenheit in keinem Zusammenhang. Dieses „Verschwenken“ ist nicht notgedrungen, sondern beabsichtigt und wurde bereits im Vorfeld der seinerzeitigen Bauflächendarstellung im FNP entwerfsmäßig vorgestellt. Hintergrund ist die nachfragegerechte Abkehr von den heute nicht mehr zeitgemäßen tiefen Grundstückszuschnitten, wie sie noch im jetzigen Wohngebiet „Wilzenberg (I)“ prägend sind – mit bis zu 50 m Tiefe. Die Verschwenkung ist so ausgerichtet, dass östlich davon, im nördlichen Anschluss an die „Schulstraße“ noch eine Bauzeile entstehen kann, über die bei weiterem Bedarf nochmals eine „2-hüftige“, (ausschließlich) von der „Winkhauser Straße“ aus erschlossenen Bebauung gelegt werden kann, auf deren Erschließungsachse sie dann trifft. Diese 3 Bauzeilen würden jeweils Baugrundstückstiefen von ca. 25 m aufweisen. Der Erschließungsflächenanteil liegt trotz Wendeanlage, öffentlichen Parkständen und Notzufahrtswegung bei 12% des Gesamtplangebietes. Dies weist das Planungsergebnis nicht als „zweifelhaft“, sondern sehr effizient aus. Das einzige, u.U. vielleicht etwas schwieriger zu bebauende Grundstück des Plangebietes findet sich oberhalb der Wendeplatte

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
zu 3. Erschließung / Versprechen In der zur Erläuterung der Erschließungsbeiträge (des bestehenden Bebauungsplanes) durchgeführten Bürgerversammlung im Pfarrheim Grafschaft wurde seitens Herrn H. Störmann, Bauamt, als Vertreter der Gemeinde dezidiert eine Erschließung der möglichen Erweiterung des Plangebietes über die vorh. Wohnstraße ausgeschlossen. Auf mehrfache Nachfrage wurde, falls es jemals zu einer Plangebietserweiterung kommen würde, versprochen, die Erschließung ausschließlich über eine noch zu erstellende, östlich des Plangebietes gelegene neue Straße zu sichern. Lediglich für Rettungsfahrzeuge sollte ein neu zu installierender Poller (am jetzigen, östlichen Wendehammer) beiseite genommen werden können. Auf diese Aussage, die von zahlreichen Anliegern präzise erinnert wird, haben sich alle Eigentümer verlassen – auch und besonders diejenigen, die unter der Prämisse „Sackgasse“ neue Baugrundstücke erworben und bebaut haben. Der vorliegende Entwurf sieht aber die Erschließung des neuen Plangebietes ausschließlich durch die Verlängerung der „Gräfin-Chuniza-Straße“ vor. Dies steht in krassem Widerspruch zu den seinerzeitigen Aussagen!	und resultiert aus den sich dort zwangsläufig ergebenden Böschungsflächen. Eine Situation, die sich im Übrigen in gleicher Ausprägung im bestehenden Wohngebiet „Wilzenberg“ gleich mehrfach findet – aufgrund der topografischen Situation hier wie dort unvermeidlich. Das westlich daran anschließende, relativ schmal geschnittene Grundstück kann dagegen sogar einen besonderen Wohnwert aufweisen: nach Süden und vor allem Westen ohne direkten Nachbaranschluss und damit unverbaubar; die Gartenflächen liegen lagegünstig nach Westen ausgerichtet und werden auch bei tiefstehender Sonne nicht verschattet. Die „Sicherung hoher Baulandpreise“ kann gerade in der heutigen Zeit nicht im Interesse der Stadt liegen. <u>Zu 3.)</u> Bereits im Vorfeld der FNP-Bauflächendarstellung im aktuellen Planungsbereich wurde in einer Einwohnerversammlung am 28.11.2000 die jetzige Erschließungsführung dargelegt. Im März 2001 war diese erneut Thema im BZA Grafschaft. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Erschließungsführung von Osten aus Kostengründen(!) – siehe nebenstehende Einfeldforderung unter „2.“! – nur in Betracht kommen könne, wenn die dortigen Flächen verfügbar und der Bedarf gegeben sei. Beides ist absehbar nicht der Fall. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Ortsrandlage nicht auf Dauer davon ausgegangen werden könne, dass keine Erweiterung erfolgt. Bei den nebenstehend angeführten Argumenten, die eine „erhebliche“, gemeint ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner der „Gräfin-Chuniza-Straße“ reklamieren, bleibt zudem geflissentlich unerwähnt, dass auch dieses Wohngebiet einst ein Neubaugebiet war, dessen Entstehung für die Anwohner der „Schulstraße“ und der Straße „Am Wilzenberg“ exakt die gleichen Belastungen mit sich gebracht hat bzw. heute noch bringt. Derartige Entwicklungen finden sich allerorten und müssen in Kauf genommen werden, ebenso wie der Umstand, dass sich eine vormalige „Einschätzung“, wie sich ein Gebiet weiter entwickeln wird, in einem Zeit-

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Welchen Wert haben Versprechungen und Antworten die den Betroffenen auf solchen Bürgerversammlungen seitens der Gemeindeverwaltung gegeben werden, wenn nur wenige Jahre später offensichtlich völlig gegenteilige Absichten verfolgt werden! Auch wenn nur 5 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut werden, so addieren sich die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen auf etwa 80 – 100 täglich (jeweils Einliegerwohnungen und 2- 3 PKW pro Eigentümer). Dass sowohl die zeitlich gestaffelten Erschließungsbaumaßnahmen, als auch die eigentlichen Hausbaumaßnahmen mehrere Jahre erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen, sei nur am Rande erwähnt. zu 4. Wald / Kinder Auch wenn dieser Punkt im rechtlichen Sinne sicher keinerlei Gewicht hat, qualitativ stellt er ein hohes Qualitätskriterium unserer Straße dar: Alle Kinder (die Unterzeichner sind Eltern von insgesamt 33 Kindern im Kindergarten- und Schulkindalter!) werden mit dem „Kleinen Waldchen“ groß. Dort ist DER Treffpunkt nach Kindergarten oder Schule, dort werden Hütten gebaut, da wird Verstecken gespielt und hundert andere Kinderspiele finden ganz natürlich statt. Dass was dieses schattige Fichtenwäldchen in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser an Erfahrungs- und Kreativitätsraum bietet, ist sicher durch keinerlei bewusst angelegte Flächen und Räume zu ersetzen, sondern geht einfach nur ersatzlos für alle Kinder verloren. Muss das sein ? – für 5 bis 7 Bauplätze, • deren städtebauliche Qualität das bestehende Gebiet schwächt, • deren Erschließung kurz- und besonders langfristig deutliche Qualitätsverluste für die Anlieger nach sich zieht, • deren Realisierung im klaren Widerspruch zu ernst genommenen Aussagen der Verwaltung steht, • für deren Bereitstellung insgesamt keinerlei Notwendigkeit be-	raum von fast 10 Jahren ändern kann. Die technischen Erschließungsstrukturen der „Gräfin-Chuniza-Straße“ lassen die jetzige Verlängerung unzweifelhaft zu. Das betreffende Erschließungskonzept war überdies Grundlage des Aufstellungsbeschlusses. <u>Zu 4.)</u> Es ist nicht zu bestreiten, dass derartige Areale einen hohen Reiz für viele Kinder haben und zu kreativem Spiel anregen. Der Wegfall ist bedauerlich. Allerdings darf auch nicht verkannt werden, dass es sich hier um ein Privatgrundstück handelt, dessen Zustand jederzeit vom Eigentümer nachhaltig geändert werden kann und das seinen individuellen Verwendungsvorstellungen offensteht. Diesbzgl. gibt es keine Gewährleistung. Davon abgesehen wäre der nebenstehende Einwand zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung angebracht gewesen.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
steht. Unter Berücksichtigung der o.a. Argumente und Erwägungen ist die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes nicht vertretbar. Sie ist weder sinnvoll noch verantwortbar, und sollte deshalb eingestellt werden. ...	
<u>2. Stellungnahme (vom 15.04.2007):</u> ...nach Einsichtnahme der Vorentwurfsfassung der o.a. Planungsunterlagen rege ich an, die verplanten TG-Wege aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 131 herauszunehmen, damit mein landwirtschaftliches Grundstück Flur 6 Nr. 36 von mir bzw. dem Pächter auf Dauer wirtschaftlich genutzt werden kann. Ich bitte, meinen Antrag zu billigen und das Plangebiet entsprechend zu reduzieren. ...	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht entsprochen. Die Bewirtschaftungsmöglichkeiten des besagten Grundstücks ändern sich durch die Planung in keiner Weise. Der Wirtschaftsweg (WW) am Ostrand des Plangebietes (Parzelle Nr. 37), über den das betreffende Grundstück vorrangig erschlossen ist, wird lediglich als solcher in unveränderter Form im Plan festgesetzt. Hintergrund ist die im Rahmen der Planung zum Ausdruck gebrachte Option, dass dieser WW <u>notfalls</u> als „Notzufahrt“ zum Plangebiet bzw. zur „Gräfin-Chuniza-Straße“ genutzt werden kann/soll. Auch der kurze WW-Abschnitt westlich des Grundstücks an der bestehenden Wendeanlage der „Gräfin-Chuniza-Straße“ (Parzelle Nr. 35) bleibt unverändert (nutzbar). Die Plangebietsabgrenzung macht die Einbeziehung diesen kurzen Teilabschnitts sinnvoll, da sonst zwischen den Plangebieten „Am Wilzenberg (I)“ und „Am Wilzenberg II“ eine „eigentümliche Lücke“ entstehen würde. Der WW am nördlichen Plangebietsrand (und am südlichen Rand des Grundstücks) – Parzelle Nr. 92 – ist in der Örtlichkeit wegen Überwucherung nicht mehr erkennbar. Er stand offensichtlich auch schon in den vergangenen Jahren nicht mehr für landwirtschaftliche Erschließungszwecke zur Verfügung. Dies schien somit in der Vergangenheit auch nicht erforderlich. Da die Parzelle andererseits für die nördliche Bauzeile im Plangebiet von Bedeutung ist, erscheint deren Einbeziehung vertretbar – zumal die künftige Planstraße deren frühere West-Ost-Verbindungsfunktion weitaus besser erfüllt.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
3. Stellungnahme (vom 16.04.2007): ...in Abstimmung mit dem Ing.-Büro Schmidt nehmen wir aufgrund erteilter Vollmacht durch die Grundstückseigentümerin ... wie folgt Stellung: Das „Leitungsrecht für einen optional zu erstellenden privaten Abwasserkanal“ sollte als „Leitungsrecht für einen öffentlichen Abwasserkanal“ dargestellt werden, da die Erfahrung aus der Vermarktung von Baugrundstücken zeigt, dass Grundstücksinteressenten generell eine Abwasserentwässerung im Freispiegelgefälle fordern. Alternativlösungen, wie Abwasserhebeanlagen oder private Abwasserentwässerung mindern die Attraktivität von Baugrundstücken deutlich. Daher ist es sinnvoll nicht nur die Option für einen Abwasserkanal zu sichern, sondern infolge der allgemeinen Nutzung seitens der Stadtwerke zu bauen und zu unterhalten. Bezüglich der vorgeschlagenen Einteilung der oberen Baugrundstückreihe regen wir an, eine Flurstückseinteilung in bis zu vier Baugrundstücke vorzusehen, damit bei einem entsprechenden Bedarf auch die Nachfrage nach kleineren Grundstücken bedient werden kann und dieses städteplanerisch bereits berücksichtigt ist. Die Festsetzung Traufenhöhe talseits maximal 6,50 m am tiefsten Punkt sollte durch die Festsetzung Traufenhöhe talseits maximal 6,50 m am höchsten Punkt ersetzt werden. Ansonsten wird aufgrund der fallenden Straßenführung zum Wendehammer hin bei einem Hausbau das Erdgeschossniveau unter dem Straßenniveau liegen. Das bedeutet: Treppenanlagen oder Rampen führen von der Straße zum Eingangsbereich herab, man schaut von der Straße aus gesehen auf die Dachfläche der Häuser. Dieser Umstand stellt ein gravierendes städtebauliches Manko dar, wie es an einigen Gebäuden in der Gräfin-Chuniza-Straße ersichtlich ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird bzw. ist bereits teilweise entsprochen. Grundsätzlich ist die Stadt in den vergangenen Jahren aus Kostengründen davon abgegangen, aus nebenstehend geschildertem Anlass doppelte öffentliche Kanaltrassen vorzusehen. In diesem speziellen Fall, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, wird der Anregung auf Vorsehung einer 2., öffentlichen Kanaltrasse am südlichen Plangebietsrand jedoch stattgegeben, da dieses seinerzeit auch für die jetzigen Unterlieger der „Gräfin-Chuniza-Straße“ so praktiziert wurde. Grundsätzlich setzt der B-Plan die Grundstückseinteilungen nicht fest, sondern enthält allenfalls einen unverbindlichen Aufteilungsvorschlag. Dies gilt auch für die obere Bauzeile – wenngleich eine Einteilung in 4 Parzellen angesichts der geringen Grundstückstiefe nicht praktikabel ist. Um eine optionale Einteilung in 3 Grundstücke zu unterstützen, werden die Baugrenzen im Westen und Osten - soweit sinnvoll – erweitert. Der Anregung, die talseitige Traufhöhe am höchsten statt am tiefsten angeschnittenen Geländepunkt zu nehmen, wird entsprochen. Aufgrund des Geländeverlaufs wird der Unterschied voraussichtlich max. + 0,5 m betragen. Die Geländesituation wird dennoch dazu führen, dass nicht in allen Fällen Treppen und/oder Rampen vermieden werden können; auch wird das EG nicht überall auf Straßenniveau liegen können. Dieses gewisse Manko wird jedoch im Hinblick auf die talseitige Außen- bzw. Fernwirkung der zukünftigen Bebauung notgedrungen in Kauf genommen. Dem Aspekt, talseits u.U. bis zu 4-geschossig erscheinenden Gebäudeansichten entgegenzuwirken, wird hier im Sinne des Ortsbildschutzes der Vorrang eingeräumt.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Bei der ökologischen Ausgleichsbilanzierung wird die Ausgangssituation als Nadelholz-Sonderkultur in extensiver Nutzung, Baumschulkulturen mit überwiegend Laubholz, Wertfaktor 4, bewertet. Nach Einblick in die Biotop-Typen-Liste mit Einstufung der Biotop-Typen des Hochsauerlandkreises halten wir die Einstufung in Nadelholz-Sonderkultur in intensiver Nutzung, Wertfaktor 3, für sachgerecht, da kein Laubholz vorhanden ist. Wir freuen uns, wenn die nach unserer Auffassung sehr sinnvollen Vorschläge berücksichtigt werden könnten. Da es sich nur um kleine Änderungsvorschläge handelt, wird die ansonsten sehr gut durchdachte Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes in seiner Gesamtheit nicht verändert.	Von Laubholz ist in der Begründung keine Rede. In der Biotop-Typenliste des HSK wird eine überwiegend damit bestückte Baumschulkultur lediglich wertmäßig mit einer extensiv genutzten Nadelholz-Sonderkultur gleichgesetzt. Die vorgenommene Einstufung ist absolut sachgerecht und wird beibehalten; der diesbzgl. Anregung nicht gefolgt.

Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. den §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB:

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1.) Deutsche Telekom AG, T-Com Postfach 10 07 09 44782 Bochum Stellungnahme vom 03.04.2007 Az.: F Ref PuB-L Me, Hans-Werner Jungbluth – 32/Me/436 ...in den Randbereichen des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG dürften die Reserven im Netz – Anbindung von der Gräfin-Chuniza-Straße – ausreichen. Genauere Ergebnisse werden die Detailplanungen ergeben. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Wie bereits in der Begründung unter Punkt 6.3 ausgeführt, wird die Deutsche Telekom AG so früh wie möglich in die notwendigen Erschließungsplanungen eingebunden. Die Leitungstrassierung in den öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dabei dem gängigen Standard.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. ...	
2.) Hochsauerlandkreis – Der Landrat – FB 5 / FD 51 Steinstraße 27 59870 Meschede Stellungnahme vom 19.04.2007 Az.: 5 82 10 TOP 15 (03) ...Ihr o.g. Planungsvorhaben wurde im Arbeitskreis Bauleitplanung am 11.04.2007 beraten. Der Fachdienst 34 – Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde – stellt fest, dass im Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises für den Planbereich und für die Ausgleichsflächen keine Einträge enthalten sind. Nachstehend die Stellungnahmen der Fachdienste. FD 33 – Wasserwirtschaft Ansprechpartner Herr Fuchte, Tel. 0291/94-1638 Vor einer Umstellung der vorhandenen Mischkanalisation in eine Trennkanalisation ist eine ordnungsgemäße Erschließung gem. § 51a LWG für das Baugebiet nicht gegeben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Kenntnisnahme <u>Zum FD 33:</u> Zur nebenstehenden Stellungnahme hat es am 30.05.07 eine telefonische Rücksprache zwischen dem FD-Vertreter und dem Vertreter der Stadtwerke gegeben. Das geforderte Trennsystem wird an die geplante Erweiterung in der „Schulstraße“ angebunden. Der Vorfluter – Regenwasser – wurde bereits mit dem Ausbau des Baugebietes „Am Wilzenberg“ „Gräfin-Chuniza-Straße“, bis zur Grafschaft eingerichtet. Es ist beabsichtigt, die Kanalerweiterung innerhalb der „Schulstraße“ ins Investitionsprogramm ab 2009 aufzunehmen. Das jetzige Plangebiet wird erschließungstechnisch nicht vor Ende 2008 / Anfang 2009 angegangen werden können, d.h., bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bewohnbarkeit des Plangebietes ist von einer ordnungsgemäßen Erschließung auszugehen.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
FD 35 – Untere Landschaftsbehörde, Naturparke Ansprechpartner Herr Höing, Tel. 0291/94-1609 Die in der Ausgleichsbilanzierung des Ist-Zustandes genannten Wegeflächen sind vollständig mit Gras bewachsen, auf dem Abschnitt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist bereits eine durch Sukzession einsetzende Verbuschung feststellbar. Daher sollten die Wegeflächen in der Bilanzierung als Biotoptyp Nr. 5 „Schotterrasen“ mit dem Wertfaktor 2 eingestuft werden. Weitere Anregungen, auch zum Umweltbericht, werden nicht vorgetragen.	<u>Zum FD 35:</u> Der Anregung wird statt gegeben. Eine gravierende wertmäßige Änderung ergibt sich hieraus nicht, da die Wegeflächen nahezu unverändert in die Planungssituation übernommen werden. Ergänzende Anmerkung: Die „verbuschte“ Wegeparzelle war flächen- und damit auch wertmäßig ohnehin schon in die „Nadelholz-Sonderkultur“ mit einbezogen gewesen.
3.) 20.5 - Beitragsabteilung Stellungnahme vom 29.03.2007 Aufgrund der geplanten Realisierung von bis zu max. 7 Bauplätzen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser wird die geplante Anlage von 5 öffentlichen Parkständen als nicht erforderlich angesehen. Die Verkehrsmischfläche mit einer Breite von 5,50 m bietet neben den Flächen auf den Grundstücken ebenfalls Parkmöglichkeiten. Da die Erstellungskosten in den späteren Erschließungsaufwand einfließen, bietet es sich an, die Fläche dem angrenzenden Baugrundstück zuzuschlagen. Damit würden auch die oftmals entstehenden Probleme eines späteren Verkaufs dieser Kleinstflächen hinsichtlich der Erschließungskosten nicht auftreten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt. Erfahrungsgemäß reichen die bauordnungsrechtlich im Rahmen eines Bauvorhabens auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze in der Realität selten aus. Die private Erstellung in hängigem Gelände ist i.d.R. aufwändig und teuer. Somit relativiert sich für die Nutznießer der Erschließungsmehraufwand für diese öffentlichen Parkstände beträchtlich. Ferner fungiert die Fläche auch als Teilausgleich für den Öko-Eingriff – durch den geplanten Besatz auch wertmäßig erheblich über normaler Baugrundstücksfläche liegend. Eine Angliederung an das gezwungenermaßen ohnehin schon sehr schmal-gestreckt zugeschnittene angrenzende Grundstück würde dieses auf 60 m Länge bringen – was als unpraktikabel bewertet wird. Für andere Grundstücke (auch außerhalb des jetzigen Plangebietes gelegene!) könnte diese Fläche u.U. für eine Mehrfachgaragenanlage interessant sein – was städtebaulich hier allerdings nicht erstrebenswert ist. Das Parken im eigentlichen Fahrbahnbereich – noch dazu in hängigem Gelände, birgt eine Reihe von eigenen Problemen und das nicht nur wintertags. Das abfallende Gelände wird tlw. längere Grundstückszufahrtsbereiche bedingen, welche in ihrem

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Weiterhin ist im Entwurf eine fußläufige Verbindung zur Schulstraße vorgesehen. Da diese aufgrund des eingeschränkten Nutzerkreises wohl ebenfalls dem Erschließungsaufwand zuzurechnen ist, wird auch hier vorgeschlagen auf diese Einrichtung zu verzichten. Am östlichen Teilrand sollte der B-Plan aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen mit den Baugrundstücken enden. Eine Einbeziehung des dortigen Wirtschaftsweges sollte nicht erfolgen, um eine klare Abgrenzung der Erschließungsanlage zu erreichen.	Verlauf das besagte Parken im Fahrbahnbereich ausschließen, soll es nicht zu Spannungen unter den Bewohnern kommen. Diese Form des Parkens ist hier daher nicht zu präferieren. Abschließend ist anzumerken, dass Planungen nicht schon im Hinblick darauf betrieben werden, dass später hiervon ohnehin abgewichen werden wird – Stichwort: „späterer Verkauf dieser Kleinstflächen“. Die betreffende fußläufige Verbindung besteht bereits und der Nutzerkreis ist keineswegs eingeschränkt, da dieser Weg für weite Teile der dortigen Anwohnerschaft eine deutlich kürzere Verbindung zu Kindergarten, Schützenhalle und Ortszentrum darstellt als über die „Gräfin-Chuniza-Straße“. Von einer Erschließungsbeitragserheblichkeit dieser im Übrigen nicht zum Ausbau vorgesehenen Fußwegverbindung ist daher nicht auszugehen. Der Wirtschaftsweg ist als solcher – und damit nicht zur Erschließung der anliegenden Baugrundstücke – in das Plangebiet einbezogen und festgesetzt. Hintergrund ist dessen potenzielle Nutzbarkeit als Wohngebietszufahrt in Notfällen. Da planerische Aussagen nur zu innerhalb eines Plangebietes gelegenen Flächen möglich sind, war diese Einbeziehung notwendig. Mit der Notzufahrtserläuterung im Rahmen der Planbegründung ist im Übrigen keine technische Ausbauabsicht oder –notwendigkeit verknüpft. Zur Verdeutlichung der nicht gegebenen Erschließungsfunktion für anliegende Baugrundstücke wird im Sinne der Anregung die Planzeichnung dahingehend ergänzt, dass entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Planzeichen eingetragen wird, das ein Zufahrts- / Zugangsverbot zum Ausdruck bringt.
4.) Wegeausschuss der Teilnehmergeinschaft Grafschaft Stellungnahme vom 29.04.2007 ...für die Teilnehmergeinschaft Grafschaft lege ich hiermit Einspruch gegen die geplanten Festsetzungen des o.a. B.-Planes ein, soweit Interessen der TG Grafschaft betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird nicht gefolgt. Diejenigen TG-Wege, die in den letzten Jahren aufgrund ihrer Beschaffenheit / ihres Zustandes noch ihrer Bestimmung gemäß

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Der gesamte Vorstand der TG ist der Auffassung, dass sie auf keinen der überplanten Wege verzichten kann. Sie werden weiterhin uneingeschränkt benötigt. Ich bitte Sie, diesen Einspruch zu unterstützen und mit mir Verbindung aufzunehmen. ...	genutzt wurden bzw. genutzt werden konnten (Parzellen Nr. 35 u. 37), werden von der Planung aus unterschiedlichen Gründen zwar erfasst, erfahren durch sie jedoch keinerlei Änderung in ihrer Funktion/Bestimmung, Nutzbarkeit oder ihres erforderlichen Ausbaustandards. Lediglich der ehemalige(!) Weg an der Nordgrenze des Plangebietes (Parzelle Nr. 92), der offensichtlich seit vielen Jahren nicht mehr genutzt und der natürlichen Sukzession überlassen wurde, was sich in einer bereits sehr stark fortgeschrittenen Verbuchung zeigt, wird mit in die Baufläche einbezogen. Anlass hierfür war zum Einen seine augenscheinliche Nicht-Benötigung für landwirtschaftliche Zwecke, aber vor allem seine Bedeutung für einen noch akzeptablen Zuschnitt von Baugrundstücken auf der Nordseite der geplanten Erschließungsstraße – zumal er auch mitten in der FNP-Bauflächendarstellung liegt und im seinerzeitigen Verfahren hiergegen seitens des Wegeausschusses nicht interveniert wurde. Sofern die „Querverbindungsfunktion“ dieses Weges allerdings tatsächlich zukünftig noch von Bedeutung wäre, kann diese durch die Planstraße zudem noch weitaus besser/komfortabler erfüllt werden. Die nebenstehend gewünschte Kontaktaufnahme erfolgte im Übrigen telefonisch durch das städtische Amt für Stadtentwicklung.