



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

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

Dezernat: I	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
----------------	---	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					

**TOP: Bebauungsplan Nr. 131 "Am Wilzenberg II", Ortsteil Graftschaft
- Neufassung des Offenlagebeschlusses gem. § 3 Abs. 2 BauGB wegen geänderter Plangebietsabgrenzung**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den Bebauungsplan Nr. 131 „Am Wilzenberg II“, Ortsteil Graftschaft, wird wegen der geänderten Plangebietsabgrenzung durch die Herausnahme der nördlichen Wirtschaftswegparzelle der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB neu gefasst. Den damit verbundenen, in der Verwaltungsvorlage näher erläuterten Abwägungsänderungen zu mehreren Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird ebenso zugestimmt, wie der entsprechend angepassten Planungskonzeption.

2. Sachverhalt und Begründung:

Über das Planungsvorhaben wurde erstmals im Rahmen des am 10./17.03.2005 gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 131 „Am Wilzenberg II“ informiert.

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

Verwaltungsvorlage VII/121 v. 15.02.2005

(Aufstellungsbeschluss)

verwiesen.

Im Rahmen der

Verwaltungsvorlage VII/747 v. 29.05.2007

(Offenlagebeschluss),

auf die an dieser Stelle ebenfalls verwiesen wird, erfolgte die Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB.

Ferner wurde auf dieser Basis der Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die vorab entsprechend der vorgenommenen Abwägung auszufertigende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gefasst.

In der letztgenannten Abwägungsvorlage war insbs. die am nördlichen Plangebietsrand einbezogene Wirtschaftswegparzelle Gegenstand der Diskussion. Für sie wurde in 2 Stellungnahmen ein Bedarf für landwirtschaftliche Erschließungszwecke reklamiert.

Aufgrund der früheren, offenkundig langjährig nicht gegebenen Benötigung des Weges für diesen Zweck war in der vg. VwVorlage eine Ablehnung des Herausnahmewunsches zugunsten der Verbesserung der baulichen Möglichkeiten im Plangebiet vorgenommen worden. Da sich aber im Nachgang zu dieser politischen Entscheidung eine gütliche Einigung in der Sache nicht erkennen ließ und die Parzelle auch nicht zwingend für die Umsetzung des Planungskonzeptes benötigt wird, schlägt die Verwaltung im Sinne einer zügigen, nicht durch diese Angelegenheit weiter verschleppten Umsetzung des Baugebietes vor, nun doch auf die Einbeziehung dieses Weges zu verzichten, das Plangebiet demgemäß entsprechend zu reduzieren und das Bebauungs- und Erschließungskonzept entsprechend anzupassen.

Wenngleich die Vorentwurfsplanungsunterlagen bereits Bestandteil der letzten VwVorlage waren (siehe Verweis oben), soll an dieser Stelle zum besseren Verständnis zumindest noch mal die seinerzeit beschlossene Entwurfsfassung des B-Planes (siehe Anlage 1 zu dieser VwVorlage) beigelegt werden, um durch Gegenüberstellung die Unterschiede zur jetzt verwaltungsseitig vorgeschlagenen, geänderten Entwurfsfassung (siehe Anlage 2 zur VwVorlage) zu verdeutlichen.

Die planerischen Grundstrukturen ändern sich danach erkennbar nicht.

Lediglich die Erschließungsstraße wird im westlichen Bereich etwas stärker verschwenkt, um Raum für den Erhalt der nördlichen Bauzeile zu schaffen.

Das dadurch sich vergrößernde Gefälleverhältnis in diesem Straßenabschnitt wird deutlich innerhalb des für Erschließungsstraßen tolerierbaren Bereichs bleiben.

Die „Flächenumschichtung“ erfolgt auf Kosten der Baugrundstücke in der südlichen Zeile, die hier aber ohnehin eine sehr großzügige Tiefe aufwies.

Städtebaulich schlägt die stärkere Straßenverschwenkung in der Gesamtansicht dieses Bebauungsbereiches zwar nicht unbedingt positiv zu Buche, dies wird aber selbst dem kritischen Betrachter allenfalls auf Luftbildern oder vom Gegenhang aus gesehen ins Auge fallen. Unmittelbar vor Ort wird der bisher für die „Gräfin-Chuniza-Straße“ charakteristische Eindruck einer geschwungen ausgebildeten, beidseitig angebauten Anliegerstraße erhalten bleiben, so dass dieser Lösung auch städtebaulich zugestimmt werden kann.

Sofern die jetzt vorgeschlagene Alternativlösung politische Zustimmung findet, wären auch die seinerzeitigen, diesen Aspekt betreffenden Abwägungen entsprechend anzupassen.

Die jeweils erforderlichen **Änderungspassagen sind in den nachfolgenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen durch Fettdruck hervorgehoben**, wobei der Vollständigkeit halber nochmals alle Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgeführt werden.

Ein Abgleich der Änderungen mit der vormaligen Abwägung ist durch Einsichtnahme der VwVorlage VII/747 im PV-Ratsinformationssystem möglich.

Aus formalrechtlichen Gründen – im Sinne der Rechtssicherheit des Planverfahrens, ist der Offenlagebeschluss auf Basis der geänderten Abwägung neu zu fassen.

Planerisches Ergebnis wäre die Fortführung des Verfahrens auf Grundlage der Planungskonzeption gem. Anlage 2 der VwVorlage einschl. Anpassung der Begründung nebst Umweltbericht und Öko-Ausgleich.

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 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung auf Einstellung der Planung nicht gefolgt. <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.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
– 30 (!) baureifen und zu erwerbenden Grundstücken. Durch die zwischenzeitliche Bereitstellung der sehr nahe gelegenen Plangebiete „Graf-schafter 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 be-sonders in den letzten 2 Jahren erheblich nachgelassen hat, ist allen einschlägigen Studien zur Folge nur zum geringen Teil eine Auswirkung der allgemeinen wirtschaft-lichen Vorsicht, sondern zeigt unmittelbar die Auswirkungen der demoskopischen Ent-wicklung. Obwohl die Gesamtbevölkerungs-zahl hier im Schmallenberger Sauerland weitgehend stabil ist, ist besonders durch die exzessive Neubautätigkeit der letzten 10 Jahre eine unübersehbare Marktsättigung eingetreten – es fehlen schlicht die Bauwilligen – auch für hochwertige, dörfliche Grundstücke.	Das Gelände „Graf-schafter Hof“ steht nach hiesigen Informationen zumindest absehbar für eine kleinteilige bzw. „einfache“ Wohn-bebauung nicht zur Verfügung. Das Baugebiet „Graf-schafter Straße III“ ist seit Jahren „ausgeschöpft“, „Am Hahnen-born“ 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 ge-schildert. Unabhängig von alledem gilt es beim aktuel-len Planungsvorhaben zu beachten, dass die Anstoßwirkung hierfür aus dem Ort selbst kam, entsprechender Bedarf rekla-miert wurde. Diesem Vortrag ist die Stadtvertretung sei-nerzeit in Form des Aufstellungsbeschlusses gefolgt, um auch für die nächsten Jahre eine Baulandperspektive in Grafschaft bieten zu können.
Zu 2. Städtebauliche Qualität Das bestehende Baugebiet „Am Wilzenberg“ ist in seiner gesamten Ausprägung konse-quent 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 Ba-lance 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 Vor-entwurf, 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 Grundstückszu-	<u>Zu 2.)</u> Es macht keinen Sinn, Flächen in Planun-gen einzubeziehen, die definitiv nicht für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung ge-stellt werden sollen. Die „2-hüftige“ Erschließung wird nicht gänz-lich aufgegeben, sondern lediglich über ei-nen kurzen Abschnitt (20 m) unterbrochen. Anders als im Falle derjenigen „Baulücken“ die daher rühren, dass 2 Grundstücke ne-beneinander vom selben Eigentümer erwor-ben werden, um sich – auf Dauer - Nach-barbebauung fern zu halten, ist die „Lücke“ im jetzigen Plangebiet für eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen/Gehölzen vorgesehen und sollte dergestalt städtebau-lich eigentlich nicht negativ ins Bild fallen. Die in südliche Richtung verschwenkende Straßenführung steht mit der nebenstehend als ursächlich dafür bezeichneten Grund-stücksangelegenheit in keinem Zusammen-hang. Dieses „Verschwenken“ ist nicht not-gedrungen, sondern beabsichtigt und wurde bereits im Vorfeld der seinerzeitigen Bauflä-chendarstellung im FNP entwurfsmäßig vor-gestellt. Hintergrund ist die nachfragege-rechte Abkehr von den heute nicht mehr zeitgemäßen tiefen Grundstückszuschnitten,

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
schnitt 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?	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 erschlossene 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 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 westliche Grundstück der oberen Bauzeile wird von der geplanten, etwas stärkeren Verschwenkung der Erschließungsstraße nach Süden hinsichtlich des Zuschnitts / der Bebaubarkeit profitieren und zudem den Vorzug behalten, nach den Hauptbesonnungsrichtungen hin „unverbaubar“ zu sein. Die „Sicherung hoher Baulandpreise“ kann gerade in der heutigen Zeit nicht im Interesse der Stadt liegen.
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	<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

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
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! 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.	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 Zeitraum 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.
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	<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

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
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 besteht. 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. ...	Einwand zum Zeitpunkt der FNP-Neuaufstellung angebracht gewesen.
2. Stellungnahme (vom 15.04.2007): ...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 <u>tlw.</u> 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,

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
	da sonst zwischen den Plangebieten „Am Wilzenberg (I)“ und „Am Wilzenberg II“ eine „eigentümliche Lücke“ entstehen würde. Obgleich der WW am nördlichen Plangebietsrand (und am südlichen Rand des nebenstehend genannten Grundstücks) – Parzelle Nr. 92 – bis vor Kurzem in der Örtlichkeit wegen Überwucherung nicht mehr erkennbar war, dementsprechend offensichtlich auch jahrelang nicht für landwirtschaftliche Zwecke benötigt wurde, wird der Anregung diesbzgl. stattgegeben, da die Wegeparzelle auch nicht zwingend für das grundsätzliche Planungsvorhaben erforderlich ist.
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 maxi-	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. Der Anregung wird daher auch in diesem Fall nicht stattgegeben. Die Leitungsrechtsoption bleibt für einen Privatkanal. 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 zur Verfügung stehenden Fläche nicht praktikabel ist. Durch eine beabsichtigte leichte Abänderung der Straßenführung im westlichen Bereich und sich dadurch etwas vergrößernde überbaubare Grundstücksflächen wird die optionale Einteilung in 3 Grundstücke unterstützt. Der Anregung, die talseitige Traufhöhe am

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
mal 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. 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.	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. 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	

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
...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. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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. ...	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.
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-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Kenntnisnahme <u>Zum FD 33:</u> Zur nebenstehenden Stellungnahme hat es

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1638 Vor einer Umstellung der vorhandenen Mischkanalisation in eine Trennkanalisation ist eine ordnungsgemäße Erschließung gem. § 51a LWG für das Baugebiet nicht gegeben. 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 Biototyp Nr. 5 „Schotterrasen“ mit dem Wertfaktor 2 eingestuft werden. Weitere Anregungen, auch zum Umweltbericht, werden nicht vorgetragen.	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. <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. Die nördliche, vormals „verbuschte“, heute wieder freigeschlagene Wegeparzelle wird aus anderen Gründen ganz aus dem Plangebiet herausgenommen.
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 <u>tlw.</u> 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 ge-

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.	planten Besatz auch wertmäßig erheblich über normaler Baugrundstücksfläche liegend. Durch die vorgesehene Plangebietsreduzierung um die nördliche Wegeparzelle wird eine Umplanung im Bereich der Erschließungsführung nötig, womit eine Reduzierung der Anzahl der Parkstände auf 2 verbunden sein wird, so dass der nebenstehenden Anregung zumindest entgegengekommen wird. 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 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

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
	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. 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. ...	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird <u>tlw.</u> gefolgt. Diejenigen TG-Wege, die in den letzten Jahren aufgrund ihrer Beschaffenheit / ihres Zustandes noch ihrer Bestimmung gemäß 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 Weg an der Nordgrenze des Plangebietes (Parzelle Nr. 92), der vormals offensichtlich seit Jahren nicht mehr genutzt, der natürlichen Sukzession überlassen und erst vor Kurzem wieder „freigeschlagen“ wurde, sollte mit in die Baufläche einbezogen werden. Anlass hierfür war seine augenscheinliche Nicht-Benötigung für landwirtschaftliche Zwecke. Da diese Notwendigkeit seitens der TG zwischenzeitlich jedoch nachdrücklich bekräftigt wurde und die Wegeparzelle auch nicht zwingend für das grundsätzliche Planungsvorhaben erforderlich ist, wird der Anregung in diesem Punkt stattgegeben und das Plangebiet um die Parzelle 92 reduziert. Die nebenstehend gewünschte Kontaktaufnahme erfolgte im Übrigen telefonisch durch das städtische Amt für Stadtentwicklung.