



Datum: 20.08.2013

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Bad Fredeburg			
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. 139 "Leisterfeld III", Stadtteil Bad Fredeburg
- Prüfung und Auswertung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch
- Erlass einer Gestaltungssatzung gem. § 86 Bauordnung NW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 - Satzungsbeschluss

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Bad Fredeburg / der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltungsvorlage zu, bestätigt ferner ihre auf Basis der VwVorlage VIII/632 am 29.03.2012 gefassten Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB und fasst für den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 139 „Leisterfeld III“ (Anlage 1 zur VwVorlage), Stadtteil Bad Fredeburg, in der gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegten Fassung den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB. Die zugehörige Begründung wird ebenso beschlossen wie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB (Anlagen 2 und 3 zur VwVorlage).

Für den Geltungsbereich des vg. Bebauungsplanes wird ferner der als Anlage 4 zur VwVorlage vorgelegte Gestaltungssatzungsentwurf gem. § 86 BauO NW i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung beschlossen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage im Stadtteil Bad Fredeburg wurde als letzte Planungsmaßnahme das Erweiterungsbaugelände „Leisterfeld II“ erschlossen. Der betreffende Bebauungsplan Nr. 106 trat am 19.07.2002 in Kraft.

Alle darüber verfügbar gemachten Grundstücke sind mittlerweile veräußert und überwiegend auch bereits bebaut. Die Wohnlage wurde offenkundig gut angenommen.

Um in Bad Fredeburg auch in den nächsten Jahren qualitativ hochwertige, mit relativ geringem bautechnischem Aufwand bebaubare Grundstücke anbieten zu können, war es angesichts der bekannten Verfahrenslaufzeiten ratsam, entsprechende Planungen rechtzeitig einzuleiten.

Schon im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 106 wurde eine spätere Erweiterungsoption in nordwestliche Richtung konzeptionell berücksichtigt. Der in 2001 verabschiedete Flächennutzungsplan beinhaltet die erforderliche Wohnbauflächenreserve.

Vor diesem Hintergrund fasste der Rat der Stadt Schmallenberg am 13.12.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Anschlussbebauungsplan Nr. 139 „Leisterfeld III“.

Das Plangebiet umfasst ein Areal von insgs. ca. 2,9 ha. Für die vorgesehene Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit jeweils max. 3 respektive 2 Wohneinheiten je Gebäude können danach, je nach Teilung, bis zu 40 Grundstücke in ortsüblicher Größensortierung (400 bis ca. 750 m²) bereitgestellt werden.

Zum Planungsvorhaben wurde bislang im Rahmen folgender Verwaltungsvorlagen (VwVorlage) berichtet, auf die in Bezug auf Sachverhalt und bisherigen Verfahrensgang an dieser Stelle verwiesen wird:

- VII/837 vom 29.10.2007 (Sachdarstellung und Aufstellungsbeschluss)
- VIII/632 vom 19.01.2012 (Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Offenlagebeschluss)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage der Planvorentwurfsfassung im Zeitraum vom 15.09.2008 bis einschl. 17.10.2008 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 (keine Betroffenheit erkennbar) und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.09.2008. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 17.10.2008 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 „Leisterfeld III“ lag mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 08.07.2013 bis einschl. 09.08.2013, im Rathaus der Stadt zu jedermanns Einsichtnahmemöglichkeit öffentlich aus.

Die Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden – soweit nach verwaltungsseitiger Vorprüfung Betroffenheit gegeben bzw. zu erwarten war – mit Schreiben vom 26.06.2013 von der Offenlage benachrichtigt und gem. § 4a Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die **öffentlich ausgelegte Entwurfsfassung des Bebauungsplanes**, bestehend aus der Planzeichnung nebst Planzeichenerläuterung und der B-Plan-Begründung, sind dieser **VwVorlage als Anlagen 1** (Planzeichnung hier nur in verkleinerter Form) **und 2 beigelegt**. Sämtliche Unterlagen können auch im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Über die im Zuge der Offenlage eingegangenen, abwägungserheblichen Stellungnahmen ist nachfolgend zu entscheiden.

Abwägungsrelevante private Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1.) Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 07 09, 44782 Bochum Schr. v. 29.07.2013 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach unternehmerischen Gesichtspunkten geplant. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistung nach § 78 TKG wird sichergestellt. In der Peripherie des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Plangebietes dürften die Reserven der vorhandenen Telekom-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Wie bereits in der B-Plan-Begründung im Kapitel 6 ausgeführt, werden die Versorgungsträger so früh wie möglich in die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und deren Planungen eingebunden.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
munikationslinien ausreichen. Genaue Aussagen können erst nach Vorliegen der Detailplanung gemacht werden. Sollten diese Anlagen im Rahmen ihrer Baumaßnahmen angepasst werden müssen, so geben Sie bitte frühzeitig Bescheid. Für Ihre Planungen habe ich einen Lageplan beigelegt.	
2.) Regionalforstamt Oberes Sauerland Poststraße 7 57392 Schmallenberg Schreiben vom 02.07.2013 Az.: 310-11-01-145 Gegen die geplante Aufstellung des B-Planes Nr. 139 „Leisterfeld III“ bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 24.09.2008 AZ: 25-05-16.145 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und dem dazu ergangenen Abwägungsbeschluss der Stadtvertretung Schmallenberg vom 29.03.2012, dessen Umsetzung ich für unbedingt wichtig erachte. Nachrichtlich: die vg. Stellungnahme (Auszug): „Ich bitte allerdings darum, dass bei der weiteren Planung der Buchhagenweg in seinem Querschnitt nicht weiter verengt wird und bei der Anbindung des Koppenweges an die Planstraße A und im weiteren an die Altenilper Straße, K 20, darauf geachtet wird, dass die Kurvenradien ein Befahren mit 25m langen Langholzzügen ermöglichen. Beide Wege haben erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Erschließung der nördlich des geplanten Baugebietes befindlichen Waldflächen.“	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Nachrichtlich: der ergangene Beschluss der Stadtvertretung vom 29.03.2012: „Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der „Buchhagenweg“ wird in dem im Bebauungsplan gelegenen Abschnitt nach den planerischen Vorgaben nicht verengt, sondern sogar aufgeweitet. Davon abgesehen, wird mit Verwirklichung der Planstraße „A“ der Holzabtransport über den „Buchhagenweg“ aus Praktikabilitätsgründen am Verknüpfungspunkt vermutlich ohnehin auf die Planstraße „A“ in Richtung K 20 abschnitten. Die dortigen Kurvenradien einschl. derjenigen im Anbindepunkt des „Koppenweges“ werden die problemlose Befahrung mit Langholzzügen – bei verminderter Geschwindigkeit – berücksichtigen. Den gegebenen Anregungen wird bzw. ist bereits entsprochen.“
3.) Hochsauerlandkreis - Der Landrat - Fachdienst 51 Am Rothaarsteig 1	

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
59929 Brilon Verfügung vom 05.08.2013 Az.: TOP 48/2013 ... nachstehend die Stellungnahmen der tangierten Fachdienste: FD 34 – Abfallwirtschaft und Boden-erosion – Ansprechpartner: Herr Meisen Tel.: 0291/94-1647 Die Entwässerung der Straße am nördlichen Rand (zwischen Wohnbebauung und Grünland) sollte großzügig dimensioniert werden, da das Grünland keinem Umbruchverbot unterliegt und der Druck auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen weiter zunimmt, diese mit erosionskritischen Pflanzen wie Mais oder Weihnachtsbäumen zu bepflanzen. FD 35 – Untere Landschaftsbehörde, Naturparke – Ansprechpartner: Herr Höing Tel.: 0291/94-1670 Die Artenschutzprüfung mit ihren vom Planungsträger zu vertretenden Schlussfolgerungen ist nach den aktuell hier vorliegenden Daten augenscheinlich schlüssig und wird nach heutigem Kenntnisstand als ausreichend angesehen. FD 51 – Bauaufsicht, Wohnen, Immissionsschutz – - SG 51/1 Bauaufsicht, Brandschutz - Ansprechpartner: Herr Krause Tel.: 02961/94-3408 Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 l/min. auf die Dauer von 2 Stunden für angemessen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird anheimgestellt, mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen	Die gegebenen Anregungen und Hinweise werden weitgehend berücksichtigt. <u>Zum FD 34:</u> Kenntnisnahme und Berücksichtigung Der ergangene Hinweis wird an das städtische Bauamt zur geflissentlichen Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung weitergeleitet. <u>Zum FD 35:</u> Kenntnisnahme <u>Zum FD 51:</u> Kenntnisnahme und Berücksichtigung Die ergangenen Hinweise werden an die städtischen Fachabteilungen zur Berücksichtigung im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung weitergeleitet. Der quantitative Nachweis der hinreichenden – gewährleistet durch das städtische Verbundsystem und 2 Hochbehälter – ist im Wasserwirtschaftlichen Erläuterungsbericht nachgewiesen.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
Gespräche zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann. FD 54 – Kreisstraßen – Ansprechpartner: Herr Groenewald Tel.: 02961/94-3242 Die derzeitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K20. Hier sind keine Abbiegespuren vorgesehen. Im Rahmen der Planungen zur Ortsumgehung Bad Fredeburg wird der Abschnitt der K20 zwischen der Ortsumgehung und Bad Fredeburg abgehängt und der verbleibende Abschnitt von/nach Bad Fredeburg zur Stadtstraße umgestuft. Sofern diese Verbindung erhalten bleibt oder die Umsetzung der Ortsumgehung sich verzögert, ist eine Anpassung der Kreuzungsgeometrie K20 / Planstraße A mit einer Linksabbiegespur in der K20 vorzunehmen. Da die Länge der Sichtfelder dem Plan nicht entnommen werden kann, weise ich noch mal auf die RAST und die – bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h – geforderten Mindestsichtweiten von 70 m hin. Hierzu ist die Ortstafel mind. 30 m vor die neue Zufahrt zu versetzen und die Geschwindigkeit vor dem Ortseingang auf 70 km/h zu trichtern, so dass die Zufahrt zum B-Plan Nr. 139 innerhalb der OD liegt. Die Kreuzungsgeometrie der Kreisstraße mit der Planstraße A ist so auszubilden, dass ein typisches Bemessungsfahrzeug gefahrlos ein-/ausbiegen kann. Die Befahrung ist in der weiterführenden Planung ohne Behinderungen für den übergeordneten Verkehr durch Schleppkurven	<u>Zum FD 54:</u> Kenntnisnahme und tlw. Berücksichtigung Die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur in der K20 wird angesichts der geringen Verkehrsmengen auf dieser Straße und vor dem Hintergrund ihrer im Zuge der projektierten OU Bad Fredeburg geplanten Abbildung nicht gesehen. Ein derartiges Erfordernis wurde auch im Zuge des Anbindepunktes des in etwa gleichgroßen Baugebietes „Leisterfeld II“ weder gesehen noch hat sich ein solches im Nachhinein als notwendig herausgestellt. Die Durchführung der übrigen nebenstehend vorgeschlagenen, den Verkehrsfluss und dessen Geschwindigkeit regelnden Maßnahmen wird im Sinne der Gewährleistung der notwendigen Verkehrssicherheit als ausreichend erachtet. Die Schenkellänge der im Plan eingetragenen Sichtfelder – ausgelegt auf die Anfahrtsichtweite gem. RAST – liegt bei jeweils 100 m. Selbst nur beim – städtischerseits gleichermaßen befürworteten – Vorziehen der Ortstafel um 30 m vor die Einmündung der Planstraße A in die K20 ist damit diesem verkehrlichen Aspekt hinreichend Rechnung getragen (die erforderliche Schenkellänge bei konstant zulässiger Geschwindigkeit von 70 km/h auf der bevorrechtigten Straße beträgt 110 m lt. RAST). Nichts desto trotz wird im Rahmen der Abstimmung der zu ergreifenden verkehrlichen Maßnahmen mit den beteiligten Behörden im Zuge der Ausführungsplanung die weitergehende Anregung geprüft, die Geschwindigkeit auch noch vor dem Ortsschild auf 70 km/h zu trichtern. Im Hinblick auf die Kreuzungsgeometrie ist als maßgebliches Bemessungsfahrzeug ein dreiachsiges Müllfahrzeug anzusetzen. Die Planstraße A ist auf eine Regelquerschnittbreite von 6,0 m ausgelegt. Die Fahrbahnbreite der K20 im Bereich der

Um diesem Erfordernis einerseits hinreichend Rechnung zu tragen, andererseits den Verwaltungsaufwand nicht größer als unbedingt nötig werden zu lassen, **wird an dieser Stelle ausdrücklich auf die bereits o.a. VwVorlage VIII/632 v. 19.01.2012 verwiesen**, die **im PV-Ratsinformationssystem eingestellt** für die Entscheidungsträger der Stadtvertretung jederzeit einsehbar ist und in der die abwägungsbedürftigen Stellungnahmen aus der den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB enthalten sind. Von einer erneuten expliziten Aufführung auch dieser Stellungnahmen und Abwägungen wird in Folge an dieser Stelle abgesehen. Lt. Beschlussformulierung zur aktuellen VwVorlage umfasst der hier zu fassende Satzungsbeschluss also auch die Bestätigung der damaligen Abwägungsbeschlüsse. Den Ratsmitgliedern wird daher der Form halber die nochmalige Einsichtnahme der o.a. Vorlage nahe gelegt.

Aus den Planungsunterlagen zu den eingangs aufgeführten Beteiligungsverfahren war für jedermann von Beginn des Verfahrens an ersichtlich, dass zur Wahrung der ortstypischen Baugestaltungsmerkmale für den Plangeltungsbereich auf Grundlage des § 86 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) eine gesonderte **Gestaltungssatzung** erlassen werden soll (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan).

Die wesentlichen Regelungsinhalte dieser Gestaltungssatzung waren seit der Plan-Vorentwurfs-Phase im Textteil zur Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben und standen somit der allgemeinen Erörterung offen. Im Zuge der politischen Beratungen zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der Offenlagebeschlussfassung wurde der Gestaltungssatzungsentwurf im Hinblick auf die Förderung der Nutzung von solarer Strahlungsenergie hin modifiziert.

Sonstige Anregungen zur Gestaltungssatzung wurden im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht.

Der entsprechende **Gestaltungssatzungsentwurf** ist dieser **VwVorlage als Anlage 4 beigefügt** und parallel zum Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Die Inkraftsetzung der Gestaltungssatzung durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist zeitgleich mit der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes vorgesehen.