



Datum: 13.06.2018

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

<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	nichtöffentliche Sitzung
---	--------------------------

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

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 163 "Altes Feld II", Stadtteil Schmallenberg
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für den im Anlageplan zur Verwaltungsvorlage markierten, östlich an das bestehende Wohngebiet „Altes Feld“ angrenzenden Bereich auf Grundlage von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Erweiterungsbebauungsplan Nr. 163 „Altes Feld II“.

Planungsziel ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung.

Für das Bebauungsplangebiet ist auf Grundlage der aktuellen Mustergestaltungssatzung der Stadt Schmallenberg eine die wesentlichen ortstypischen Gestaltungsmerkmale wahrende Satzung gem. § 86 Landesbauordnung NW zu erlassen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Der seit 2001 gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt enthält als eine der wohnbaulichen Entwicklungsoptionen für die Kernstadt Schmallenberg im östlichen Anschlussbereich an das bestehende Wohngebiet „Altes Feld“ (Bebauungsplangebiet Nr. 98) eine Bauflächenreserve von insges. ca. 4,6 ha. Diese wurde bereits aus dem Vorgänger-FNP übernommen, was die Langfristigkeit dieser städtischen Siedlungsentwicklungsabsicht unterstreicht.

Im Zusammenhang mit dem jüngst fortgeschriebenen Städtebaulichen Rahmenplan für die Kernstadt Schmallenberg und eines 2016er Antrages der CDU-Stadtratsfraktion zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung des Zentralortes entwickelte sich eine politische Debatte zur Verortung eines zeitnah in die verbindliche Planung zu nehmenden Areals.

Neben der Grundvoraussetzung eines bereits landesplanerisch genehmigten und im FNP entsprechend dargestellten Bereiches spielten die Kriterien der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit und der technischen Erschließbarkeit eine gewichtige Rolle bei der Entscheidungsfindung.

Für ein Areal im Bereich „Lenninghof“ wurden diese Aspekte als erfüllt bzw. mit vertretbarem Aufwand zeitnah erfüllbar erachtet und mündeten schließlich am 13.07.2017 in einen ersten Aufstellungsbeschluss für den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 161.

Im Zuge der diesem Beschluss vorangegangenen Beratungen zeichnete sich allerdings ab, dass man – auch in Anbetracht des im Fall „Lenninghof“ rein privaten Vorhaben- und Erschließungsträgers – im Sinne einer ausgewogenen Siedlungs- und Angebotsentwicklung die zeitlich mehr oder weniger parallele Inangriffnahme eines zweiten Plangebietes für die Kernstadt als geboten erachtete.

Mehrere Bürgeranträge des Herrn Hans-Georg Schenk, Vertreter der Erbengemeinschaft Schenk im Bereich „Altes Feld“, auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den eingangs angesprochenen Bereich östlich des Wohngebietes „Alten Feld“, sich teilweise beziehend auf die dortige Gesamtreservefläche als auch teilweise in Variationen nur auf deren nördliche Hälfte, sowie ein Antrag der Volksbank Bigge-Lenne Immobilienpartner GmbH auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine eigentumsrechtlich vorgesicherte Teilfläche am Nordrand des Reserveareals forderten die grundsätzliche politische Bereitschaft zur planerischen Inangriffnahme dieses Bereiches als Alternativangebot.

Insbes. die unklare Erschließungssituation was die Entsorgung des Ab- und Oberflächenwassers anbetrifft, aber teils auch mehr oder weniger offenkundige kontroverse Planungs- und Entwicklungsvorstellungen der vg. Parteien und der Stadt, hatten auf Vorschlag der Verwaltung im April 2017 die vorläufige Zurückstellung der Entscheidung über die vorliegenden Anträge zur Folge.

Ab diesem Zeitpunkt erfolgten, zunächst schleppend, ab dem laufenden Jahr 2018 sehr intensive Verhandlungsgespräche zwischen den vg. Parteien, um einen tragfähigen Zielkonsens in eigentumsrechtlicher und planungsinhaltlicher Sicht zu erreichen.

Im Hinblick auf die Bedarfsfrage von vornherein unstrittig war dabei der Punkt, dass zunächst nur eine Teilanspruchnahme und -beplanung der Reservefläche in Frage kommen konnte; in diesem Zusammenhang ebenso unstrittig, dass ein städtebauliches (Teil-)Konzept dennoch das Gesamtareal im Blick behalten müsse.

Angesichts der Verortung der o.a. Antragstellungen und der diesen zu Grunde liegenden Eigentumsverhältnisse konzentrierten sich die vg. Verhandlungsgespräche – vereinfacht ausgedrückt – auf die nördliche Hälfte der Reservefläche.

Aufgrund der anspruchsvollen Ausgangssituation war man sich einig, dass man einer politischen Beratung und Beschlussfassung eine zuvor vertraglich abgesicherte Vereinbarung zu den Eckpunkten einer umsetzungsfähigen Bauleitplanung zu Grunde legen sollte. Allen Beteiligten war und ist dabei bewusst, dass die Bebauungsplanung selbst allein den Maßgaben des Baugesetzbuches unterliegt und auch keinerlei Anspruch darauf besteht.

In den wesentlichen Punkten abschließend gelang es dann am 07./11.06.2018 einen Vereinbarungskonsens auszuhandeln und unter notariellem Beistand vertraglich auszuformulieren. Die abschließende Unterzeichnung des vg. Vertrages kann aus formaljuristischen Gründen jedoch erst am 27.06.2018 erfolgen, mithin nach Drucklegung dieser Verwaltungsvorlage.

Angesichts dieses Umstandes gehen die nachfolgenden Ausführungen davon aus, dass zum Zeitpunkt des Eintritts in die politischen Beratungen der Vertrag unterzeichnet und wirksam ist.

Andernfalls sind sich alle Vertragsbeteiligten darüber einig, dass es für einen abweichenden Aufstellungsbeschluss einer neuen Verwaltungsvorlage (VwVorlage) zu einem späteren Zeitpunkt bedarf.

An „Eckpunkten“ wurde Folgendes verhandelt:

- Gem. den getroffenen Vereinbarungen soll versucht werden, für den im Anlageplan zu dieser VwVorlage abgegrenzten Bereich, der ein Areal von insges. ca. 2,9 ha umfasst, einen Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan zu erwirken, der die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zum Ziel hat.
- Das favorisierte städtebauliche Konzept ist in den Grundzügen – Verlauf und Anschlüsse der Erschließungsstraßen sowie Lage respektive voraussichtlicher Zuschnitt der Bauflächen/Baugrundstücke – ebenfalls aus dem Anlageplan zur VwVorlage zu ersehen.
- Das abgebildete Konzept, welches in einem 2. Bauabschnitt (B-Plan-Gebiet „Altes Feld III“ – vgl. Anlageplan) auch bereits die spätere, zeitlich bedarfsabhängige Bebauung und Erschließung der südlichen Reserveflächenhälfte berücksichtigt, beruht im Wesentlichen auf einem verwaltungsseitigen Konzeptentwurf, der sich wiederum in weiten Teilen mit den konzeptionellen Vorstellungen der früheren Antragstellungen deckt. Begründet liegt dies einerseits im Gesamtzuschnitt der Reservefläche und den bereits im Zuge der städtebaulichen Konzeption des bestehenden Wohngebietes „Altes Feld (I)“ vorgesehenen verkehrlichen Übergänge.
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich am bestehenden Wohngebiet „Altes Feld (I)“ orientieren und bei der gem. der BauNVO für WA-Gebiete gängigen Grundflächenzahl von 0,4 zwei Vollgeschosse nicht überschreiten.
- Das im Anlageplan durch eine sogen. „Knotenlinie“ (= durch eine Linie verbundene größere Punkte) unterteilte Plangebiet soll nördlich dieser Linie für eine Einzel- und Doppelhausbebauung freigegeben sein, südlich der Knotenlinie sollen im Hinblick auf den bereits heute „parkähnlichen Charakter“ dieses Bereiches auch „hofbildende“ Hausgruppen möglich sein.
- Das Areal südlich der Knotenlinie würde mit Rechtskraft des angestrebten Bebauungsplanes als dem baulichen Innenbereich zugehörig gelten, die aufstehende Bebauung damit die bislang ausstehende baurechtliche Genehmigungsfähigkeit erlangen und formal über die Anliegerstraße „Weißdornweg“ erschlossen gelten; der Bereich nördlich der Knotenlinie würde über die schleifenartige Erweiterung der „Breslauer Straße“ erschlossen.
- Alle konzeptionell neu vorgesehenen Erschließungs-/Anliegerstraßen würden in einer Parzellenbreite von 6,0 m projektiert, wobei der kurze Erschließungsbogen am äußersten Südrand des Plangebietes bis zu dem Zeitpunkt in privater Nutzung der Erbengemeinschaft verbleiben würde, bis evtl. einmal der Erweiterungsbebauungsplan „Altes Feld III“ in Kraft treten würde.
- Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietteils nördlich der Knotenline wäre im Trennsystem mit Regenrückhaltebecken in der südöstlichsten Plangebietsecke, im Übrigen durch Anschluss an die Bestandskanalisation „Altes Feld (I)“ vorgesehen. Der etwaig notwendige Überlauf auf das dortige Areal der Erbengemeinschaft ist vertraglich geregelt.
- Alle erforderlichen Planungsunterlagen würden durch die Volksbank Bigge-Lenne Immobilienpartner GmbH veranlasst und zur Verfügung gestellt.
- Die Volksbank wird mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung des Bebauungsplangebietes abschließen.
- Vertraglich vorgeklärt ist, dass der zu erwartende Öko-Ausgleichsbedarf angesichts der z.T. sehr unterschiedlichen Bestandssituation verursacher- respektive flächeneigentümerseitig abgegolten werden soll.
- Ebenso vertraglich festgeschrieben ist, dass sämtliche eingangs erwähnten (Bürger-)Anträge mit Inkrafttreten des Vertragswerkes als erledigt bzw. zurückgezogen gelten.

Eigentumsrechtlich wird die Situation im Plangebiet dann so aussehen, dass sich nördlich der besagten Knotenlinie und der vorgesehenen Verlängerung der „Breslauer Straße“ der zukünftige Vermarktungsbereich der Volksbank Bigge-Lenne Immobilienpartner GmbH befindet.

den und der Bereich südlich der Knotenlinie, zzgl. der Bauzeile unterhalb der vg. Verlängerung der „Breslauer Straße“, das Areal der Erbengemeinschaft Schenk bilden wird.

Für Fragen zum Konzept, zu den vertraglichen Vereinbarungen sowie den abwassertechnischen Überlegungen und Regelungen wird zumindest in der Sitzung des Bezirksausschusses je ein Vertreter der Volksbank Bigge-Lenne Immobilienpartner GmbH und des von dieser bereits eingeschalteten Ing.-Büros zur Verfügung stehen.

Wie am Ende des obigen Beschlussvorschlages bereits ausgeführt, sollte für das zukünftige Bebauungsplangebiet in Anlehnung an die Mustergestaltungssatzung der Stadt Schmallenberg eine eigenständige Gestaltungssatzung erarbeitet und erlassen werden, über die zumindest die Wahrung der wesentlichen orts- und regionstypischen Baugestaltungsmerkmale sichergestellt wird. Die Details hierzu sowie den übrigen bauleitplanerischen Festsetzungen bleibt der eigentlichen Erarbeitungsphase der sogen. „Vorentwurfssatzung“ des Bebauungsplanes überlassen, die nach Vorliegen – wie üblich – verwaltungsseitig in die 1. Runde, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB gegeben und im Anschluss dann den politischen Gremien zur Abwägung der mutmaßlich dann eingegangenen Stellungnahmen vorgelegt werden würde.

In diesem Zusammenhang wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die oben angesprochenen Gebäudetypen längenmäßig zu begrenzen und die zulässige Anzahl von Wohneinheiten in einem Gebäude(teil) zu beschränken, Letzteres in allen Fällen auf max. 2 Wohnungen.

Die Länge der Einzel- und Doppelhäuser sollte jeweils auf insgesamt 16 m, die von Hausgruppen auf max. 28 m begrenzt werden.

Konzeptionell ist ergänzend noch anzumerken, dass die Verhandlungen auch die fußläufige Zugangsmöglichkeit zur Spielplatzfläche oberhalb der Wendeanlage der „Breslauer Straße“ (festgesetzt über den Bebauungsplan Nr. 98 „Altes Feld (I)“) vom zukünftigen Vermarktungsbereich der Volksbank aus ermöglichen.

Angesichts der Größe dieses Areals soll dennoch eine weitere, evtl. multifunktional ausgestaltete „öffentliche“ Grünfläche an der äußersten Nordostecke des Plangebietes vorgesehen werden. Diese ließe aufgrund ihres Zuschnitts zu einem späteren Zeitpunkt und im Falle des Bedarfsentfalls u.U. auch die Umwandlung in ein normales Baugrundstück zu.

Zunächst aber bewirkt diese Fläche aufgrund ihrer Lage nebenbei im Sinne des „vorbeugenden Immissionsschutzes“ eine Vergrößerung des Abstandes der Wohnbauflächen zu den östlich verlaufenden Überlandstromleitungen.

Im Hinblick auf ein möglichst harmonisches Einbetten des zukünftigen Baugebietes in die umliegende Landschaft und zur Abgrenzung des Siedlungsrandes soll am Nord- und Ostrand des Plangebietes ein evtl. feldgehölzsaumartig ausgestalteter Grünstreifen entstehen. Die genaueren vertraglichen- bzw. eigentumsrechtlichen Details sind von der Volksbank noch auszuarbeiten.

Abschließend soll an dieser Stelle nochmals betont werden, dass das gesetzlich verbrieft Recht (auch) über alle (weiteren) Entscheidungen zu dieser Bauleitplanung beim Rat der Stadt Schmallenberg liegt und verbleibt.