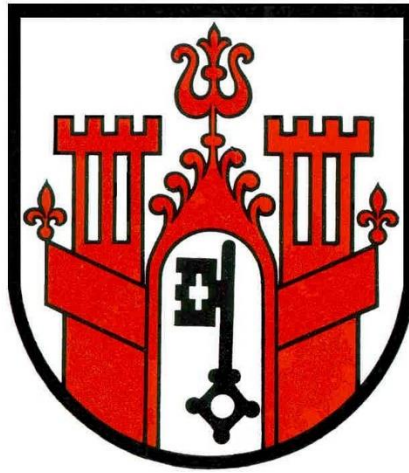
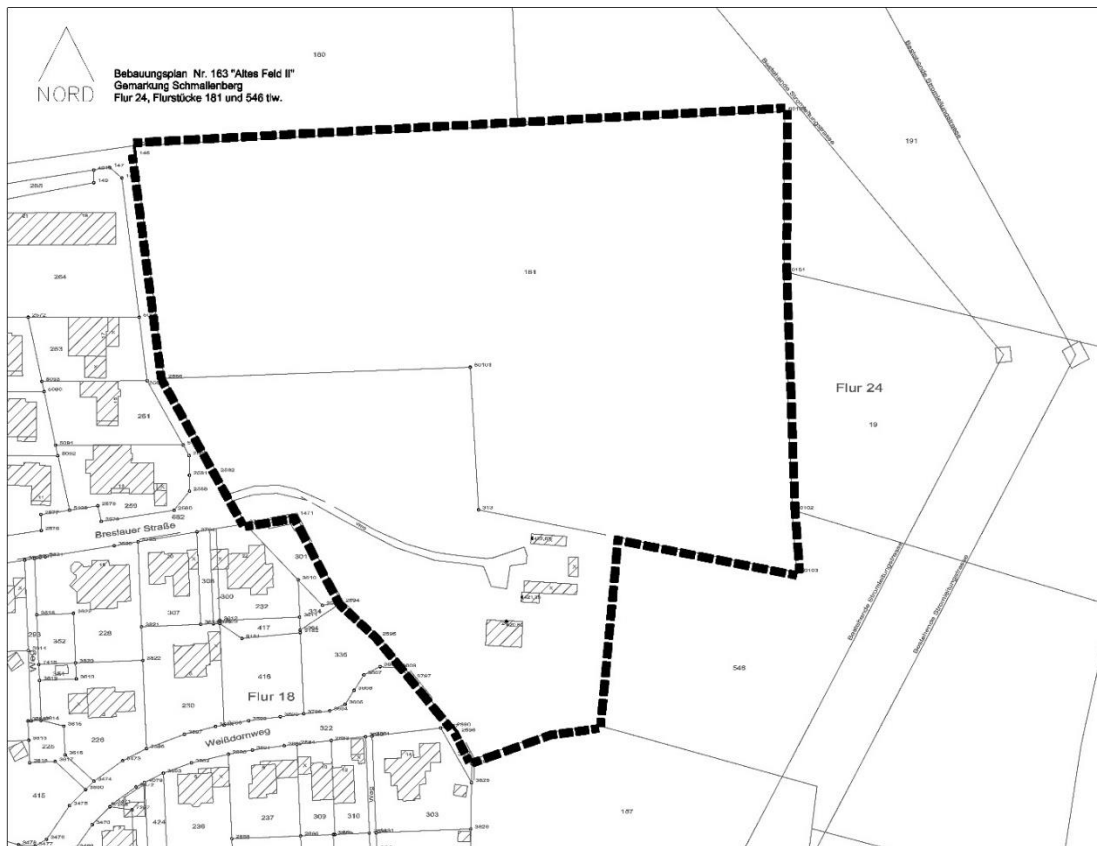




Stadt Schmallenberg

Bebauungsplan Stadt Schmallenberg Nr. 163 „Altes Feld II“ im Stadtteil Schmallenberg „Zusammenfassende Erklärung“ gem. § 10a Abs. 1 BauGB

(Verfahrensstand: Entwurf zum Satzungsbeschluss)



Stand: 31.03.2020

Durch mehrere Bürgeranträge zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Altes Feld II begannen städtische Vorplanungen und Abstimmungen mit privaten Flächeneigentümern gemäß der Flächenabgrenzung des Bebauungsplans Stadt Schmallingenberg Nr. 163 „Altes Feld II“ im Stadtteil Schmallingenberg bereits 2001. Ab diesem Zeitpunkt erfolgten, zunächst schleppend, ab dem laufenden Jahr 2018 sehr intensive Verhandlungsgespräche zwischen zwei Flächeneigentümern und der Stadt Schmallingenberg, um einen tragfähigen Zielkonsens in eigentumsrechtlicher und planungsinhaltlicher Sicht zu erreichen.

In den wesentlichen Punkten abschließend gelang es dann am 27.06.2018 einen Vereinbarungskonsens auszuhandeln und unter notariellem Beistand vertraglich auszuformulieren. An „Eckpunkten“ wurden die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Stadt Schmallingenberg Nr. 163 „Altes Feld II“ im Stadtteil Schmallingenberg verhandelt.

Dazu gehörte das in dem Bebauungsplan umgesetzte städtebauliche Konzept (Erschließungssystematik) in Grundzügen mit Festsetzung von Allgemeiner Wohnbaufläche. Außerdem wurde bereits durch Geometrie der Verkehrsflächen im Plan nachrichtlich auf das potenzielle städtebauliche Konzept der Entwicklungsfläche „Altes Feld III“ süd-östlich des Bebauungsplans Bezug genommen.

Grundsätzlich sollte im nördlichen Plangebiet der klassische Einfamilienhausbau und im südlichen Plangebiet städtebauliche Sonderlösungen mit Entwicklung sogenannter „hofbildenden Haugruppen“ ermöglicht werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen als Obergrenze der baulichen Zulässigkeit definiert.

Ferner wurde vereinbart, dass im Plangebiet Erschließungs-/Anliegerstraßen in einer Parzellenbreite von 6,0 m projektiert werden.

Abwassertechnisch soll im Plangebiet die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser im Trennsystem und dann in einem Regenrückhaltebecken erfolgen.

Auf Grundlage der Mustergestaltungssatzung der Stadt Schmallingenberg wurden diverse Gestaltungsvorgaben als örtliche Bauvorschriften in das Planwerk aufgenommen.

Die Stadtvertretung Schmallingenberg hat am 12.07.2018 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Altes Feld II“ im Stadtteil Schmallingenberg unter vorher genannten städtischen Entwicklungszielen gefasst.

Nach vorheriger intensiver politischer Beratung wurde auf Antrag eines Flächeneigentümers im nördlichen Plangebiet durch Kennzeichnung „WA 3“ das sogenannte „Small-Houses-Projekt“ als Entwicklungsziel im Planwerk etabliert.

Die am 23.05.2019 dazu ergangene Ratsentscheidung benennt einen in sich geschlossenen städtebaulichen Bereich, dessen Befürwortung im Hinblick auf die Dachgestaltung (Flachdach) in sehr engem Zusammenhang mit der unmittelbar anschließend bestehenden Flachdach-Siedlung „Klein-Jerusalem“ zu sehen ist.

Ab Mai 2019 gehört es zum städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt Schmallingenberg die konzentrierte Zulässigkeit der „Small Houses“ mittels Bebauungsplans im Bereich WA 3 zuzulassen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Altes Feld II“ wurde in der Zeit vom 01. August 2019 bis einschl. 30. August 2019 durchgeführt. Dabei wurden die Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden

mit dem Vorentwurf zur Planung, der sich an den zuvor genannten Entwicklungszielen der Stadt Schmallingenberg ausrichtet, beteiligt.

Aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen gem. erfolgter Abwägung durch den Stadtrat am 28.11.2019 keine die Grundzüge der Planung betreffenden Änderungserfordernisse für den Planentwurf hervor.

Gemäß Auswertungsbeschluss zu den eingereichten Stellungnahmen wurden lediglich kleinere redaktionelle Änderungen an der Planfassung, der Begründung und den Anlagen zum Bebauungsplan vorgenommen.

Gemäß Beschluss zur öffentlichen Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB lag dann der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 13. Januar 2020 bis einschl. 14. Februar 2020 im Rahmen eines öffentlichen Auslaufes der Unterlagen im Rathaus der Stadt aus. Die zugehörige Bekanntmachung erging am 07.01.2020. Die Unterrichtung der nach verwaltungsseitiger Prüfung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. den §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.01.2020; ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 14.02.2020 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.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Hinweisen und Anregungen ist der Stadtvertretung Schmallingenberg ein verwaltungsseitig erstellter Abwägungsbeschlussvorschlag vorgelegt worden. Demnach sind keine Anregungen oder Hinweise betreffend die Grundzüge der Planung vorgetragen worden. Die Stadtvertretung hat den vorgelegten Abwägungsvorschlag in der Sitzung am 04.06.2020 beschlossen, die redaktionellen Änderungen in Plan, Begründung und Anlagen zum Bebauungsplan gebilligt und das Planwerk als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Schmallingenberg am __ . __ . 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung und sonstigen Anlagen eingesehen werden kann. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 163 „Altes Feld II“, im Ortsteil Schmallingenberg mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schmallingenberg, den _____

Halbe
Bürgermeister

Bearbeitet durch:

Post: Magelspfad 73 | 52076 Aachen
Tel.: 02408 - 1461028
Fax: 02408 - 1461029
eMail: info@baurechtsservice.de

baurechtsservice 