



Stadt Schmallenberg

Wohnbauflächen
-
Entwicklungskonzept
2022

- ENTWURF -

Gliederung

A) Einleitung.....	Seite 3
B) Rücknahmeflächen.....	Seite 5
C) Perspektivflächen.....	Seite 17
D) Bilanzierungsübersicht.....	Seite 29

A) Einleitung

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Schmallenberg trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 31.07.2001 in Kraft.

Dem Inkrafttreten ging die inhaltliche wie formalrechtliche Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg voraus, die mit Verfügung Az. 35.2.1-1.4-HSK-4/01 vom 27.07.2001 erteilt wurde.

Seit etwa 2007 unterliegt (auch) das Stadtgebiet Schmallenberg dem sogen. „Siedlungsflächenmonitoring“ (SFM) der Bezirksregierung Arnsberg (BRA), welches gem. Landesplanungsgesetz NRW eine Pflichtaufgabe der Regionalplanung darstellt.

Das „SFM“ steht für die Erfassung und regelmäßige Fortschreibung der planerisch verfügbaren kommunalen Bauflächenreserven, die für Wohn-, Misch- oder Gewerbebezüge genutzt werden können.

Erhebungsbasis ist der Flächennutzungsplan (FNP) mit den darin dargestellten Bauflächen.

Als Reservebauflächen eingestuft und erfasst werden alle im FNP dargestellten, aber noch unbebauten Bauflächen ab 0,2 ha Größe. Die jeweilige Lage der Fläche in einem unbeplanten Innenbereich, in einem Bebauungsplangebiet oder im Außenbereich ist dabei unerheblich.

Kombiniert bzw. verschnitten mit periodisch aktualisierten Berechnungsmodellen zur Bevölkerungsentwicklung werden für einen bestimmten Perspektivzeitraum die kommunalspezifischen Flächenbedarfsansprüche ermittelt.

Im Hinblick auf die Wohnbauflächensituation, nur diese ist Gegenstand des vorliegenden Konzeptes, attestiert das SFM der Stadt Schmallenberg aktuell einen darstellungsmäßigen Überhang von ca. 60 ha für das Gesamtstadtgebiet.

Diesen gilt es nach den regional- und landesplanerischen Vorgaben zur nachhaltigen, flächen- und damit freiraumschonenden Siedlungsentwicklung zu reduzieren, wobei eine Komplett-rücknahme im Hinblick auf die Aufrechterhaltung einer angemessenen kommunalen Flexibilität bei der Flächeninanspruchnahme einvernehmlich nicht der Anspruch sein soll.

Vor diesem Hintergrund steht seitens der Regionalplanungsbehörde gegenüber der Stadt Schmallenberg die Einforderung im Raum, im Rahmen einer stadtgebietsweiten Gesamtbeurteilung ein Vorschlagskonzept für eine erste Bauflächen-Überhangsreduzierung in einer Größenordnung von mind. 25 ha vorzulegen.

Erst auf dieser Basis, die vorherige landesplanerische Akzeptanz des Konzeptentwurfes sowie die anschließende städtische Einleitung der notwendigen formalrechtlichen Änderungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vorausgesetzt, wurde der Verwaltungsspitze der Stadt Schmallenberg im letzten gemeinsamen Erörterungsgespräch am 12.01.2022 die Wiederaufnahme von Einzelfallbeurteilungen nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW in Aussicht gestellt.

Diesen regionalplanerischen Einforderungen soll gem. Stadtratsbeschluss vom _____ nachgekommen werden.

Gebilligt wurde sowohl die Vorschlagsliste des Konzeptentwurfes zu Flächenrücknahmen (zusammengefasst nachfolgend im Gliederungsteil „B“) als auch das darauf aufbauende bzw.

anschließende verwaltungsseitige Handeln mit Eintreten in eine landesplanerische Vorabstimmung und – vorbehaltlich der landesplanerischen Akzeptanz – der anschließenden Einbringung einer Beschlussvorlage zur Einleitung eines entsprechenden FNP-Änderungsverfahrens, in dem die vorgesehenen Rücknahmeflächen jeweilige Änderungs-Teilbestandteile bilden.

Dem zugrunde liegenden Anspruch des zu fördernden Freiraumschutzes geschuldet, ist jeweils die Umplanung in eine Freiraum-Nutzung bzw. -Darstellung vorzunehmen, was in allen nachfolgend aufgeführten Fällen auf die auf FNP-Ebene auch als „Auffangdarstellung“ bekannte und fungierende Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ hinausläuft.

Da sich nach Auffassung der Stadt Schmallenberg eine „irgendwie dann schon auch“ zukunftsweisende siedlungsstrukturelle Betrachtung, losgelöst vom eigentlichen Anlass, nicht allein auf eine „Rückwärts-Entwicklung“, d.h., eine ausschließliche Rücknahme von bisherigen Wohnbauflächen beschränken lassen sollte, sondern möglichst sowohl für die betroffenen Orte und ihre Bewohner als auch aus dem gesamtstädtischen Entwicklungsverständnis und -anspruch heraus auch eine Perspektive und positive Erwartungshaltung beinhalten sollte, wurde in den Titel dieses Konzeptes zum einen der Begriff „Entwicklung“ eingebracht und zum anderen dem Rücknahmeteil **„B) Rücknahmeflächen“** noch ein Teil **„C) Perspektivflächen“** nachgestellt.

Bei diesen „Perspektivflächen“ handelt es sich um Flächen / Bereiche, die aus städtischer Sicht sowohl unter Bedarfs- und Nachfrageaspekten bzw. konkreten -erfahrungen, als auch unter Berücksichtigung der im „Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Schmallenberg 2030“ niedergelegten siedlungsstrukturellen Entwicklungsleitlinien mit dem zentralen Ansatz der maßgeblich anhand der Ortsgrößen, aber auch an ihrer Lage und ihren bestehenden Infrastrukturausstattungen festgemachten abgestuften Ortsfunktionen und -funktionszuweisungen in absehbarer Zeit einer Umnutzung in Richtung Wohnbauland zugeführt werden sollen.

Für die getroffene Auswahl stand neben einschlägigen städtebaulichen Kriterien vor Allem die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit im Fokus, um uneffektive, bilanzbelastende Reserven wie in der Vergangenheit möglichst zu vermeiden.

Allerdings handelt es sich bei den „Perspektivflächen“ nur zum Teil um Flächen, die erst in eine „Wohnbauflächen“-Darstellung überführt werden muss(t)en.

Hinter „perspektivisch“ verbirgt sich in diesem Fall auch die beabsichtigte, zeitlich gestaffelte Inanspruchnahme von im FNP bereits enthaltenen „Wohnbauflächen“, wovon zum jetzigen Zeitpunkt allerdings allein der Kernort Schmallenberg mit seinen entsprechenden Reserven betroffen ist. Näheres dazu im Teil „C“.

B) Rücknahmeflächen

Vorbemerkungen

Die nachfolgenden konzeptionellen Prämissen liegen der anschließenden, alphabetisch nach Ortsteilen geordneten Vorschlagsliste für die Rücknahme von derzeit im FNP dargestellten Wohnbauflächen zugrunde:

- Die vorgeschlagenen Rücknahmeflächen sollten in erster Linie solche sein, die noch nicht mit faktischen Baurechten belegt sind, auf denen also noch keine durch Bebauungsplanung, sonstiges Satzungsrecht nach § 34 BauGB (Abrundungs-, Entwicklungs-, Ergänzungssatzung) oder durch Innenbereichslage (Baulücke) geschaffenen/entstandenen Baurechte liegen, um etwaige Entschädigungsansprüche von vornherein soweit als möglich auszuschließen.
- Die Vorschlagsflächen sollten für sich jeweils möglichst groß sein, um den zunächst mal ins Auge zu fassenden Mindestrücknahmeumfang von ca. 25 ha auch im Sinne einer Verfahrensaufwandsreduzierung grundsätzlich mit möglichst wenigen bzw. zumindest einer überschaubaren Anzahl von Einzelflächen erreichen zu können. In der Konsequenz sollte in diesem Zuge nicht zwingend jede „Kleinstreservefläche“ für eine Rücknahme vorgesehen werden, wobei eine dadurch begründete derzeitige „Nicht-Berücksichtigung“ nicht als gewollte dauerhafte Beibehaltung und spätere bauliche Ausnutzungsabsicht auszulegen und „einzufordern“ ist.
- Die Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Schmallenberg 2030“ zur „größenmäßig“ abgestuften Funktionsteilung respektive -zuteilung der Orte sollten insbes. im Zweifelsfall von besonderem Gewicht sein – und das sowohl hinsichtlich etwaiger Rücknahme- als auch möglicher Neuausweisungs-Vorschläge.
- Nicht ausgenommen werden von der etwaigen Einbeziehung in den „Rücknahmetopf“ können leider, und das wesentlich abweichend von der vorstehend erstgenannten „Konzeptionellen Prämisse“, auch diverse, flächengrößenmäßig nicht unrelevante Bebauungsplan- oder sonstige Satzungsgebiete älteren Datums, die teils trotz erheblicher Bemühungen verschiedenster Akteure bis heute nicht ihrer bestimmungsgerechten Nutzung zugeführt werden konnten.
Allerdings werden sich in diesen Fällen die erforderlichen formalen Verfahren, da sie eben nicht allein die FNP-Ebene betreffen, umfangreicher und wohl auch zeitaufwändiger darstellen. Nichts desto trotz sind sie als „reguläre Rücknahmen“ zu betrachten und in das Konzept entsprechend einzustellen.

Erläuterungen zum Verständnis nachfolgender Angaben:

Die „SFM“-Flächen-Nummern entsprechen denen im Siedlungsflächenmonitoring von der Bezirksregierung verwendeten und dienen der Flächenidentifizierung – vgl. die nachfolgenden Kartenausschnitte, die (bis auf die Übersichtspläne zu den Teilflächen-Rücknahmen in Schmallenberg) ebenfalls Auszüge aus dem SFM der BRA darstellen.

Geplante Rücknahmen von FNP-Wohnbauflächen-Darstellungen (Außenbereichsflächen ohne verbindliches Baurecht in alphabetischer Ortsreihenfolge)

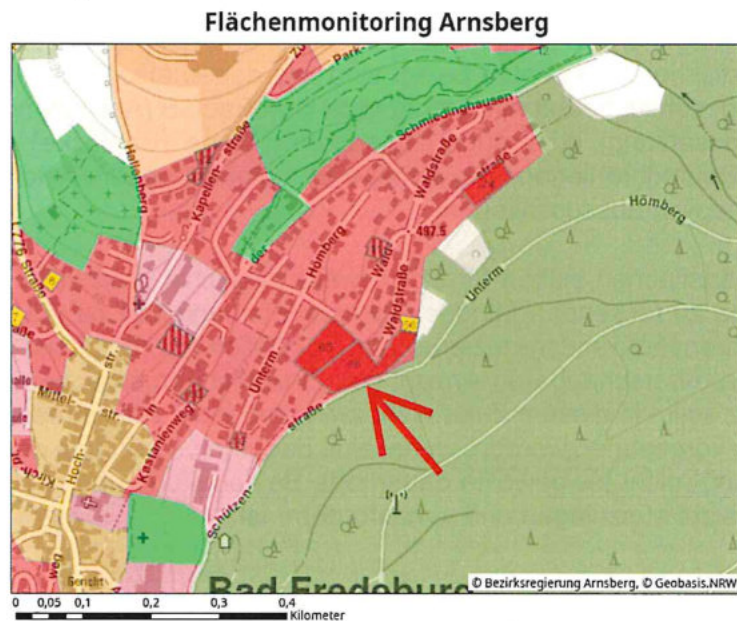
1.) Bad Fredeburg (=> BAF-relevant)

SFM-Nr. 66 – Größe: **0,55 ha**

Begründung:

Ein Großteil der Fläche unterliegt nach früherer Magog-Information bergbaulicher Einwirkung.

Lageplan/SFM-Auszug:



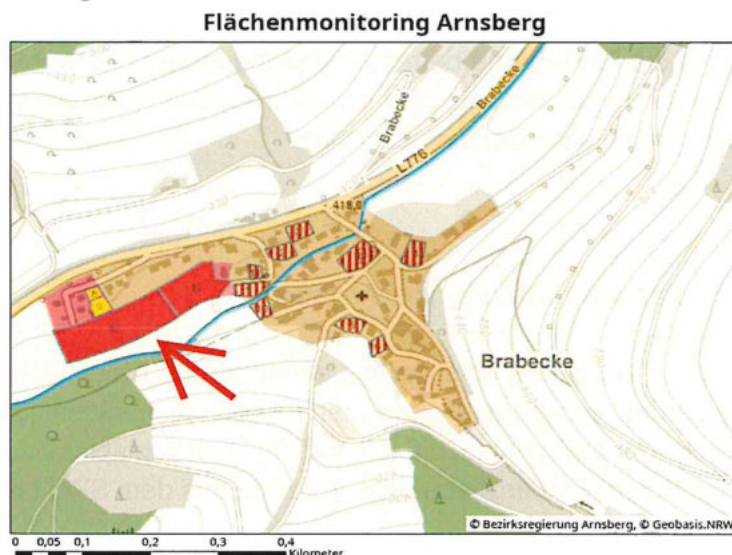
2.) Brabecke (=> BAB-relevant)

SFM-Nr. 12 – Größe: **0,99 ha**

Begründung:

Kein Bedarf; im Anschluss bestehender B-Plan Nr. 107 „An der Brabecke“ von 2002 bis heute nicht umgesetzt. Aus heutiger Sicht zusätzlich kritisch bzgl. Hochwasserschutz-Kriterium.

Lageplan/SFM-Auszug:



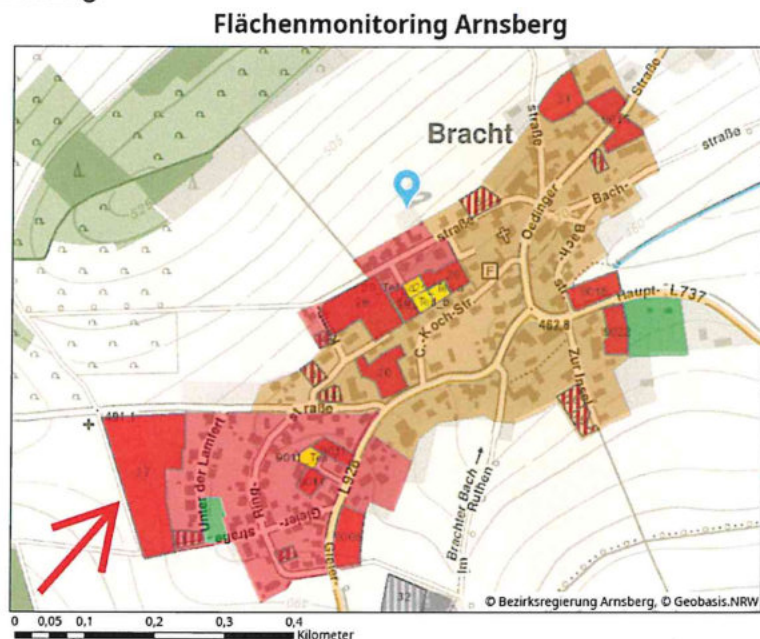
3.) Bracht

SFM-Nr. 27 – Größe: **1,49 ha**

Begründung:

Aufgrund bestehender innerörtlicher Reserven (Baulücken) und bei Bedarf städtebaulich kompakter in Nähe des Ortszentrums zu platzierender Ergänzungsbauflächen entbehrlich.

Lageplan/SFM-Auszug:



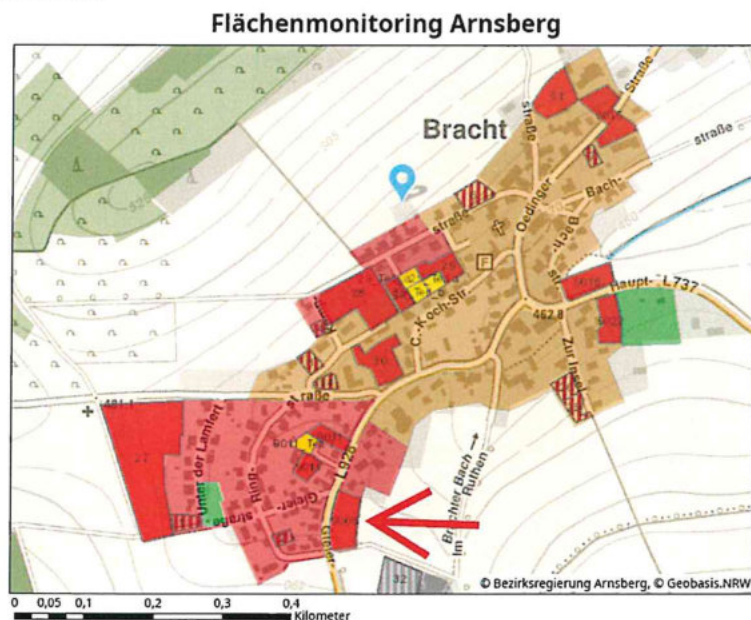
4.) Bracht

SFM-Nr. 9008 – Größe: **0,3 ha**

Begründung:

Aufgrund bestehender innerörtlicher Reserven (Baulücken) und bei Bedarf städtebaulich kompakter in Nähe des Ortszentrums zu platzierender Ergänzungsbauflächen entbehrlich. Zusätzlich hinsichtlich Immissionsschutz gegenüber benachbartem Gewerbe kritisch.

Lageplan/SFM-Auszug:



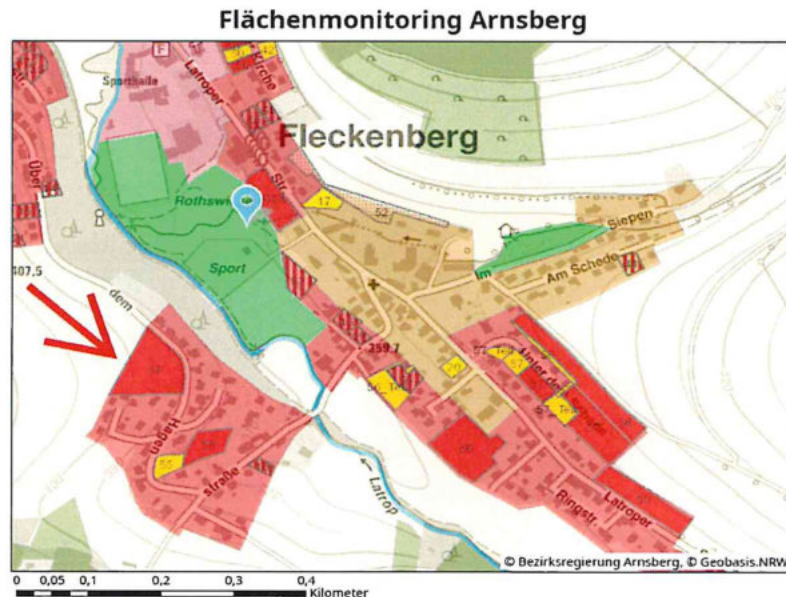
5.) Fleckenberg

SFM-Nr. 54 – Größe: **0,67 ha**

Begründung:

Baulich und besonnungstechnisch ungünstigere Nordosthanglage in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Angesichts vorhandener Alternativflächen und zahlreicher Baulücken bei gleichzeitig überschaubarer Nachfrage bis auf Weiteres entbehrlich.

Lageplan/SFM-Auszug:



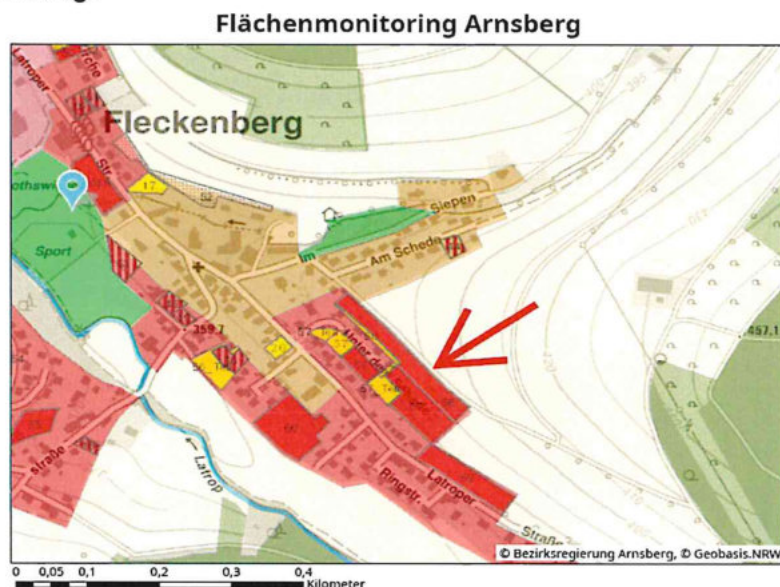
6.) Fleckenberg

SFM-Nr. 58 – Größe: **0,6 ha**

Begründung:

Restfläche nach Bebauungsplanaufstellung „Am Schede“, befindet sich in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Aufgrund hofnaher Fläche absehbar nicht verfügbar und angesichts vorhandener Alternativflächen und zahlreicher Baulücken bei gleichzeitig überschaubarer Nachfrage bis auf Weiteres entbehrlich.

Lageplan/SFM-Auszug:



7.) Holthausen

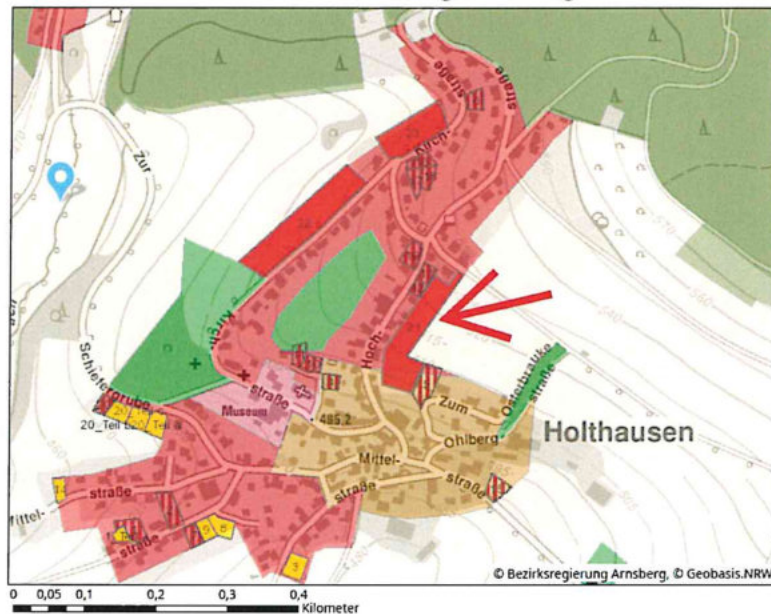
SFM-Nr. 21 – Größe: **0,63 ha**

Begründung:

Wegen Lage in „2. Reihe“, zuschnittmäßig nur aufwändig/unrentierlich herzustellender Erschließung und lfd. Baulandmobilisierungsbestrebungen im Bereich „Kirchstraße“ entbehrlich.

Lageplan/SFM-Auszug:

Flächenmonitoring Arnsberg



8.) Nordenau

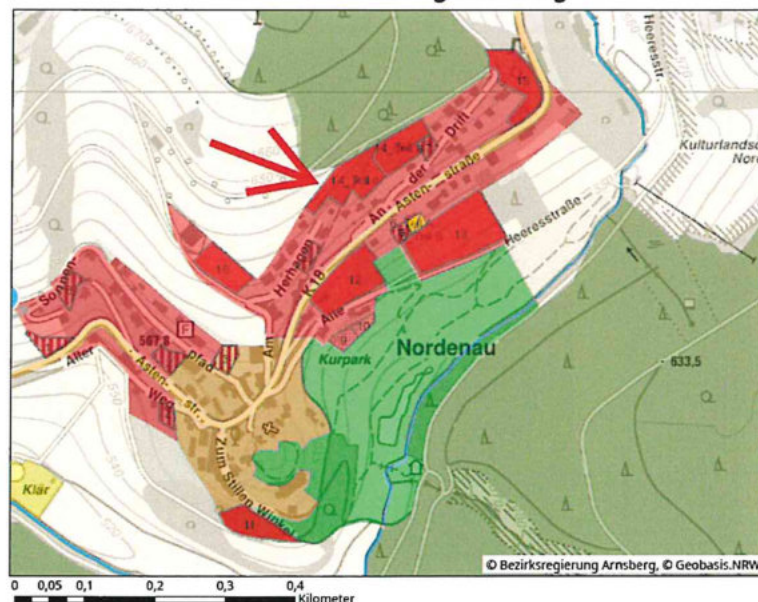
SFM-Nr. 14-Teil C – Größe: **0,48 ha**

Begründung:

Fläche aufgrund topografischer Situation (starke Hanglage) und Lage im Ortsraum nur mit unverhältnismäßigen Mitteln erschließbar; angesichts diverser Alternativflächen entbehrlich.

Lageplan/SFM-Auszug:

Flächenmonitoring Arnsberg



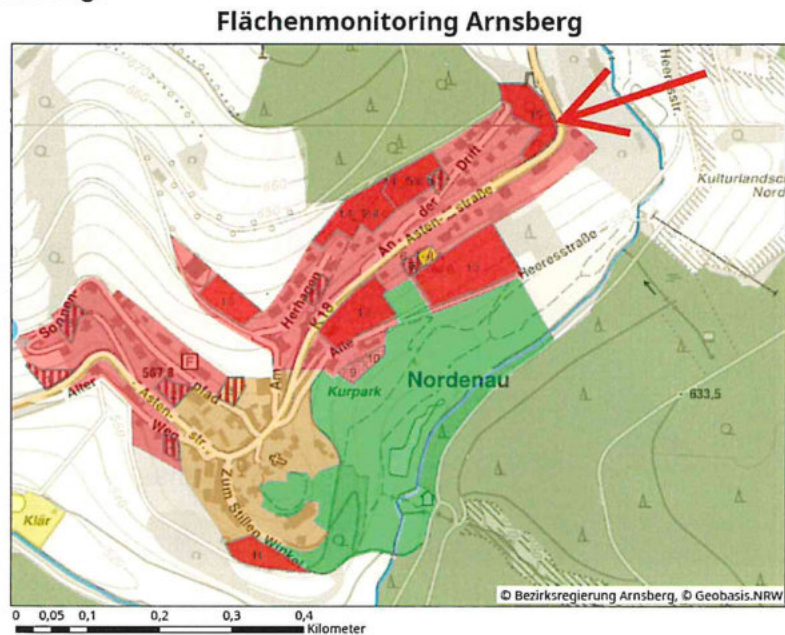
9.) Nordenau

SFM-Nr. 15 – Größe: **0,42 ha**

Begründung:

Fläche oberhalb bzw. in unmittelbarer Nähe von Bergbauaktivitäten; stark nordosthängig und z.T. Haldengelände Bergbau; angesichts diverser Alternativflächen entbehrlich.

Lageplan/SFM-Auszug:



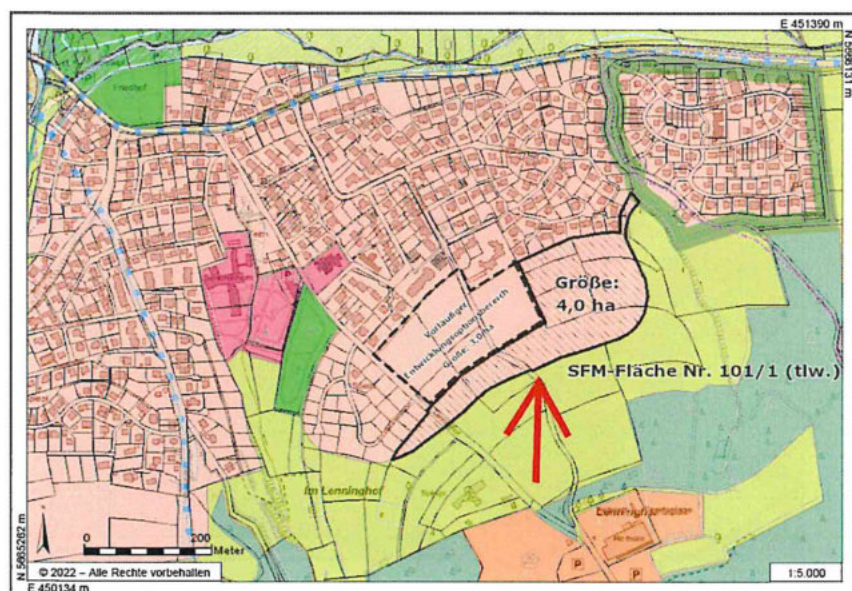
10.) Schmallenberg (=> BAS-relevant)

SFM-Nr. 101/1 (tlw.) – Größe: **4,0 ha**

Begründung:

Bedarfsmäßig mangels entsprechender positiver Bevölkerungsentwicklung vor dem Hintergrund anderweitiger Optionen im Kernort nicht zu rechtfertigen und entbehrlich, da zudem hinsichtlich des östlichen Hauptbereichs auch schwierig zu erschließen, was die Anbindung an die örtliche-/überörtliche Hauptverkehrsachse K17/„Grafschafter Straße“ anbelangt

Lageplan:



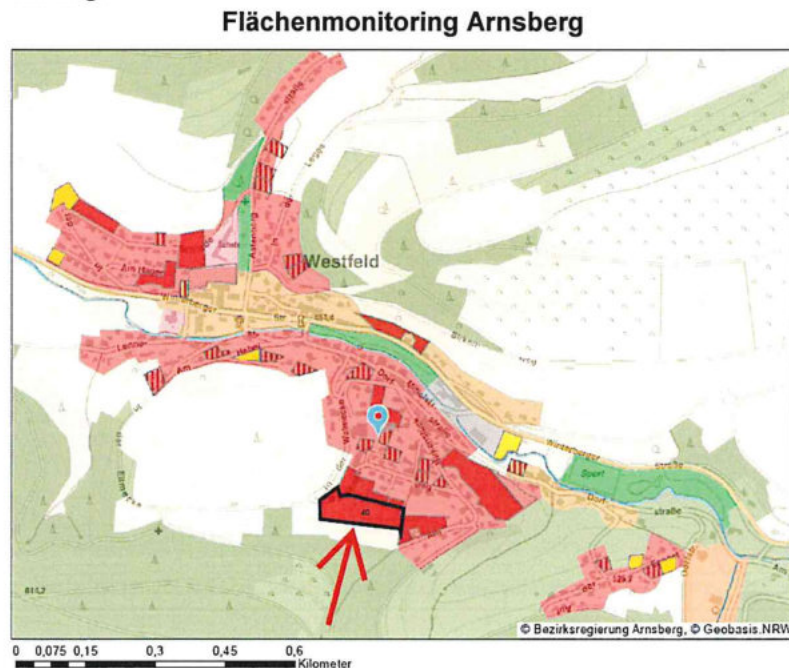
13.) Westfeld (=> BAOL-relevant)

SFM-Nr. 40 (tlw.) – Größe: **0,85 ha**

Begründung:

Die derzeitige Umsetzung des „Alt-B-Planes Nr. 111 „Über der Dorfstraße““ sowie die zahlreichen ansonsten noch im Ortsteil zu lokalisierenden Baulücken machen die Fläche entbehrlich.

Lageplan/SFM-Auszug:



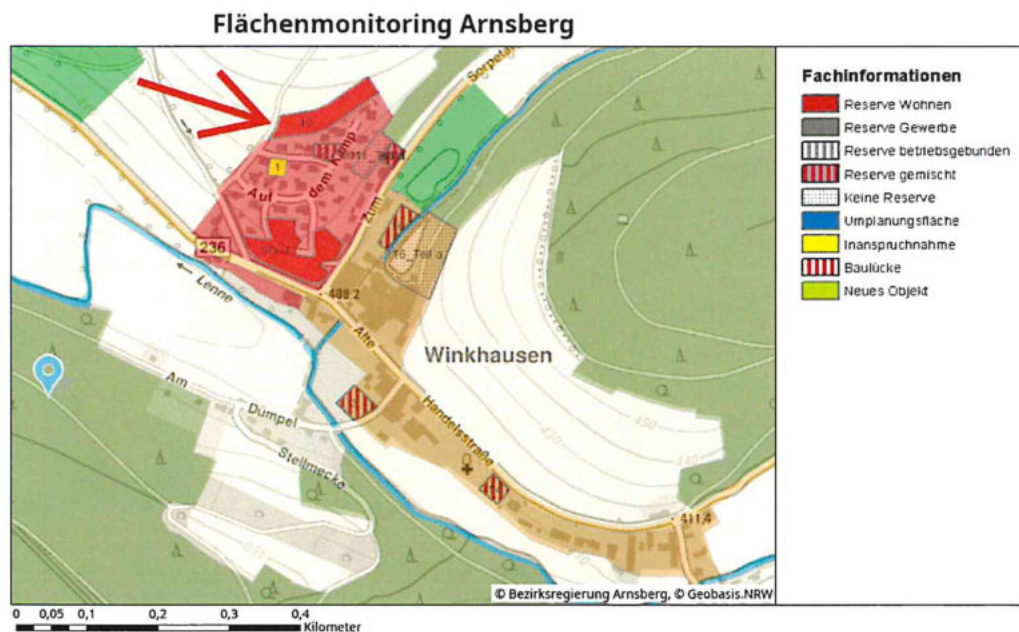
14.) Winkhausen (=> BAOL-relevant)

SFM-Nr. 15 – Größe: **0,45 ha**

Begründung:

Örtlicher Eigenbedarf nicht erkennbar, Baulücken vorhanden, Fläche daher entbehrlich

Lageplan/SFM-Auszug:



Aus den vorstehend aufgeführten 14 Rücknahmeflächen/-bereichen ergibt sich ein Zwischensummenwert von

17,78 ha.

Bei den bis hierhin aufgeführten Flächen handelt es sich, wie oben unter dem ersten Punkt der „Vorbemerkungen“ zum Gliederungspunkt „B“ als Prämisse ausgeführt, um Bereiche, die allesamt dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugehörig und somit in keinem Fall mit wohnbaulichen Baurechten belegt sind. Eine mögliche formelle Rücknahme beschränkt sich damit für diese allein auf die FNP-Ebene.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Schmallenberg gem. Punkt 4 der vg. „Vorbemerkungen“ aber auch noch die Rücknahme bzw. Aufhebung von derzeit mind. noch 2 Bebauungsplänen und einer Ergänzungssatzung, die allesamt mit entsprechenden Wohnbauflächen auf FNP-Ebene hinterlegt sind, welche in der Konsequenz ebenso zurückgenommen werden und in die Rücknahmebilanz einzubeziehen sind.

Im Einzelnen (Durchnummerierung in Fortsetzung der vorstehend aufgeführten Flächen):

Geplante Rücknahmen von FNP-Wohnbauflächen-Darstellungen (Bauflächen mit verbindlichem Baurecht in alphabetischer Ortsreihenfolge)

15.) Bödefeld (=> BAB-relevant)

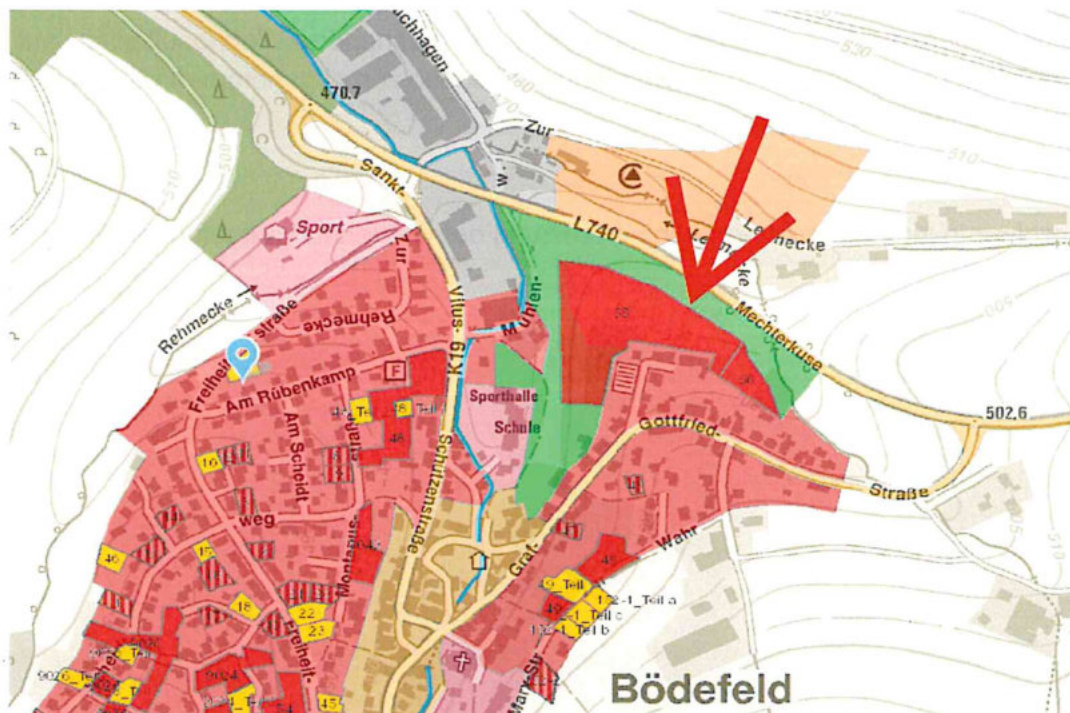
SFM-Nr. 55 – Größe: **1,77 ha**

Bebauungsplan Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“ (2006)

Begründung:

Anstrengungen verschiedener Akteure konnten bis heute nicht einmal eine „Teilumsetzung“ des Planes bewirken. Zudem ist das Plangebiet trotz Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der benachbarten Landesstraße nicht ganz unkritisch. Die im Ort vorhanden umfangreichen Baulücken- und Reserveflächen lassen bis auf Weiteres die Fläche entbehrlich erscheinen, zumal die Baulandnachfrage überschaubar ist. Mittelfristig wird aus Ortssicht ein Teilersatz für das Plangebiet erforderlich werden.

Flächenmonitoring Arnsberg



Anmerkung:

Eine „angemessene“ Ersatzflächenforderung aus dem Ort heraus steht zu erwarten (bzw. ist schon skizzenhaft gestellt), obgleich es im Ort noch eine Vielzahl von Reserveflächen respektive Baulücken gibt.

Selbst intensive Verhandlungsbemühungen der Stadt mit mittlerweile verschiedenen Eigentümern konnten bis heute keine „Umsetzung“ des Planes herbeiführen. Die im Ort noch vorhandenen Baulücken- und Reserveflächen lassen bis auf Weiteres die Fläche entbehrlich erscheinen, zumal die Baulandnachfrage überschaubar ist. Mittelfristig wird aus Ortssicht ein Teilerersatz für das Plangebiet erforderlich werden.

- Die ursprünglich gegenüber der BR Arnsberg bereits angekündigte Rücknahme der Fläche im Zusammenhang mit der beabsichtigten Aufstellung des B-Planes Nr. 140 „Zur Hummeske“ (vornehmlich für den Bereich oberhalb des Raiffeisenmarktes gedacht) bzw. der parallelen 19. FNP-Änderung kommt nicht mehr zum Tragen, da das besagte B-Plan-Verfahren und die begleitende FNP-Änderung eingestellt wurden.
- Nichts desto trotz wurde im Zusammenhang mit dem vg. B-Plan-Verfahren bereits seinerzeit (2012) schon einmal der verfahrenseinleitende Aufhebungsbeschluss für den B-Plan Nr. 37 gefasst.
- Eine „angemessene“ Ersatzflächenforderung aus dem Ort heraus steht zu erwarten, wenngleich es neben Baulücken im Bereich bestehender örtlicher B-Pläne (Nr. 103 „Unter der Vogelstange“ und Nr. 125 „Auf der Rudolfshöhe“) noch unbebaute Grundstücke gibt.

17.) Westernbödefeld (BAB-relevant)

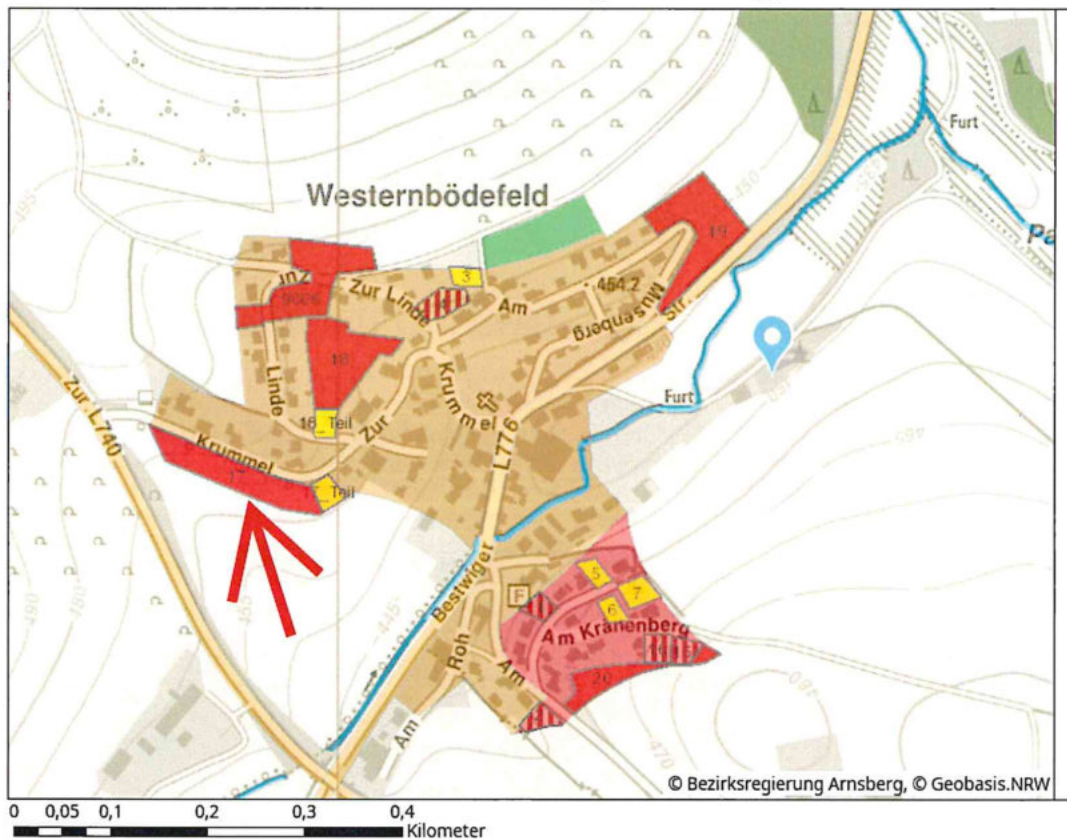
SFM-Nr. 17 – Größe: **0,51 ha**

Ergänzungssatzung „Zur Krummel“ (2005)

Begründung:

Trotz gegebener Erschließung wurden bislang – mutmaßlich vorwiegend wegen der Beeinträchtigungen durch die südöstlich vorbeiführende L 740 – keine Bestrebungen zur Inanspruchnahme bekannt. Die im Ort noch vorhandenen Baulücken- und Reserveflächen lassen die Fläche allerdings auch entbehrlich erscheinen, zumal die Baulandnachfrage überschaubar ist und die ISEK-Zielsetzungen für den Ort auch kein übermäßiges Siedlungswachstum vorsehen.

Flächenmonitoring Arnsberg



Aus den vorstehend insgesamt aufgeführten 17 Rücknahmeflächen/-bereichen ergibt sich durch das Hinzutreten der Flächenrücknahmen 15 – 17 (= insgs. 7,52 ha) eine (geplante) Gesamtrücknahme von

25,3 ha.

C) Perspektivflächen

Vorbemerkungen

Wie bereits in der Einleitung zu diesem Wohnbauflächenkonzept angekündigt, sollen nach den letzten Gesprächen zwischen der Bezirksregierung Arnsberg und der Verwaltungsspitze der Stadt Schmallenberg zu Beginn des Jahres 2022 aus dem Konzept auch die mehr oder weniger kurz- bis mittelfristigen -positiven- Wohnbauflächen-Entwicklungsabsichten der Stadt hervorgehen, für deren zukünftige landesplanerische Beurteilung die -zumindest- formalrechtliche Verfahrenseinleitung zur Rückumwandlung der vorstehend im Teil „B“ aufgeführten Flächen die Grundvoraussetzung darstellen würde.

Bei diesen hier als „Perspektivflächen“ bezeichneten Flächen handelt es sich um Bereiche, die aus städtischer Sicht sowohl unter Bedarfs- und Nachfrageaspekten bzw. konkreten -erfahrungen, als auch unter Berücksichtigung der im „Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Schmallenberg 2030“ niedergelegten siedlungsstrukturellen Entwicklungsleitlinien mit dem zentralen Ansatz der maßgeblich anhand der Ortsgrößen, aber auch an ihrer Lage und ihren bestehenden Infrastrukturausstattungen festgemachten abgestuften Ortsfunktionen und -funktionszuweisungen in absehbarer Zeit einer Umnutzung in Richtung Wohnbauland zugeführt werden sollen.

Für die getroffene Auswahl stand bzw. steht neben einschlägigen städtebaulichen Kriterien vor Allem die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit im Fokus, um uneffektive, bilanzbelastende Reserven wie in der Vergangenheit möglichst zu vermeiden.

Da die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit noch nicht in allen Fällen abschließend festgestellt werden konnte, ist es zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszuschließen, dass sich insbesondere bei den nachfolgend für den Kernort Schmallenberg aufgeführten Optionsflächen „Lenninghof II“, „III“ u. „IV“ – jeweils im Schnitt knapp 1 ha groß – noch Erkenntnisse einstellen, wonach eine absehbare Verfügbarkeit (zu vertretbaren Konditionen) nicht zu erwarten ist, was die jeweilige Fläche dann ebenfalls für eine Rücknahme i.S. der weiteren Reduzierung des Wohnbauflächenüberhangs prädestinieren würde.

Wie gegenüber der Regionalplanungsbehörde bereits mehrfach zur Sprache gebracht, besteht aus gesamtstädtischer Sicht insbesondere für den 2. Hauptort der Stadt, Bad Fredeburg, dringender Handlungsbedarf, was das Angebot an weiteren Wohnbaugrundstücke anbelangt. Die teils noch vorhandenen Baulücken im Innenbereich kommen seit Jahren schon nur in vereinzelten Fällen an den Markt und dürfen für einen Ort wie Bad Fredeburg mit seinen vielfältigen Angebots- und Versorgungsfunktionen nicht blockierend wirken. Dies umso mehr, als sich in der jüngeren Vergangenheit sowohl die Johannisbad AG zum Standort der Kliniken am Halenberg bekannt hat, als auch im letzten Jahr das Klinikum Hochsauerland zum MVZ Bad Fredeburg. Nicht zuletzt die in Aussicht stehende Fertigstellung und Inbetriebnahme der Ortsumgehungsstraße L 776 lässt diesbzgl. weiteres Nachfragepotenzial erwarten.

Auch von daher betrifft die erste nachfolgend aufgeführte Perspektivfläche den Ortsteil Bad Fredeburg.

Neben Bad Fredeburg mit seiner besonderen derzeitigen Situation bleibt der Kernort Schmallenberg (auch) im Hinblick auf das Wohnbauflächenangebot natürlich der eigentliche Zentralort im Stadtgebiet.

Ein kontinuierlich anzubietendes, tatsächlich verfügbares Quantum an Bauland stellt hier in den letzten Jahren allein deswegen eine stadtentwicklungstechnische Herausforderung dar, weil die diesbzgl. Nachfrage sich -eben mangels adäquatem Angebot- immer wieder aufstaut und dann im Falle von an den Markt gehenden Neubaugebieten in Überfluss-Anfragen mündet – so geschehen jüngst bei den beiden aktuellen Baugebieten im Norden und Süden der Kernstadt, namentlich im Bebauungsplangebiet Nr. 161 „Im Lenninghof (I)“ und im B-Plan-Gebiet Nr. 163 „Altes Feld II“. In beiden Fällen sind praktisch alle frei gehandelten Grundstücke bereits vergeben.

Die im Siedlungsflächenmonitoring (SFM) für beide Gebiete noch geführten „ungenutzten Reserveflächen“, beim B-Plan Nr. 161 noch insgesamt ca. 2,0 ha, beim BPI Nr. 163 noch ca. 2,3 ha, stellen damit angesichts bestehender zeitlicher Bauverpflichtungen nur eine absehbar temporäre „Reserve“ da, die im Grunde allein der systembedingten Methodik des SFM geschuldet ist und gar keine wirkliche Reserve i.S. von „Verfügungsmasse“ mehr darstellt.

Würde dies so gewertet, was im Hinblick auf die reale Abbildung der Gegebenheiten zu wünschen wäre, würde diese insgesamt 4,3 ha zusammen mit den geplanten FNP-Rücknahmen eine rechnerische Reserveflächen-Reduzierung von annähernd 30 ha ergeben!

Vor diesem Hintergrund ist auch der Großteil der nachfolgenden „Perspektivflächen“ im Kernort Schmallenberg verortet, wobei es sich dabei ganz überwiegend um bereits im FNP dargestellte, enthaltene, also die Bilanz nicht wieder erneut belastende „Wohnbauflächen“ handelt. Lediglich eine zusätzliche „Wohnbauflächen-Darstellung“ ist hier momentan in den Blick genommen, diese möglicherweise allerdings auch relativ zeitnah.

Neben den beiden Kernorten zeichnet sich für die meisten der im ISEK herausgearbeiteten größeren „Ortsteile mit Grundversorgung“ hinsichtlich ihrer diesbzgl. Versorgungsfunktion (vgl. ISEK Teil „B“ Seite 20 ff) (auch) für das jeweilige Umland aufgrund aktueller Planungsmaßnahmen und/oder bestehender Baulücken und kleinerer Reserveflächen kein unmittelbarer Handlungsbedarf ab.

Eine Ausnahme bildet hier allerdings der Ortsteil Wormbach, in dem zwar derzeit auch ein Bebauungsplan (Nr. 153 „Unterm Dillenberg II“) umgesetzt wird, dessen Grundstücke aber ebenfalls bereits allesamt vergeben sind und der ansonsten über keinerlei Baulücken oder gar Reserven im Innenbereich verfügt.

Die günstige Lage sowohl zur Kernstadt Schmallenberg als auch aus topografischer Sicht für den Baugrund generiert beständig ein hohes Nachfragepotenzial und spricht mit Blick auf die planerischen Vorlaufzeiten (auch) in diesem Fall für die Neudarstellung einer „Perspektivfläche“.

Hinweis:

Zu den jeweiligen Perspektivflächen wurden zur besseren Veranschaulichung der Dimensionen und möglichen städtebaulichen Strukturen für die notwendigen Erörterungen auf politischer wie privater Ebene jeweils skizzenhafte Bebauungsentwürfe verfasst, die keinen Anspruch auf Verbindlichkeit und Endgültigkeit erheben.

Bad Fredeburg

Städtebaulich sinnvolle Siedlungserweiterungsoptionen sind für Bad Fredeburg angesichts der örtlichen Zäsuren durch die B 511 in Kombination mit dem Gewerbegebiet Donscheid, der Ortsumgehungsstraße L 776 und der Magog praktisch auf den Bereich „Hallenberg“ beschränkt. Da wohnbauliche Reserveflächenbestände dort aber – wie praktisch auch im gesamten übrigen Siedlungsbereich des Ortes – nicht vorhanden sind, dienen die geplanten Bauflächenrücknahmen des Teils „B“ auch in diesem Fall der Rückgewinnung von entsprechendem Entwicklungs- respektive Verhandlungsspielräumen gegenüber der Landesplanung, was die Neudarstellung von Wohnbaufläche speziell im Siedlungsschwerpunkt Bad Fredeburg anbelangt.

Wohnbaufläche „Am Hallenberg“

Zur reinen Veranschaulichung des baulichen Entwicklungspotenzials zwischen dem Klinikgelände im Norden und der bestehenden Wohnbebauung im Süden nachfolgend ein unverbindliches Bebauungs- und Erschließungskonzept, welches sich auf einem Gesamtareal von ca. 3,7 ha entfaltet.



Nach den bisherigen Erörterungen in dieser Angelegenheit wird seitens der Regionalplanungsbehörde die erforderliche, adäquate „Wohnbauflächen“-Neudarstellung in voller Höhe auf die diesbzgl. SFM-Bilanz der Stadt angerechnet werden. Es ist aus städtischer Sicht an dieser Stelle aber dennoch noch einmal darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesem Areal nicht um die originäre Neuinanspruchnahme einer Außenbereichs- bzw. Freiraum-Fläche handelt, sondern „lediglich“ um die entsprechende Umwandlung einer bestehenden „Sondergebiets“-

Baufläche („Klinik“) noch dazu gelegen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Nr. 27 „Hallenberg / Suntelt“).

Zur genaueren Lageveranschaulichung:



Die planerische Inangriffnahme dieses Vorhabens genießt städtischerseits höchste Priorität.

Schmallenberg

Das erwartungsgemäß größte Rücknahmepotenzial an Wohnbauflächenreserven weist der Zentralort Schmallenberg auf.

Die oben im Teil „B“ unter den lfd. Nrn. 10 bzw. 11 abgegrenzten Areale im südlichen Anschluss an die Wohngebiete „Grafschafter Straße“ (dortiger Rücknahmevorschlag: 4,0 ha) und „Am Hahnenborn“ (dort 5,6 ha) wurden so abgegrenzt, dass in beiden Bereichen noch städtebaulich und erschließungstechnisch sinnvoll und effizient nutzbare Entwicklungsgebiete verbleiben, deren ganz oder teil- bzw. abschnittsweise Inanspruchnahme durch die nachfolgenden -unverbindlichen-, unter den lfd. Nrn. „1.“ bis „4.“ aufgeführten Bebauungs- und Erschließungskonzepte visualisiert wird.

Zu diesen im Süden der Kernstadt verorteten und innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbauflächenreserven gelegenen Entwicklungsflächen gesellt sich als planungsrechtlich gleich gestellte (d.h., im FNP als Bauflächenreserve ebenfalls bereits enthaltene) Entwicklungsoption am nordöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt die als Erweiterung des derzeitigen Neubaugebietes „Altes Feld II“ (Bebauungsplan Nr. 163) bereits in dessen Erschließungskonzeption mit eingeflossene südliche Anschlussbebauung – s. lfd. Nr. 5 unten.

Während die vorbezeichnete Fläche angesichts ihres Zuschnitts in baulicher Hinsicht im Wesentlichen -nicht ausschließlich!- für eine Fortsetzung der eher offenen Strukturen des Baugebietes „Altes Feld II“ geeignet erscheint, lässt sich für die einzige im Bereich der Kernstadt bislang noch nicht als Baufläche im FNP enthaltene und erst in der jüngeren Vergangenheit in den Fokus gerückte Fläche im nördlichen Anschluss an das Neubaugebiet „Altes Feld II“ (s. lfd. Nr. 6 unten) aufgrund ihres Zuschnitts, ihrer topografischen Situation und ihrer Lage im Ortsraum durchaus (auch) eine Perspektive in Richtung „kleinteilig-verdichtete Reihenhausbauung“, „Tiny-Haus-Bebauung“ oder evtl. sogar „KoDorf-Konzeption“ in Erwägung ziehen. Die Flächengröße liegt bei 0,9 ha und ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ im FNP dargestellt. Erforderlich wäre hier die Umwandlung in eine „Wohnbaufläche“.

Für die Entwicklungsflächenoptionen im Bereich der Kernstadt zeichnet sich nach dem bisherigen Stand der Verfügbarkeitsermittlungen einerseits und der spezifischen Nachfragesituation andererseits eine zeitlich – und natürlich nachfrageorientiert- gestaffelte planerische Konkretisierung und Forcierung der Inanspruchnahme der Bereiche in folgender -unverbindlicher- Reihenfolge ab:

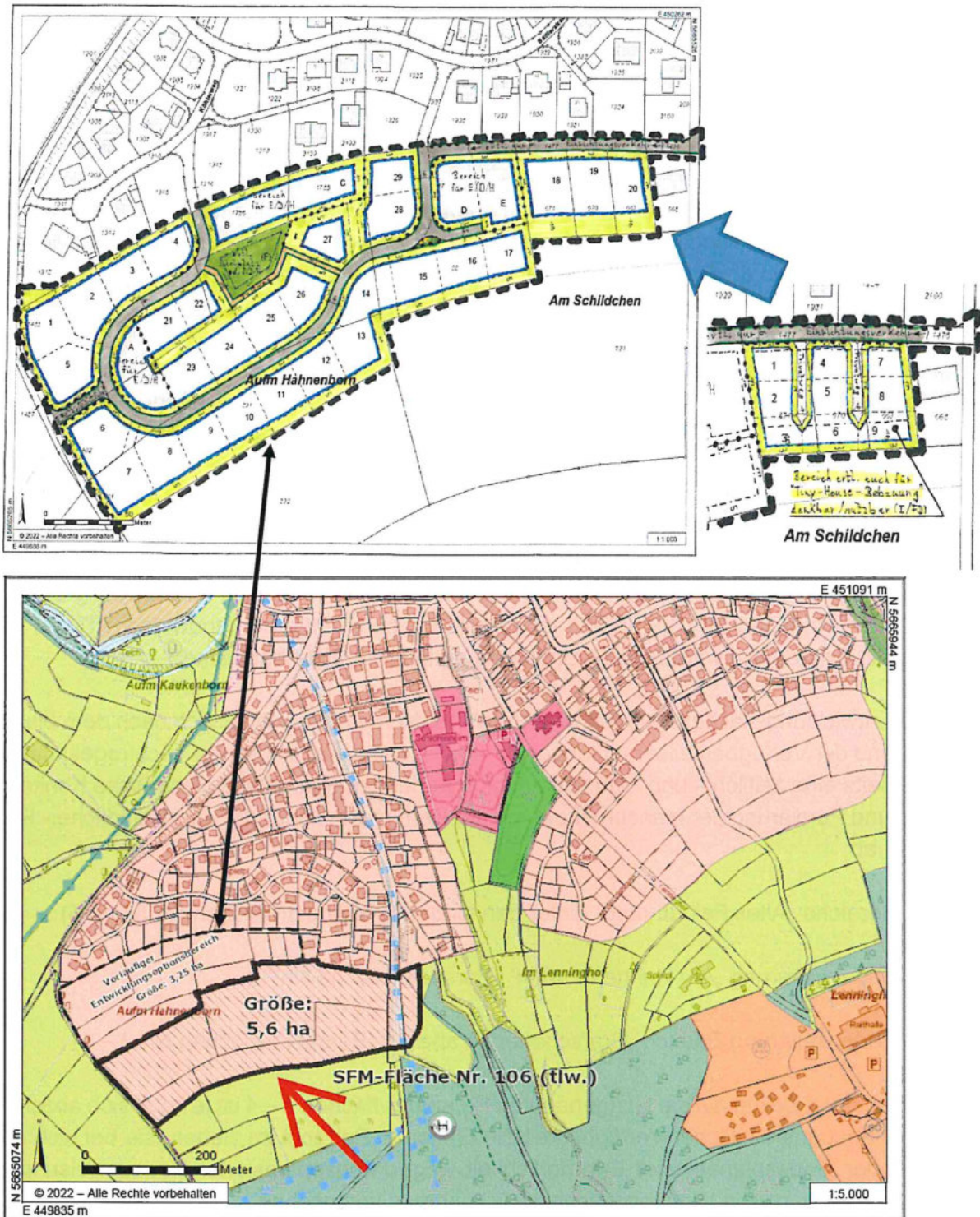
1. Bereiche „Altes Feld III“ und „Unter den Linden“ (Perspektivflächen Nr. 5 und 6)
2. Süderweiterung „Am Hahnenborn III“ (Perspektivfläche Nr. 1)
3. Süderweiterung Bereich „Grafschafter Straße (I)“ (Perspektivflächen Nr. 2 – 4)

Insbesondere in Bezug auf die letztgenannten Perspektivflächen 2 – 4 ist je nach sich abzeichnender eigentumsrechtlicher Verfügbarkeit die Option in Betracht zu ziehen, sie bei sich abzeichnender landesplanerischer Erforderlichkeit wegen konzeptbasierter Neuausweisungen ebenfalls als potenzielle Wohnbauflächen-Rücknahmen vorzusehen.

1.) Aufm Hahnenborn (südlicher Anschluss Wohngebiet „Am Hahnenborn II“)

Verbleibende Plangebietsgröße nach Abzug des Rücknahmebereichs Nr. 11: 3,25 ha.

Das städtebauliche Konzept versucht, bestehende Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen und bietet Optionen für eine Mischung von verschiedensten Bebauungsformen bis hin zu Tiny-Häusern – in diesem Fall für bis zu 30 Einzelhaus-, 5-6 Mehrfamilien-/Reihenhaus- und 9 Tiny-Haus-Grundstücken.

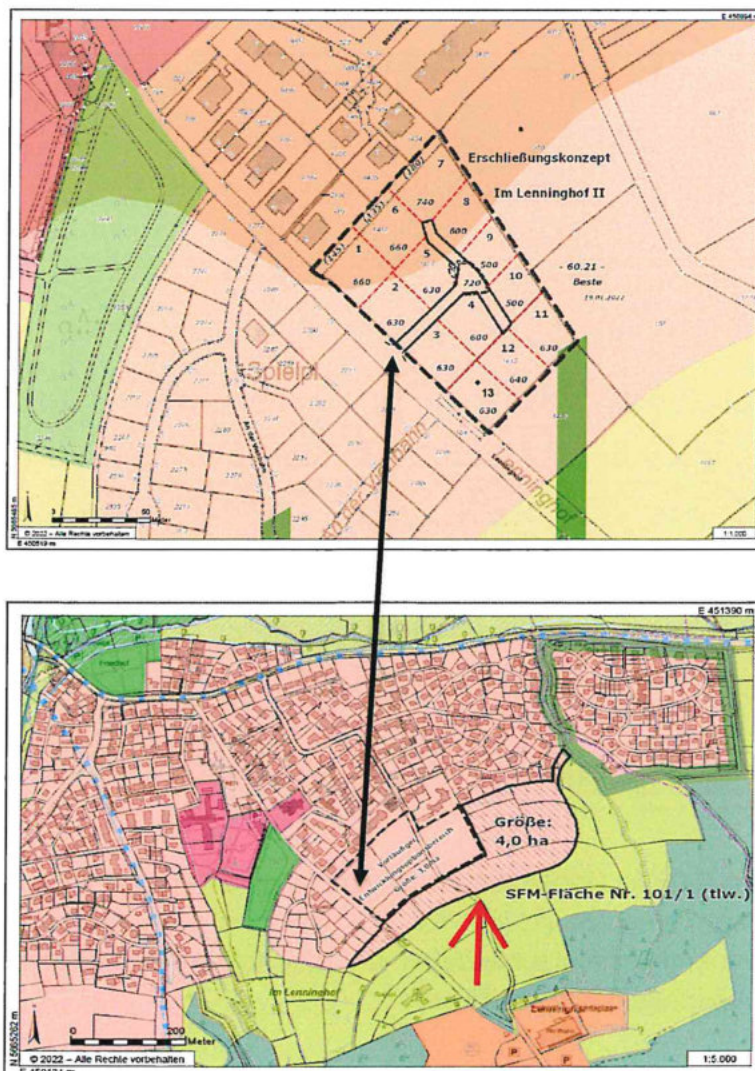


2.) Südlicher Anschluss Wohngebiet „Grafschafter Straße I/II“ (Teilfläche „Im Lenninghof II“)

Verbleibende Plangebietsgröße nach Abzug des Rücknahmebereichs Nr. 10: gesamt 3 ha.
Die nachfolgenden städtebaulichen Konzeptentwürfe versuchen auch hier jeweils wieder bestehende Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen und gliedern sich in 3 separate, aber auch teils zu verknüpfende Bereiche von im Schnitt jeweils ca. 1 ha Größe auf.

Angesichts der jeweils mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser am bisherigen südlichen Siedlungsrand (Bebauungsplangebiet Nr. 5 „Grafschafter Straße (I)“, welche zumindest für die unmittelbar südlich anschließenden Reserveflächen (vgl. nachfolgende Konzeptbereiche „3.“ und „4.“) trotz ansteigendem Gelände den Ausblick auf den Historischen Altstadtbereich beeinträchtigen, erscheint die hier behandelte Teilfläche „Im Lenninghof II“ den anderen beiden eignungsmäßig vorzuziehen. Allerdings böte es sich bei letzteren beiden an, auf die vorstehend beschriebene Situation durch geeignete Bebauungsformen (z.B. Mehrfamilienhausbau) zu reagieren, wenn die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit dahingehende Präferenzen ergibt.

Auf dem Areal von ca. 0,92 ha Größe ließen sich nach der folgenden Konzeption bis zu 13 Baugrundstücke in „ortsüblicher Dimensionierung“ realisieren.

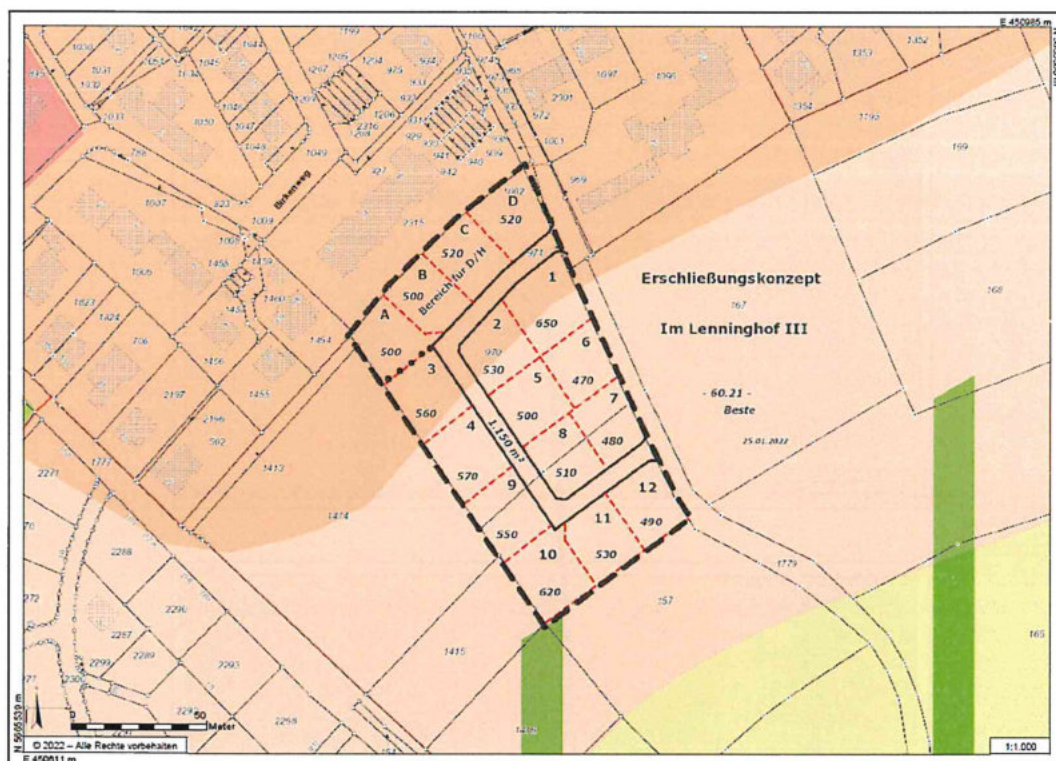


3.) Südlicher Anschluss Wohngebiet „Grafschafter Straße I/II“ (Teilfläche „Im Lenninghof III“)

Falls eine Bebauung auf der Konzeptfläche „Im Lenninghof II“ nicht zum Tragen kommen sollte, oder aber auch nach deren Umsetzung in etwaiger späterer Ergänzung dazu, kämen die beiden nachfolgenden, jeweils weiter östlich auf gleicher Höhe anschließenden Bebauungs- und Erschließungsoptionen in Betracht, hier mit dem Arbeitstiteln „Im Lenninghof III“ bzw. „IV“ versehen.

Konzeptionell sind diese jeweils so ausgerichtet, dass im unmittelbaren Anschluss an die weiter oben bereits angesprochenen Mehrgeschossbauten deren etwaig beeinträchtigendes Erscheinungsbild in Richtung Ortskern Schmallenberg durch Verortung von jeweiligen architektonisch kleinteilig gehaltenen und max. 2geschossigen Mehrfamilien-Hausformen im Übergangsbereich herabgemildert würde.

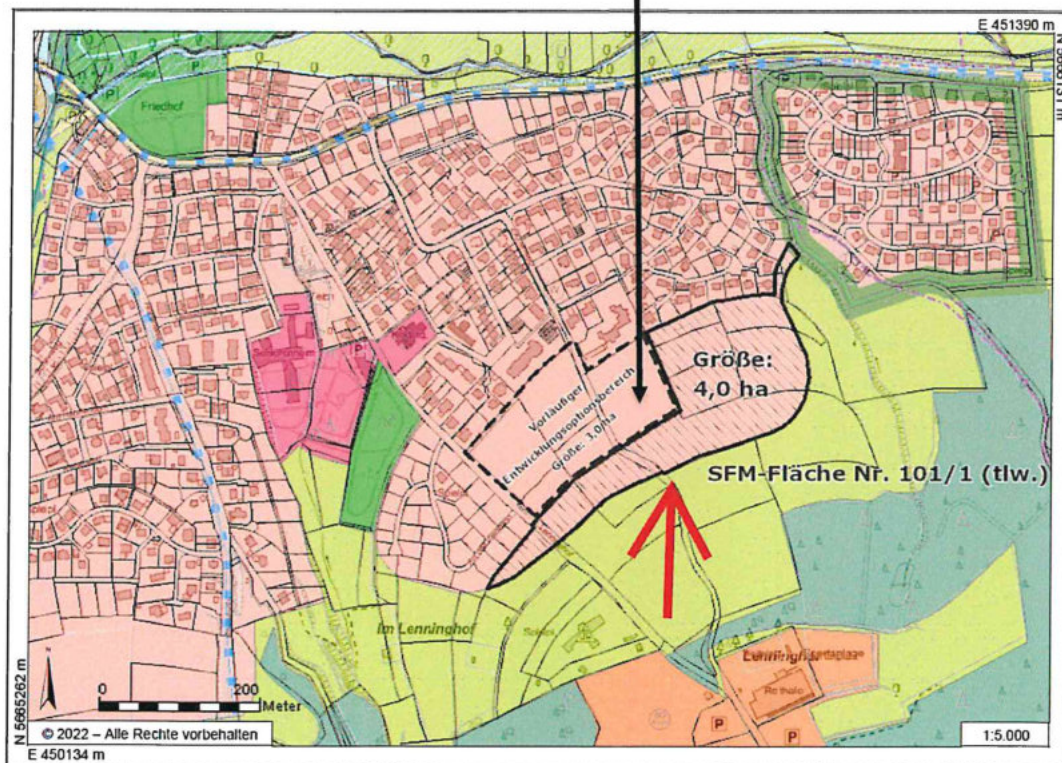
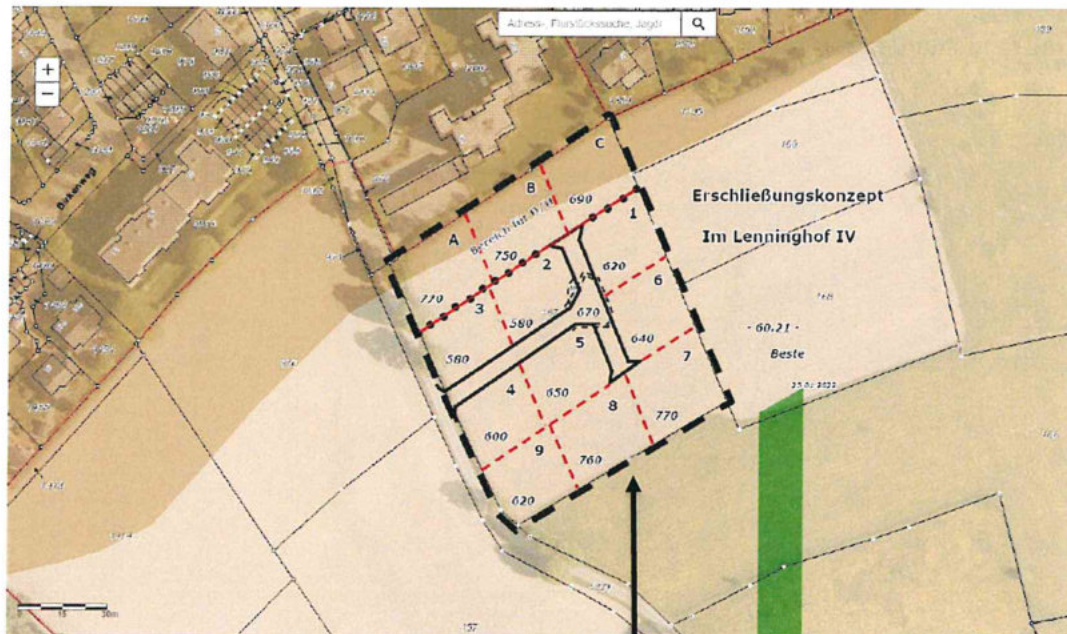
Im Hinblick auf das sich ergebende Verkehrsaufkommen aus den Neuplanungsgebieten heraus, sollte beachtet werden, dass lediglich noch das etwaige Baugebiet „Im Lenninghof II“ über die gleichnamige Straße in Richtung K 17 angebunden wird und es zumindest keine befahrbare Verbindung zwischen den etwaigen Baugebieten „Im Lenninghof II“ und „III“ gibt, um nicht noch weitere Verkehre auf diese Sammelstraße abzuleiten.



Auf dem Areal von ca. 0,98 ha Größe ließen sich nach dieser Konzeption bis zu 12 Baugrundstücke in „ortsüblicher Dimensionierung“ für Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sowie 4 Grundstücke für Mehrfamilienhausgebäudeformen oder aber auch weiter unterteilte Reihenhäuser- bzw. Hausgruppenbauformen realisieren.

4.) Südlicher Anschluss Wohngebiet „Grafschafter Straße I/II“ (Teilfläche „Im Lenninghof IV“)

Auf diesem Areal von ca. 0,88 ha Größe ließen sich nach dieser Konzeption bis zu 9 Baugrundstücke in „ortsüblicher Dimensionierung“ für Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sowie 3 Grundstücke für Mehrfamilienhausgebäudeformen oder aber auch weiter unterteilte Reihenhäus- bzw. Hausgruppenbauformen realisieren.



5.) Südlicher Anschluss Wohnbaugebiet „Altes Feld II“ (Erweiterungsfläche „Altes Feld III“)

Zu den vorbeschriebenen 4 Optionsflächen am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt im Umfang von insges. ca. 6 ha gesellt sich als weitere Option und der städtebaulichen Ausgewogenheit von Nord- und Südstadt zuträglich, der ca. 1,5 ha große südliche Anschlussbereich an das aktuelle Baugebiet „Altes Feld II“, konzeptionell im Zusammenhang mit dem vg. Baugebiet bereits als mögliches Anschlussbaugebiet „Altes Feld III“ vorgedacht - siehe nachfolgende Prinzipskizze (die allerdings noch eine Vorstufe des Plangebietes „Altes Feld II“ zur Grundlage hatte, aber nichts desto trotz in ähnlicher Form so umzusetzen wäre).



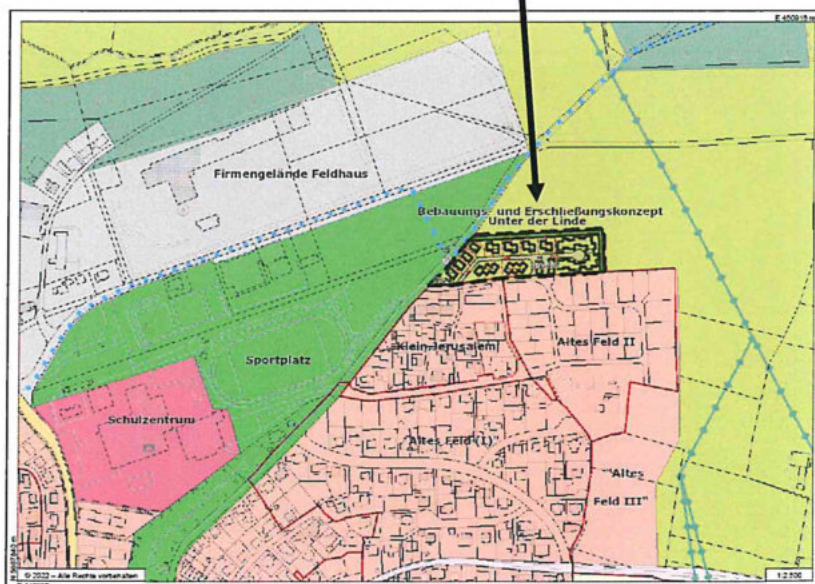
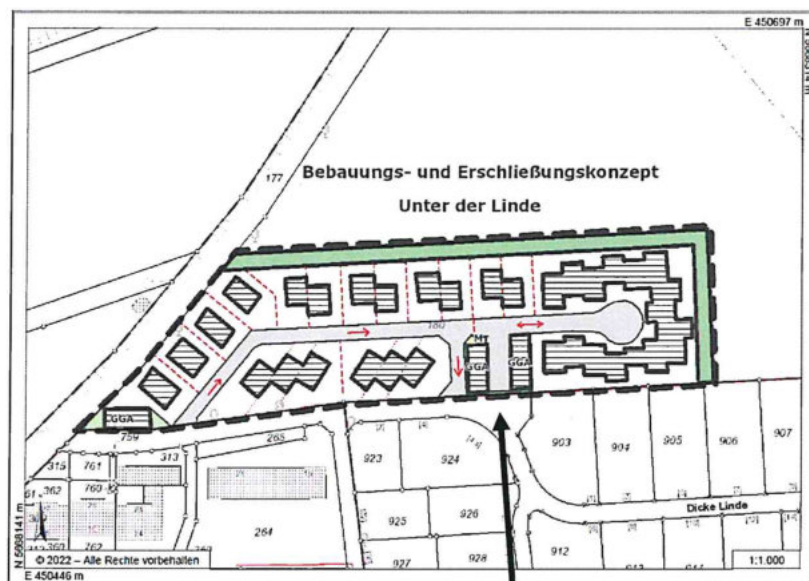
Allein bezogen auf eine freistehende Bebauung böte das vorstehend farbig eingefärbte Areal Raum für ca. 18 zusätzliche Bauplätze in „ortsüblicher Dimensionierung“.

6.) Nördlicher Anschluss Wohnbaugebiet „Altes Feld II“ (Erweiterungsfläche „Unter der Linde“)

Während die vorbezeichnete Perspektivfläche angesichts ihres Zuschnitts in baulicher Hinsicht im Wesentlichen -nicht ausschließlich!- für eine Fortsetzung der eher offenen Strukturen des Baugebietes „Altes Feld II“ geeignet erscheint, lässt sich für die einzige im Bereich der Kernstadt bislang noch nicht als Baufläche im FNP enthaltene und erst in der jüngeren Vergangenheit in den Fokus gerückte Fläche im nördlichen Anschluss an das Neubaugebiet „Altes Feld II“ aufgrund ihres Zuschnitts, ihrer topografischen Situation und ihrer Lage im Ortsraum durchaus (auch) eine Perspektive in Richtung „kleinteilig-verdichtete Reihenhausbebauung“, „Tiny-Haus-Bebauung“ oder evtl. sogar „KoDorf-Konzeption“ in Erwägung ziehen.

Die Fläche besitzt eine Größe von 0,9 ha und ist derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ im FNP dargestellt. Erforderlich wäre hier die Umwandlung in eine „Wohnbaufläche“.

Nachfolgend ein unverbindliches Bebauungs- und Erschließungskonzept zur Veranschaulichung von Dimension und Strukturierungsmöglichkeiten.

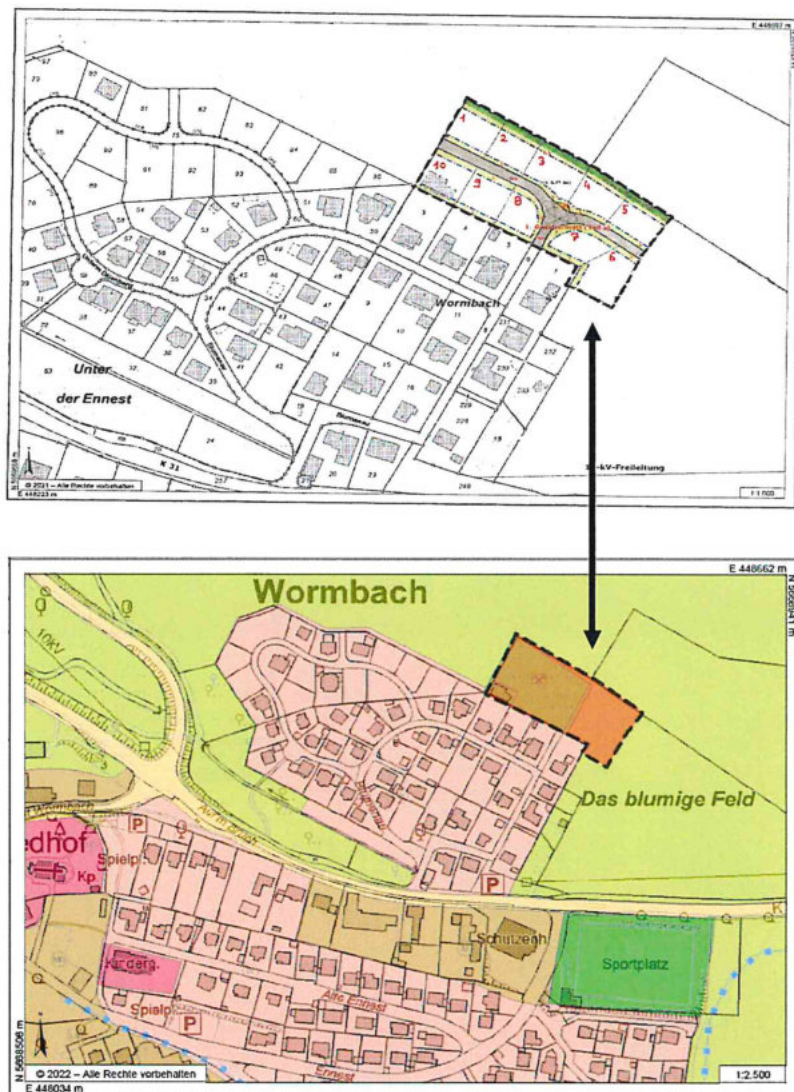


Wormbach

Das Erfordernis einer „Wohnbauflächen“-Neudarstellung ergibt sich auch für die aktuell einzige in den Blick genommene Wohnbauflächen-Neudarstellung außerhalb der beiden Kernorte. Wie bereits in den „Vorbemerkungen“ zum Teil „C“ angesprochen, zeichnet sich, abgesehen von den beiden bereits behandelten Kernorten, für die meisten der im ISEK herausgearbeiteten sonstigen größeren „Ortsteile mit Grundversorgung“ hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion betreffend das Wohnbauflächenangebot (auch) für das jeweilige Umland aufgrund aktueller Planungsmaßnahmen und/oder bestehender Baulücken und kleinerer Reserveflächen kein unmittelbarer Handlungsbedarf ab.

Eine Ausnahme bildet hier der Ortsteil Wormbach, in dem zwar derzeit auch ein Bebauungsplan (Nr. 153 „Unterm Dillenberg II“) umgesetzt wird, dessen Grundstücke aber ebenfalls bereits allesamt vergeben sind und der Ort ansonsten über keinerlei Baulücken oder gar Reserven im Innenbereich verfügt.

Die günstige Lage Wormbachs zur Kernstadt Schmallenberg als auch der aus topografischer Sicht für den Baugrund generiert beständig ein hohes Nachfragepotenzial und spricht mit Blick auf die planerischen Vorlaufzeiten (auch) in diesem Fall für die Neudarstellung einer ca. 0,66 ha großen (und ggfs. entwicklungsfähigen) Perspektivfläche „Blumiges Feld“ (Arbeitstitel).



D) Bilanzierungsübersicht

Rücknahmen von Wohnbauflächenreserven

- ohne verbindliche Baurechte (nur FNP):	17,78 ha
- mit verbindlichen Baurechten:	7,52 ha
	=====
Summe:	25,30 ha

Vorbestimmte Reduzierungen von Wohnbauflächenreserven

- (lediglich noch) temporäre SFM-Reserven aufgrund von Bauverpflichtungen in den Bebauungsplänen Nr. 161 „Im Lenninghof“ (derzeit: 2,0 ha) und Nr. 163 „Altes Feld II“ (derzeit: 2,3 ha)	
Summe:	4,30 ha

Geplante Wohnbauflächen-Neudarstellungen

- Bad Fredeburg (Bereich: „Hallenberg“):	3,70 ha
- Schmallenberg (Bereich: „Unter der Linde“)	0,90 ha
- Wormbach (Bereich: „Blumiges Feld“)	0,66 ha
	=====
Summe:	5,26 ha

