



Datum: 11.08.2023

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

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

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

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Finanzabteilung	
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	

gesehen:	I	II	III

**TOP: Bebauungsplan Nr. 175 "Aufm Hahnenborn", Stadtteil Schmallenberg
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

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 Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage X/767 abgegrenzten Bereich im südlichen Anschluss an das Wohngebiet „Am Hahnenborn II“ im Stadtteil Schmallenberg gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch den Aufstellungsbeschluss für einen gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch qualifizierten Bebauungsplan Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“.

Planungsziel ist die Herbeiführung des verbindlichen Planungsrechts für ein Neubaugebiet der Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 Baunutzungsverordnung.

Neben der nachfrageorientiert schwerpunktmäßigen Ermöglichung von Bauplätzen für freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sollen im Sinne einer gemäßigt verdichteten und entsprechend flächenschonenderen Ausnutzung des Plangebietes auch Bereiche sowohl für Hausgruppen- / Reihenhausbebauungen als auch für sogenannte „Tiny-Häuser“ in die städtebauliche Konzeption integriert werden.

Zur Wahrung wesentlicher orts- und regionstypischer Gestaltungsmerkmale ist für das Plangebiet eine Gestaltungssatzung gem. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu erlassen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Im April 2022 wurde vom Stadtrat das „Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept Schmallenberg 2022“ gebilligt.

Zu den dezidierten Hintergründen, Inhalten und Zielsetzungen des Konzepts wird an dieser Stelle auf die seinerzeitige Verwaltungsvorlage (VwVorlage) X/412 vom 09.03.2022 verwiesen.

Neben dem ursächlichen Anlass, dem landes- wie regionalplanerischen Erfordernis der Rücknahme von nach Berechnungsmodellen der federführenden Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg nicht mehr bedarfsgerechten Wohnbauflächenreserven im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) von 2001 wurde im Rahmen des Konzeptes allerdings nicht nur der Rücknahmeforderung entsprochen, sondern auch der perspektivischen Positiventwicklung Raum gegeben.

Im Hinblick auf die Kernstadt Schmallenberg erschienen dahingehend die Bereiche „Altes Feld (III)“ / „Unter den Linden“, Süderweiterung Bereich „Grafschafter Straße I/II“ und Süderweiterung „Am Hahnenborn II“ prädestiniert, zumal die jeweiligen Areale bereits weitgehend als „Wohnbaufläche“ im FNP dargestellt waren.

Ein aus heutiger Sicht zeitnahes Planungserfordernis reklamiert sich dabei aus den Umständen, dass die letzten rechtlichen Wohngebietsaufschließungen für die Kernstadt aus den Jahren 2019/2020 (BPI 161 „Im Lenninghof“ und BPI 163 „Altes Feld II“) stammen, die seinerzeit verfügbar gemachten Baugrundstücke bereits ausnahmslos veräußert sind und für ein neues Bebauungsplanverfahren bis zu seinem Abschluss erfahrungsgemäß mind. 2 Jahre anzusetzen sind – zzgl. ca. 1 Jahr Erschließung.

Im Hinblick auf die für zukünftige Baugebiete allgemein als essentiell erachtete unmittelbare eigentumsrechtliche Verfügbarkeit zumindest eines Großteils der angegangenen Plangebietsfläche -und das zu vertretbaren Konditionen-, kristallisierte sich nach entsprechenden Verhandlungsinitiativen seitens der Stadt zunehmend der Bereich im südlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Am Hahnenborn II“ als vorrangig weiterzuverfolgendes Gebiet heraus.

Neben einem bereits vorher im städtischen Eigentum befindlichen ca. 6.000 m² großen Grundstück hat die Stadt sich dort mittlerweile die Flächenverfügbarkeit von weiteren ca. 18.000 m² Grundstücksfläche im insgesamt (ohne äußere Erschließung) ca. 3,25 ha großen Plangebiet gesichert, dessen vorgesehene Abgrenzung dem Anlageplan 1 zur VwVorlage zu entnehmen ist.

Diese Abgrenzung ist -analog zu anderen B-Plan-Verfahren- zum jetzigen Zeitpunkt im Übrigen als vorläufig zu erachten, da sich insbes. aus erschließungstechnischen Gründen u.U. noch Änderungen ergeben können.

Grundsätzlich besteht aktuell also eigentumsrechtliche Verfügbarkeit über mehr als 2/3 des vorgesehenen Gesamtplangebietes.

Da diese Verfügbarkeit bislang allerdings noch nicht für einige im mittleren Bereich des vorgesehenen Plangebietes unmittelbar an den südlichen Plangebietsrand des Bebauungsplanes Nr. 4b „Am Hahnenborn II“ angrenzende Grundstücke gilt, scheint es zumindest bis auf Weiteres in diesem Bereich keine Anschlussmöglichkeit des aktuellen Plangebietes an die im B-Plan-Gebiet Nr. 4b nach Süden hin auslaufenden Wirtschaftsweg-Fortsätze vom „Köhlerweg“ bzw. von der „Sattlerstraße“ aus zu geben.

Wie aus dem als Anlage 2 beigefügten Ausschnitt aus dem vg. B-Plan Nr.4b ersichtlich, wurden die angesprochenen Wirtschaftsweg-Parzellen seinerzeit bereits vorsorglich so breit dimensioniert, dass sie erforderlichenfalls -nach einer entsprechenden B-Plan-Änderung bzw. -überplanung- als reguläre fahrverkehrsgeeignete Erschließungsstraßen für eine etwaige Süderweiterung genutzt werden können. Zwingend notwendig dafür sind sie allerdings nicht, da die Größe des geplanten Baugebietes ohnehin zumindest eine zusätzliche Au-

ßenerschließung über den heutigen Wirtschaftsweg am westlichen Plangebietsrand mit Anschluss an den „Scheeweg“ geboten erscheinen lässt.

Die Plangebietsabgrenzung in der Anlage 1 berücksichtigt diesen Aspekt, wobei es darauf hinzuweisen gilt, dass der besagte Wirtschaftsweg im B-Plan Nr. 4b als solcher festgesetzt ist und im Zuge des aktuell aufzustellenden B-Planes Nr. 175 durch diesen entsprechend funktionsgerecht zu überplanen ist.

Trotz der vorbeschriebenen Situation wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, auch die eigentumsrechtlich derzeit nicht frei verfügbaren Grundstücke im Innenbereich des Plangebietes von vornherein mit zu überplanen und das Gesamt- respektive Erschließungskonzept sowohl mit als auch ohne diese Areale funktionsfähig auszugestalten.

Hinsichtlich der zuzulassenden Art der baulichen Nutzung wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, angesichts der Rand- und vermutlich dauerhaften Siedlungsabschlusslage des jetzigen Plangebietes dieses als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu konzipieren, womit nachfolgendes Bestimmungs- und Nutzungsspektrum verbunden und festzusetzen wäre:

§ 3 BauNVO – Reines Wohngebiet

(1) Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kindebetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass gem. § 13 BauNVO für die **Berufsausübung freiberuflich Tätiger** und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem Gebiet gem. § 3 BauNVO Räume zulässig sind (nicht ganze Gebäude).

Gem. § 13a BauNVO können zudem **Ferienwohnungen** als „Räume“ bei einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zählen und zugelassen werden.

Diese Optionen der §§ 13 und 13a bedürfen im Übrigen keiner expliziten Festsetzung in einem Bebauungsplan.

Hinsichtlich der zuzulassenden **Bauweisen** sollten neben der nachfrageorientiert schwerpunktmäßigen Ermöglichung von Bauplätzen für freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im Sinne einer gemäßigt verdichteten und entsprechend flächenschonenderen Ausnutzung des Plangebietes auch Bereiche sowohl für Hausgruppen- / Reihenhausbauun-

gen als auch für sogenannte „Tiny-Häuser“ bzw. Small-Houses“ in die städtebauliche Konzeption integriert werden.

Während für die letztgenannten Haustypen bestimmungsgemäß die **zulässige Wohnungsanzahl** obligatorisch auf 1 Wohneinheit zu begrenzen wäre, sollte in Bereichen für (freistehende) Einzel- oder Doppelhausbebauung die zulässige Wohnungsanzahl auf max. 3 je abgeschlossenes Gebäude begrenzt sein, so dass dort max. 6-Parteien-Häuser respektive -Baukörper entstehen könnten.

In den Reihenhausbzw. Hausgruppenbereichen, die, sofern nicht über die ausgewiesenen Baufenster, analog zu den freistehenden Gebäudetypen evtl. (auch) über zusätzliche Längenbeschränkungen in ihren Dimensionen begrenzt werden sollten, sollten ebenfalls max. 3 Wohnungen je abgeschlossenem Gebäude zugelassen werden.

Hinsichtlich der zulässigen **Geschossigkeit** sollte sich das zukünftige Wohngebiet in das typische Siedlungsrand-Ortsbild einfügen und im Wesentlichen eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen plus Dach(geschoss) vorgeben.

In den Bereichen für verdichtete Bebauungsformen sollte konsequenterweise auch eine 3-geschossige Flachdachbebauung zulässig sein.

Angesichts der voraussichtlich dauerhaften Siedlungsrandlage des zu planenden Baugebietes eröffnet sich die Möglichkeit, die zu erlassenden gebäudebezogenen **Gestaltungsvorgaben**, die es aber -wie gehabt- in Form einer separaten, plangebietsbezogenen Gestaltungssatzung auf Grundlage des § 89 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) auf jeden Fall geben sollte, zumindest i.T. weniger stringent auszudetaillieren.

Nach wie vor zentrales Element in gestalterischer Hinsicht sollte die Bewahrung der orts- wie regionstypischen **Schwarz-Weiß-Farbgebung der Gebäude** in ihren wesentlichen Ausprägungsmerkmalen sein.

Ausnahmen sollten hier nur durch die alternative Zulassung von begrünten Dächern sowie die an die Bestimmungen im benachbarten Bestandsbebauungsplan Nr. 4b angelehnten Vorgaben zur **Fassadengestaltung** gebildet werden, die dann wie folgt lauten könnten:

Zulässig für Fassaden/Außenfronten ist weißer Putz, schwarzes Holzfachwerk mit weißer Ausfachung oder eine Verkleidung mit dunkelgrauem / anthrazitfarbenem Schiefer bzw. einem Material mit gleicher optischer Beschaffenheit / Wirkung.

Glasierte oder glänzende Materialien (wie z.B. Klinker / Riemchen oder Metall generell) sind als Fassaden- / Sockelbekleidung ausgeschlossen.

Im Sockelbereich bzw. im Bereich von nicht als Vollgeschoss zählenden Untergeschossen sowie in deutlich untergeordneten Teilbereichen der Fassade zulässig ist auch sichtbarer Bruchstein.

Als Fassadenverkleidung kann auch eine schwarze, weiße, graue oder naturfarbene Holzverbretterung angebracht werden (Klarstellung: Blockbohlen- / Blockhausbauweise (mit sichtbarer Balkenlage) ist nicht zugelassen.).

In den Giebel dreiecken sowie in deutlich untergeordneten Teilbereichen der Fassade ist auch eine dunkelgrüne oder dunkelbraune Holzverbretterung zulässig.

Kalksandstein ist als (sichtbares) Fassadenmaterial ausgeschlossen.

Hinsichtlich der zuzulassenden **Dachformen** könnte mit Blick auf zu fördernde Gründächer und hinsichtlich Solaranlagenutzung optimierte Dächer eine komplette **Freistellung** erwogen werden, zumal in der jüngeren Vergangenheit im Zusammenhang mit altersgerechten bzw. barrierearmen / -freien Gebäudekonzeptionen vermehrt auch Walmdächer in Kombination mit Eingeschossigkeit angefragt wurden.

Von daher wären auch Vorgaben zu **Drempel- oder Traufhöhen** weitgehend **obsolet**.

Allerdings sollten zur Vermeidung von teils unkalkulierbaren Gebäudehöhenentwicklungen auf Basis der für das Plangebiet im Vorfeld zu erstellenden topographischen Vermessungs-

grundlage für die im städtebaulichen Konzept zu entwickelnden Bebauungsbereiche **Maximalhöhen für Gebäude** mit geneigten Dächern (max. Firsthöhe) und Gebäude mit Flachdächern (max. Attikahöhe, erforderlichenfalls differenziert nach Ein-, Zwei- und Dreigeschosigkeit) eruiert und festgesetzt werden.

Resümierend ist an dieser Stelle jedoch vorsorglich explizit darauf hinzuweisen, dass die vorgeschriebenen „gestalterischen Lockerungsoptionen“ zwangsläufig zu einem baulich deutlich unruhigeren, keinesfalls mehr gewohnt geschlossenen Erscheinungsbild in Innen- wie Außenansicht des neuen Wohngebietes führen werden.

In Bezug auf Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, diese, abgesehen von einer matt-schwarzen Farb- und einer dachparallelen Anbringungs-vorgabe (bei geneigten Dächern), weitgehend frei zu geben und lediglich eine „ausufernde“ Nutzung (z.B. Anlagen über Ortgang, Traufe oder First hinaus) zu untersagen.

Aufgrund der offenkundig weiterhin im Fluss befindlichen, sehr dynamischen Entwicklung der Vorgaben, Maßnahmen und Erforderlichkeiten in Sachen Klimaschutz wird -zumindest bis auf Weiteres- von der Aufnahme weitergehender **bauleitplanerischer Festsetzungen** in Richtung **Klimaanpassung** abgeraten, da hierdurch zum derzeitigen Zeitpunkt eher Einnegungen und Plan- bzw. Satzungsänderungserfordernisse befürchtet, als Vereinfachungen und Verbesserungen erwartet werden.

Der zur Aufstellung vorgeschlagene Bebauungsplan, der alle Merkmale eines gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes aufweisen müsste / würde, trägt die lfd. Nr. 175 und sollte in Anlehnung an die örtliche Flurbezeichnung „Aufm Hahnenborn“ benannt werden.

Abschließend soll an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben, dass bereits im Vorfeld der hier vorliegend konkretisierten Planungsüberlegungen vereinzelte kritische Äußerungen in Richtung einer weiteren Be- bzw. sogar Überlastung der Straße „Unterm Werth“ durch die hinzutretende Bebauung respektive den sich zwangsläufig ergebenden Mehrverkehr bekannt wurden.

Möglicherweise werden diese „Vorbehalte“ derzeit auch gerade durch die momentane Ausnahmesituation aufgrund der bekannten Umleitung noch zusätzlich forciert.

Hierzu ist festzustellen, dass es zum einen ständige Obliegenheit sowohl von Verwaltung als auch Ortschaft ist, sich u.a. Gedanken zur wohnbaulichen Entwicklung der Kernstadt zu machen und die diesbzgl. Bedarfe und die Zukunftsfähigkeit abzuwägen.

Zum anderen sind die dahingehenden Optionen in Form von potenziellen Entwicklungsflächen, der spezifischen örtlichen Situation geschuldet vornehmlich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt verortet, seit nunmehr mehr als 40 Jahren im diesbzgl. einschlägigen Flächennutzungsplan der Stadt enthalten und vorgegeben – wohlweislich in Kenntnis der mehr oder weniger zwangsläufigen Kanalisierung des Verkehrs in westliche Richtung auf die Straße „Unterm Werth“ zu, die mit ihrer Kreisstraßenklassifikation hierfür grundsätzlich allerdings auch prädestiniert ist.

Im Sinne der eingangs angesprochenen „Vorbehalte“ sei an dieser Stelle als gewisses Entgegenkommen der Verweis gestattet, dass derzeit gerade mehr als die Hälfte der gegenwärtigen wohnbaulichen Reserveflächen im Südstadtgebiet wieder zurückgenommen werden (fast 10 ha gegenüber verbleibenden 6 ha).