



Datum: 06.01.2025

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

X öffentliche Sitzung	nichtöffentliche Sitzung
-----------------------	--------------------------

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Frau Plugge
------------------	---	----------------------------

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 182 "Unter der Linde", 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 Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage) X/1125 abgegrenzten Bereich am nordöstlichen Stadtrand von Schmallenberg gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 182 „Unter der Linde“. Ziel ist die Schaffung des verbindlichen Planungsrechts für ein Neubaugebiet für Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.

Für das Plangebiet ist auf Grundlage der Mustergestaltungssatzung der Stadt Schmallenberg eine Gestaltungssatzung gem. § 89 der Bauordnung für das Land NRW zu erarbeiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 „Unter der Linde“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur räumlich deckungsgleichen 47. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) betrieben.

2. Sachverhalt und Begründung:

Die mit der 42. FNP-Änderung vorgenommenen Rücknahmen von Wohnbauflächen dienten insbesondere dem Zweck, neben der Reduktion von Wohnreserveflächen auch Raum für eine moderate neue Entwicklung von Flächen ohne erneute Rücknahmen zu schaffen – vor

allem für vergleichsweise kleine Flächen wie die Planfläche „Unter der Linde“ in Anlage 1 zur VwVorlage X/1125.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand Schmallenberg und grenzt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 163 „Altes Feld II“. Es umfasst das Flurstück 180 (Gemarkung Schmallenberg, Flur 24), eine mögliche Erweiterung der Plangebietsfläche auf dem Flurstück 191 (Gemarkung Schmallenberg, Flur 24) bis auf Höhe des darunter liegenden Bebauungsplans Nr. 163 „Altes Feld II“ steht noch in Abstimmung und wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entschieden. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,3 ha (bzw. 0,9 ha ohne Erweiterungsfläche).

Das bislang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnende Plangebiet, für das ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB (für einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“) zu fassen wäre, ist dem Übersichtsplan in Anlage 1 zur VwVorlage X/1125 zu entnehmen.

Ein Kriterium für die Wahl des Plangebiets ist die Lage im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ im Regionalplan. Im FNP ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ (s. Anlage 2 zur VwVorlage X/1125) eingeordnet, was den Bedarf eines FNP-Änderungsverfahrens mit einer Umwandlung der Fläche in „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO begründet.

Darüber hinaus befindet sich die Fläche im Eigentum der Volksbank, die ihr Interesse an einem Bebauungsplan geäußert hat. Ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans wird mit Anfang Januar 2025 erwartet. Die mit dem Eigentümer geführten Gespräche haben den gesicherten Eindruck vermittelt, dass die Volksbank als Vorhabenträger die Planung im Sinne der städtischen Zielsetzungen fachkompetent, zeitnah und verlässlich vorzubereiten und umzusetzen in der Lage erscheint. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, spätestens bis vor einem möglichen Satzungsbeschluss über den eigentlichen Bebauungsplan, ist im Zusammenhang mit dem hier vorgesehenen Planvorhaben beabsichtigt. Die Billigung dieses Vertrages durch den Stadtrat wird zu gegebener Zeit noch Gegenstand einer eigenständigen VwVorlage sein.

Sämtliche Planungsleistungen werden vom Vorhabenträger auf eigene Rechnung erstellt und in das städtische Bauleitplanverfahren aufgenommen. Auch sämtliche Erschließungsleistungen würden dem Antragssteller zufallen.

Der Bebauungsplan mit der lfd. Nr. 182 könnte in Anlehnung an die örtliche Flurbezeichnung den Titel „Unter der Linde“ erhalten.