



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:	gesehen:	I	II	III
Finanzabteilung					
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					

**TOP: Informationen zum Sachstand der Bebauungspläne Nr. 175 "Aufm Hahnenborn" und Nr. 180 "Altes Feld III", Stadtteil Schmallenberg***Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung***1. Beschlussvorschlag:**

Das Bezirksausschuss Schmallenberg / Technische Ausschuss / Stadtvertretung Schmallenberg nehmen die Ausführungen zur Wohnbauentwicklung im Stadtteil Schmallenberg zur Kenntnis.

**2. Sachverhalt und Begründung:**

In der Kernstadt Schmallenberg herrscht eine hohe Wohnraumnachfrage. Neben Bauplätzen für Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht insbesondere Bedarf an Wohnungen, u.a. im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Vor dem Hintergrund der Wohnbauflächenrücknahmen innerhalb der 42. Flächennutzungsplan-Änderung ist eine gezielte Schaffung von neuem Wohnraum für das Stadtgebiet essentiell.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 175 „Aufm Hahnenborn“ (Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2023) und dem Bebauungsplan Nr. 180 „Altes Feld III“ (Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2024) wird mit zwei großen Vorhaben zur Schaffung von Wohnbauflächen in Schmallenberg auf diesen Bedarf reagiert.

Im Plangebiet „Aufm Hahnenborn“ soll Raum für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Hausgruppen geschaffen werden (s. Anlage 1 zur VwVorlage X/1122). Neben den überbaubaren Flächen soll insbesondere im öffentlichen Raum ein hoher Anteil an Grünflächen sowie insgesamt eine für das Klima förderliche Plangestaltung entwickelt werden. Zu den Hintergründen des Plangebiets wird an dieser Stelle auf die VwVorlage X/767 vom 11.08.2023 verwiesen.

Aktuell sind die Vorentwurfsunterlagen zu „Aufm Hahnenborn“ durch das Büro Schulte, Bad Fredeburg in Vorbereitung, weitere Alternativplanungen sind in Arbeit und werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkretisiert. Aufgrund der aktuell geringen Aktivitäten insbesondere im Einfamilienhausbau soll neben Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser vor allem auch Flächen für Hausgruppen entstehen. Letztere sollen sich im Planungsentwurf in Anlage 1 zur VwVorlage X/1122 vor allem zentral sowie am südlichen Abschluss des Plangebiets wiederfinden. Zudem werden noch abschließende Fragen zur Flächenverfügbarkeit für die Erschließung des Plangebiets – hier ist ein rechtwinkeliger Straßenanschluss an den Scheeweg geplant – sowie zu einzelnen überbaubaren Flächen geklärt.

Im Plangebiet „Altes Feld III“ sind vor allem größere Wohneinheiten u.a. auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen. Erste Interessensbekundungen durch Investoren und Bauherren liegen bereits vor. Die ersten Vorentwicklungsdeen sehen im Plangebiet (s. Anlage 2 zur VwVorlage X/1122) eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zwischen 4-13 Wohneinheiten vor. Die Größenverteilung der Wohneinheiten soll in nördlicher Richtung abnehmen, insbesondere im direkten Anschluss an den Radweg und das Umspannwerk an den topografisch tiefst gelegenen Flächenpunkten sind Gebäude mit bis zu 13 Wohneinheiten vorgesehen (vgl. Anlage 3 zur VwVorlage X/1122), in Richtung der Bestandsbebauung in den Plangebieten „Altes Feld I“ und „Altes Feld II“ sollen die Gebäudegrößen abnehmen (vgl. Anlage 4 und 5 zur VwVorlage X/1122).

Zusätzlich ist vorgesehen, die Regenwasserversickerungsfläche im Bebauungsplan Nr. 163 „Altes Feld II“ zu überplanen und zu Wohnbaufläche umzuwidmen (vgl. Anlage 2 zur VwVorlage X/1122).