



Datum: 11.02.2026

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Schmallingenberg			
Ausschuss für Technik und Umwelt			
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung ☐ nichtöffentliche Sitzung

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

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

TOP: Bebauungsplan Nr. 180 "Altes Feld III", Ortsteil Schmallingenberg
Beschlussfassung über
- die Änderung des Plangebiets
- die Änderungen der Festsetzungen im Plangebiet
- die Bearbeitung der Anregungen nach § 24 GO NRW und § 8 Hauptsatzung
der Stadt Schmallingenberg von Herrn Hans-Georg Schenk

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Schmallingenberg / Ausschuss für Technik und Umwelt schlägt der Stadtvertretung Schmallingenberg folgende Beschlussfassungen vor:

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen am südlichen Plangebietsrand werden im Bereich der Isophonlinie (siehe Planzeichnung in Anlage 1 zur VwVorlage XI/121) in nicht-überbaubare Grundstücksflächen umgewandelt.
2. Der im Bebauungsplan Nr. 98 „Altes Feld“ dargestellte öffentliche Wirtschaftsweg wird mit dem Bebauungsplan Nr. 180 „Altes Feld III“ zu einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche überplant (siehe Planzeichnung in Anlage 1 zur VwVorlage XI/121).
3. Die Menge an Wohneinheiten wird im nord-westlichen Teilbereich auf 2-4 Wohneinheiten festgesetzt. Der Bereich um die Entwässerungsmulde wird in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt, der Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche wird zugunsten der Mulde reduziert (siehe Planzeichnung in Anlage 1 zur VwVorlage XI/121).
4. Das Plangebiet wird um den nördlichen Teilbereich (siehe Planzeichnung in Anlage 1 sowie Vorentwurf zur Planzeichnung in Anlage 2 zur VwVorlage XI/121) reduziert.

5. Zu den Anregungen und Bürgeranträgen von Herrn Hans-Georg Schenk werden folgende Beschlüsse gefasst:

5.1. (s. Bürgerantrag in Anlage 3)

Die Erschließung über den Weißdornweg bleibt Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und ist von der Stadt Schmallenberg umzusetzen. Bei Reduzierung des Plangebiets gem. Nr. 4 sind die weiteren Erschließungsmaßnahmen gegenstandslos.

5.2. (s. Anregung in Anlage 4)

Die Erschließung im Bereich „Altes Feld III“ wird – in Abhängigkeit vom Beschluss unter Nr. 4 –, mit Ausnahme der Anbindung an den Weißdornweg, nicht mehr über das Privatgrundstück geführt. Bei Beschlussfassung gemäß Nr. 4 ist diese Anregung gegenstandslos.

5.3. (s. Anregung in Anlage 5)

Die Anbindung an den Weißdornweg bleibt Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen soll durch die Stadt erfolgen.

5.4. (s. Bürgerantrag in Anlage 6)

Bei Beschlussfassung gem. Nr. 4 ist der Antrag in Anlage 6 zur VwVorlage XI/121 gegenstandslos. Für den Bereich der Verlängerung des Weißdornwegs ist der Anschluss- und Benutzungszwang zu beachten.

Mit der überarbeiteten Version der Planzeichnung in Anlage 1 zur VwVorlage XI/121 ist dann, zusammen mit der dazugehörigen Begründung, die Offenlage durchzuführen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Zu 1.:

Der HSK hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit seiner Stellungnahme vom 17.04.2025 aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet (explizit zur Bebauungsplan-Änderung im Bereich der Firma AT-Borettec), der Nähe zum Skatepark und zum Umspannwerk ein schalltechnisches Gutachten eingefordert. Das Gutachten liegt mittlerweile vor. Es hat zum Ergebnis, dass die Geräuschemissionen durch das Umspannwerk im südlichen Bereich des Plangebiets die Grenzwerte von 40 dB nachts überschreiten.

Die Isophonlinie im Detailplan in Anlage 1 stellt den Bereich dar, in dem die genannten Lärmwerte im Plangebiet überschritten werden. Innerhalb dieses Bereiches dürfen keine lärmempfindlichen Räume bestehen. Aufgrund der Lage am Plangebietsrand und der nur geringen Flächeninanspruchnahme wird daher vorgeschlagen, in diesem Bereich vollständig auf eine Bebauung zu verzichten (siehe Planzeichnung in Anlage 1 zur VwVorlage XI/121). Alternativ könnten in diesem Bereich z.B. PKW-Stellflächen für die Mehrfamilienhäuser entstehen.

Zu 2.:

Ein im Bebauungsplan Nr. 98 „Altes Feld“ vorgesehener öffentlicher Wirtschaftsweg wird durch das Planvorhaben „Altes Feld III“ obsolet. Die Fläche wurde durch einen Anlieger bereits regelmäßig gepflegt. Ein Verkauf der Fläche ist jedoch aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als öffentlicher Wirtschaftsweg nicht möglich. Daher wird an dieser Stelle eine Überplanung der Fläche hin zu einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche vorgeschlagen (siehe Planzeichnung in Anlage 1 zur VwVorlage XI/121).

Zu 3.:

Zum Offenlagebeschluss am 03.07.2025 wurde ein Beschluss über die Menge an Wohneinheiten im westlichen Teilbereich im Anschluss an die geplante Verlängerung des Weißdornweges noch ausgelassen. Der Vorentwurf sah an dieser Stelle zwingend 4 Wohneinheiten

vor. Es wird vorgeschlagen, entsprechend der gestaffelten Gebäudegrößen mit steigenden Mengen an Wohneinheiten in Richtung Süd-Osten, die Menge an Wohneinheiten auf 2-4 Wohneinheiten je Gebäude festzusetzen (siehe Planzeichnung in Anlage 1 zur VwVorlage XI/121). Der südlich davon gelegene Bereich jenseits des Kreuzdornwegs soll die Festsetzung mit zwingend 4 Wohneinheiten behalten.

Diese, sowie die übrigen Festsetzungen im Vorentwurf orientieren sich an der Bestandsbebauung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 98 „Altes Feld“: Auch hier sind bis zu zwei Vollgeschosse sowie u.a. eine max. Traufhöhe von 6,0 m vorgegeben. Einzig eine Festlegung bzgl. der Menge an Wohneinheiten erfolgte im Bebauungsplan Nr. 98 „Altes Feld“ nicht. Die Festsetzungen dort lassen jedoch, wie auch bei mehreren Gebäuden in dem Bereich vorkommend, mehrere Wohneinheiten zu. Trotz des Charakters als Mehrfamilienhausgebiet wurden die Festsetzungen im dem westlichen Randbereich des neuen Plangebiets dennoch entsprechend klein bzw. gering gewählt, um einen möglichst sanften Übergang der bestehenden Bebauung hin zu den größeren Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

Zusätzlich befindet sich in diesem Bereich eine Entwässerungsmulde. Zum Schutz dieser soll der Bereich in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt und ausgeweitet werden, sodass die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich in geringem Umfang reduziert wird. Der baulichen Nutzung der Wohnbauflächen steht das nicht entgegen. Ein Grünstreifen an dieser Stelle bietet sich sowohl ökologisch als auch städtebaulich an.

Zu 4.:

Mit den Anregungen und Anträgen macht Herr Schenk als betroffener Eigentümer den Stand und Inhalt von Grundstücksverhandlungen im Plangebiet zwischen ihm und der Stadt öffentlich. Daraus wird deutlich, dass der Übergang von Erschließungsflächen auf die Stadt sowie eine Beteiligung an den Planungskosten zwar seit längerer Zeit schon besprochen und verhandelt ist, die Eigentümerseite den dafür erforderlichen Vertragsabschluss aber aufschiebt und von elementaren Bedingungen im laufenden Planverfahren abhängig macht. Dies widerspricht zum einen den Grundzügen der städtischen Planungshoheit und führt zum anderen dazu, dass ein ungesicherter Eigentumsübergang von Erschließungsflächen auch einer vorgesehenen Wohnbauflächenausweisung beidseitig davon die Grundlage entzieht. Bereits in der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Amt für Stadtentwicklung / Liegenschaften im Lichte des Verhandlungsverlaufs darauf hingewiesen, dass ggf. eine weitere Überplanung der Privatfläche infrage gestellt ist. Gegenüber Herrn Schenk wurde dieses wiederholt so kommuniziert und deutlich gemacht.

Um nicht kalkulierbare Wagnisse und Risiken (auch finanzieller Art) für die Stadt auszuschließen, bedarf es vor der verfahrensrechtlichen Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nun einer grundlegenden Entscheidung. Aus den beschriebenen Umständen und Rahmenbedingungen resultiert der unterbreitete Vorschlag einer Plangebietsreduzierung. Die Reduzierung umfasst auch den Bereich des Regenrückhaltebeckens aus dem Bebauungsplan Nr. 163 „Altes Feld II“, weil dieser Bereich dann räumlich nicht mehr mit dem Plangebiet „Altes Feld III“ verbunden ist. Hier bietet sich alternativ ein Änderungsverfahren des bestehenden Bebauungsplanes an, wobei auf die bereits ermittelten Grundlagen zurückgegriffen werden könnte.

Für die vorliegenden Anregungen und Anträge von Herrn Schenk ergeben sich mit einer Plangebietsreduzierung folgende Konsequenzen und Entscheidungen:

Zu 5.:

Die Anregungen und Bürgeranträge wurden von Herrn Hans-Georg Schenk am 07.01.2026 gestellt. Die Stadtvertretung hat am 05.02.2026 dazu beschlossen, diese an den Bürgermeister zu verweisen und im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens „Altes Feld III“ eine Entscheidung herbeizuführen (siehe VwVorlage XI/113).

Zu 5.1:

Der erforderliche Grunderwerb für eine Erschließung Richtung Weißdornweg ist mit einem notariellen Vertrag aus 2018 rechtlich gesichert. Nach kürzlich erfolgter Vermessung der betreffenden Fläche befindet sich die Umschreibung des Grundstücks auf die Stadt bereits in der Umsetzung. Die andere Planstraße in Richtung „Nord-Süd“ entfällt mit einer Reduzierung des Plangebietes.

Zu 5.2:

Mit Reduzierung des Plangebiets ist diese Anregung in Teilen gegenstandslos. Mit Blick auf die Anbindung Richtung Weißdornweg kommt angesichts der unter 5.1 beschriebenen Eigentumsübertragung auf die Stadt sowie aus beitragsrechtlichen Gründen nur ein Ausbau durch die Stadt in Betracht.

Zu 5.3:

Dieser Anregung kann aus den unter Nr. 5.1 und 5.2 genannten Gründen ebenso nicht gefolgt werden.

Zu 5.4:

Mit Reduzierung des Plangebiets ist dieser Antrag in Teilen gegenstandslos. Soweit er sich auf den mit „Teich“ bezeichneten Bereich bezieht, gilt der Anschluss- und Benutzungszwang aus der maßgebenden städtischen Satzung.