



Datum: 10.09.2008

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

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

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

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 142 "Ohlweg", Ortsteil Werpe
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Übersichtsplan Anlage 3 zur VwVorlage umgrenzten Bereich im Ortsteil Werpe wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für einen gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan gefasst.

Der Bebauungsplan erhält die lfd. Nr. 142 und die Bezeichnung „Ohlweg“.

Zielsetzung der Planungsmaßnahme ist die Ausweisung eines „Dorfgebietes“ gem. § 5 BauNVO.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Gestaltungssatzung gem. § 86 Landesbauordnung zu erarbeiten.

2. Sachverhalt und Begründung:

Mit Eingangsdatum 26.07.2008 liegt der Verwaltung der Antrag eines Bürgers auf Erstellung eines Bebauungsplanes zwecks Schaffung von Baurecht für ein Grundstück im Ortsteil Werpe vor.

Der Antragsbereich – siehe Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage – fällt in eine „Dorfgebiets“-Baufläche, die in dem im Jahr 2001 neu aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP) als zukünftige Siedlungserweiterungsfläche für Werpe vorgesehen wurde.

Das eigentliche Antragsgrundstück liegt in östlicher Verlängerung des „Ohlweges“ und ist derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugehörig, da es auch nicht im Geltungsbereich der „Abrundungssatzung Werpe“ aus dem Jahr 1997 liegt – vgl. Anlage 2 zur VwVorlage.

Die Lage des Grundstücks im Außenbereich gem. § 35 BauGB ohne jeden Anschluss an bereits bebaute Nachbargrundstücke oder erkennbare Tendenzen für eine Ortsabrundung lässt keinen Ermessensspielraum für eine „Einzelgenehmigung“ zu.

Da zudem die Umgebung sowohl von der Nutzung her als auch von der Ausprägung der vorzufindenden Gebäude relativ differenziert ausgebildet ist, scheidet auch die etwaige Anwendung einer planungsrechtlich einfacher aufgebauten städtebaulichen Satzung aus.

Verbindliches Baurecht ist hier somit nur mittels eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB herbeiführbar.

Die Abgrenzung eines B-Plan-Geltungsbereich muss städtebaulichen Ansprüchen genügen, eine bloße „Briefmarken“-Planung für das in Rede stehende Grundstück scheidet daher aus. Die Lage des Grundstücks am Ostrand sowie die Maxime, Erschließungsanlagen aus Kostengründen beidseitig anbaubar vorzusehen, bedingen die Gesamtüberplanung der in diesem Bereich und entlang des erschließenden „Ohlweges“ gelegenen „Dorfgebiets“-Reservefläche des FNP.

Der B-Plan-Geltungsbereich würde sich danach wie in Anlage 3 zur VwVorlage gekennzeichnet darstellen und eine Gesamtgröße von knapp 1 ha besitzen.

Im Hinblick auf die derzeit eher zurückhaltende Baulandnachfrage wird von Antragstellerseite eingeräumt, dass ggfs. auch eine (vorläufige, aber den Vorgaben der Stadt entsprechende) Privaterschließung bis zum fraglichen Grundstück in Betracht käme, sollte an einer Gesamterschließung des Planungsbereiches zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Interesse bestehen.

Gem. Entwicklungsgebot aus der FNP-Vorgabe wäre ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO auszuweisen.

Gegenstand dieser VwVorlage ist der einleitende Verfahrensbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung eines gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan mit der lfd. Nr. 142 könnte nach der örtlichen Erschließungsanlage die Bezeichnung „Ohlweg“ erhalten.

Ein Bebauungs- und Erschließungskonzept, welches die örtlich eigentumsrechtlich vorgezeichneten Strukturen so weit als möglich berücksichtigt, ist der VwVorlage als Anlage 4 in Form einer verkehrsberuhigten Stichweg-Erschließung mit Endwendeanlage beigelegt.

Städtebaulich wäre festsetzungsseitig auf eine ortsgerechte, d.h. max. 2-geschossige Bebauung hinzuwirken, die auch die wesentlichen regionstypischen Gestaltungsmerkmale beachtet.

Um Letzteres sicherzustellen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine eigenständige Gestaltungssatzung gem. § 86 Landesbauordnung zu erlassen.