



Datum: 08.03.2012

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. 151 "Stationsweg", Ortsteil Dorlar
Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 24. FNP-Änderung
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage abgegrenzten Bereich im nördlichen Randbereich des Ortsteiles Dorlar wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 151 „Stationsweg“ gefasst.

Zielsetzung ist eine kleinräumige Erweiterung der im Bereich „Stationsweg“ bestehenden Wohnbebauung um einige weitere Baumöglichkeiten für 1- bis 2- Familienhäuser.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Stationsweg“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur räumlich deckungsgleichen 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Sachverhalt und Begründung:

Mit Eingangsdatum 21.02.2012 liegt der Stadt ein Antrag auf Einleitung und Durchführung der erforderlichen bauleitplanerischen Verfahren zur Schaffung einiger privater Baumöglichkeiten im Bereich des „Stationsweges“ im Ortsteil Dorlar vor.

Konkret erforderlich wären dazu eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Darstellung einer (Wohn-)Baufläche anstelle der derzeitigen „Fläche für die Landwirtschaft“ im fraglichen Bereich sowie – insbes. aufgrund der Außenbereichslage des Vorhabenbereiches – die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Antrag bezieht sich explizit auf die Flurstücke 3 und 4 der Flur 13 in der Gemarkung Dorlar (vgl. Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage). Beide Grundstücke zusammenge-

nommen weisen eine Größe von ca. 3.250 m² auf, was rein flächenmäßig für die Ausparzellierung mehrerer Bauplätze ausreichen würde.

Lt. den Ausführungen im Antragsschreiben sind die betreffenden Eigentümer bereit, ihre Grundstücke für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen; dahingehende schriftliche Erklärungen könnten auf Wunsch beigebracht werden.

Der Antragsteller begründet die eigentliche Antragsstellung wie folgt:

„In Dorlar stehen z.Zt. keine Baugrundstücke zur Verfügung. Im Gegensatz zu anderen Dörfern in der Stadt gibt es hier nur sehr wenige freie Grundstücke (ca. 8) in Baulücken oder Baugebieten. Keines dieser Grundstücke steht zum Verkauf. Auch die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche oberhalb der Schützenhalle steht derzeit nicht zur Verfügung.

Ein Grundstück würde sofort von einem jungen Ehepaar bebaut werden, das aus der Großstadt aufs Land ziehen möchte.

In Zeiten des demografischen Wandels und der Landflucht sollte es die Möglichkeit geben, in kleinen Dörfern zu bauen, auch um die vorhandene Infrastruktur zu sichern.“

Die Zielsetzungen des ISEK Schmallenberg 2030 unterstützen das Antragsbegehren grundsätzlich.

Dorlar fällt unter die Kategorie „B“ und damit die „Orte mit Grundversorgung“ und entsprechender Versorgungsfunktion für das Umland, in denen sich zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch durchaus noch bauliche Entwicklungen vollziehen können sollen.

Hinzu kommt, dass sich in Dorlar in der Tat vergleichsweise nur auffallend wenige Baumöglichkeiten lokalisieren lassen, die ohne weitere Planungserfordernisse bebaubar wären. Die wie allerorten mangelnde tatsächliche eigentumsrechtliche Verfügbarkeit derartiger Grundstücke steht dabei zu vermuten.

Städtebaulich wäre die beantragte, relativ kleinräumige Ergänzung der Siedlungsfläche vertretbar, weil sie trotz ihrer derzeitigen Außenbereichslage die grundsätzlich erstrebenswerte bauliche Innenentwicklung des Ortes unterstützt, da durch sie die Neubebauung nicht vom Ortskern weg, sondern auf ihn zu gelenkt wird.

Mögliche Nutzungskonflikte, wie sie in südliche Richtung früher immissionsrelevant noch in Form landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung gegeben waren und mit zur Freihaltung dieses Areals von empfindlicherer Wohnnutzung veranlassten, bestehen heute nicht mehr oder nur noch in einem zu vereinbarenden Maße.

Aus Sicht des energieeffizienten Bauens wäre das Antragsareal mit seiner leicht hängigen Südausrichtung ebenfalls als geeignet einzustufen.

Aus bauleitplanerischer Sicht auf den ersten Blick problematisch stellt sich jedoch das Heranrücken einer empfindlichen Wohnnutzung an eine im FNP dargestellte „gewerbliche Baufläche“ unmittelbar westlich des Antragsbereiches dar – vgl. Auszug FNP Anlage 2.

In eine sachgerechte Beurteilung der Lage ist dabei folgendes einzustellen:

Die betreffende GE-Fläche verdankt ihre Existenz nahezu ausschließlich einem seinerzeit bestehenden spezifischen Firmenansiedlungswunsch. Dieses Vorhaben hat sich jedoch dann schon früh wieder zerschlagen. Bis heute wurde auch von keiner anderen Seite Bedarf für die tatsächliche Aktivierung dieser Gewerbefläche bekundet.

Angesichts der seitens der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen des eingeführten Siedlungsflächenmonitorings monierten allgemeinen städtischen Reserveflächenüberhänge wurde daher städtischerseits schon vor geraumer Zeit eine Rücknahme dieser „Überhangfläche“ in Aussicht gestellt. Hiermit sollte aber nach Möglichkeit bis zu einem neuen städtischen Gesamtkonzept (Neuaufstellung FNP) gewartet werden, um nicht frühzeitig und ohne Not Reservepotentiale endgültig aufzugeben. An dieser Vorgehensweise sollte zwar auch weiterhin festgehalten werden, jedoch ist dieser Punkt im Rahmen der Antragsbeurteilung von nicht unerheblicher Bedeutung und erfordert eine klare Positionierung dahingehend, ob man sich eine gewerbliche Nutzung im betreffenden Bereich doch noch offen halten will oder ob

man hiervon keinen Gebrauch mehr zu machen gedenkt. Nur die letztere Entscheidung ließe das Heranrücken einer Wohnbaufläche vertretbar erscheinen.

Aufgrund der Außenbereichslage und aus Gründen der städtebaulichen Ordnung wäre parallel zur FNP-Änderung auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser sollte im Hinblick auf die Regelung der Erschließung als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB ausgelegt werden, als sinnfällige Bezeichnung würde sich die bereits bekannte örtliche Straßenbezeichnung „Stationsweg“ anbieten; seine lfd. Nr. wäre die 151. Bei der FNP-Änderung würde es sich um die 24. bisher eingeleitete Änderung handeln. Beide Verfahren würden im sogen. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig betrieben werden.

Seitens des Antragstellers wird angeboten, sämtliche anfallenden Planungskosten zu übernehmen. Im Hinblick auf die ausgelasteten Bearbeitungskapazitäten der Verwaltung wäre dem Antragsteller die Einschaltung eines geeigneten Fachplanungsbüros anzuraten. Die eigentlichen verfahrensrechtlichen Abwicklungen verblieben als hoheitliche Aufgabe bei der Stadt.

Konzeptionell kämen wohl im Wesentlichen folgende Möglichkeiten in Betracht, wobei aus Energieeffizienzaspekten stets eine Südausrichtung der zukünftigen Gebäude beachtet ist:

Variante 1 (Anlage 3)

Bestehende Eigentumsgrenzen bleiben unbeachtet, die Positionierung der Gebäude nimmt die straßenbegleitende Bebauungsform der Umgebung auf und hält den „inneren/rückwärtigen Grundstücksbereich“ Richtung Süden frei.

Städtebaulich eindeutig zu bevorzugen, bringt allerdings den (eventuellen) Nachteil recht großer Grundstücke mit sich

Variante 2 (Anlage 4)

Bestehende Eigentumsgrenzen bleiben unbeachtet, die Positionierung der Gebäude nimmt zum einen die straßenbegleitende Bebauungsform der Umgebung auf, sieht allerdings auch die bauliche Nutzbarkeit des rückwärtigen Bereiches durch ein weiteres Grundstück/Gebäude vor

Vorteile: wohl marktgängigere Grundstücksgrößen und 1 Grundstück mehr und damit zielgerichteter in Sachen Verdichtung und Innenentwicklung der Orte

Nachteile: Aufgabe der städtebaulich typischen Straßenrandbebauung durch Eröffnung einer 2-Reihe-Bebauung und längere (private) Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück erforderlich

Nebeneffekt: in der östlichen Nachbarschaft ermöglicht die eröffnete 2.Reihe-Bebauung einer zusätzliche Baumöglichkeit nach § 34 BauGB

Variante 3 (Anlage 5)

Ähnlich Variante 2, allerdings unter Beachtung der bestehenden Grundstückseigentumsverhältnisse; städtebaulich weniger „glücklich“ durch Abrücken der Bebauung von der Erschließungsstraße