



Datum: 26.03.2013

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:
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	
Bauordnungsamt	

gesehen:	I	II	III

**TOP: Bebauungsplan Nr. 85 "Jagdhaus", Ortsteil Jagdhaus
2. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch
- 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 in der Anlage zur VwVorlage gekennzeichneten, westlich der „Jagdhauser Straße“ gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Jagdhaus“ im Ortsteil Jagdhaus wird der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung gefasst.

Da es sich um ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung handelt, kann und soll es gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Wesentliche inhaltliche Zielsetzung der Änderung ist die Anhebung der baulichen Ausnutzbarkeit einer bestehenden gastronomischen Einrichtung in Anpassung an einen weiter südlich im Bebauungsplangebiet gelegenen ähnlichen Nutzungsbereich.

2. Sachverhalt und Begründung:

Für den Ortsteil Jagdhaus gilt seit 27.06.1997 der Bebauungsplan Nr. 85 „Jagdhaus“. Am nordwestlichen Siedlungsrand, innerhalb des vg. Plangebietes, liegt der bekannte Gastronomiebetrieb „Hotel Schäferhof“.

Diese Einrichtung hat seit ihren Anfängen Mitte der 90er Jahre eine auch aus touristischer Gesamtsicht der Stadt sehr positive Entwicklung genommen.

Um im Wettbewerb bestehen und den erweckten Gästezuspruch sichern und ausbauen zu können, waren schon in den vergangenen Jahren immer mal wieder bauliche Änderungen und Erweiterungen erforderlich, die zuletzt auch an die Grenzen der über den Bebauungsplan ursprünglich vorgegebenen Werte, was die zulässige Geschossigkeit und die zulässigen Wandhöhen anbelangt, stießen.

So sieht der B-Plan für den Objektbereich bis heute max. 2 Vollgeschosse und eine zulässige talseitige Traufhöhe von max. 6,50 m vor, ergänzend eine zulässige Grundfläche (GRZ) von 0,3.

Zur Zeit des Entstehens des Bebauungsplanes ließen diese städtebaulichen Eckwerte eine hinreichende bauliche Entwicklung des seinerzeitigen Objektes zu. Allerdings ist aus heutiger Sicht einzuräumen, dass die später eingetretene Entwicklung dieses Betriebes so nicht vorhersehbar war. Ansonsten hätte man wohl auch schon damals diesem Standort dieselben Richtzahlen zugebilligt, wie einem ähnlichen Betrieb nur 200 m weiter südlich im Ort, nämlich 3 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,6 und einer max. talseitigen Traufhöhe von 9,5 m.

Diese Erkenntnis in Verbindung mit dem Ergebnis einer städtebaulichen Abwägung, welche die Vertretbarkeit einer maßvollen baulichen Weiterentwicklung des Objektes „Schäferhof“ feststellte, führte bereits im Jahre 2006 dazu, dass auf dem Befreiungswege eine Baumaßnahme genehmigt wurde, die für einen Teilbereich des Objektes eine 3-Geschossigkeit und eine Traufhöhe von bis zu 8,0 m gestattete.

Mit Datum 15.02.2013 liegt der Stadt nun ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 für den Bereich des „Schäferhofes“ vor, der die vorbeschriebene Gleichsetzung mit dem angesprochenen Hotelbereich „Tröster“ zum Ziel hat, was die bauliche Ausnutzbarkeit anbelangt.

Hintergrund des Antrages ist ein neuerliches bauliches Erweiterungsvorhaben (Aufstockung) im Bereich „Schäferhof“, welches die städtische Baugenehmigungsbehörde nicht mehr allein auf dem Befreiungswege zulassen konnte.

Seitens des Antragstellers wird folgende Antragsbegründung angeführt:

„Das Angebot der jetzigen Sauna, welches von mehr als der Hälfte unserer Gäste genutzt wird, reicht in der jetzigen Größe den Ansprüchen der Gäste schon jetzt und besonders in der Zukunft nicht mehr aus. Die Vergrößerung des Ruheraums (man rechnet heute 1 Liege pro Zimmer) ist zwingend notwendig. Nach Überlegungen in allen Richtungen fanden wir mit der Möglichkeit der Dachaufstockung die komfortabelste Lösung in der Nutzung für den Gast. Die damit verbundene Lösung eines Fahrstuhls bringt dem Gast eine weitere unschlagbare Annehmlichkeit.

Nachdem wir 1995 mit einer kleinen Pension beginnen konnten, haben wir über die Jahre mit immer wieder größeren und kleineren An- und Umbauten am und im Haus die Zufriedenheit unserer Gäste sicherstellen können. Diesen Weg wollen und müssen wir konsequent weitergehen.

Mit diesem runden Paket stellt sich unser Betrieb zukunftsweisend auf. Langfristige Reservierungen werden dann vorgenommen, wenn sichergestellt ist, das auch bei schlechterer Witterung alternatives Angebot vorhanden ist. Wenn wir dann noch etwas Gutes aus der Region auf den Teller bringen, ist das Erholungserlebnis perfekt.

Nicht unerheblich ist auch die Sicherung unserer Arbeitsplätze. Mittlerweile beschäftigen wir 7 Vollzeit, eine Teilzeit und ein paar wenige Aushilfen. Mit einer hohen Auslastung, die wir mit dieser Maßnahme sichern, können wir auch hier sorgenfrei in die Zukunft gehen.“

Architektonisch stellt sich das Vorhaben so dar, dass ein bislang nur 2geschossiger Gebäudeteil um ein Geschoss aufgestockt und dabei die bislang zulässige Traufhöhe von 6,50 m um ca. 60 cm überschritten werden soll. In der Kubatur bleibt die Höhe des Gebäudes in diesem Bereich vom First her noch 3 m und damit deutlich unter dem heutigen Hauptfirst des bereits früher aufgestockten Gebäudeteils. Natürlich ließen die angestrebten Richtzahlen (GRZ 0,6, 3 Vollgeschosse und Traufhöhe max. 9,50 m) langfristig noch mehr Erweiterung zu, im Hinblick auf eine zukunftsfähige Neuregelung dieses Bereichs wäre dies jedoch nicht fehlerhaft.

Seit geraumer Zeit enthält das Baugesetzbuch die Option, Bebauungspläne, die Aspekten der Ortsinnenentwicklung dienen, dabei eine bestimmte räumliche Größe nicht überschreiten und keine Vorhaben ermöglichen, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, im sogen. „vereinfachten Verfahren“ mit nominell 1maliger Öffentlichkeitsbeteiligung und ohne die Erfordernisse einer aufwändigen Umweltprüfung und eines Öko-Ausgleichs durchzuführen.

Alle genannten Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Sofern sich also im Rahmen der auf Basis des zu erstellenden Planänderungsentwurfes erfolgenden Öffentlichkeitsbeteiligung keine, weitere Änderungserfordernisse bedingenden Stellungnahmen ergeben, könnte die Änderung im Anschluss an die Offenlage vom Rat unmittelbar als Satzung beschlossen werden.