



Datum: 27.03.2013

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

TOP: Bebauungsplan Nr. 153 "Unterm Dillenberg II", Ortsteil Wormbach - Aufstellung (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes)
- 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 1 zur VwVorlage abgegrenzten Bereich im nordwestlichen Anschluss an das Wohngebiet „Unterm Dillenberg“ im Ortsteil Wormbach wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 153 „Unterm Dillenberg II“ gefasst.

Ziel der Planungsmaßnahme ist die Schaffung des verbindlichen Planungsrechts für die Erweiterung des genannten Wohngebietes um 15 zusätzliche Bauplätze.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für das Bebauungsplangebiet ist auf Grundlage der aktuellen Mustergestaltungssatzung für das Stadtgebiet Schmallenberg eine Gestaltungssatzung gem. § 86 Landesbauordnung zu erarbeiten.

2. Sachverhalt und Begründung:

Das Baugebiet „Unterm Dillenberg“ im Ortsteil Wormbach entstand ab dem Jahr 2003 auf Basis des im Jahr zuvor in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 108 „Unterm Dillenberg“. Die ausgewiesenen 23 Baugrundstücke sind schon seit geraumer Zeit vergeben und nahezu allesamt auch bereits bebaut. Damit hat dieses Gebiet den erwarteten guten Zuspruch Bauwilliger gefunden, der ihm aufgrund seiner günstigen Lage und problemlosen Bebaubarkeit be-

reits im Vorfeld zu prognostizieren war. Nicht von ungefähr erfolgte die städtebauliche Konzeption seinerzeit von vornherein auch so, dass im Bedarfsfalle eine spätere Erweiterung ohne technische Probleme und in homogener Form jederzeit möglich wäre – die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der in Privathand befindlichen Flächen vorausgesetzt.

Da sich in den letzten 2 Jahren Grundstücksanfragen für Wohnhausneubauten im Bereich Werpe / Wormbach zwar häuften, aber eigentumsrechtlich leider an keiner Stelle zufriedenstellend bedient werden konnten, wird verwaltungsseitig heute der Vorschlag gemacht, die vorbeschriebene Option im Bereich „Dillenberg“ einzulösen und die notwendigen bauplanungsrechtlichen Schritte zu deren Umsetzung einzuleiten. Dies umso mehr, da die Erlangung der Planreife bei solchen Verfahren erfahrungsgemäß auch eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt und daran anschließend zunächst die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Ein verwaltungsseitiges „Vorfühlen“ beim Grundstückseigentümer hat positive Signale in Richtung Veräußerungsbereitschaft, d.h. Flächenverfügbarkeit, ergeben.

Neben der tatsächlichen Baulandnachfrage im örtlichen Nahbereich sprechen auch die Zielsetzungen des ISEK Schmallenberg 2030 für die Planungsmaßnahme:

Eine nachhaltige und damit funktionsfähige Stadtentwicklung setzt in Schmallenberg neben der Konzentration im Bestand auf die vorrangige bauliche Entwicklung in Orten mit Versorgungsfunktion, und hierzu wird Wormbach eindeutig gezählt (vgl. ISEK Teil B „Ziele und Entwicklungskonzept“, Kapitel 6.1 „Stadtentwicklung – Dorfentwicklung“, Seiten 19 – 22).

Vor diesem Hintergrund wird die Aufstellung eines Anschlussbebauungsplanes für das Wohngebiet „Unterm Dillenberg“ vorgeschlagen.

Der betreffende Bebauungsplan würde die lfd. Nr. 153 erhalten und könnte die Bezeichnung „Unterm Dillenberg II“ tragen.

Die städtebauliche Konzeption würde die gefälligen Strukturen des bestehenden Wohngebietes aufgreifen und im Rahmen eines gem. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) qualifizierten Bebauungsplanes sinnschlüssig weiterführen.

Auf gut 1 ha Fläche könnten so 15 zusätzliche Bauplätze in ortsüblichen und marktgängigen Größenordnungen zwischen 600 und 700 m² angeboten werden – ergänzt um eine angemessene Spielplatzfläche, vgl. Bebauungsplan-Vorentwurfsplanzeichnung Anlage 2 zur VwVorlage.

Die vorzusehenden Festsetzungen würden sich gebotenerweise im Wesentlichen an diejenigen des „Alt-Bebauungsplanes“ Nr. 108 orientieren, um keinen visuellen Bruch im grundsätzlich homogenen Erscheinungsbild des Wohngebietes zu provozieren.

D.h., es würde die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die diesbzgl. Einzelheiten sind der als Anlage 3 beigefügten Planzeichenerläuterung zu entnehmen, die auch einen Entwurf der wesentlichen Regelungsparagraphen der empfehlenswerten begleitenden Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan enthält. Deren Bestimmungen sollten sich zusammensetzen aus den Empfehlungen der aktuellen Mustergestaltungssatzung für das Stadtgebiet und den bestehenden Satzungsregelungen für den Alt-Bebauungsplanbereich Nr. 108.

Im Hinblick auf das bekannte Öko-Ausgleichs-Erfordernis, das bereits angesprochene Aufgreifen der bewährten städtebaulichen Gesamtkonzeption der Bestandssituation sowie eine landschaftsgerechte Ausformung des Abstandsgrüns zur westlich des Plangebietes gelegenen K 25 sieht der Bebauungsplan-Vorentwurf die Einbeziehung dieses Zwischenbereiches in das Planungskonzept und dessen Umformung in Richtung Obstbaumwiese vor – analog zur Verfahrensweise im Rahmen des Alt-Bebauungsplanes, dort gegenüber der K 31.

Zur Schaffung der nötigen bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine adäquate Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, der im fraglichen Bereich, der bisherigen Realnutzung entsprechend, „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt; notwendig ist die Darstellung einer „Wohnbaufläche“.

Dieses FNP-Änderungsverfahren wäre gem. § 8 Abs. 3 BauGB zeitlich parallel zur Bebauungsplanerarbeitung durchzuführen.

Da das bestehende Wohngebiet „Unterm Dillenberg“ und der zugehörige Bebauungsplan Nr. 108 aus städtebaulichen Erwägungen seinerzeit in Teilbereichen abweichend von der ohnehin nicht parzellenscharfen Bauflächendarstellungsvorgabe des FNP konzipiert wurde, sollten diese darstellungstechnischen Diskrepanzen im Rahmen der aktuell vorgeschlagenen FNP-Änderung „mitberichtigt“ werden.

Die Plangebiete der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes sind damit räumlich nicht vollständig deckungsgleich.