



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:
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	

gesehen:	I	II	III

TOP: 29. Änderung des Flächennutzungsplanes
Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" im Ortsteil Wormbach
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Unterm Dillenberg II")
- 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 zur VwVorlage abgegrenzten Bereich im nordwestlichen Anschluss an das Wohngebiet „Unterm Dillenberg“ im Ortsteil Wormbach wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Wesentliches Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer bedarfs- und nachfragegerechten Erweiterung des genannten Wohngebietes durch entsprechende Umwandlung der im Plangebiet bisher dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“.

Die 29. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Unterm Dillenberg II" durchgeführt.

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 bereits 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 Einleitung und Durchführung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) vorgeschlagen, welche die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in die erforderliche „Wohnbaufläche“ am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Wormbach zum Gegenstand hat.

Da es sich hier um ein bislang dem baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnendes Areal handelt, ist neben der vorbereitenden Bauleitplanung auf Ebene des FNPs zur Schaffung von verbindlichem Baurecht auch noch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser ließe sich in etwa zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erarbeiten.

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.

Wie aus dem Anlageplan zur Verwaltungsvorlage mit der Abgrenzung des Gesamtgeltungsbereiches der 29. FNP-Änderung ersichtlich, splittet sich diese damit faktisch in eine nachvollziehende Bestandsdarstellung in einer Größenordnung von ca. 0,75 ha und eine zusätzliche Erweiterungsdarstellung von ca. 1,15 ha Wohnbaufläche.

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