



Datum: 06.11.2013

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

|                                                         |                                                   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung | <input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

|                  |                                                 |                           |
|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| Dezernat:<br>III | Amt:<br>Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung | Sachbearb.:<br>Herr Beste |
|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|

| Beteiligte Ämter:                       | Sichtvermerk: |
|-----------------------------------------|---------------|
| Amt für Stadtentwicklung                |               |
| Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung |               |
| Bauamt                                  |               |
| Bauordnungsamt                          |               |
| Finanzabteilung                         |               |

| gesehen: | I | II | III |
|----------|---|----|-----|
|          |   |    |     |

**TOP: Bebauungsplan Nr. 150 "In der Sellmecke II", Ortsteil Kirchrarbach  
- Zustimmung zum Abschluss eines städtebaulichen Durchführungsvertrages  
gem. § 11 Baugesetzbuch**

*Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung*

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg stimmt zu, zum Zwecke der Gewährleistung der ordnungsgemäßen Durchführung der tlw. externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sowohl zum Bebauungsplan Nr. 150 „In der Sellmecke II“ als auch zum tangierten Bebauungsplan Nr. 83 „In der Sellmecke (I)“, beide Ortsteil Kirchrarbach, zwischen den beiden Investoren und der Stadt Schmallenberg einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abzuschließen. In diesen sind auch Regelungen zur ordnungsgemäßen Durchführung der erforderlichen Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 aufzunehmen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Flankierend zum Erlass des Bebauungsplanes Nr. 150 „In der Sellmecke II“ im Ortsteil Kirchrarbach soll zwischen der Stadt Schmallenberg und den beiden Investoren im vorbezeichneten Plangebiet, beide ansässig in Kirchrarbach, ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch abgeschlossen werden.

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag soll in Form eines „Durchführungsvertrages“ die Gewährleistung für die ordnungsgemäße Durchführung verschiedener, mit dem vorbezeichneten Bebauungsplan in unmittelbarem kausalem Zusammenhang stehenden Maßnahmen sicherstellen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf den erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 150 „In der Sellmecke II“ dient der Erweiterung des in diesem Bereich bereits bestehenden Gewerbegebietsansatzes und schließt demgemäß auch unmittelbar südwestlich an das Plangebiet des „Alt“-Bebauungsplanes Nr. 83 „In der Sellmecke (I)“ aus dem Jahre 1996 an.

Die geplante Erweiterung muss zwangsläufig in den sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB hinein erfolgen, der durch die im Hinblick auf bauliche Nutzungen restriktiven Festsetzungen des Landschaftsplanes Schmallenberg-Nordwest von 2008 derartigen Vorhaben und Nutzungen grundsätzlich entzogen ist. Daraus folgt, dass der Hochsauerlandkreis in Funktion der Unteren Landschaftsbehörde und der für etwaige Entlassungen aus dem Landschaftsschutz zuständige Landschaftsbeirat ein sehr gewichtiges Wort im Rahmen der Fachbehördenabstimmung mitzusprechen haben.

Erschwerend hinzu im vorliegenden Fall kommt, dass sich im Zusammenhang mit der geplanten Verbindung zum Plangebiet „In der Sellmecke (I)“ herausstellte, dass neben den dort dadurch entfallenden Anpflanzungs- und Ausgleichsflächen die seinerzeit zusätzlich erforderlich gewesen externen Ausgleichsmaßnahmen nicht durchgeführt worden waren.

Demgemäß machte die Untere Landschaftsbehörde im aktuellen Beteiligungsverfahren ihre Zustimmung zum Planungsvorhaben davon abhängig, dass jetzt sowohl die neu hinzutretenden als auch die alten, noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahmen in ihrer tatsächlichen ordnungsgemäßen und zeitnahen Durchführung sichergestellt würden und schlug in diesem Sinne den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages entsprechenden Inhalts vor.

Da nach Aussage des von den og. Investoren mit der Planung des aktuellen Vorhabens beauftragten Büros ein solcher Vertrag, wenngleich bislang nur auf Erschließungsangelegenheiten beschränkt, ohnehin vorgesehen war, wurde von dieser Seite die Zusage gegeben, die geforderten Regelungen zum Ökoausgleich darin mit aufzunehmen.

Der Vertrag soll demgemäß regeln:

- die Art und Weise sowie zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 150 und der bisher nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 83 (tlw. auf Flächen im Bereich des Golfplatzes Schmallenberg-Winkhausen und tlw. nördlich oberhalb der Ortslage Latrop),
- die Umsetzung der Baumaßnahmen zur öffentlichen und privaten Erschließung des B-Plan-Bereiches Nr. 150,
- die Regelung der Rechtsnachfolge beim Verkauf von Grundstücken aus dem B-Plan-Bereich Nr. 150,
- die Kostenverteilung im Zusammenhang mit den vorstehenden Maßnahmen.

Zu letzterem Punkt ist anzumerken, dass lt. Vertrag sämtliche zu tätigenen Maßnahmen zu alleinigen Lasten der Investoren gehen und die Stadt in erster Linie namentlich in Form der Bauaufsichtsbehörde als Kontrollorgan der vertragsgemäßen Umsetzung benannt wird.

Zur Sicherstellung einer hinreichenden „Verbindlichkeit“ für die Investoren ist von deren Seite vorab eine angemessene monetäre Sicherheitsleistung zu hinterlegen.

Der Vertragsentwurf, der bei Bedarf beim Amt für Stadtentwicklung, Bereich Bauleitplanung, nebst seinen Anlagen eingesehen werden kann, wurde verwaltungsseitig durch die tangierten Fachämter geprüft und in der abgestimmten Fassung für sachgerecht und formal rechtens erachtet.

Die hier gegenständliche Zustimmung des Rates zum Abschluss eines Vertragswerkes solchen Inhalts dient der formalen Absicherung des Verwaltungshandelns.