



Datum: 26.11.2013

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

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	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. 85 "Jagdhaus", Ortsteil Jagdhaus
Neuaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
- Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Jagdhaus"
- Aufhebung der bestehenden Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 85 "Jagdhaus" und Erlass einer Ortsgestaltungssatzung gem. § 86 Landesbauordnung NRW auf Basis der Mustergestaltungssatzung vom 18.12.2012

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Jagdhaus“ vom 27.06.1997 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB der Neuaufstellungsbeschluss als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst. Eingeschlossen ist eine kleinräumige Erweiterung des bisherigen Plangebietes im nordwestlichen Randbereich.

Gem. § 13a BauGB ist der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Neuaufstellungsbeschluss werden die gefassten Aufstellungsbeschlüsse zur 1. und 2. Änderung vom 24.02.2011 respektive 18.04.2013 aufgehoben. Die Aufhebungen erlangen ihre Wirkungen mit der öffentlichen Bekanntmachung des Neuaufstellungsbeschlusses.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist ferner die Ersetzung der zum Bebauungsplan erlassenen Gestaltungssatzung vom 21.07.1997 durch eine neue, auf Basis der Mustersatzung vom 18.12.2012 erarbeiteten Ortsgestaltungssatzung Jagdhaus zu betreiben.

2. Sachverhalt und Begründung:

Am 27.06.1997 trat für den Siedlungsbereich des Ortsteils Jagdhaus der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 85 in Kraft.

Entwickelt aus der seinerzeitig gültigen Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan (FNP) weist der B-Plan flächendeckend „Sondergebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung aus.

Der Zulässigkeitschwerpunkt lag damit auf fremdenverkehrsbezogenen Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Gaststätten sowie deren Ergänzungseinrichtungen. „Normale“, sonstige Wohnnutzung war nur als Ausnahmetatbestand vorgesehen.

Bereits im Zuge der FNP-Neuaufstellung 2001 wurde für den östlich der Ortsdurchfahrtsstraße („Jagdhäuser Straße“) gelegenen Siedlungsteil eine geänderte Darstellung als „Wohnbaufläche“ vorgesehen.

Hierdurch sollte die langfristige Entwicklungszielsetzung aufgezeigt werden, wonach die ausschließlich fremdenverkehrsbezogenen Einrichtungen im Wesentlichen auf den Bestand bzw. das Gebiet westlich der „Jagdhäuser Straße“ begrenzt bleiben sollten.

Die östliche Siedlungshälfte dagegen sollte sich der auch örtlich abzeichnenden Entwicklung gemäß langfristig in ein Wohngebiet wandeln.

Mit der seinerzeitigen Genehmigung des aktuellen FNPs wurde diese Zielsetzung auch landesplanerisch anerkannt.

Anlässlich eines Ende 2006 zu erteilenden positiven Vorbescheides für die Errichtung von 3 Ferienwohnanlagen mit je 8 – 10 Wohneinheiten im süd-östlichen Ortsbereich war der Zeitpunkt gekommen, auch die verbindliche Bauleitplanung in Richtung „Wohngebietsausweisung“ zu ändern, um auf diesem Wege weiteren derartigen, den Ort ansonsten auf Dauer überfrachtenden Vorhaben vorzubeugen.

Der Aufstellungsbeschluss zur entsprechenden 1. Änderung des Bebauungsplanes erging am 23.08.2007.

Lag dem Änderungsbeschluss zunächst die zukünftige Ausweisung eines „Reinen Wohngebietes“ (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer parallelen Beschränkung der zulässigen Wohnungsanzahl auf max. 3 je Gebäude zugrunde, führten anschließende intensive Diskussionen im Ort 2011 schließlich dazu, dass der Änderungsbeschluss dahingehend neu gefasst wurde, dass zwar weiterhin ein WR-Gebiet ausgewiesen werden sollte, jedoch die zulässige Wohnungsanzahl noch weiter auf max. 2 reduziert und parallel dazu auch die ursprüngliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,15 herabgesetzt werden sollte. Diesen neuen Änderungsbeschluss fasste die Stadtvertretung am 24.02.2011.

Ein dann im Frühjahr 2013 beantragtes weiteres Änderungsbegehren, das eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit im Bereich des „Schäferhofes“ zum Inhalt hatte, wurde zwar am 18.04.2013 per einleitendem Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes nach intensiver Debatte vom Stadtrat letztendlich zunächst mal unterstützt, die dadurch erneut ausgelösten ortsinternen Diskussionen führten jedoch dazu, dass im August 2013 eine Bürgerinformationsveranstaltung in Jagdhaus abgehalten wurde, um mit den Einwohnern respektive Grundstückseigentümern gemeinsam die weitere Ortsentwicklung zu erörtern und möglichst einvernehmlich vorzuzeichnen.

Im Zuge der Veranstaltung kam man übereins, im Bereich östlich der „Jagdhäuser Straße“ (= Bereich der 1. Änderung – s.o.!) das zulässige Nutzungsspektrum doch nicht auf eine „reine“ Wohnnutzung zu beschränken, sondern durch Ausweisung eines nun mehr „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO den dortigen Grundstückseigentümern diesbzgl. etwas mehr Spielraum zu belassen. Ebenfalls in diese Richtung ging die Übereinkunft, auch die zulässige GRZ unverändert bei 0,3 zu belassen. Die zuletzt beabsichtigte Beschränkung der Wohnungsanzahl auf max. 2 Einheiten je Gebäude/Baufeld soll dagegen weiterbetrieben werden.

Im Rahmen der Gesamterörterung der Ortssituation kamen dann auch noch einige weitere private Änderungswünsche zutage, die in Summe es nahelegen, nicht mehr 2 oder gar noch weitere Einzeländerungsverfahren zu betreiben, sondern den B-Plan unter besonderer Würdigung der einzelnen Änderungsinhalte insgesamt neu aufzulegen.

Das BauGB sieht seit einigen Jahren bei Bebauungsplänen, die in „irgendeiner“ Form der Neuordnung eines bestehenden Innenbereichs dienen, über den § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ vor, dass derartige Pläne im sogen. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 BauGB abgewickelt werden können.

Das bedeutet, dass einerseits die beizubringenden Planungsunterlagen i.d.R. nicht ganz so umfangreich, und damit kosten- und zeitaufwändig, ausfallen müssen, wie in einem „normalen“ Aufstellungsverfahren, und andererseits, dass man auf eine 2stufige formale Beteiligung verzichten kann (sofern aus der durchzuführenden 1maligen Beteiligung dann keine gravierenden Änderungserfordernisse resultieren, die doch noch eine weitere Offenlage des Planentwurfs bedingen würden).

Diese Vorgehensweise scheint hier insbesondere auch deswegen vertretbar, weil im Rahmen der o.a. Bürgerinformation die wesentlichen vorgesehen Änderungsinhalte mit den Betroffenen bereits erörtert und in ihrer Ausrichtung gemeinsam umrissen wurden.

Neben den bereits oben angesprochenen und nachfolgend auch noch mal aufgeführten und näher beschriebenen Änderungen zur Ostseite der „Jagdhäuser Straße“ und zur Erhöhung der Ausnutzungszahlen im Bereich „Schäferhof“ sollen folgende Änderungen in die Neuauflage des Bebauungsplanes „Jagdhaus“ einfließen (die Durchnummerierung ist anhand des Planes, der dieser VwVorlage als Anlage 1 beigelegt ist, auch räumlich nachzuvollziehen):

Im Zuge der Neuauflistung vorgesehene inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Jagdhaus“:

1.)

Änderung der festgesetzten Art der zulässigen Nutzung mit Begrenzung der Wohnungsanzahl je Gebäude

Im Plangebietsteil östlich der „Jagdhäuser Straße“ Änderung von „Sondergebiet für den Fremdenverkehr und die Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 abs. 2 BauNVO in „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO mit folgendem Nutzungsspektrum:

WA Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die in einem WA-Gebiet ansonsten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen werden wg. der abseitigen Lage, ihres Flächenbedarfes und der zu erhaltenden Ortstypik auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Die übrigen Vorgaben zur Geschossigkeit (max. II Vollgeschosse), zur Grundfläche (GRZ max. 0,3), zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) sowie die zur Begrenzung der Traufhöhe (max. 6,50 m talseits) bleiben unverändert und werden übernommen.

2.)

Verschiebung eines Baufeldes gem. erteilter Baugenehmigung auf Parzelle 229

Verschiebung und Drehung eines Baufeldes gem. erteilter Baugenehmigung und entsprechend errichtetem Gebäude (= Anpassung an die Bestandsbebauung).

3.)

Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes auf der Parzelle 44

Wiederauflebenlassen eines vormals genehmigten Baufeldes.

Im südöstlichen Plangebietsbereich befindet sich das mit 4.522 m² (Fläche innerhalb des Plangebietes) mit deutlichem Abstand größte Einzelgrundstück (Flurstück Nr. 44), das nicht gewerblich genutzt wird und das lediglich 1 Baufeld aufweist.

Vor diesem Hintergrund wurde im Sinne einer „Mindestvermarktbarkeit“ bereits einmal im Jahre 1999 per positivem Vorbescheid ein zweites Baufeld zugestanden. Dieser Bescheid ist zwar verfallen, die Gegebenheiten für eine erneute Befürwortung dieses aktuell als Antrag vorliegenden „Wiederauflebenlassens“ des zweiten Baufeldes haben sich jedoch nicht geändert. Auch der ursprünglich in diesem Bereich vorhandene „erhaltenswerte Baumbestand“ ist aufgrund von Fäulnisbefall (und dem Entfernen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht) seit langem nicht mehr existent und dem Antragsbegehren infolge auch nicht entgegen zu halten.

4.)

Ersatzloser Entfall der Festsetzung erhaltenswerten Baumbestandes

Im südöstlichen Plangebietsbereich ist im bestehenden Bebauungsplan noch ein „erhaltenswerter Baumbestand“ festgesetzt. Dieser musste jedoch schon vor vielen Jahren aufgrund von Fäulnisbefall und mit Blick auf die Verkehrssicherung entfernt werden. Die betreffende Festsetzung im B-Plan kann somit ersatzlos entfallen.

5.)

Verschiebung eines bestehenden Baufeldes auf der Parzelle 157

Der Eigentümer beantragt die Verschiebung dieses Baufeldes soweit, ca. 5 m, in Richtung „Jagdhäuser Straße“, dass dessen rückwärtige Baugrenze mit der jetzigen hinteren Gebäudedekante abschließt, da er eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudes allenfalls in Richtung Straße und nicht nach hinten raus sieht.

Städtebaulich sind hiergegen keine Bedenken zu erheben, Nachbarbelange werden nicht negativ berührt.

6.)

Verschiebung eines bestehenden Baufeldes auf der Parzelle 150

Der Eigentümer beantragt die Verschiebung dieses Baufeldes in Richtung „Jagdhäuser Straße“, da dieses jetzt z.T. in einen erhaltenswerten Laubholzbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich hineinragt. Im Sinne des Erhalts der Bäume beantragt er eine Verschiebung von ca. 12 m.

Städtebaulich sind hiergegen keine Bedenken zu erheben, mit dem einzigen betroffenen Nachbarn (Eigentümer Parzelle 157) wurde dieses Begehren vorabgestimmt, daherrührende Bedenken sollten demnach nicht zu erwarten sein.

7.)

Erhöhung der Ausnutzungszahlen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Bereich des „Schäferhofes“

In Angleichung an die baulichen Ausnutzungszahlen im Bereich des Hotelbetriebs „Tröster“ ist die Änderung der entsprechenden Festsetzungen wie folgt beantragt:

Derzeitige Festsetzungen:

SO/Fr // max. 2 Vollgeschosse // Einzelhausbauweise // GRZ max. 0,3 // Traufhöhe talseits max. 6,50 m

Gewünschte zukünftige Festsetzungen:

SO/Fr // max. 3 Vollgeschosse // GRZ max. 0,6 // Traufhöhe talseits max. 9,50 m

Dieses Antragsbegehren wurde zwischenzeitlich intensiv unter den umliegenden Nachbarparteien des „Schäferhofes“ diskutiert, da in dessen Umfeld durch das mittlerweile gegebene Verkehrsaufkommen (und die Abwicklung desselben) von verschiedenen Seiten Beeinträchtigungen beklagt wurden. Hier soll es im Gegenzug in Zukunft deutliche Verbesserungen seitens des „Schäferhofes“ geben, die auch in einer Vereinbarung schriftlich niedergelegt werden sollen.

Vorbehaltlich dieser Vereinbarung bestehen gegen das Antragsbegehren auch städtebaulich keine Bedenken.

8.)

Verlagerung eines Baufeldes von Parzelle 150 auf Parzelle 20 (im nördlichen Anschluss an den „Schäferhof“)

Im Rahmen der Gespräche zur vorstehenden Änderung Nr. 6 kam die Überlegung zustande, im Sinne der langfristigen Sicherstellung der geordneten Verkehrsabläufe im Umfeld des „Schäferhofes“ ein auf der in diesem Zusammenhang wichtigen Parzelle 150 ausgewiesenes Baufeld zu verlagern. Dieses steht im eigentumsrechtlichen Zusammenhang mit dem „Schäferhof“. Eine Verlagerung dieses Baufeldes, im „Verkehrsbereich“ des „Schäferhofes“ gelegen, in den unmittelbaren nördlichen Anschlussbereich zum „Schäferhof“ (durch geringfügige Erweiterung des Plangebietes) würde diesem damit auch für die Zukunft noch Erweiterungsspielraum in einem Bereich geben, der die umliegende Nachbarschaft deutlich weniger tangieren sollte. Im Hinblick auf die „Sondernutzung“ „Schäferhof“ sollte die neu festzusetzende Baufelderweiterung nördlich des „Schäferhofes“ flächenmäßig auch etwas größer als das vormalige Baufeld auf Parzelle 150 ausfallen.

Aufhebung bestehender Änderungsbeschlüsse

Wie eingangs dargelegt, würden mit der Neuaufstellung des Gesamtplanes die gefassten Änderungsbeschlüsse zur 1. und 2. Änderung obsolet.

Dementsprechend sieht der Beschlussvorschlag ergänzend vor, diese im Zuge der Beschlussfassung über die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 85 „Jagdhaus“ formal aufzuheben. Die Aufhebungswirkung würde zu dem Zeitpunkt eintreten, in dem der Neuaufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht und damit wirksam werden würde.

Aktualisierung der Gestaltungssatzung

Ferner bietet es sich in diesem Gesamtzusammenhang an, im Sinne der weiteren Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Schmallenberg 2030“ und der darin verankerten Maßgabe zur Aktualisierung und Vereinheitlichung der stadtgebietsweiten Gestal-

tungssatzungen die für den Planbereich „Jagdhaus“ erlassene Gestaltungssatzung vom 21.07.1997 aufzuheben und durch eine aus der Mustersatzung vom 18.12.2012 entwickelte, auf die örtlichen Besonderheiten von Jagdhaus angepasste „Ortsgestaltungssatzung Jagdhaus“ zu ersetzen.

Gravierende inhaltliche Abweichungen zwischen den beiden vg. Satzungen bestehen – bis auf eine Ausnahme – nicht, was für die grundsätzliche Übertragbarkeit der Mustergestaltungssatzung auch auf Jagdhaus spricht. Letztere enthält dazu bewußt einige Regelungsinhalte, die auch neuzeitlichen Aspekten Rechnung tragen, Stichwort „Solarenergie“.

Allerdings ist die Mustersatzung nicht im vollen Wortlaut auf Jagdhaus übertragbar. Hier ist vor allem die besondere örtliche aufgelockerte Bebauungsstruktur besonders zu würdigen. So ist dementsprechend auf Regelungsempfehlungen zu verzichten, die unmittelbare Bezugnahmen auf die Nachbarbebauung enthalten. Auch lassen die örtlichen Gegebenheiten und zu erwartenden Entwicklungen es verzichtbar erscheinen, einen Regelungsparagrafen „Werbeanlagen“ vorzusehen, den bereits die Mustersatzung unter den „nur bei Bedarf“ – Vorbehalt stellt.

Die o.a. Ausnahme ist vom Thema „Blockhausbauweise“ besetzt. Diese, von der Mustersatzung ausgeschlossene Bauweise – sofern die Balkenlage sichtbar bleibt –, war nach der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 85 zulässig. Dies fand seine Begründung in der besonderen Ortsstruktur und waldintegrierten Lage des Ortsteils. Da diese Kriterien unverändert Bestand haben, sollte man auch in einer neuen Ortssatzung hierauf Rücksicht nehmen und diese Bauoption weiterhin einräumen.

Als Anlage 2 ist der VwVorlage die alte, für Jagdhaus im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Jagdhaus“ erlassene Gestaltungssatzung beigelegt, als Anlage 3 ein die vorstehenden Ausführungen berücksichtigender Satzungstextentwurf auf Basis der Mustergestaltungssatzung.

Alle Anlagen der VwVorlage sind auch im Ratsinformationssystem abrufbar.