



Datum: 28.11.2013

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: 31. FNP-Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortsteil Arpe
Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Dorfgebiet" im Ortsteil Arpe
im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs-
planes Nr. 155 "Arpe" (Arbeitstitel)
- 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 am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Arpe wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Einleitungs- bzw. Aufstellungsbeschluss zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Ziel der Änderung ist eine kleinräumige Ergänzung der im dortigen Bereich bisher nur einseitig auf der Ostseite angebauten Erschließungsstraße durch entsprechende Umwandlung der auf der Westseite bislang dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in umgebungskonformes „Dorfgebiet“.

Die 31. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des räumlich deckungsgleichen Bebauungsplanes Nr. 155 "Arpe" (Arbeitstitel) und soll in Abhängigkeit von der späteren tatsächlichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung mehrerer dorfgebietstypischer Bauvorhaben schaffen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Im Raum Kückelheim / Arpe bemühen sich seit geraumer Zeit einheimische Bauwillige vergeblich, in den Orten vorhandene, planungsrechtlich abgesicherte Baulücken zu erwerben. Trotz der auf den ersten Blick relativ hohen Zahl an potentiellen Baumöglichkeiten, für Arpe weist die Reserveflächenerhebung der Bezirksregierung Arnsberg 9 Baulücken mit insge-

samt ca. 18 Baumöglichkeiten und für Kückelheim 6 Baulücken mit insgesamt ca. 9 Baumöglichkeiten aus, ließ deren Eigentümerschaft praktisch keine Verkaufsbereitschaft erkennen. Leerstand ist für den Ortsteil Arpe derzeit nur in einem einzigen Fall dokumentiert.

Einer der Bauinteressenten kontaktierte daraufhin die Stadtverwaltung, um angesichts dieser Situation zumindest noch die Frage sonstiger Alternativflächen im betreffenden Raum zu erörtern, bevor man sich ggfs. mit einem Bauplatz andernorts, aller Voraussicht nach dann auch außerhalb des Stadtgebietes, befassen müsste.

Von daher wurde verwaltungsseitig geprüft, ob es in den genannten Ortschaften noch anderweitige, städtebaulich vertretbare Potenziale für kleinräumige Siedlungsarrondierungen geben könnte. Ein möglicher Bereich wurde in Arpe oberhalb/nordöstlich der dortigen Dorfgemeinschafts- respektive Schützenhalle am Westrand des Ortes lokalisiert – siehe Lageplan Anlage 1 zur VwVorlage.

In die grundsätzlichen Erwägungen zu diesem Planungsvorhabens einzustellen sind die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Schmallenberg 2030“ (ISEK).

Das ISEK setzt auf eine vorrangige (*auch bauliche*) Entwicklung in den Orten mit Versorgungsfunktionen.

Arpe stuft das ISEK als „Typ-C-Ort“, also Ort mit sozialen Treffpunkten, aber ohne Grundversorgung, ein, der im Sinne der Funktionsstärkung der „Typ-B-Orte“ – in diesem Fall insbes. von Dorlar – (*i.d.R.*) nicht für weitere bauliche Entwicklungen in Betracht kommen sollte.

ABER: gemäß Ratsbeschluss 14.02.2012 zum ISEK sollen den Dörfern (*allgemein*) auch zukünftig noch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden – auch im wohnbaulichen Bereich. Hier sind vornehmlich Bedarfe aus den Orten selbst heraus gemeint gewesen. Ein solcher Bedarf ist hier nach Lage der Dinge gegeben.

Da der ins Auge gefasste Arrondierungsbereich bis dato planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen ist – und auch im Flächennutzungsplan bislang nur als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, können hier Baurechte nur über einen Bebauungsplan i.V.m. einer parallelen FNP-Änderung mit Zielsetzung einer Bauflächendarstellung herbeigeführt werden.

Gem. den vorstehenden Ausführungen, insbes. zum ISEK, ist eine Bauflächenneudarstellung von lediglich etwa 0,55 ha vorgesehen. Das Plangebiet ist gem. Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage abzugrenzen.

Mit Blick auf die zu empfehlende Beibehaltung und Fortentwicklung der bestehenden Dorfgebietstypik ist im Rahmen der damit eingeleiteten 31. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer gemischten Baufläche mit der Spezifizierung „Dorfgebiet“ gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorzusehen.

Verbindliches Planungsrecht wird über den gem. § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Plan ausgelegten Bebauungsplan mit der lfd. Nr.155 und dem Arbeitstitel „Arpe“ angestrebt. Dessen Aufstellungsverfahren erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur räumlich deckungsgleichen 31. FNP-Änderung.

Im Hinblick auf den rechnerischen Reservebauflächenüberhang der Stadt Schmallenberg im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg ist davon auszugehen, dass es im landesplanerischen Anpassungsverfahren von dieser Seite zumindest die Maßgabe geben wird, die grundsätzlich unerwünschte, hier jedoch aus städtischer Sicht unumgängliche Freirauminanspruchnahme durch eine mindestens doppelt so große Bauflächenrücknahme an anderer, möglichst nahegelegener Stelle zu kompensieren. Hierzu ist die Forderung nach einem verbindlichen Rücknahmebeschluss des Stadtrates zu erwarten.

Verwaltungsseitig ist an dieser Stelle der Hinweis zu geben, dass evtl. die Reservebaufläche im Bereich „Unter der Lamfert“ am Westrand des benachbarten Ortsteils Bracht, in dem noch anderweitige, innerörtliche Bauflächenreserven zur Verfügung stehen würden, für eine Rücknahme in Betracht gezogen werden könnte – dann anrechnungsmäßig vorschlagsweise (nur) zu 2/3, sprich 1 ha – vgl. Anlage 3 zur VwVorlage. Diese Fläche ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

