



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: Bebauungsplan Nr. 155 "Arpe" (Arbeitstitel), Ortsteil Arpe
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 31. FNP-Änderung)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallingenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage abgegrenzten Bereich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Arpe wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 155 „Arpe“ (Arbeitstitel) gefasst.

Vorrangiges Ziel der Bauleitplanung ist die Ermöglichung der beidseitigen Anbaubarkeit der im dortigen Bereich bisher nur einseitig auf der Ostseite angebauten Erschließungsstraße.

Entsprechend der weiteren Umgebungscharakteristik und überwiegenden Flächennutzungsplanendarstellung des Ortes ist die Ausweisung eines „Dorfgebietes“ vorzusehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Gestaltungssatzung auf Basis der Mustersatzung vom 18.12.2012 zu erarbeiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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. Für die dortige Situationsbeurteilung von Belang ist, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Halle auch noch ein Gewerbebetrieb befindet.

Wie aus dem Lageplan Anlage 1 ersichtlich, wurden im fraglichen Bereich der möglichen Siedlungsarrondierung bereits vor Jahren 7 "(Bau)Grundstücke" ausparzelliert. Von einer Einbeziehung in die 1995 erlassene Abrundungssatzung Arpe wurde aber dann mutmaßlich vorwiegend aus Immissionsschutzbedenken doch Abstand genommen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der aktuellen verwaltungsseitigen Vorprüfung Kontakt mit der für Immissionsschutz zuständigen Fachdienststelle beim Hochsauerlandkreis aufgenommen und diese um eine Stellungnahme zum Planungsvorhaben ersucht.

Unter dem Vorbehalt, dass dem hinzukommenden Siedlungsbereich, ebenso wie der bestehenden Bebauung, nur der Schutzanspruch eines „Dorfgebietes“ zufiele – was verwaltungsseitig angesichts der entsprechenden Gesamtortstypik ohnehin auch empfohlen wird, bestünden nach Mitteilung des Fachdienstes bis auf die westliche, der Dorfhalle und dem Gewerbebetrieb praktisch unmittelbar gegenüberliegende Parzelle, keine immissionsseitigen Bedenken. Bei Einbeziehung der letztgenannten Parzelle wäre allerdings wohl eine gutachterliche Betrachtung der Immissionssituation geboten.

Nach Meinung der Verwaltung sollte diese Betrachtung angestellt werden, da die Einbeziehung der Parzelle städtebaulich grundsätzlich Sinn macht.

Neben der Immissionsschutzfrage wurde verwaltungsseitig auch die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit in die Vorfeldebetrachtung miteinbezogen.

Die beiden nördlichen Parzellen einschl. der nördlich anschließenden Wegeparzelle stehen im Eigentum der Stadt, wären demgemäß also verfügbar.

Die übrigen 4 (bzw. 5) Parzellen entlang der Straße stehen im Eigentum der Kirchengemeinde. Sowohl der Gemeindeverband als auch der örtliche Kirchenvorstand haben Verkaufsbereitschaft für heimische Interessenten signalisiert.

In die grundsätzliche Beurteilung des Planungsvorhabens einzustellen sind auch 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 vorangegangenen Ausführungen, insbes. zum ISEK, ist ein Bauflächenzugewinn von lediglich etwa 0,55 ha vorgesehen. Das Plangebiet ist gem. Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage abzugrenzen und bezieht die östlich entlangführende Erschließungsstraße mit ein.

Mit Blick auf die zu empfehlende Beibehaltung und Fortentwicklung der Dorfgebietstypik des Ortes sind die zukünftigen Festsetzungen im Plangebiet so zu wählen, dass dorfgebietstypischen Nutzungen genügend Raum zur Entfaltung bleibt. Neben dem Gebietstyp sind daher insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorgaben zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung darauf auszurichten und angemessen großzügig zu dimensionieren. Die im Kataster enthaltene kleinteilige Ausparzellierung stellt insofern nur eine Option für eine zukünftige Strukturierung dar. Die planerischen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes ermöglichen auch andere dorfgebietstypische Nutzungsformen.

Abgeleitet aus den vorstehenden Darlegungen erfolgt die Ausweisung eines „Dorfgebietes“ gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Konkret ist folgendes Nutzungsspektrum vorgesehen:

- MD Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienender Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
 - (2) Zulässig sind
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. sonstige Gewerbebetriebe,
 6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in einem MD-Gebiet ansonsten ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), 8 (Gartenbaubetriebe) u. 9 (Tankstellen) BauNVO sind in Anbetracht ihres Flächenbedarfes respektive der Lageungunst des Plangebietes auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen.
 - (3) Von der Ausnahmemöglichkeit gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird auf Grund der dörflichen Randlage und des begrenzten, in erster Linie für die allgemein zulässigen Nutzungen benötigten Bauflächenumfanges kein Gebrauch gemacht. Die Ausnahmeregelung wird auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet sollen sich möglichst harmonisch in das bestehende Siedlungsbild des Ortes einfügen.

Die Charakteristik des Baugebietes soll bedarfs- und nachfragegerecht sowie im Hinblick auf die Ortsgestalt die baulichen Strukturen der Umgebungsbebauung aufnehmen. Zur Unterstützung dieses Anspruchs dient eine „Einzelhaus“-Festsetzung.

Um ferner einer an dieser Stelle städtebaulich ungünstigen Mehrfamilienhausbebauung vorzubeugen - für die im Übrigen an anderer Stelle im Stadtgebiet geeignetere Lagen vorgehalten

werden -, wird die zulässige Wohnungsanzahl je Gebäude auf max. 3 abgeschlossene Einheiten begrenzt.

Ebenso wie die Art der baulichen Nutzung orientiert sich auch das geplante Maß der baulichen Nutzung mit maximal 2 Vollgeschossen sowie die zulässige Bauweise – „offen“ – am bestehenden, mit kleineren wie größeren Gebäuden durchsetzten Siedlungsumfeld.

Das Maß der überbaubaren Grundfläche wird gem. der Vorgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,6 (GRZ) festgesetzt.

Von Bedeutung für das angestrebte harmonische Einfügen der Neubebauung in das bestehende Siedlungsbild ist auch die Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude. Dies soll durch Vorgabe einer maximalen talseitigen Traufhöhe von 6,5 m gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Im Hinblick auf eine nutzungsbezogen ausreichende Flexibilität bei der späteren Grundstücksaufteilung werden diese als durchgehende, großzügig bemessene Bauzonen ausgewiesen.

Aufbauend auf den vg. Parametern und in Folge des kleinräumigen Planungsareals entlang einer vorhandenen, jedoch ausbaubedürftigen Ortsstraße würde sich ein entsprechendes Bebauungskonzept in seinem Planungsgehalt relativ einfach darstellen können – siehe Anlage 3 zur VwVorlage.

Dem gesamtstädtischen Bestreben, die für das Schmallerberger Sauerland typischen äußeren Baugestaltungsmerkmale auch im Zusammenhang mit Arrondierungsgebieten nicht unberücksichtigt zu lassen, soll auch in diesem Fall Rechnung getragen werden.

Hinzu kommt, dass der Ortsteil Arpe im Rahmen der Erarbeitung der Mustergestaltungssatzung 2012 als einer von drei Orten in die grundlegende Betrachtung miteinbezogen wurde. Schon damals wurde aus dem Ort heraus reges Interesse an der Gestaltungsthematik bekundet. Da die Auflegung einer ortsgebietsweiten Satzung zeitlich noch nicht genau fixiert werden kann, sollte im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung hier schon ein erster Schritt in diese Richtung unternommen und ein Gestaltungssatzungsentwurf für das Plangebiet auf Basis der Mustersatzung von 2012 erstellt werden.

Der Bebauungsplan mit der lfd. Nr. 155 wurde verwaltungsseitig zunächst mit dem Arbeitstitel „Arpe“ versehen, da die aus der offiziellen Liegenschaftskarte für diesen Bereich zu entnehmende Bezeichnung „Hühnerland“ von verschiedenen Seiten als „unschön“ erachtet wurde. Da Arpe auch nicht über Straßenbezeichnungen verfügt, fällt es schwer, eine anderweitige charakterisierende Bezeichnung zu finden. Vielleicht ergeben sich hierzu im Laufe des Verfahrens noch Vorschläge aus dem Ort selbst heraus.

Das räumlich deckungsgleiche FNP-Änderungsverfahren trägt die lfd. Nr. 31.

Im Hinblick auf den rechnerischen Reservebauflächenüberhang der Stadt Schmallerberg im Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg ist davon auszugehen, dass es im landesplanerischen Anpassungsverfahren von dieser Seite zumindest die Maßgabe geben wird, die grundsätzlich unerwünschte 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.