



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: 33. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderung von "Wohnbaufläche" in "Fläche für die Landwirtschaft" und Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" im Ortsteil

Oberhenneborn

(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 "Am Immesbeile")

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für die im Übersichtsplan zur VwVorlage abgegrenzten Bereiche „Teilfläche A“ und „Teilfläche B“ am östlichen Siedlungsrand von Oberhenneborn wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung und Durchführung des 33. Änderungsverfahrens zum städtischen Flächennutzungsplan gefasst.

Inhalt der Planungsmaßnahme ist die Verlagerung der auf der Teilfläche A dargestellten Wohnbaufläche in den Bereich der Teilfläche B, die bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Der Bereich der Teilfläche A soll zukünftig wieder als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Ziel der Maßnahme ist die Herbeiführung des vorbereitenden Planungsrechts für die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Teilfläche B.

Die Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans Nr. 148 „Am Immesbeile“ erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 33. FNP-Änderung.

2. Sachverhalt und Begründung:

Für den Ortsteil Oberhenneborn wurde bereits im Zuge der 2001 abgeschlossenen Neuaufstellung des städtischen Flächennutzungsplans für die zukünftige Bedarfsdeckung am östlichen Siedlungsrand eine ca. 0,9 ha umfassende Wohnbauerweiterungsfläche dargestellt.

Bereits seit mehreren Jahren sind bei der Verwaltung Nachfragen im Hinblick auf die Schaffung von Neubaumöglichkeiten in Oberhenneborn aktenkundig.

Eine in diesem Zusammenhang schon zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte verwaltungsseitige Nachfrage beim Eigentümer der im FNP dargestellten Erweiterungsfläche hinsichtlich deren Verfügbarkeit für Baulandzwecke wurde von diesem negativ beantwortet. Die Erfordernisse seines landwirtschaftlichen Betriebes stünden dem entgegen, eine Änderung dieses Sachverhalts stellte er auch für die Zukunft nicht in Aussicht. Gegen eine dadurch evtl. in Erwägung zu ziehende Umplanung respektive Verlagerung der Erweiterungsfläche erhob er seinerzeit keine Einwände. Dass sich dieser Sachverhalt auch heute unverändert darstellt, wurde seitens des Ortsvorstehers von Oberhenneborn auch im Rahmen des von ihm aktuell an die Stadt herangetragenen Antrages auf Einleitung und Durchführung der erforderlichen bauleitplanerischen Maßnahmen zur Mobilisierung von zusätzlichen Baumöglichkeiten für den Ortsteil nochmals betont.

Anlass für den Antrag sind zwei ernsthafte Bauinteressenten.

Eine zeitnahe Deckung der bekundeten Bedarfe in der bestehenden Ortslage zeichnet sich nicht ab, da bis auf 2 bis 3 potentielle innerörtliche Baulücken (lt. Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg) alle übrigen ausgeschöpft sind. Eine etwas größere Fläche am nördlichen Ortsrand, rechtlich abgedeckt über die Ortsabrundungssatzung von 1991, steht eigentumsrechtlich definitiv nicht zur Verfügung. Auch der in Zukunft für einige innerörtliche Gebäude nicht auszuschließende Leerstand stellt im Hinblick auf die klaren zeitlichen Erfordernisse bei den Bauwilligen keine hinreichend kalkulierbare Option dar; von den nicht für Jedermann in Frage kommenden Erschwernissen und Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit Altimmobilien ganz abgesehen.

Um jungen Ortsansässigen eine Alternative zu bieten und etwaigen Abwanderungen entgegenzuwirken, wurde aktuell die bereits früher andiskutierte Verlagerung der bestehenden FNP-Erweiterungsfläche in den südlich dazu gelegenen Bereich „Am Immesbeile“ zur Sprache gebracht und aufgrund der bekundeten Verkaufsbereitschaft des Eigentümers auch favorisiert.

Dass es sich bei diesem Areal um eine deutlich kleinere Entwicklungsfläche von nur ca. 0,33 ha Größe handelt, kommt der Gesamtangelegenheit insofern positiv zugute, als die Bezirksregierung Arnsberg angesichts des gesamtstädtischen Reserveflächenüberhangs ohnehin massiv darauf drängt, diese „Überhänge“ abzubauen – erst Recht im Falle von beabsichtigten Flächenneuausweisungen.

Um sowohl der örtlichen Baulandnachfrage als auch der vorstehend angesprochenen Forderung der Bezirksregierung zu entsprechen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die im FNP für Oberhenneborn dargestellte Wohnbaufläche in südliche Richtung zu verlagern.

In dem der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügten Übersichtsplan ist ersichtlich, dass sich damit der Geltungsbereich der beabsichtigten FNP-Änderung auf 2 Teilflächen erstreckt: „Teilfläche A“ umfasst bislang die Wohnbauflächenreserve. Diese soll unter Inkaufnahme einer Reduzierung um nahezu 2/3 der Ausgangsgröße, die gem. Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg bei 0,88 ha liegt, in den Bereich der bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten „Teilfläche B“ (Umfang 0,33 ha) verlagert werden. Die „Teilfläche A“ soll im Gegenzug zukünftig wieder als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Zur Schaffung des verbindlichen Planungsrechts in dieser Außenbereichslage gem. § 35 BauGB ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB dieser 33. FNP-Änderung für den Bereich der Teilfläche B die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Am Immesbeile“ beabsichtigt.

Oberhenneborn ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Schmallenberg 2030 zwar nur als „Typ-C-Ort“ (Ort bis 500 Einwohner mit sozialen Treffpunkten (aber ohne Grundversorgung)) eingestuft und von daher nicht als Ort vorgesehen, der siedlungsflächenmäßig auf

weiteren Zuzug ausgerichtet werden soll, nichts desto trotz entspricht die hier gegenständliche Planungsabsicht insofern den im ISEK niedergelegten „Dringenden Stadtentwicklungszielen und Aufgaben“, als dass hier zum einen „Die Siedlungsstruktur erhalten und ortstypisch ergänzt wird“ und andererseits „Die Flächenentwicklung gesteuert und Entwicklungsflächen bedarfsgerecht angepasst werden“ – vgl. ISEK Schmallenberg 2030, Teil „B – Ziele und Entwicklungskonzept“, Kap 6.1.1 „Ortsentwicklung und Zentralität“ Seite 20.

Die Auslegung und Anwendung dieser Maßgaben in der vorliegenden Form wurde im Übrigen seitens des Stadtrates im Rahmen der Beschlussfassung über das ISEK eigens angesprochen.