



Datum: 15.02.2017

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

<input checked="" type="checkbox"/> 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. 161 "Im Lenninghof", Stadtteil Schmallenberg
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Schmallenberg / Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Übersichtsplan Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzten Bereich im südlichen Anschluss an das Areal der Seniorenresidenz „Haus im Lenninghof“ im Stadtteil Schmallenberg wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 161 „Im Lenninghof“ gefasst.

Ziel ist die Herbeiführung des verbindlichen Planungsrechts für ein Neubaugebiet für Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit der Gebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.

Für das Plangebiet ist auf Grundlage der Mustergestaltungssatzung der Stadt Schmallenberg eine Gestaltungssatzung gem. § 86 Landesbauordnung zu erarbeiten.

2. Sachverhalt und Begründung:

Anlässlich sowohl der Vorplanungen zur derzeit betriebenen Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans für die Kernstadt Schmallenberg als auch eines dahinlautenden Antrages der CDU-Stadtratsfraktion aus Juni 2016 hat sich die Verwaltung mit der Standortfrage eines Neubaugebietes für Wohnbebauung im Kernort Schmallenberg befasst.

Dass im Rahmen der siedlungsräumlichen Stadtentwicklung insbes. der Kernort Schmallenberg für auch perspektivisch ausgerichtete Angebotsbereitstellungen von Neubaumöglichkeiten vorrangig in Betracht kommt, ist dem erst unlängst fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Schmallenberg 2030 hinlänglich zu entnehmen.

Erstes Kriterium für die Standortwahl stellen sicherlich die diesbzgl. Wohnbauflächenreservoptionen des städtischen Flächennutzungsplans (FNP) dar, der Erweiterungsflächen sowohl im südlichen Anschluss an die bestehenden Wohngebiete im Bereich „Hahnenborn“ und „Grafschafter Straße“ als auch östlich des „Alten Feldes“ vorhält.

Obgleich nach dem Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg vor allem in den jüngeren Siedlungsbereichen des Kernortes noch diverse Baulücken zu lokalisieren sind, so handelt es sich hierbei doch zum weit überwiegenden Teil um Flächen, die schon seit Jahren bis Jahrzehnten nicht für den freien Markt zur Verfügung stehen. Insofern und angesichts der bekannten planerischen Vorlaufzeiten besteht also durchaus aktueller Handlungsbedarf, wenngleich die Nutzung von Innenbereichspotentialen parallel stets im Auge behalten wird.

Aufgrund der konkreten Standortanregung aus dem o.a. CDU-Antrag wurde verwaltungsseitig zunächst Kontakt mit den Grundstückseigentümern im Bereich „Lenninghof“ aufgenommen, um durch vorherigen städtischen Ankauf der Plangebietsflächen deren tatsächliche spätere Verfügbarkeit sicherzustellen.

Für das prioritäre Aufgreifen dieser Standortanregung sprach – neben der bestehenden „Wohnbauflächen“-Darstellung im FNP – auch die nach überschlägiger Ermittlung durch das zuständige Fachamt festgestellte wassertechnische Ver- und Entsorgbarkeit des Plangebietes ohne größere Erschließungsergänzungserfordernisse außerhalb des eigentlichen Plangebietes. Dieses wurde zwischenzeitlich im Rahmen einer expliziten Stellungnahme der Ruhr-Wasserwirtschafts-Gesellschaft (RWG) mbH zum fraglichen Bereich bzgl. der Entsorgung auch so bestätigt.

Als Ergebnis der Grundstücksverhandlungen musste allerdings festgestellt werden, dass zwar durchaus Verkaufsbereitschaften bestanden, dass jedoch ein privater Investor mit seinem Kaufangebot den Vorzug der Eigentümerseite erhielt. Die entsprechenden Kaufverträge wurden jüngst notariell abgewickelt.

Im Vorgriff auf den in Aussicht genommenen Grunderwerb wurde bereits im Dezember 2016 vom jetzigen Eigentümer, der Franz Trippe GmbH Straßen- Tief- und Landschaftsbau, Schmallenberg, ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich gestellt. Der Antrag nebst Lageplan ist der Verwaltungsvorlage (VwVorlage) als Anlage 1 beigefügt.

Die mit dem neuen Eigentümer seitens der Verwaltung zwischenzeitlich geführten Gespräche haben den gesicherten Eindruck vermittelt, dass der Vorhabenträger die Dinge im Sinne der städtischen Zielsetzungen fachkompetent, zeitnah und verlässlich vorzubereiten und umzusetzen in der Lage erscheint. Bestätigung findet diese Einschätzung zum einen in dem auch vom Antragsteller angeführten Beispielfall Baugebiet „Am Kaukenborn“, ebenfalls in Schmallenberg, und zum anderen in einem Städtebaulichen Vertrag, welcher der Stadt vorliegt und der vom Vorhabenträger in einer vergleichbaren Angelegenheit mit der Stadt Attendorn abgeschlossen und ebenso erfolgreich umgesetzt wurde. Der Abschluss eines ebensolchen Vertrages, spätestens bis vor einem möglichen Satzungsbeschluss über den eigentlichen Bebauungsplan, ist auch im Zusammenhang mit dem hier in Rede stehenden Planungsvorhaben beabsichtigt. Die formelle Fixierung aller beiderseitigen Rechte und Pflichten würde in einem zu gegebener Zeit abzuschließenden und letztendlich vom Stadtrat zu billigenden Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schmallenberg und dem Antragsteller erfolgen.

Die Billigung dieses Vertrages durch den Stadtrat wird zu gegebener Zeit noch Gegenstand einer eigenständigen VwVorlage sein.

Wie aus dem Antragschreiben Anlage 1 zu ersehen, würden sämtliche Planungsleistungen, um die es an dieser Stelle zunächst ausschließlich geht, vom Vorhabenträger auf eigene Rechnung erstellt und ins städtische Bauleitplanverfahren eingespeist.

Auch sämtliche Erschließungsleistungen würden dem Antragsteller zufallen.

Das bislang dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnende Plangebiet, für das ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.v.m. § 30 Abs. 1 BauGB (für einen sogen. „qualifizierten Bebauungsplan“) zu fassen wäre, ist dem Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage zu entnehmen.

Der Bebauungsplan mit der Ifd. Nr. 161 könnte in Anlehnung an die örtliche Flurbezeichnung den Titel „Im Lenninghof“ erhalten.

Das Areal des eigentlichen Baugebietes umfasst ein Bruttoareal von ca. 2,5 ha und stellt sich topografisch als sehr gemäßigte Nordwesthanglage dar, die aus energetischer Sicht auch noch durchaus gute Besonnungsverhältnisse erwarten lässt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. Anlage 2 einbezogen werden sollte die östlich entlangführende Zufahrtsstraße „Lenninghof“, da in ihrem Verlauf eine oder mehrere Anbindungen des Neubaugebietes erfolgen würden.

Im Hinblick auf die realisierbare Anzahl von Baugrundstücken wäre – vereinfacht ausgehend von einer reinen Ein- bis Zweifamilienhausbebauung – mit gut 20 Plätzen zu rechnen. Geplant ist jedoch auch die Integration eines gewissen Prozentsatzes von Mehrfamilienhäusern bzw. Doppelhausgrundstücken – siehe Antrag Anlage 1.

Die projektierten Grundstücksgrößen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen denjenigen in den bestehenden Wohngebieten in der Umgebung entsprechen. Der festzusetzende Gebietstyp sollte aufgrund der etwas größeren Flexibilität hinsichtlich zulässiger Nutzungen auf „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung lauten.

Zur Wahrung der ortstypischen Gestaltungsmerkmale auch in diesem Neubaugebiet wird verwaltungsseitig der Erlass einer gesonderten Satzung auf Basis der städtischen Mustergestaltungssatzung empfohlen.