



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

<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	<input type="checkbox"/> 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. 169 "Zum Parmberg", Ortsteil Dorlar  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit § 13b BauGB**

*Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung*

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Übersichtsplan Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzten Bereich im nördlichen Anschluss an die Straße „Zum Parmberg“, Ortsteil Dorlar, wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gem. § 13b BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan mit der lfd. Nr. 169 erhält die Bezeichnung „Zum Parmberg“.

Planungsziel ist die Herbeiführung des verbindlichen Planungsrechts für ein Neubaugebiet für Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit der Gebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung..

Der Bebauungsplan ist gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Gem. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung ortsüblich bekannt zu machen, dass der Plan im vereinfachten/beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, ferner, wo und wann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre wesentlichen Auswirkungen unterrichten und ggfs. eine Stellungnahme dazu abgeben kann.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 ist auf Basis der Mustergestaltungssatzung der Stadt Schmallenberg eine Gestaltungssatzung gem. § 89 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) zu erstellen.

## 2. Sachverhalt und Begründung:

Zum Zwecke einer der Ortsgröße und Bedeutung angemessenen zukünftigen Wohnbaulandbereitstellung wurde für den Ortsteil Dorlar bereits im Zuge der 2001 abgeschlossenen Neuaufstellung des städtischen Flächennutzungsplans (FNP) eine ca. 2,6 ha große Reservebaufläche zwischen den bis heute jeweils nur einseitig angebauten Straßen „Brinkstraße“ im Norden und „Zum Parmberg“ im Süden vorgesehen – vgl. Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage), der einen Auszug aus dem Siedlungsflächenmonitoring (SFM) der Bezirksregierung Arnsberg (BRA) wiedergibt.

Im Anlageplan sind neben den Flächen „14“ und „14\_Teil“, die ursprünglich zusammen die vorbeschriebene Reservefläche bildeten, knapp 10 kleinere, rot-schraffierte Flächen zu erkennen. Bei letzteren handelt es sich um von Seiten der BRA festgestellte Baulücken, die planungsrechtlich – die ausreichende Erschließung vorausgesetzt – jederzeit einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden könnten – so diese privaten Flächen denn dafür von den Eigentümern freigegeben werden würden.

Die Anzahl dieser „Baulücken“ liegt für die Ortsgröße von Dorlar (derzeit 879 Einwohner) im innerstädtischen Vergleich ausgesprochen niedrig und spiegelt in diesem Punkt keinesfalls die Bedeutung wider, die dem Ort im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Schmallenberg 2030“ (ISEK) hinsichtlich seiner diesbzgl. Versorgungsfunktion auch für das nähere Umland zugeschrieben wird – vgl. ISEK 2030 aus dem Jahr 2016 auf der städtischen Homepage (Teil B – Seiten B21 – B24).

Dort ist Dorlar als sogen. „Typ-B-Ort“ eingestuft, also als ein Ortsteil mit einer gesicherten Grundversorgung, in dem nicht zuletzt zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur durchaus eine wohnbauliche Weiterentwicklung – auch für den Zuzug von Neubürgern – stattfinden können soll.

Ferner ist im ISEK die bedarfsgerechte, zeitlich gestufte Umsetzung örtlicher FNP-Reserveflächen explizit angesprochen und fällt unter die a.a.O. niedergelegten „Dringenden Stadtentwicklungsziele und Aufgaben“: die „Siedlungsstruktur ist zu erhalten und bei Bedarf ortstypisch zu ergänzen“, die „Flächenentwicklung ist so zu steuern, dass Entwicklungsflächen bedarfsgerecht angepasst respektive genutzt werden“.

Angesichts der vorbeschriebenen Aufgabenstellung einerseits und der erfahrungsgemäß nicht zu unterschätzenden Dauer eines Bauleitplanverfahrens andererseits, besteht aus Sicht der Verwaltung für Dorlar Handlungsbedarf dahingehend, alsbald eine Planungsmaßnahme zur mittel- bis langfristigen Wohnbaulandversorgung des Ortes anzustoßen.

In der jüngeren Vergangenheit (2015) trat zwar ein kleiner Bebauungsplan (Nr. 155) am „Stationsweg“ in Kraft, dessen Umfang war und ist mit wenigen Bauplätzen jedoch allenfalls auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet und weist keine perspektivische Ausrichtung auf. Ein kleiner „Wermutstropfen“ an diesem Plan war zudem, dass er in keinem bis dato auf FNP-Ebene ausgewiesenen Bebauungsbereich lag. Um diese Planungsvoraussetzung herbeizuführen, war eine Änderung des FNP notwendig, in deren Zuge die BRA aufgrund eines rechnerischen gesamtstädtischen Wohnbauflächenüberhanges die Rücknahme einer doppelt so großen bisherigen Bauoptionsfläche forderte. Hierfür wurde schließlich die bereits o.a., ca. 0,7 ha große „14\_Teil“-Fläche herangezogen, die damit heute nicht mehr für Bauerweiterungszwecke zur Verfügung steht.

Damit beschränken sich dahingehende Überlegungen auf den ca. 1,9 ha großen Bereich der verbleibenden o.g. Fläche „14“ (s. Anlage 1).

Um den in der vergangenen Zeit im politischen Raum aufgekommenen Diskussionen zu „Fremdbeplanungen und -erschließungen“ von Wohnbaugebieten einerseits und städtischerseits zwar mit viel Aufwand beplanten, aber dann nicht oder nur unzureichend an den freien Markt gelangten Bauflächen andererseits zu entsprechen respektive vorzubeugen, wurde mit dem Flächeneigentümer Kontakt zur Veräußerungsbereitschaft an die Stadt aufgenommen und erfolgreich zum Abschluss gebracht. Im Rahmen der VwVorlage IX/1198 v. 26.11.2018 wurde der am 23.11.2018 abgeschlossene Vertrag vom Stadtrat am 29.11.2018 genehmigt.

Auf die Ausführungen in dieser VwVorlage und die zugehörigen Anlagen wird an dieser Stelle verwiesen.

Da sich der betreffende Bereich in Außenbereichslage gem. § 35 BauGB befindet, ist zur Schaffung verbindlichen Baurechts die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die aktuelle, seit Mai 2017 gültige Baurechtsnovelle ermöglicht über den neu eingefügten § 13b BauGB für diese relativ kleinräumige Fläche eine Verfahrensabwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB, d.h. u.a. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (gewisse Umweltbelange, insbes. der Artenschutz, bleiben aber dennoch zu prüfen), entstehende Ökoeingriffe bedürfen nicht des Ausgleichs, was eine Verfahrensvereinfachung und -verkürzung ergeben sollte.

Auch die Öffentlichkeits- und Fachbehördenbeteiligung kann einfacher gehalten werden (vgl. Beschlussvorschlag) – vorausgesetzt, Erkenntnisse aus diesem Verfahrensschritt bedingen keine größeren Änderungen des Planentwurfes, dann würde (doch) eine 2. Offenlage erforderlich.

Lage und Zuschnitt des für eine Wohnbebauung geeigneten Bereichs – zur westlich gelegenen Schützenhalle sollte aus immissionsschutzrechtlicher Hinsicht ein gewisser räumlicher Abstand gehalten werden – und damit des Geltungsbereiches eines zu diesem Zweck aufzustellenden Bebauungsplanes, sind dem als Anlage 2 der VwVorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Diese „Abstandsfläche“, nicht zwingend zu überplanen, sollte dorftypisch durchgrünt werden (Ökopunktegewinn!) und könnte evtl. dem Schützenverein „angetragen“ werden, für bspw. zeitweise Parkraumnutzung.

Der südseitige Anschluss des vorgeschlagenen Plangebietes an die über diesen Abschnitt bislang nur einseitig respektive südseitig angebaute Straße „Zum Parmberg“ lässt nach Feststellung der Planreife angesichts der vorhandenen Erschließungsanlage eine baldige Baureifwerdung zumindest eines Teils der insges. voraussichtlich ca. 26 zu realisierenden Bauplätze erwarten, wobei 2 davon in vorheriger Eigentümerhand verbleiben würden.

Der rückwärtige, mehr in die Tiefe gehende Teil des Plangebietes in dessen Westhälfte kann so – zu einem späteren Zeitpunkt und bei entsprechendem Bedarf – in einem 2. Bauabschnitt mittels einer 2-fach an die Straße „Zum Parmberg“ angebundene Erschließungsschleife der bestimmungsgerechten Nutzung zugeführt werden. (Eine etwaige Abschnittsbildung kann allerdings auch anders erfolgen.)

Eine fahrverkehrstechnische Anbindung an die nördlich gelegene „Brinkstraße“ ist dabei, insbes. aus Gründen der Vermeidung unerwünschter „Abkürzungsverkehre“ durch ein Wohngebiet, allerdings nicht vorgesehen, lediglich eine fußläufige.

Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an die Straße „Zum Parmberg“ legt nahe, auch den aufzustellenden Bebauungsplan, der die lfd. Nummer 169 erhalten würde, entsprechend zu betiteln.

Art und Maß der baulichen Nutzung würden sich im Wesentlichen an der südlich und nördlich anschließenden Bestandsbebauung orientieren, also ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung ergeben, wobei die zulässige Wohnungsanzahl auf max. 2 je Gebäude begrenzt werden sollte, um an dieser Stelle nicht zwingend erforderlichen Mehrfamilienhausbauten vorzubeugen.

Gestalterisch sollten – im Rahmen einer eigenständigen Satzung – die wesentlichen Baugealtungsmerkmale unserer Stadt gewahrt werden. Die bekannte Mustersatzung sollte hier die Basis bilden.