



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.: Frau Plugge
------------------	---	----------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Finanzabteilung	
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	

gesehen:	I	II	III

**TOP: Bebauungsplan Nr. 179 „Unter der Lamfert II“, Ortsteil Bracht
- 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 Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage X/1031 abgegrenzten Bereich im westlichen Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 „Unter der Lamfert“ im Ortsteil Bracht wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 179 „Unter der Lamfert II“ gefasst.

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

Für das Plangebiet ist auf Grundlage der Mustergestaltungssatzung der Stadt Schmallenberg eine Gestaltungssatzung gem. § 89 Landesbauordnung zu erarbeiten.

2. Sachverhalt und Begründung:

Anlässlich des 42. FNP-Änderungsverfahrens (Rücknahme Wohnbauflächen), wovon auch die o.a. geplante Bebauungsplanfläche betroffen war, äußerte der Ortsverein, dass ernstzunehmende Bauinteressen im Ort bestehen. Hier wurde das Potential für ein mögliches Baugebiet auf dem bis dahin als Reservefläche für Wohnen definierte Areal gesehen. Der Grundstückseigentümer hatte (anders als zuvor) zu dem Zeitpunkt bereits eine Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Bei dem o.a. Plangebiet handelt es sich um die Flurstücke Gemarkung Bracht, Flur 16, Flurstück 84 und 85. Es handelt sich hierbei um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) mit einer Größe von ca. 11.100 m².

Erstes Kriterium für die Standortwahl stellt die hohe Nachfrage nach Bauflächen im Ort dar. Bereits in 2016/17, im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ringstraße“ nördlich vom geplanten Bebauungsplangebiet, erfolgten Anfragen für die untersuchte Fläche, da die vorhandenen Baulücken im Ort nicht zur Verfügung standen. Im aktuellen Verfahren wurde durch den Dorfverein erneut bestätigt, dass mind. zehn ernstgemeinte Bauinteressen vorliegen.

Das Siedlungsflächenmonitoring (SFM) der Bezirksregierung Arnsberg definiert jedoch für den Ortsteil Bracht aktuell rund 2 ha Wohnbaureserveflächen (unbeachtet der Umplanungsflächen im Rahmen der 42. FNP-Änderung sowie der geplanten Bebauungsplanfläche am westlichen Siedlungsrand) sowie elf Baulücken im Ort mit rund 0,97 ha (s. Anlage 2). Dies erscheint auf den ersten Blick als ein ausreichendes Reservepotential für den untersuchten Ortsteil mit 469 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2023). Ein Großteil der Wohn-/Baureserven werden im SFM aber gleichzeitig u.a. als „hofnahe Weiden, nicht verfügbar“ oder „als betriebliche Erweiterung vorgesehen“ benannt und stehen, zumindest in absehbarer Zeit, entsprechend nicht zur Wohnbebauung zur Verfügung. Gleiches gilt in Teilen auch für die im SFM aufgeführten Baulücken. Hinzu kommen die generellen eigentumsrechtlichen Verfügbarkeiten, sodass sich eine Mobilisierung von Grundstücken selbst für den örtlichen Bedarf erfahrungsgemäß nahezu unmöglich gestaltet. Hier wird insbesondere auch auf eine Erhebung der Projektgruppe „Bauen in Bracht“ verwiesen, die mit ihrer Gründung in 2019 vorhandene Baulücken, Bauland und Bauerwartungsland in Bracht analysiert und mit den Eigentümern Gespräche geführt hat. Dabei zeigte sich, dass, mit Ausnahme eines Eigentümers, aus verschiedenen Gründen niemand bereit ist entsprechende Flächen zu veräußern.

Für die untersuchte Fläche spricht zudem, dass sie im FNP bis zuletzt als Wohnbaureservefläche vorgesehen war und somit jederzeit hätte mobilisiert werden können. Aufgrund eines Überhangs von Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet Schmallenberg in Höhe von rund 60 ha wurde die Stadt aufgefordert, ein entsprechendes Konzept zur Reduzierung dieser Flächen zu erstellen. Dies erfolgt mit dem aktuell noch laufenden 42. FNP-Änderungsverfahren. Der Entwurf der Stadt Schmallenberg sah dabei u.a. die untersuchte Fläche in Bracht vor. Die im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung ergab aber, dass für eben diese Fläche ein großes Bauinteresse aus der örtlichen Bevölkerung bestand. Somit soll die Umplanung der genannten Fläche zurückgezogen und diese im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans als Baugebiet ausgewiesen werden.

Ein weiteres Kriterium für die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter der Lamfert II“ liegt in der Definition von Bracht als Typ-B-Ort „Ortsteil mit Grundversorgung“ laut ISEK der Stadt Schmallenberg (vgl. ISEK Schmallenberg 2030, Teil B „Ziele und Entwicklungskonzept“, S. 21 ff). Somit hat Bracht eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile Arpe, Kückelheim, Selkentrop, Werntrop, Herschede, Rotbuch und Hebbecke inne, das potentielle Einzugsgebiet für mögliche Bauinteressenten ist somit auf weit mehr als den eigenen Ortsteil beschränkt.

Aufgrund der Verkaufsbereitschaft des früheren Eigentümers der o.a. Fläche und im Vorgriff auf die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Unter der Lamfert II“ schloss die Stadt Schmallenberg am 15. März 2024 einen Kaufvertrag zum Erwerb der Fläche.

In einem ersten Entwurf (s. Anlage 3) wurde für das Bebauungsgebiet eine Teilfläche von rund 7.800 m² vorgesehen. Die übrigen rund 3.300 m² wurden zunächst als optionale Erweiterungsfläche je nach Baulandbedarf definiert, für die laut Kaufvertrag eine Nachbesserungsklausel greift, wenn auf der Fläche ein Bebauungsplan rechtskräftig wird. Der Plan hätte somit rund 10-11 Bauplätze auf dem Areal vorgesehen. Da neben dem früheren Eigentümer

der Fläche, der selbst ein Baugrundstück auf dem Gebiet behalten möchte, weitere zehnerstzunehmende Anfragen aus dem Ort heraus geäußert wurden, wurde vorab entschieden, die kleinere Teilfläche von rund 3.300 m² direkt in die Bebauungsplanung miteinzuschließen. Zudem wird so vermieden, dass ein weiteres Bebauungsplanverfahren für den 3.300 m² großen Teilbereich notwendig wird.

In dem daraufhin ergänzten Planentwurf (s. Anlage 4) ist eine Erschließung von der Straße „Ringstraße“ für die vier nördlich gelegenen Bauflächen sowie von der Ringstraße ausgehend eine Straße mit Wendehammer und davon abgehend zwei Stichwege vorgesehen. Der Wendehammer ist nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug geplant mit 1 m Freihaltezone und weiteren 50 cm bis Eigentums-grenze, damit entsprechend Kantensteine noch auf städtischem Eigentum betoniert werden können. Die Steigungen der Straßen liegen immer unter 4 Prozent. Zum Planentwurf wurde nachträglich noch eine kleine Teilfläche des Flurstück 85 im Osten (neben Flurstück 44 und 54, vgl. Anlage 1) hinzugezogen, dies nimmt keinen Einfluss auf die in Anlage 4 dargestellte Straßenplanung.

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 5 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan mit der lfd. Nr. 179 wird in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 78 „Unter der Lamfert“ den Titel „Unter der Lamfert II“ erhalten.

Das Areal des eigentlichen Baugebietes umfasst ein Bruttoareal von ca. 11.100 m². Im Hinblick auf die realisierbare Anzahl von Baugrundstücken wäre – ausgehend von einer reinen Einzel- und Doppelhausbebauung – mit rund 15 Bauplätzen zu rechnen. 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 BauNVO lauten. Ein Spielplatz ist in dem untersuchten Areal aufgrund eines nahegelegenen Spielplatzes im benachbarten Bebauungsplangebiet „Unter der Lamfert“ nicht vorgesehen.

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