

Sitzung BZA am 10.03.2026: Stellungnahme Anlieger Einwohnerfragestunde

→ Reduzierung Baugebiet:

Wegfall Privatgrundstück Schenk (6 Grundstücke mit 1-3 WE zulässig, Größe ca. 0,4 ha)
Damit keine Einzelhausbebauung (trotz Interessenten) mehr möglich !!!

Frage an den Bezirksausschuss:

Was gedenkt man zu tun, um die Wünsche der Bürger auf Einzelhäuser in dieser Wohnlage zu ermöglichen?

→ Bebauungsdichte:

Zitat aus schriftlicher Begründung zum Bebauungsplan vom 10.03.2025: (Seite 16, oben)

„ Gleichzeitig wird großer Wert auf eine nachhaltige und effiziente Flächennutzung gelegt. Beim Ausschöpfen des planungsrechtlichen Rahmens soll eine Dichte von ca. 35 Wohneinheiten je Hektar erreicht werden.“

Zitat der Stadtverwaltung aus der Vorlage X/1208 vom 13.05.2025-Abwägungsvorschlag zu der schriftlichen Eingabe der Anlieger vom Weissdornweg (Seite 4)

„ Typische Dichtevorgaben für ländliche Siedlungstypen sind 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar. Die Aussage, das die Vorgaben zur Dichte „extrem“ oder „überzogen“ sind wird seitens der Stadt daher nicht geteilt. (mit Querverweis auf die „Empfehlung regional-planerische Dichtevorgaben“ des Regierungspräsidiums Darmstadt)

Wohneinheiten IST gemäß Planung:

Im Ursprungsentwurf:	insgesamt 125 WE (60 WE/ha)
In der 1. Überarbeitung:	insgesamt 104 WE (48 WE/ha)
Aktueller Entwurf:	insgesamt 82 WE (51 WE /ha) – reduzierte Baugebietsgröße

Frage an den Bezirksausschuss:

Was hat die Planer bzw. Verwaltung dazu bewogen, die selbst gesetzten bzw. ausgesprochenen Empfehlungen zur Bebauungsdichte derart zu überschreiten, wir sprechen immerhin um eine Überschreitung von annähernd 50%, und wie wird dies vom BZA bewertet? (Hinweis: Planvorgabe: 1,60 ha x 35WE/ha = 56 WE, Ist lt. Plan = 82 WE max.)

→ Stellplatzangebot auf den Baugrundstücken:

Mindestanforderung lt. Bauordnung NRW: 1 Stellplatz pro Wohneinheit
Allgemeine Empfehlungen sprechen jedoch von 1 bis 2 Stellplätzen pro Wohneinheit
Möglicher Konsens: 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit oder in Stellplatzanzahl in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße (Beispiel Baden-Württemberg)

Frage an den Bezirksausschuss:

Was spricht dagegen, den Stellplatzbedarf anhand der realistischen Bedarfseinschätzung zu bewerten und eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan zu verankern?

Auswertung Bebauungsdichte

Zielvorgabe lt. Planbegründung (Schriftliche Begründung zum BpPlan Nr. 180, Altes Feld III, Seite 16 vom 10.03.2025)
 Begründung zur Abwägung gem. Vorlage X/1208 vom 13.05.2025, Seite 4: Dichtevorgabe für ländl. Siedlungstypen:

35 WE pro ha
 25-40 WE pro ha

Ermittlung der Wohneinheiten für den aktuellen BPlan vom 23.02.2026

Teilbereich	Größe ha	Anzahl Grund- stücke	Allgemeines Wohngebiet (Anzahl der festgelegten Wohneinh.)										Wohneinheiten		Bebauungsdichte IST					
			WA 1		WA 2		WA 3		WA 4		WA 5		Gesamt		WE pro ha					
			min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.				
Grundstück "Stadt"	1,605	3	2	4																
		2	4	4																
		1		4	6															
		2		4	6															
		2		4	6															
		1				6	8													
		2					8	12												
Summe insgesamt:	1,605	13													56	82		35	51	

Anmerkung:

Bei der Plangebietsgröße von 1,605 ha dürften unter Beachtung der städtischen Zielvorgabe insgesamt max. 56 WE entstehen, dh. die vorgegebenen Ziele werden bei Ausnutzung der im Planentwurf festgelegten Obergrenzen um rd. 26 WE überschritten!

Schmallenberg, den 10.03.2026

