



Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Grafschaft			

<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	<input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung
---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------

Dezernat: III	Amt: Bauordnungsamt	Sachbearb.: Frau Hennecke
------------------	------------------------	------------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	III
Finanzabteilung				
Bauordnungsamt				
Bauordnungsamt/Verwaltungsaufgaben				

**TOP: Bauvorhaben "An der Almert" in Grafschaft**

*Produktgruppe: 52.01 Bauaufsicht*

1. Beschlussvorschlag:

Dem Bezirksausschuss wird die Vorlage zur Kenntnis vorgelegt.

2. Sachverhalt und Begründung:

Ein Investor hat beim Bauordnungsamt der Stadt Schmallenberg beantragt, dass im Ortsteil Schmallenberg-Grafschaft „An der Almert“ die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 57 Wohneinheiten und Tiefgarage genehmigt wird. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sind erhebliche Bedenken aus der örtlichen Bevölkerung angemeldet worden. Daraufhin wurde eine Anliegerversammlung einberufen, um die Bedenken aufzunehmen und Fragen zu beantworten.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass es sich bei einem Genehmigungsverfahren um einen dynamischen Prozess handelt. Es ist sehr wahrscheinlich, dass zum Zeitpunkt des Bezirksausschusses bereits aktuelle und neue Informationen vorliegen. Der folgende Teil dieser Vorlage ist vom Stand des 03.03.2022. Es wurden bereits weitere prüffähige Unterlagen angefordert und Gesprächstermine mit den Architekten und Planern vereinbart. Es folgt ein Frage und Antwort Katalog, der die Fragen der zurückliegenden Anliegerversammlung aufnimmt und beantwortet.

**Warum zeigt die Stadt Schmallenberg keine Ansichten der geplanten Mehrfamilienhäuser?**

Aufgrund von Datenschutzrichtlinien und der Verletzung von Urheberrechten der Pläne dürfen ohne Zustimmung des Planers diese nicht veröffentlicht werden. Bis zur Anliegerversammlung am 21.02.2022 hatte die Stadt Schmallenberg noch keine Rückmeldung des Planers zur Veröffentlichung und konnten deshalb bislang nicht veröffentlicht werden. Den direkten Anliegern steht es jedoch frei Akteneinsicht beim Bauordnungsamt zu nehmen.

## **Was tut der Bezirksausschuss Grafenschaft zur Durchsetzung der Interessen der Graf-schafter?**

Der Bezirksausschuss wird das Thema der Bebauung „An der Almert“ im kommenden Bezirksausschuss Grafenschaft aufgreifen. Zu diesem Zeitpunkt liegen wahrscheinlich schon weitere Stellungnahmen und Informationen vor.

## **Warum tut die Stadt Schmallenberg nichts gegen das geplante Vorhaben?**

Das Bauordnungsamt der Stadt Schmallenberg fungiert als Baugenehmigungsbehörde. Es ist in der Pflicht, Bauanträge und die geplanten Vorhaben auf Genehmigungsfähigkeit zu prüfen. Die Prüfung erfolgt auf planungsrechtlicher Ebene (hier Innenbereich nach § 34 BauGB, Allgemeines Wohngebiet, kein Bebauungsplan) und bauordnungsrechtlicher Ebene. Dazu werden verschiedene Fachämter angehört und um Stellungnahmen gebeten (hier: Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Brandschutz). Ist das Vorhaben genehmigungsfähig, hat der Bauherr einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

## **Warum hat die Stadt nicht vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht?**

Gem. § 24 Abs. 3 BauGB darf *„...das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.“*

Gem. § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, *„in Gebieten, die nach §§ 30, 33 od. 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können soweit die Grundstücke unbebaut sind, ...“*.

Die bestehende Parkplatz-Anlage wurde seitens der Bauaufsicht seit jeher als „bauliche Anlage und somit als bebaut“ gewertet, die Stadt Schmallenberg hatte also keinerlei Vorkaufsrecht.

Eine „offenkundige Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit“ war ebenfalls in diesem Fall nicht zutreffend, zumal es für dieses Bauvorhaben bis 2019 noch eine gültige Baugenehmigung gab und die grundsätzlichen Überlegungen schon fast 30 Jahre zurück reichen, in denen Wohnungen für das Dienstpersonal im Zusammenhang mit dem Maritim-Hotel im Gespräch gewesen sind – damals ohne Widerstand aus der Ortsbevölkerung heraus.

Gem. § 27 Abs. 1 BauGB *„...kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften ... bestimmt oder mit hinreichender Sicherheit bestimmbar ist...“*.

Und diese Tatsache ist im vorliegenden „Innenbereich“ nach § 34 BauGB und angesichts der eigentlich erst vor Kurzem ausgelaufenen gleichlautenden Baugenehmigung und auch angesichts der positiven aktuellen Prüfung des Vorhabens durch die Bauordnungsbehörde nach den einschlägigen Kriterien zu bejahen.

Das Vorhaben passt sich in die geltenden baurechtlichen Vorschriften (und grundlegenden stadt- wie ortsspezifischen Entwicklungsabsichten) ein; ein Verstoß gegen das „Wohl der Allgemeinheit“ war und ist nicht gegeben. Das „Wohl der Allgemeinheit bzw. Zwecke für Wohnungsbau“ sind auch aus rechtlicher Sicht mit einem erhöhten, wenn nicht sogar dringenden Wohnbedarf zu begründen.

Das war für Grafenschaft abwegig; ganz besonders auch vor dem Hintergrund des laufenden Planverfahrens „Klosterblick“ und dort entstehender Baumöglichkeiten.

Aufgrund dieser Punkte wurde die evtl. Ausübung des Vorkaufsrechts in der jüngeren Zeit nicht thematisiert, vor allem weil durch die Bewertung der Parkplatz-Anlage als „bauliche Anlage“ kein Vorkaufsrecht entsteht, § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann nicht herangezogen werden.

## **Trifft § 8 der BauO NRW 2018 nicht zu?**

§ 8 Abs. 4 BauO NRW 2018 besagt: „Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen[...].“ Der Planer wurde aufgefordert, seine Planung für den Kinderspielplatz nachzureichen.

## **Wieso geht die Stadt Schmallenberg davon aus, dass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt?**

Die Mehrfamilienhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 45° geplant und fügen sich somit in die Umgebungsbebauung ein. Durch die Tiefgarage verschwinden die Autos der Anwohner, sodass es nicht zu einem Stellplatzproblem in der Straße kommt.

## **Wie viele Stellplätze müssen pro Wohneinheit nachgewiesen werden?**

Pro Wohneinheit muss ein Stellplatz nachgewiesen werden.

## **Warum gilt die Tiefgarage nicht als eigenes Geschoss, wenn sie teilweise nicht unterirdisch liegt?**

Als Geschoss gilt eine bauliche Anlage erst, wenn sie mehr als 1,60m über der Erde liegt. Das ist hier augenscheinlich nicht der Fall. Der Nachweis wird beim Entwurfsverfasser nachgefordert.

## **Durch die Tiefgarage werde ich in meinem persönlichen Wohnfeld beeinträchtigt (Abgase, Licht, etc.). Ist das rechtens?**

Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde aufgefordert, für die Tiefgarage eine Stellungnahme abzugeben. Diese Stellungnahme liegt noch nicht vor. Sollte sie positiv ausfallen, ist die Prüfung abgeschlossen, ggf. werden Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung übernommen.

Es wird angeregt, dem Planer vorzuschlagen, die Zu- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage ein wenig weiter bergab zu verlegen. Die Untere Immissionsschutzbehörde wurden im Nachgang die obig geäußerten Bedenken zur weiteren Prüfung vorgelegt.

## **Wo wird das Sauerland Alpin Hotel seine Stellplätze unterbringen?**

Das Sauerland Alpin Hotel ist nicht Eigentümer der Flächen, die aktuell als Stellplätze genutzt werden. Im damaligen Bauantrag hat das Hotel die notwendigen Stellplätze auf anderen Flächen ausgewiesen und hat entsprechend auf diesen Flächen die Möglichkeit zur Unterbringung der Stellplätze.

## **Warum sind im geplanten Baugebiet „Klosterblick“ Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten nicht zulässig jedoch beim geplanten Bauvorhaben An der Almert genehmigungsfähig?**

Im Baugebiet „Klosterblick“ greift planungsrechtlich ein. In einem B-Plan kann u.a. auch die Anzahl der Wohneinheiten geregelt werden. In diesem Gebiet wird landwirtschaftliche Fläche zu Wohnfläche umgeplant. Beim Vorhaben „An der Almert“ handelt es sich um Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB. Eine unbeplante Analoganwendung ist hier nicht möglich.

### **Für wie viele Personen sind die einzelnen Wohnungen ausgelegt?**

Die Wohnungen sind als sogenannte „Singlewohnungen“ und vom Zuschnitt her eher für zwei Personen ausgelegt. Jede Wohnung besitzt lediglich ein Schlafzimmer, einen Wohn-Essbereich, eine Küche und ein Bad.

### **Es leben auf der geplanten Fläche und in den Böschungen Weinbergschnecken, Amphibien und Igelfamilien. Greift der Artenschutz?**

Ein Artenschutzgutachten ist lediglich bei geplanter Bebauung des Außenbereichs einzuholen. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde ist keine Stellungnahme notwendig, da es sich um Flächen im Innenbereich handelt. Die Baugenehmigung enthält ohnehin einen Hinweis zur Einhaltung des Artenschutzes.

### **Bis wann soll das Bauvorhaben fertiggestellt sein?**

Hierzu liegen keine Informationen vor.

### **Ist die Infrastruktur gefährdet (Bäckerei, Friedhof, ärztliche Versorgung, etc.)?**

Da nach Diagnose des Landesbetriebs IT.NRW bis zum Jahr 2040 die Einwohnerzahlen der Stadt Schmallebenberg auf etwa 22000 – 23000 Einwohner sinken wird, ist nicht davon auszugehen, dass die Infrastruktur gefährdet ist.

Die ärztliche Versorgung im ländlichen Bereich ist ein allumfassendes Problem, steht aber nicht im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „An der Almert“.

### **Ist die Aberkennung des klimatischen Heilkurortes gefährdet?**

Nein. Der Prozess der Verlängerung der Titel Kurorte im Stadtgebiet läuft aktuell. Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen darauf.

### **Was passiert, wenn die Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden?**

Die Wohnungen sind nicht zur Nutzung als Ferienwohnung beantragt. Dazu muss ein gesonderter Antrag auf Nutzungsänderung eingereicht werden. Sollten die Wohnungen in Zukunft ungenehmigt als Ferienwohnung genutzt werden, wird das Bauordnungsamt ein ordnungsbehördliches Verfahren einleiten und ggf. auch gegen die ungenehmigte Nutzung vorgehen.

### **Sollen die Wohnungen ausschließlich Wohnraum für Pflegekräfte aus dem Kloster und Mitarbeiter des Fraunhofer Institutes schaffen?**

Der Bauantrag enthält keine Informationen zur Belegung der Wohnungen.

### **Wie lange dauert es, bis die Genehmigung erteilt werden kann?**

Sobald alle angeforderten Stellungnahmen positiv ausgefallen sind und die Prüfung abgeschlossen ist, kann eine Genehmigung erteilt werden. Aus Erfahrungswerten lässt sich sagen, dass aus heutiger Sicht die Genehmigung in einem Zeitraum von zwei Monaten erteilt werden kann.

### **Was kann ich tun, wenn das Bauvorhaben genehmigt wurde und ich mich dagegen wehren will?**

Sie können von Ihrem Recht Gebrauch machen und Klage beim Verwaltungsgericht in Arnberg gegen die von der Stadt Schmallebenberg erteilten Baugenehmigung einreichen.