



Datum: 16.02.2021

| Vorlage der Verwaltung für:    | Abstimmergebnis |      |       |
|--------------------------------|-----------------|------|-------|
|                                | Ja              | Nein | Enth. |
| Bezirksausschuss Bad Fredeburg |                 |      |       |

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

|                  |                                                 |                           |
|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| Dezernat:<br>III | Amt:<br>Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung | Sachbearb.:<br>Herr Beste |
|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|

|                                         |               |          |   |     |
|-----------------------------------------|---------------|----------|---|-----|
| Beteiligte Ämter:                       | Sichtvermerk: | gesehen: | I | III |
| Finanzabteilung                         |               |          |   |     |
| Amt für Stadtentwicklung                |               |          |   |     |
| Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung |               |          |   |     |

**TOP: Bad Fredeburg - zusätzliche Wohnbaulandbereitstellung - Vorschlag zur Prüfung beidseitige Bebauung "Parkstraße"***Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung*1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Bad Fredeburg nimmt das Prüfergebnis zur Kenntnis.  
Eine verfahrensmäßige Weiterverfolgung des Vorschlags wird aufgrund der in der Verwaltungsvorlage dargelegten Aspekte nicht erwogen.

2. Sachverhalt und Begründung:**Bad Fredeburg****Betr.: Nachfrage Wohnbaugrundstücke – Kurzfristige Wohnbaulandbereitstellung****Bezug:** Bezirksausschuss Bad Fredeburg v. 19.01.2021**Prüfungsvorschlag** von Herrn Ralf Fischer zur beidseitigen Anbaubarkeit der „Parkstraße“ (Bereich „nordöstliche Schleife“)**Hier:** Städtebauliche und planungsrechtliche Prüfung durch Amt für Stadtentwicklung

## A) Antrag (Prüfungsvorschlag)

... „Ich bitte zu prüfen, ob die im anliegenden Plan orange und gelb eingezeichneten Flächen in Fläche für Wohnbebauung umgewandelt werden können. Der Vorteil der Flächen liegt darin, dass diese voll erschlossen und mithin sofort bebaut werden könnten. Die Eigentümer der orangenen eingezeichneten Flächen sind mit einer entsprechenden Umwandlung einverstanden. Zu der Eigentümerin der gelb eingezeichneten Flächen kann ich keine Angaben machen. M.E. wäre aber auch eine Bebaubarkeit nur der orangenen Flächen in Anbetracht des akuten Mangels an Bauland mehr als sinnvoll.“ ...



## B) Prüfungsergebnis

### Städtebaulich:

#### Positiv

- ökonomisch sinnvolle, beidseitige Ausnutzung einer vorhandenen, bislang nur einseitig angebauten Erschließungsanlage,
- etwaig optisch gelungenere Abrundung eines Siedlungsrandes,
- mögliche Minderung fraglos bestehender Wohnbaulandnachfrage unter vertretbarem Eingriff in den Freiraum.

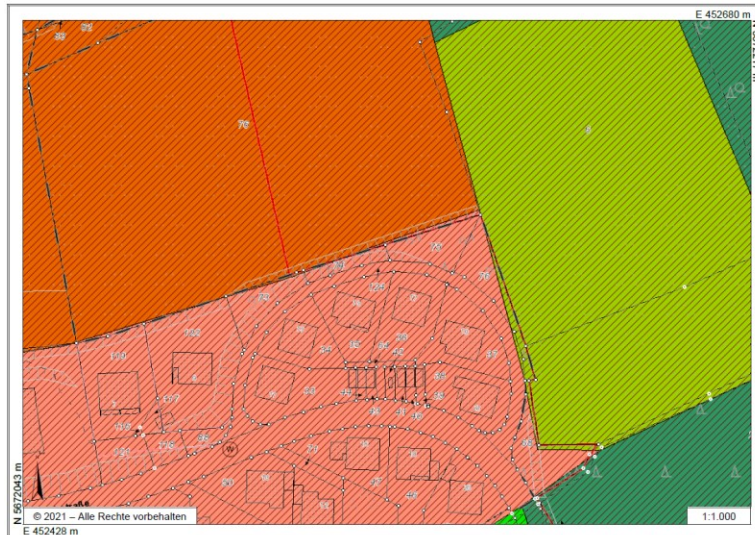
#### Negativ

- vorhandene Erschließungsanlage sehr schmal, zwingt schon im Zusammenhang mit der jetzigen Bebauung zu Kompromissen hinsichtlich Grundstücksanfahrbarkeit, Parken (Garagen werden vom unteren Teil der Parkstraße aus angefahren), Müllabfuhr, Anlieferverkehr ( $\Leftrightarrow$  dazu: zusätzlicher Verkehr dürfte von heutiger Anliegerschaft wohl eher kritisch gesehen werden),
- etwaige Fahrbahnverbreiterung wohl eher nicht gewollt (zeitintensiv und kostenträchtig)
- bestehende Orts- bzw. Siedlungsrandgestaltung durch vorhandenen Bewuchs optisch nicht auffallend verbesserungsbedürftig,
- zur Aussage „akuter Baulandmangel“: im Bereich „Wiesentor“ lassen sich nach wie vor (seit Jahren) gut 20 freie Bauplätze/-möglichkeiten lokalisieren; im Bereich der Bau-/Wohnbiete „Leisterfeld“ und „Frettelt“ finden sich derzeit augenscheinlich noch ca. 20 unbebaute Plätze...

### Planungsrechtlich:

#### Fakten

- die bestehende Bebauung fällt in den Bebauungsplan Nr. 27 „Hallenberg-Suntelt“ und ist als „WR“-Reines Wohngebiet ausgewiesen,
- der vorgeschlagene wohnbauliche Erweiterungsbereich fällt mit seinem westlichsten Teil (dem westlichsten („linken“) zusätzlichen Baugrundstück) in den Geltungsbereich des vg. B-Planes und liegt ansonsten im Wesentlichen (d.h. mit den übrigen Teilen der Parzellen Nr. 6 und Nr. 76) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich,
- im FNP ist der größte Teil des Erweiterungsbereichs als Sondergebiet „Klinik“ dargestellt, die östlichste („gelbe“) Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“, die unmittelbar nördlich an den Erschließungsweg angrenzenden „Restparzellen“ (73 – 76) als „Wohnbaufläche“.



### Positiv

- jedwede Nutzungsänderung einer Fläche kann städtischerseits formalrechtlich angestrebt werden und sollte im vorliegenden Fall im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung auch grundsätzlich möglich sein.

### Negativ

- eine wohnbauliche (Um-)Nutzung bedingt im vorliegenden Fall zwingend formale Planung, eine „einfache“ Regelung per Baugenehmigung ist aufgrund der Gegebenheiten (Lage des Bereichs teils innerhalb eines B-Planes, teils im Außenbereich, dazu anderslautende bzw. entgegenstehende Nutzungsfestlegungen in FNP und B-Plan) nicht möglich,
- das vereinfachte Satzungsverfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (= Erlass einer sogen. Ergänzungssatzung) ist aufgrund der bestehenden Lage in einem B-Plan-Gebiet nicht anwendbar, die verfahrensverkürzten B-Pläne nach §13a/b BauGB scheiden aus gleichem Grund bzw. entgegenstehendem FNP ebenfalls aus,
- die vorgeschlagene wohnbauliche (Um-)Nutzung des Erweiterungsbereichs bedingt eine „reguläre“ FNP-Änderung (mit 2maliger Beteiligung der Öffentlichkeit auf Basis diverser fremd zu beauftragender Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutz, Ökoausgleichsermittlung)),
- aufgrund des – gesamtstädtisch gesehen – rechnerischen Überangebotes an Wohnbauflächenreserven wäre parallel zur FNP-Neudarstellung an dieser Stelle eine mindestens doppelt so große bestehende Wohnbauflächendarstellung an anderer Stelle zurückzunehmen,
- um verbindliches Baurecht zu schaffen, ist parallel zur vg. FNP-Änderung auch ein ebenso „regulärer“ Bebauungsplan aufzustellen,
- in den Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren sind Widerstände der jetzigen Anlieger nicht auszuschließen, eher zu erwarten; die über den bestehenden B-Plan geschaffene „besondere städtebauliche Situation“ für diesen Teil der „Parkstraße“ ist argumentativ nicht so einfach auszuhebeln ⇔ daraus resultierend droht am Ende ein möglw. kontroverses politisches Abwägungs- und Entscheidungserfordernis.

### Fazit:

Die angeregte Umnutzung ist zwar grundsätzlich möglich, aber städtebaulich nur bedingt begründbar, aus den örtlichen Gegebenheiten heraus nicht unproblematisch und planungsrechtlich mit einem vergleichsweise hohen Zeit- und Kostenaufwand bei überschaubarem Zugewinn von lediglich 3 – 4 Bauplätzen behaftet, die auch keinesfalls kurzfristig bereitgestellt werden könnten. Insgesamt muss die zur Prüfung vorgeschlagene Überlegung als nicht weiterverfolgenswert beurteilt werden.

