



Datum: 30.06.2021

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

|                                                         |                                                   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <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/Liegenschaften |               |          |   |     |
| Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung |               |          |   |     |

**TOP: Bebauungsplan Nr. 28 c "Weißer Stein I" - Teilabschnitt 3, Stadtteil Bad Fredeburg - 3. (vereinfachte) Änderung**  
**- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**  
**- Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

*Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung*

#### 1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Bad Fredeburg / Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für den in der Anlage 4 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28c „Weißer Stein I“ – Teilabschnitt 3 im Ortsteil Bad Fredeburg gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für dessen 3. Änderung.

Zielsetzung der Planungsmaßnahme ist die Herbeiführung einer wohnbaulichen Innenverdichtung zur Milderung des bestehenden Wohnbauflächen-Nachfragedrucks. Zu diesem Zweck ist die Aufgabe einer nicht (mehr) benötigten, seit Jahren ungenutzten innerörtlichen Grünfläche und deren umgebungskonforme Umplanung in Richtung einer allgemeinen Wohngebietsbaufläche beabsichtigt.

Die Planungsmaßnahme erfüllt die Kriterien des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, womit sie verfahrensrechtlich als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ abzuwickeln ist. Demgemäß 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, und 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 wird von

der Option Gebrauch gemacht, 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 (Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

## 2. Sachverhalt und Begründung:

Das Thema „Maßnahmen zur Reduzierung des örtlichen Wohnbauflächen-Nachfragedrucks“ war schon Gegenstand der letzten Beratungen des Bezirksausschusses Bad Fredeburg. Die Verwaltung wurde gebeten, diesbzgl. Möglichkeiten zu eruieren, insbes. relativ schnell zur Wirkung zu bringende.

Hier fiel der Blick, unterstützt durch eine aktuelle private Ankauf-/Pachtanfrage, auf eine Innerortsfläche, die in dieser Hinsicht schon 2008 einmal politisch thematisiert worden ist. Konkret handelt es sich um ein insgesamt knapp 2.000 m<sup>2</sup> großes Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28c „Weißer Stein I“ – Teilabschnitt 3, welches sich aus 3 Einzelparzellen zusammensetzt, die, gelegen zwischen der „Waldenburger Straße“ im Westen und der „Danziger Straße“ im Osten, einen gemeinsamen solitären Grünflächenstreifen bilden – vgl. Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage).

Der Bebauungsplan Nr. 28c „Weißer Stein I“ (TA3) trat am 24.11.1983 in Kraft. Bislang wurden 2 Änderungsverfahren durchgeführt, deren Geltungsbereiche ebenfalls aus der Anlage 1 ersichtlich sind.

Aus dem vergrößerten Planausschnitt für den fraglichen Bereich (Anlage 2) wird ersichtlich, dass sich das in Rede stehende Areal aus 3 Parzellen zusammensetzt, für welche der Bebauungsplan, gesehen von West nach Ost, „Parkanlage“ (= Parzelle Nr. 159; Größe 764 m<sup>2</sup>), „Spielplatz“ (= Parzelle Nr. 160; Größe 467 m<sup>2</sup>) und „(öffentlicher) Parkplatz“ (= Parzelle Nr. 161; Größe 754 m<sup>2</sup>) festsetzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt vom 31.07.2001 ist dieser Bereich entsprechend als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ dargestellt.

Der festgesetzten öffentlichen Nutzung gemäß stehen alle vg. Parzellen in städtischem Eigentum.

Im relativ aktuellen Luftbild – Anlage 3 – wird allerdings deutlich, dass die planmäßig zugeordneten Funktionen - offenbar bzw. mutmaßlich mangels entsprechender bisheriger Bedarfe – bis heute nicht umgesetzt respektive nachgefragt wurden.

Bereits in der o.a. politischen Befassung 2008 war die Rede von einem größtenteils verwilderten Areal, das offenbar teils unzulässig und die Nachbarschaft störend fremdgenutzt würde. Schon seinerzeit wurde daher verwaltungsseitig eine zweckdienlichere Nutzung für Bebauungszwecke vorgeschlagen und vom Ausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen. Woraan die konkrete Umsetzung dieser Überlegung bis heute gescheitert ist, konnte aktuell nicht geklärt werden.

Wie schon aus den vg. Anlagen zur VwVorlage ersichtlich, sind die 3 zusammenhängenden Parzellen von 3 Seiten (Westen, Norden, Osten) von öffentlichen Erschließungsanlagen umschlossen, womit deren gesicherte (verkehrliche) Erschließung festgestellt werden kann.

Nutzungsmäßig schließt sich südlich an die bisherige Grünzone eine „Mischgebietsbaufläche“ (gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) an, in welcher sich, etwas nach Südosten abgesetzt, auch der örtliche ALDI-Markt befindet.

Zu den übrigen Seiten schließen sich „Allgemeine Wohngebietsbereiche“ (gem. § 4 BauNVO) an; teils, nach Norden und Osten hin, über den Nachbarbaugebiet Nr. 28a „Weißer Stein I“ (TA1) auch planungsrechtlich festgesetzt.

Während sich allerdings unmittelbar nördlich an die bisherige Grünzone eine zwingend 3-geschossige Einzel-/Doppelhausbebauung anschließt, grenzen nach Osten hin max. 2-geschossige Hausgruppen/Reihenhäuser an; nach Westen hin ist die Bebauung mangels Bebauungsplan im Einfügerahmen in das bauliche Umfeld freigestellt.

Verwaltungsseitig wird an dieser Stelle die seinerzeitige Empfehlung wiederholt, die auch ökologisch weitgehend eher funktionslose Grünzone im Rahmen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes in Richtung wohnbauliche Nutzbarkeit um zu planen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist aus dem Übersichtsplan Anlage 4 zur VwVorlage zu ersehen.

Ziel sollte es dabei sein, dass sich die zukünftige Bebauung einerseits in das vornehmlich durch die bestehende Wohnbebauung geprägte städtebauliche Umfeld einfügt und andererseits bedarfs- und nachfragegerecht auch verschiedenen baulichen bzw. nutzungsmäßigen Interessen Rechnung getragen werden kann, ohne dass diesen Optionen durch zu enge rechtliche Festsetzungen von vornherein der Raum genommen wird.

Wenngleich durch die städtischen Eigentumsverhältnisse schon eine Steuerung der zukünftigen Nutzungsformen gegeben ist, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine gebäudeformbedingte Riegelbildung sowohl in der Längen- als auch in der Höhengestaltung auszu-schließen und auch das bereits aktenkundige Nachfrageinteresse zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die bereits vorstehend angesprochenen vorhandenen Erschließungsstrukturen wird demgemäß weiterhin eine Aufteilung in 3, allerdings dann in etwa gleichgroße Einzelgrundstücke präferiert, wobei das östliche von der „Danziger Straße“ aus zu erschließen wäre und das westliche und das mittlere von der „Waldenburger Straße“ bzw. deren nördlichen Stich aus.

Die 3-Teiligkeit der Bebauung könnte durch entsprechende Einzelbaufenster unterstrichen werden, was auch die Freistellung der Bauweise (Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauung) unbedenklich erscheinen lassen würde.

Mit Blick auf die Umgebungsbebauung sollte eine zwingende 2-Geschossigkeit ( + Satteldachvorgabe von mind. 35° (Anm.: in der Umgebung sind 40° festgesetzt)) vorgegeben werden, um evtl. unpassend klein/niedrig wirkende Gebäude an dieser Stelle möglichst zu vermeiden.

Die zulässigerweise versiegelbare Grundfläche, gesteuert über die sogen. „Grundflächenzahl“ (GRZ) sollte angesichts der angestrebten Flexibilität mit 0,5 erhöht angesetzt werden (Bestandsumgebung GRZ 0,4), zumal diese Werte aus der BauNVO zukünftig ohnehin nur noch als Orientierungswerte gehandhabt werden (sollen).

Die zulässige Art der baulichen Nutzung sollte, abgeleitet aus der maßgebenden Umgebung bzw. den dortigen Festsetzungen und der prioritär verfolgten Planungsintention, ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO mit dem nachfolgenden (eingeschränkten) Nutzungsspektrum festsetzen:

#### **WA Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 – 6 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die ansonsten allgemein zulässigen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ansonsten ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Aus den vorstehenden Ausführungen würde sich der als Anlage 5 beigefügte städtebauliche Änderungsentwurf (Planzeichnung) ableiten/ergeben.

Da die vorgeschlagene und vorbeschriebene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28c „Weißer Stein I“ (TA3) die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ( = „Bebauungsplan der Innenentwicklung“) erfüllt, kann diese gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im sogen. „beschleunigten/vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Danach kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Option Gebrauch gemacht werden, 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 (direkt) 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.

Von dieser Option, die gem. § 13 Abs. 3 BauGB u.a. den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beinhaltet, sollte im vorliegenden Fall i.S. einer möglichst schnellen Abwicklung Gebrauch gemacht werden – siehe Beschlussvorschlag.

In diesem enthalten ist damit auch bereits der – formalrechtlich zwar nicht zwingend notwendige, aber i.d.R. der Klarheit wegen gefasste – Offenlagebeschluss gem. § Abs. 2 BauGB.

Nach der den formalen Erfordernissen genügenden Ausfertigung der Planentwurfsunterlagen wäre auf dieser Basis unmittelbar die besagte Offenlage durchzuführen.

Ergänzende Verfahrenshinweise:

1. Im beschleunigten Verfahren kann ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; ... ; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.  
(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
2. Im beschleunigten Verfahren gelten ... Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. ⇔ Kein ökologisches Ausgleichserfordernis!  
(gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
3. Ein Beteiligungserfordernis von (externen) Trägern öffentlicher Belange wird verwaltungsseitig nicht gesehen.