



Datum: 23.08.2022

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

X öffentliche Sitzung	nichtöffentliche Sitzung
------------------------------	--------------------------

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Frau Weidenfeld
------------------	---	--------------------------------

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

TOP: Bebauungsplan Nr. 27 "Hallenberg und Suntelt", Stadtteil Bad Fredeburg - 5. Änderung (im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 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. 27 „Hallenberg und Suntelt“ im Ortsteil Bad Fredeburg gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für dessen 5. Änderung.

Zielsetzung der Planungsmaßnahme ist die Herbeiführung einer wohnbaulichen Innenverdichtung zur Milderung des bestehenden Wohnbauflächen-Nachfragedrucks. Zu diesem Zweck ist die Aufgabe einer Grünfläche und deren umgebungskonforme Umplanung in Richtung einer reinen Wohngebietsbaufläche beabsichtigt.

Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Bebauungsplanung nicht berührt werden, ist die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB abzuwickeln. 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 Trä-

ger 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 öfters Gegenstand der Beratungen in den Ausschüssen und die Verwaltung wurde gebeten, hier durch eine aktuelle private Anfrage, den Blick auf eine Grünfläche im Ortsteil Bad Fredeburg zu richten. Konkret handelt es sich um eine insgesamt 674 m² große Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hallenberg und Suntelt“, welche im Nord-Osten an die Parkstraße angrenzt - vgl. Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage).

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Hallenberg und Suntelt“, Ortsteil Bad Fredeburg, trat am 26.07.1968 in Kraft und bis heute wurden vier Änderungsverfahren durchgeführt, deren Geltungsbereiche ebenfalls aus der Anlage 1 ersichtlich sind. Aus dem vergrößerten Planausschnitt für den fraglichen Bereich (Anlage 2 und 3) wird ersichtlich, dass es sich bei der Fläche um eine Grünfläche handelt, die sich an einer vorhandenen, bislang nur einseitig angebauten Erschließungsanlage befindet. Im Flächennutzungsplan der Stadt vom 31.07.2001 ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt (Anlage 5).

Nutzungsmäßig schließt sich südlich und westlich an die bisherige Grünfläche ein „Reines Wohnbaugebiet“ (gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) mit einer max. 2-geschossigen Einzel-/Doppelhausbebauung an. Zur nördlichen Seite schließt sich ein „Sonstiges Sondergebiet“ (gem. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Kliniken“ an. Im Osten schließt sich „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB an.

Verwaltungsseitig wird an dieser Stelle empfohlen die ökologisch weitgehend eher funktionslose Grünfläche im Rahmen einer 5. Änderung des Bebauungsplanes in Richtung wohnbauliche Nutzbarkeit um zu planen. Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist aus dem Übersichtsplan Anlage 4 zur VwVorlage zu ersehen.

Ziel sollte es dabei sein, dass sich die zukünftige Bebauung einerseits in die bestehende Wohnbebauung 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.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung sollte, abgeleitet aus der maßgebenden Umgebung bzw. den dortigen Festsetzungen und der prioritär verfolgten Planungsintention, ein „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festsetzen.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt werden, kann und soll diese im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden – Näheres siehe Beschlussvorschlag.

Nach entwurfsmäßiger Fertigstellung der erforderlichen Änderungsunterlagen wird auf Basis der Beschlussfassung unmittelbar deren öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgenommen.