



Datum: 22.01.2009

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

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: I	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
----------------	---	---------------------------

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

TOP: Bebauungsplan Nr. 12 "Wormbacher Berg II", Stadtteil Schmallingenberg
4. Änderung
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Schmallingenberg / der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallingenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Übersichtsplan Anlage 3 zur VwVorlage abgegrenzten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wormbacher Berg II“ wird zum Zwecke der baulichen Nachverdichtung und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gefasst (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2. Sachverhalt und Begründung:

Der Bereich zwischen dem Sportplatz „Wormbacher Berg“ und der Wohnbebauung im Bereich „Heidenstraße“ / „Franz-Kayser-Straße“, vormals waldbestanden, ist eine der vielen Kyrill-geschädigten Flächen im Stadtgebiet.

Aufgrund des Wegfalls des Baumbestandes drängt sich vor Ort die Überlegung auf, die bislang nur einseitig angebaute „Heidenstraße“ mit einer 2. Bauzeile an der Nordseite zu versehen und so bis zu 4, zwischen 560 und 650 m² große städtische Bauplätze zu mobilisieren, ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durchführen zu müssen.

Das Areal fällt in den Geltungsbereich des seit dem 25.07.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Wormbacher Berg II“ (s. Übersichtsplan Anlage 1 zur VwVorlage).

Der fragliche Bereich ist analog zur Vorgabe des Flächennutzungsplanes (FNP) im B-Plan als „Grünfläche“ ausgewiesen. Er fungiert in erster Linie als Abstands- und Sichtschutzgrün zwischen dem Sportplatz und dem östlich gelegenen Wohngebiet (s. B-Plan-Auszug Anlage 2 zur VwVorlage).

Aufgrund der nach wie vor betriebenen Sportplatznutzung besteht grundsätzlich auch weiterhin Schutzbedarf für angrenzende Wohnbebauung.

Allerdings wurde der Abstand zwischen der Sportanlage und den nächstgelegenen Wohngrundstücken bereits kurz nach Rechtskraft des B-Planes im Zuge der 1. Änderung durch Heranlegen weiterer Wohnbebauung am ebenfalls neuen Stichweg „Heidenstraße“ teilweise bis auf 30 m verringert. Immissionsprobleme sind dennoch zu keiner Zeit aufgetreten, das gegenseitige Rücksichtnahmegebot wurde beachtet.

Die neuen Grundstücke (s. Änderungskonzept Anlage 3 zur VwVorlage) würden sogar einen größeren, zwischen 33 bis 50 m betragenden Mindestabstand zur Sportanlage aufweisen und dabei ebenfalls außerhalb der südwestlichen Hauptwindrichtung bleiben, so dass durch die Planung keine über das schon bestehende Maß hinausgehenden Rücksichtnahmeerfordernisse ausgelöst würden.

Neben diesem immissionsrechtlichen Aspekt wären im Verfahren auch denkmalrechtliche Belange von besonderer Bedeutung, da zwischen Sportplatz und „Franz-Kayser-Straße“ noch Hohlweg-Überreste der ehem. Heidenstraße zu finden sind (s. Anlageplan 3 zur VwVorlage). Dem Schutz und Erhalt dieses kulturhistorisch wichtigen Bodendenkmals sollte ein hoher Stellenwert zukommen, wenngleich die Sicherung selbst nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens wäre.

Hinsichtlich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung wären für den Änderungsbereich die Festsetzungen des bestehenden B-Planes weitestgehend zu übernehmen: Allgemeines Wohngebiet, offene, 1geschossige Bauweise.

Da die bauliche Nachverdichtung in diesem Bestandsbereich einschl. der effizienteren Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen als Vorhaben der städtischen Innenentwicklung zu werten ist, ließe sich dieses mittlerweile 4. Änderungsverfahren auf Basis des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB abwickeln.

Damit könnte ein 1maliges Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren ausreichen und das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichtes und zur Leistung ökologischen Ausgleichs entfielen.

Der FNP wäre bei Gelegenheit ohne förmliches Verfahren zu berichtigen/anzupassen.

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt insgesamt ca. 0,28 ha. Der Zugewinn an Baugrundstücksfläche läge bei ca. 2.350 m².