



Datum: 06.11.2009

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					

TOP: Bebauungsplan Nr. 14 "Alte Post", Stadtteil Schmallingenberg

7. Änderung

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (vereinfachtes Änderungsverfahren)

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Für den in den Anlageplänen zur VwVorlage abgegrenzten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Alte Post“, Stadtteil Schmallingenberg, fasst die Stadtvertretung Schmallingenberg gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung. Vorrangiges Ziel der Änderung ist die Verbesserung der baulichen Möglichkeiten im Plangebiet.

Da durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden, ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung zu bringen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Für das Jahr 2010 ist der Ausbau der Straße „Unterm Selbend“ beabsichtigt.

Die Straßenplanung geht auf den am 25.03.1989 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 14 „Alte Post“ zurück.

Wie aus dem B-Plan-Ausschnitt Anlage 1 zu dieser VwVorlage ersichtlich, sieht der B-Plan für die damalige Planstraße, neben der Erschließung der nordwestlich angrenzenden, bislang rückwärtigen Bauzeile des dortigen Mischgebietes, im Bereich der Wendeanlage auch einen Anschluss des westlich gelegenen Gewerbegebietes vor.

Diese geplante Zufahrt verläuft tlw. über derzeit noch in Privateigentum stehendes Gelände (Flurstück Nr. 275). Zur ordnungsgemäßen Realisierung der Planungsvorgabe ist also Grunderwerb erforderlich.

Im Rahmen der dazu mit den Betroffenen geführten Gespräche kam die Überlegung auf, die Flächenverfügbarkeit im Wege eines Flächentausches herbeizuführen, in Folge dessen dann auch die nach derzeitiger Planungs- und Eigentumslage kaum gegebene eigenständige Bebaubarkeit des Flurstücks 275 ermöglicht werden könnte.

Konkret soll die für den Straßenbau benötigte Fläche in Größe von ca. 53 m² gegen eine etwa gleichgroße Teilfläche des Flurstücks Nr. 346 getauscht werden, das Teil des o.a. Gewerbegebietsbereiches ist und unmittelbar südwestlich an die Parzelle 275 anschließt.

Durch diese Vergrößerung der Parzelle 275 würde die Möglichkeit eröffnet, die darauf festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche so in Richtung Gewerbegebiet zu erweitern, dass die Parzelle 275 eigenständig in mischgebietskonformer Art und Weise bebaubar würde.

Immissionsschutzrechtliche Probleme ergäben sich aufgrund der Bestandssituation und der in dieser Hinsicht marginalen Änderungen hieraus nicht.

Da der geltende B-Plan im fraglichen Erweiterungsbereich jedoch Festsetzungen für einen öffentlichen Fußweg enthält, der zudem noch von aus heutiger Sicht überdimensionierten und entsprechend pflegekostenaufwändigen Grünflächen gesäumt wird (siehe Anlage 1), die überdies keinen wirklichen Nutzen erfüllen, müsste hier der B-Plan zunächst entsprechend geändert respektive angepasst werden.

Aus städtischer Sicht wichtige Prämisse muss dabei sein, dass der besagte Fußweg, der sich topografiebedingt zwar nicht ganz einfach darstellen wird, im fußläufigen Verkehrsnetz als Verbindung von der zentralen Innenstadt in Richtung Kurpark aber durchaus Sinn macht, weiterhin planungsrechtlich vorgehalten wird, obgleich eine kurzfristige Realisierung dieser Trasse derzeit nicht beabsichtigt ist.

Die planerische Umsetzung der erläuterten planerischen Zielsetzungen erfolgt also insbs. durch Verzicht auf die genannten, fußwegbegleitenden Grünstreifen.

Verbesserungen ergeben sich daraus sowohl für die angrenzende gewerbliche Baufläche als auch für die Baufläche am Südwestrand des Mischgebietes, auf denen aber jeweils die mit dem Fußweg einmal verbundenen Böschungsf Flächen zu dulden sein werden.

Auf der planerisch verbleibenden, nach wie vor 2,5 breiten Fußwegparzelle wäre ein solcher nach heutigen Ausbaustandards immer noch unter beidseitiger Flankierung mit einer hinreichend zweckdienlichen Heckenpflanzung anlegbar.

Die Neukonzeption dieses Gesamtbereichs ist flächenmäßig aus dem Übersichtsplan Anlage 2 ersichtlich.

Die blau (ca. 53 m²) bzw. gelb (ca. 56 m²) markierten Flächen werden zu Straßenverkehrsflächen und fallen letztendlich ebenso an die Stadt, wie die grün eingefärbte Fußwegparzelle (ca. 107 m²). Die schraffierte Fläche (ca. 53 m²) tritt zur privaten Mischgebietsbaufläche hinzu, die rot eingefärbte (ca. 190 m²) zur (nicht überbaubaren) Gewerbebaufläche.

Die bräunlichen Bereiche stellen die ermöglichten Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet dar.

Wenngleich die eigentlichen Grundzüge der Ursprungsplanung durch all die erläuterten Änderungen nicht tangiert werden, so spricht die Anzahl der Abweichungserfordernisse dennoch dagegen, dies alles auf dem ansonsten auch denkbaren Befreiungswege zu regeln, zumal die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. §13 Baugesetzbuch vorliegen.

Für den B-Plan Nr. 14 „Alte Post“ wurden bislang 6 Änderungsverfahren eingeleitet, 5 Änderungen traten in Kraft.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, für den in den Anlageplänen 1 und 2 jeweils eingetragenen Änderungsbereich den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung mit vorbeschriebener Zielsetzung zu fassen.