



Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Grafschaft			
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. 138 "Schulstraße", Ortsteil Grafschaft
- Prüfung und Auswertung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Die Stadtvertretung Schmallenberg stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltungsvorlage zu und fasst für den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 138 „Schulstraße“, Ortsteil Grafschaft, in der öffentlich ausgelegten Fassung den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB; die zugehörige Begründung wird beschlossen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Zum Planungsvorhaben und dessen Hintergründen wurde erstmals im Rahmen der Verwaltungsvorlage VII/808 vom 24.09.2007 zum Aufstellungsbeschluss berichtet, der am 25.10.2007 gefasst wurde.

Da die Sachverhaltsdarstellung damit noch in die vorherige Wahlperiode fiel, nachfolgend ihr Wortlaut nochmals auszugsweise:

„Im Ortsteil Grafschaft führen 2 Entwicklungen dazu, im Bereich der „Schulstraße“, südlich des Kindergartens, planerisch tätig zu werden.

Die Aufgabe eines dort ehemals betriebenen Gärtnereibetriebes mit Leerstand des teils maroden Gebäudebestandes sowie das dringende Erfordernis der Erweiterung/des Neubaus der benachbarten Feuerwache veranlassen, die baulichen Möglichkeiten in diesem Bereich planerisch neu zu ordnen.

Da zudem gem. der Vorgabe der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne des Umweltschutzes der Freiflächenverbrauch eingedämmt und innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten ausgelotet werden sollen, bietet es sich im vorliegenden Fall städtebaulich an, eine maßvolle Innenverdichtung in die Planungskonzeption einfließen zu lassen.

...

Vorgesehen ist danach gem. Flächennutzungsplanvorgabe die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung, wobei die Art der zulässigen Nutzung – unter Einbeziehung der Feuerwachenutzung und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes – aufgrund der räumlichen und topografischen Gegebenheiten von vornherein auf den allgemeinen Zulässigkeitskatalog beschränkt werden sollte. Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, sowie sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe sollten generell ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich an der maßgebenden Umgebungsbebauung orientieren und bei einer GRZ von 0,4 zwei Vollgeschosse zulassen.

Die Bauweise sollte offen, allerdings auf Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen begrenzt sein. Im Hinblick auf die Gebäudegestaltung sollte bestimmt werden, dass für den Planungsbereich – wie bisher – die Regelungen der Ortssatzung Grafschaft gelten.

Durch die Planung werden 2 zusätzliche, ansonsten nicht genehmigungsfähige Baumöglichkeiten in Innenbereichslage geschaffen.

Nach neuestem Baurecht können gem. § 13a BauGB derartige „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im vereinfachten/beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da hier der Anwendungsfall § 13a Abs. Nr. 1 BauGB vorliegt: es werden (weit weniger) als 20.000 m² überbaubare Grundfläche festgesetzt, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist ebenfalls nicht durchzuführen. Eine einmalige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürger und Träger öffentlicher Belange) im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB kann ausreichen. ...“

Vornehmlich aus grundstücksrechtlichen Gründen heraus verzögerte sich im Folgenden die Planbearbeitung und Verfahrensfortführung bis zu Beginn dieses Jahres. Allerdings wurde in der Zwischenzeit zumindest der zuständige Bezirksausschuss mehrfach mündlich über den jeweils aktuellen Sachstand informiert.

Wie vorstehend erläutert, wurde dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung dann unter Ausnutzung der genannten Optionen im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB fortgeführt.

In Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB lag der Planentwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 10.05.2011 bis einschl. 10.06.2011 im Rathaus der Stadt zu jedermanns Einsichtnahmemöglichkeit öffentlich aus.

Die **öffentlich ausgelegte Entwurfsfassung des Bebauungsplanes**, bestehend aus der Planzeichnung (verkleinert) nebst Planzeichenerläuterung und B-Plan-Begründung (mit Anlagen), ist dieser **VwVorlage als Anlage beigelegt**.

Die Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden – soweit nach verwaltungsseitiger Vorprüfung Betroffenheit gegeben bzw. zu erwarten war – gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 05.05.2011 von der Offenlage benachrichtigt und gem. § 4a Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Über die im Zuge der Offenlage eingegangenen, abwägungserheblichen Stellungnahmen ist nachfolgend zu befinden.

Hinweis:

Um das Planverfahren insbes. im Hinblick auf etwaige zeitnahe Grundstücksverkäufe noch möglichst vor der Sommerpause 2011 zum Abschluss bringen zu können, wurde die VwVorlage noch vor Ablauf der Offenlagefrist verfasst und kann dementsprechend bzgl. der abzuwägenden Stellungnahmen auch nur die bis dahin vorliegenden enthalten und behandeln.

Sollten bis zur Sitzung des Bezirksausschusses Grafschaft noch weitere abwägungserhebliche Stellungnahmen eingehen, werden diese in der Sitzung im Rahmen einer Ergänzungsvorlage nachgereicht und bei Bedarf erläutert.

Grundsätzlich wird verwaltungsseitig jedoch davon ausgegangen, dass keine gravierenden Belange mehr vorzutragen sind, so dass es beim anvisierten Satzungsbeschluss bleiben können sollte.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (bis zum 01.06.2011):

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 10 07 09 44782 Bochum Stellungnahme v. 25.05.2011 ... Zu der o.a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Plangebietes sollten die vorhandenen Reserven ausreichen. Genauere Aussagen können erst nach Vorliegen der Detailplanung gemacht werden. Damit unsere Anlagen im Rahmen Ihrer Baumaßnahme angepasst werden können, geben Sie uns bitte frühzeitig Bescheid. Für Ihre Planungen habe ich einen Lageplan beigelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. In die Planung etwaiger örtlicher Erschließungsmaßnahmen wird die Deutsche Telekom so früh als möglich eingebunden, das Bauamt der Stadt hat zu diesem Zweck eine Kopie Ihrer Stellungnahme erhalten.
2. 32.1 – Ordnungsamt Stellungnahme vom 19.05.2011 Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben. Sollten im Stadtgebiet mehrfach vorkommende Straßennamen – hierzu gehört „Schulstraße“ – zu einem späteren Zeitpunkt einmal geändert werden, sollte dieser Abschnitt der „Schulstraße“ eine eigene Bezeichnung erhalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.