



Datum: 01.03.2017

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

<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	<input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung
---	---

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

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	
Amt für Stadtentwicklung/Liegenschaften	
Jugendamt	

gesehen:	I	II	III

TOP: Bebauungsplan Nr. 34 "Grafschafter Straße II", Stadtteil Schmallingenberg
3. 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 Schmallingenberg / Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallingenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallingenberg beschließt, drei der im Bebauungsplan Nr. 34 „Grafschafter Straße II“, Stadtteil Schmallingenberg, als „Spielplatz“ ausgewiesene Flächen aufgrund ihrer geringen Größe und damit nicht umsetzbaren Bestimmung sowie fehlenden Bedarfes in „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ zu ändern.

Für die drei im Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzten Teilbereiche wird der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die zusammenfassende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Grafschafter Straße II“ gefasst.

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

In Anwendung des § 13 Abs. 2 BauGB ist auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten und direkt die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Offenlagebeschluss).

Da eine Betroffenheit von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht ersichtlich ist, ist auf die betreffenden Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zu verzichten.

Im Rahmen der Aufstellung ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 BauGB abgewickelt 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.

2. Sachverhalt und Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Grafschafter Straße II“, Stadtteil Schmallenberg, trat am 07.09.1983 in Kraft.

Bis heute wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt. Da in beiden Fällen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurden beide im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB) respektive Bundesbaugesetz (1. Änderung) abgewickelt.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sah die Ausweisung von fünf (!) Spielplätzen im Wohngebiet vor (vgl. auch Übersichtsplan Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage)):

1. „Antoniusstraße“ (Parzelle Nr. 1296) – Größe: 103 m²
2. „In der Seilmecke“ (Parzelle Nr. 1324) – Größe: 142 m²
3. „Lärchenweg“ (Parzelle Nr. 1224) – Größe: 105 m²
4. „In der Dormecke“ – nördlicher Bereich (Parzelle Nr. 1240) – Größe: 38 m²
5. „In der Dormecke“ – südlicher Bereich (Parzelle Nr. 1351) – Größe: 143 m²

Die Größenangaben lassen erkennen, dass sämtliche Flächen allenfalls „bedingt“, wenn überhaupt, für die zuge dachte Nutzung geeignet sind.

Nicht zuletzt aus diesem Grund ist heute auch lediglich der vorstehend unter der Nr. 5 aufgeführte Platz noch als solcher angelegt bzw. ausgestattet, womit, nach Ansicht des städtischen Jugendamtes, allerdings der örtliche Bedarf – auch zukünftig – abgedeckt wäre.

Der mit nur 38 m² Flächengröße indiskutable, oben unter der Nr. 4 gelistete Platz wurde bereits 1986/87 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes seinen Umgebungsflächen entsprechend in „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ umgewandelt (und vom angrenzenden Grundstückseigentümer als solche erworben).

Die vorstehend unter den Nrn. 1 – 3 geführten Plätze sind allesamt nicht bzw. nicht mehr angelegt, die Fläche Nr. 2 derzeit in Funktion einer „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ an privat verpachtet.

Die Problematik derartiger funktionsloser „Grünflächen“ ist nicht auf das hier in Rede stehende Bebauungsplangebiet begrenzt und die allgemeine Diskussion über den perspektivischen Umgang mit diesen, die Stadt im Grunde (durch den Pflegeaufwand) nur belastenden „Restflächen“ ist nicht neu.

Als „Problem“ ist hier insbes. deren Festsetzung im Rahmen eines Bebauungsplanes zu sehen, wodurch es nicht ohne Weiteres möglich ist, diese Flächen einfach anderweitig zu nutzen bzw. natürlich möglichst eigentumsrechtlich abzugeben. Der zu erwartende planungstechnische Aufwand hatte jedoch eine verfahrensrechtliche Inangriffnahme bislang immer wieder nach hinten rücken lassen.

Mit dem vorliegenden Fall soll in dieser Hinsicht nun ein erster Aufschlag erfolgen; auch um dessen Verlauf zu verfolgen und Erkenntnisse im Hinblick auf mögliche weitere, gleichgelagerte Verfahren/Fälle zu erlangen.

Für die oben unter den Nrn. 1 – 3 gelisteten Spielplatzflächen wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 – analog zur oben erwähnten 1. Änderung – deren Umwandlung in „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ vorzunehmen.

Diese 3. Änderung würde sich demnach in drei Teilbereiche aufgliedern, die sich wie folgt aufschlüsseln und anhand der als Anlagen 3 bis 5 beigefügten Lagepläne (jeweils Ausschnitte aus dem Bebauungsplan Nr. 34) auch räumlich genau zuordnen lassen:

Änderungsteilfläche „A“ (vgl. Lageplan Anlage 3)

Spielplatzfläche „Antoniusstraße“
(Gem. Schmallenberg, Flur 4, Flurstück 1296)

Änderungsteilfläche „B“ (vgl. Lageplan Anlage 4)
Spielplatzfläche „In der Seilmecke“
(Gem. Schmallenberg, Flur 4, Flurstück 1324)

Änderungsteilfläche „C“ (vgl. Lageplan Anlage 5)
Spielplatzfläche „Lärchenweg“
(Gem. Schmallenberg, Flur 4, Flurstück 1224)

Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Änderungsteilflächen und ihre zukünftig beabsichtigte Ausweisung:

Der Spielplatz an der „Antoniusstraße“ ist 103 m² groß und wird seit 2001 nicht mehr in der städtischen Spielplatzkonzeption aufgeführt; der am „Lärchenweg“ ist 105 m² groß und weist seit 2003 keine Spielgeräte mehr auf. Beide Flächen sollen zukünftig jeweils in Gänze als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt werden, Einfriedungen sind innerhalb dieser Flächen, analog zu den seitlich anschließenden Privatflächen, nicht zulässig. Wie im restlichen Bebauungsplangebiet entlang der Straßen festgesetzt, soll ein Streifen von 1 m entlang der Straße als Rasenfläche oder als Fläche mit Bodendeckern angelegt und unterhalten werden. Grundstückseinfriedungen in diesem Bereich dürfen max. 0,30 m hoch sein.

Der Spielplatz im Bereich der Straße „In der Seilmecke“ ist 142 m² groß und seit 2009 für eine gärtnerische Nutzung verpachtet. Diese Fläche bietet sich aufgrund ihrer Tiefe ab Verkehrsfläche für eine zweigeteilte Festsetzung an: der nördliche, straßenabgewandte Teil sollte als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ (ohne weitere Bestimmungen) festgesetzt werden, der südliche dagegen analog zu den anderen beiden Flächen als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“, innerhalb derer Einfriedungen nicht zulässig sind. Wie im restlichen Bebauungsplangebiet entlang der Straßen festgesetzt, soll auch hier ein Streifen von 1 m Tiefe entlang der Straße als Rasenfläche oder als Fläche mit Bodendeckern angelegt und unterhalten werden. Grundstückseinfriedungen in diesem Bereich dürfen max. 0,30 m hoch sein.

Soweit die zu ändernden Flächen zukünftig den letztgenannten Festsetzungen unterliegen, gilt auch für diese, dass auf ihnen unter den Begriff „Nebenanlagen“ fallende Anlagen grundsätzlich nicht zulässig sind. Über etwaige diesbzgl. Befreiungen, die in der Vergangenheit im einen oder anderen Fall erteilt wurden, entscheidet das Bauordnungsamt im jeweiligen Einzelfall.

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

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung damit durch die beabsichtigte(n) Änderung(en) 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.

Da eine mögliche Berührtheit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hier nicht ersichtlich ist, kann auf deren Beteiligung nach den § 4 Abs. 1 und 2 BauGB verzichtet werden.

Nach plangemäßigem Abschluss des Verfahrens ist eine Veräußerung der betreffenden Flächen beabsichtigt.