



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

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

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

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 173 "Donscheid", Stadtteil Bad Fredeburg
(Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 41. FNP-
Änderung)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Für das im Übersichtsplan Anlage 4 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzte Areal im Bereich „Donscheid“, Stadtteil Bad Fredeburg, fasst die Stadtvertretung Schmallenberg gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den verfahrenseinleitenden Beschluss zur Aufstellung eines gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 173 „Donscheid“.

Ziel der Maßnahme ist sowohl die planungsrechtliche, den aktuellen Gegebenheiten angepasste Absicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes als auch die Schaffung entsprechenden verbindlichen Bauplanungsrechts für dessen südliche Erweiterung, um das weitgehend ausgeschöpfte städtische Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen auf kurz- und mittelfristige Sicht zu ergänzen.

Im Hinblick auf die Reduzierung gewerbegebietstypischer Negativauswirkungen auf den historisch bedeutsamen Ortskernbereich und den Kurgebietsstatus von Bad Fredeburg wird die begleitende Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für das Bebauungsplangebiet beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

Der verfahrensrechtlich nicht umgesetzte Neuaufstellungsbeschluss für den seinerzeit unter der Nr. 70 laufenden und räumlich abweichend, insbes. ohne südliche Erweiterung abgegrenzten Bebauungsplan „Donscheid“ vom 10.04.2003 wird aufgehoben.

2. Sachverhalt und Begründung:

(Hinweis: gegenüber der Verwaltungsvorlage X/212 v. 11.05.2021 nachfolgend neu eingefügte bzw. geänderte Textpassagen in kursivem Schriftbild!)

Das städtische Bauleitplanungsvorhaben „Aufstellung Bebauungsplan Nr. 173 „Donscheid““ zur Erweiterung des gleichnamigen, i.T. bestehenden Gewerbegebietes im zweiten Kernort Bad Fredeburg war bereits Gegenstand der Verwaltungsvorlage X/212 v. 11.05.2021 und der darauf fußenden politischen Beratungsrunde im Juni d.J..

Aufgrund der im Bezirksausschuss Bad Fredeburg am 09.06.2021 geführten Debatte um die wohl zu erwartende optische Wirkung der planerisch vorgeschlagenen Bebauungserweiterung den Hang hinauf und mehr oder weniger vis-à-vis dem zentralen Ortsbereich und den anschließenden Wohnbereichen gegenüber liegend wurde vom Ausschuss eine Beschlussfassung zurückgestellt und zur Erweiterung der informativen Entscheidungsbasis zunächst die Vorlage einer entsprechenden Visualisierung des Vorhabens aus verschiedenen ortsrelevanten Perspektiven heraus und unter Darstellung verschiedener Ausgestaltungsparameter eines Bebauungsplanes gewünscht. Die nachfolgenden Gremien, Technischer Ausschuss und Stadtrat, respektierten den BAF-Wunsch und stellten die Aufstellungsbeschlussfassung ebenfalls zurück.

Die Verwaltung veranlasste eine entsprechende Visualisierungserarbeitung, welche vom Büro Markus Schulte, Bad Fredeburg, i.V.m. dem Büro Raumzenit, Schmallebenberg, erstellt wurde.

Wie in der o.a. BAF-Debatte angeklungen, wurde die Visualisierung im Hinblick auf die Veranschaulichung verschiedener möglicher Bebauungsplanparameter insbes. zu Gebäudehöhe und -länge variiert.

Ferner wurde der BAF-Wunsch berücksichtigt, das zu erwartende Erscheinungsbild des erweiterten Gewerbegebietsbereichs aus verschiedenen Blickrichtungen aus dem Bad Fredeburger Ortsraum heraus darzustellen; entsprechende Blickachsen wurden von Vertretern des BAF im Nachgang zur Sitzung mitgeteilt.

Das mit entsprechend hohem Bearbeitungsaufwand erstellte Visualisierungsergebnis soll in der für den 24.08.2021 geplanten gemeinsamen Sitzung des BAF und des TA von Vertretern der vg. Büros digital präsentiert und erläutert werden und ist dieser Verwaltungsvorlage – dem BAF-Wunsch entsprechend – zumindest in einer reduzierten Fassung als Anlage beigelegt.

Demgemäß hier als zusätzliche „Anlage 5“ angefügt an diese neue Verwaltungsvorlage X/276 nur ein Auszug aus der angesprochenen Gesamtpräsentation – allerdings mit denjenigen Parametern zur möglichen Gebäudehöhen- und -längenvorgabe eines zukünftigen Bebauungsplanes, die unter Berücksichtigung einer hinreichenden Wirtschaftlichkeit der baulichen Möglichkeiten in einem Gewerbegebiet durchaus dem Rahmen entsprechen würden, der auch verwaltungsseitig mitgetragen werden könnte. Nach Auswertung der Gebäudebestandshöhen im „Gewerbepark Hochsauerland“ (gemessen jeweils ab Höhe jeweiliges Betriebsgelände) würde hier eine Maximalhöhe von 10 m über Grund (sprich: über dem aufgrund der ausgeprägten Hanglage vorzufertigenden Böschungs- respektive Geländeniveaus) als ausreichend erachtet; eine Gebäudelänge bis max. 50 m wäre ebenfalls als hinlänglich akzeptabel und flexibel anzusehen.

Im Übrigen wird nachfolgend aus Praktikabilitätsgründen nochmals der gesamte Sachtext-Wortlaut der Ursprungsvorlage X/212 wiedergegeben (und auch die unveränderten Anlagen 1 – 4 angehängt), um in Zukunft ein umständliches Hantierenmüssen mit 2 Aufstellungsvorlagen zu vermeiden.

Um Missverständnissen vorzubeugen, sind in diesem Text die betreffenden Vorschlagsparameter für den Bebauungsplan bzgl. der vorzusehenden Maximalgebäudehöhe und der Begrenzung der maximalen Gebäudelänge (jeweils für Neubauten) entsprechend den im vorherigen Abschnitt bereits angesprochenen neuen Erkenntnisse abgeändert; ebenso wird aufgrund der geführten Debatte auf den begleitenden Erlass einer Gestaltungssatzung, statt wie zuvor auf die Integration von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan abgestellt.

Wie schon in der Debatte am 09.06.2021 verwaltungsseitig in die Diskussion eingespielt, handelt es sich beim aktuellen Vorgang lediglich um den verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss. Die politischen Gremien werden also jeweils noch mind. 2x mit der Angelegenheit befasst sein und bei Bedarf so die Möglichkeit erhalten, auf mögliche Bebauungsplanparameter nachsteuernd Einfluss zu nehmen.

Nachfolgend der i.T. abgeänderte respektive ergänzte Sachverhalts- und Begründungstext der Verwaltungsvorlage X/212 v. 11.05.2021:

Für das bereits 1984 erstmals eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BPl) Nr. 70 „Donscheid“ im Stadtteil Bad Fredeburg, einem gewerbegebietstypisch geprägten Bereich, wurden in den Jahren 1989/90 frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt, allerdings ohne dass das Ergebnis per politischem Beschluss „endabgewogen“ und in eine auslegungsfähige Entwurfsfassung überführt worden wäre. Gründe hierfür waren hauptsächlich das vorrangige Planungsziel der Standortsicherung und ein ansonsten nicht gravierender Entwicklungsbedarf.

Ein drängendes Straßenausbaufordernis und die damit verbundene Beitragsfrage führten zur Neuaufnahme des Planverfahrens und die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses am 10.04.2003. Aber auch hiernach verringerten sich wieder die zeitlichen Notwendigkeiten bzw. erschwerten die grundstücksrechtlichen Probleme im Bestand die konsequente Weiterführung des Verfahrens.

Im Zusammenhang mit den 2018/19 angestoßenen Bemühungen zu einem kreisübergreifenden Gewerbeflächenkonzept einerseits und Problemen mit der Zulassung von gewerbegebietstypischen Betrieben im „Gewerbepark Hochsauerland II“ andererseits wurde das Thema „Gewerbegebiet Donscheid“ neu entfacht und um Überlegungen zu einer südlichen Erweiterung ergänzt, um möglichst zeitnah und mit mittelfristiger Bedarfsdeckungsperspektive das diebzgl. weitgehend ausgeschöpfte städtische Flächenangebot zu ergänzen.

Entgegen der bisherigen Abgrenzung des Plangebietes zum BPl Nr. 70 „Donscheid“, das auch den faktischen „Mischgebiets-Bereich“ (Flächennutzungsplan-Darstellung: „Gemischte Baufläche“) zwischen der Straße B 511 / „Wehrscheid“ im Norden und der ehemaligen, heute als Radweg genutzten Bahntrasse im Süden mit einbezog, orientiert sich die aktuelle Abgrenzungs- und Erschließungskonzeption einerseits an der im Flächennutzungsplan (FNP) bereits enthaltenen gewerblichen Bauflächen-Darstellung und andererseits an deren vorgeschlagener Süderweiterung.

Die Plangebietsgesamtgröße würde sich so auf ca. 19,5 ha belaufen, wobei die einbezogene Bestandsgewerbefläche – ohne weitere Differenzierung – ca. 11,75 ha umfasst und die gleichermaßen undifferenziert neu hinzukommende ca. 7,75 ha betragen würde – vgl. **Anlage 1** zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage).

Der Verzicht auf die Einbeziehung des o.a. Mischgebietsbereichs begründet sich mit dessen weder erschließungs- noch nutzungsmäßig erkennbaren Überplanungserfordernis. Das hier rechtlich ausreichende Regelungsinstrument des § 34 BauGB hat sich im Zusammenhang mit Anfragen/Überprüfungen in Richtung „großflächiger Einzelhandel“ gezeigt; das Abstellen auf das „Innenbereichsinstrumentarium“ gewährt überdies die größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf die etwaige weitere städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs.

Mit Blick auf eine für eine gewerbliche Nutzung hinreichende Grundstückstiefe erfolgte die Eruiierung eines entsprechenden südlichen Erweiterungsstreifens entlang der bisherigen gewerblichen Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes (FNP).

Die räumliche „Tiefe“ der zu bestimmenden Süderweiterung orientiert sich dabei z.T. an bestehenden Grundstücksporzellierungen, im Wesentlichen jedoch an der angesichts der stellenweise stark hängigen Geländesituation noch mit vertretbarem Aufwand eben zu haltenden Bauflächentiefe. Diese Tiefe bewegt sich mit Blick auf die zwangsweise entstehenden Böschungsf lächen etwa zwischen 45 und 55 Metern und gewährt so noch die Errichtung funktionsgerechter Hallendimensionen – erforderlichenfalls nebst etwaiger Umfahrten.

Die sich daraus ergebende bzw. die dahinter stehende städtebauliche Konzeption ist aus der **Anlage 2** ersichtlich.

Alternativlos angesichts der räumlichen und topografischen Gesamt- respektive Bestandssituation erscheint die – auch in den früheren Entwurfsplanungen zu findende – Beschränkung auf den bestehenden Anbindepunkt an die B 511 / „Wehrscheid“ nördlich der Fa. Burgbad.

Diese Zufahrtssituation ist bei Aufnahme bzw. Weiterverfolgung einer Bauleitplanung auf ihre ausreichende Leistungsfähigkeit sowie etwaige verkehrs- und leistungsmäßige Optimierungsfähigkeit hin zu beurteilen, wobei das durch die Süderweiterung erwartungsgemäß hinzutretende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen ist.

Die straßentechnische Vorentwurfsplanung muss darüber hinaus auch den übrigen Trassenverlauf nebst den vorgesehenen Endwendeanlagen in den Blick nehmen.

Entgegen dem früheren Erschließungskonzept, welches eine umlaufende Schleifenerschließung südlich der Unterkunft für Flüchtlinge im Westen bzw. der Fa. Burgbad im Osten vorsah und im Hinblick auf die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden eine einseitige bzw. Doppellerschließung zur Folge gehabt hätte, ist im aktuellen Konzept eine Haupteerschließung der gesamten derzeit noch nicht genutzten FNP-Gewerbefläche und der nach Süden als Erweiterung zusätzlich vorgesehenen Baufläche mittels einer beidseitig erschließenden „Stichstraße“ auf Höhe eines derzeit vorhandenen Wirtschaftsweges mit Endwendeanlage (Sattelschlepper- bzw. Lastzug-taugliche Schleife) am westlichen Plangebietsrand vorgesehen. Das Steigungs-/Gefälleniveau südöstlich der Fa. Burgbad sollte sich im vertretbaren Rahmen halten lassen.

Wie aus dem Erschließungskonzeptentwurf ersichtlich, würden die kleineren, südwestlich und südöstlich der Unterkunft für Flüchtlinge verbleibenden Gewerbeflächenpotenziale über eine zweite kurze, im westlichen Halbbogen um das Heim herumgeführte Stichstraße mit LKW-tauglicher Endwendeanlage erschlossen werden. Sollte das Areal südöstlich des Heims von Lastzügen angefahren werden müssen, wäre die entsprechende Wendemöglichkeit auf dem Betriebsgelände vorzusehen.

Inwiefern die bestehende Fußwegverbindung (auch Lage einer Wasserversorgungsleitung) westlich der Unterkunft für Flüchtlinge in Richtung Süden bzw. dem „Donscheid“(-Berg) angesichts der im Zusammenhang mit der baureifen Vorbereitung der zukünftigen gewerblichen Nutzflächen entstehenden Böschungsf lächen aufrecht erhalten werden kann, musste ebenfalls einer Straßenvorentwurfsplanung bzw. einer vermessungstechnischen Überprüfung des Nutzungskonzepts vorbehalten bleiben.

Zur grundsätzlichen Verifizierung dieser konzeptionellen Vorüberlegungen, insbs. angesichts der im Plangebiet vorherrschenden ausgeprägten Nordhangsituation, wurde im Vorfeld dieser Verwaltungsvorlage vom Vermessungsbüro Markus Schulte, Bad Fredeburg, eine Straßenvorentwurfsplanung erstellt, die als **Anlage 3** beigefügt ist und die grundsätzliche Machbarkeit aller Überlegungen bestätigte.

Wie schon in der bisherigen Planung zum Gewerbegebiet „Donscheid“ vorgesehen, sollte die ausschließliche Ausrichtung des hier abgegrenzten, erweiterten Plangebietes auf ein „Gewerbegebiet“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beibehalten werden, wobei die Standortsicherung der vorhandenen Betriebe (Stichwort: Bestandsschutz) zu gewährleisten bleibt.

Die bislang noch nicht genutzte gewerbliche Reservefläche liegt Luftlinie mind. gut 150 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt (dies gilt für den Bereich im Umfeld der Unterkunft für Flüchtlinge), alle anderen Potenzialflächen deutlich weiter (Luftlinie mind. 200 m). Im immissionsschutzrechtlichen Zweifelsfall wäre bei einer beabsichtigten Neuansiedlung die diesbzgl. Verträglichkeit / Unbedenklichkeit standortspezifisch gutachterlich nachzuweisen. In Betracht käme alternativ auch eine Bezugnahme / Gliederung im zukünftigen Bebauungsplan nach der Abstandsliste (dies war im „Alt-B-Plan-Entwurf“ der Fall).

Das zulässige Nutzungsspektrum lt. des § 8 BauNVO sollte mit Blick auf das prioritäre Ziel der Flächenbereitstellung für „Gewerbebetriebe im ursprünglichen Sinne“ folgende Einschränkungen erfahren: Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (Asylantenheim hat Bestandsschutz bzw. bleibt zulässig) sollten ausgeschlossen werden; Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke könnten als ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt werden (z.B. im Hinblick auf ein Therapie- und/oder Fitnesscenter).

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sollten gewerbegebietskonform grundsätzlich zwar möglichst wenig einengend gehalten werden, müssen in diesem Fall jedoch aufgrund der relativen Nähe zum Ortskern und den sich dadurch einstellenden Blickbeziehungen i. S. der Reduzierung von optischen Negativauswirkungen eine angemessene Zurückhaltung erkennen lassen.

Unter diesen Vorzeichen – und unter dem Eindruck der Visualisierungsergebnisse – wird verwaltungsseitig daher folgende Festsetzungskombination zur Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (für die Neubebauung) im Plangebiet vorgeschlagen:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8; Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4; max. 3 Vollgeschosse; Gebäudehöhe max. 10 m (bezogen auf den First bzw. die Attika über dem vormodellierten Terrassierungsniveau, gemessen jeweils am tiefst-angeschnittenen Geländepunkt); offene Bauweise (=> max. Gebäudelänge: 50 m).

Aus der gleichen Veranlassung heraus sollten im Rahmen einer separaten Gestaltungssatzung gem. § 89 Bauordnung NRW für das Plangebiet – auch hier natürlich wieder in erster Linie für die Neubebauung, da die Bestandsbebauung grundsätzlich entsprechenden Bestandsschutz genießt – geeignete Parameter entwickelt werden, die eine hinreichende optische Verträglichkeit des gewerblichen Erweiterungsbereichs mit dem sensiblen Ortskern von Bad Fredeburg gewährleisten können sollten. Zu denken ist in diesem Zusammenhang insbes. an Fassadenfarben und Vorgaben für die Ausgestaltung von Werbeanlagen.

Das Instrument einer Satzung ist in diesem Fall in den Bebauungsplan integrierten örtlichen Bauvorschriften vorzuziehen, da etwaige nachträgliche Änderungen/Anpassungen formalrechtlich einfacher handhabbar sind.

Das städtebauliche Konzept (vgl. **Anlagen 2 u. 3**) verdeutlicht, dass sich die Flächeneffizienz aufgrund der z.T. ausgeprägten Hängigkeit des Geländes gegenüber einer „rein 2-dimensionalen“ Betrachtung deutlich reduziert.

Die bei der gebotenen Terrassierung der Nutzflächen zwangsläufig entstehenden Böschungflächen – vgl. die „grün“ bzw. „braun“ eingefärbten Böschungflächen (**Anlage 3**) – machen nach der angestellten Ermittlung einen nicht unerheblichen Teil der bauleitplanerisch dargestellten respektive ausgewiesenen Gewerbefläche aus.

Der Umfang wirkt schon optisch so erheblich, dass es empfehlenswert erscheint, dass man mit Blick auf die regionalplanerischen Flächenbilanzierungen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings (SFM) der Bezirksregierung Arnsberg zur Reduzierung der in die Bilanz einfließenden Gewerbefläche die ingenieurmäßige ermittelten Böschungflächen (im Rahmen der im Parallelverfahren gem. § 8 abs. 3 BauGB betriebenen 41. FNP-Änderung) von vorneherein gar nicht als „Gewerbefläche“ landesplanerisch anmeldet, sondern als dem „ökologischen Ausgleich dienende Grünflächen“ im FNP darstellt und im Bebauungsplan entsprechend aus- und zuweist. In der Bilanz stellt sich das so dar, dass von der im FNP bereits dargestellten, aber bislang noch ungenutzten Gewerbefläche nur noch ca. 3 ha statt ca. 4 ha als tatsächlich nutzbare Baufläche übrig bleiben.

Im angedachten südlichen Erweiterungsbereich, für den im Zusammenhang mit dem in der Erarbeitung befindlichen „Gewerbeflächenkonzept Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ etwa 8 ha Gewerbefläche angemeldet wurden, bleiben hiervon nur etwa 6 ha an tatsächlich nutzbarer Fläche übrig – im Hinblick auf die städtische SFM-Bilanz keine unwesentlichen Größenordnungen.

Zusammengefasst können nach dem vorgelegten Konzept insgesamt ca. 9 ha Gewerbefläche erstmalig erschlossen werden; davon ca. 3 ha im bislang schon FNP-mäßig dargestellten Bereich und ca. 6 ha im landesplanerisch neu anzupassenden Erweiterungsgebiet.

Überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung:

(Die nachfolgenden Ausführungen klammern die bereits eigentumsrechtlich und zum Großteil auch bereits baulich in Anspruch genommenen Teile des Plangebietes aus.)

Um eine ungefähre Vorstellung des mit der Planung einhergehenden Öko-Eingriffs zu erhalten, werden die nach dem vorstehenden Klammersatz verbleibenden Flächen im Plangebiet, die einen Umfang von ca. 12 ha aufweisen, anhand der Biotoptypenliste als „intensiv bewirtschaftetes Grünland“ eingestuft (= Listennummer 13). Hieraus ergibt sich bei Multiplikation mit dem anzusetzenden Wertfaktor (WF) 4 für die 120.000 m² eine Bestands- / Ausgangswertigkeit von 480.000 Biotoppunkten (BP).

Der konzeptionelle Planungswert beschränkt sich auf die voraussichtlich entstehenden ca. 23.000 m² Böschungflächen, die nach der Listennummer 39 aufgrund ihrer Ausdehnung und vorzusehenden Anlage (Bepflanzung) als „gut strukturierte Hecken / Feldgehölze“ mit dem WF 7 eingestuft werden, und beläuft sich damit insgesamt auf ca. 160.000 BP.

Das verbleibende ökologische Ausgleichserfordernis beläuft sich damit auf ca. 320.000 BP, was bei monetäre Umrechnung nach dem allgemeinen städtischen Kostenansatz (1,70 € / BP) einen Wert / Aufwand von ca. 544.000 € ergibt (zzgl. des Bepflanzungsaufwandes der vg. Böschungflächen).

Das Plangebiet des verwaltungsseitig zur Aufstellung empfohlenen Bebauungsplanes Nr. 173 „Donscheid“ im Stadtteil Bad Fredeburg ist aus der **Anlage 4** ersichtlich.

Die Verhandlungen zur Flächenverfügbarkeit, insbes. der gesamten südlichen Erweiterungsbauzeile, wurden städtischerseits im Vorgriff bereits aufgenommen.