



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

☒ öffentliche Sitzung	☐ 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				
Bauamt				

TOP: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Bad Fredeburg
Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Gewerbliche Baufläche" im
Bereich "Donscheid" mit Separierung von Ausgleichsflächen
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs-
planes Nr. 173 "Donscheid")
- 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 3 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 bzw. Durchführung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP).

Ziel der Maßnahme ist die Herbeiführung des vorbereitenden Bauplanungsrechts für die südliche Erweiterung des bestehenden gleichnamigen Gewerbegebietes, um das weitgehend ausgeschöpfte städtische Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen auf mittelfristige Sicht zu ergänzen.

Im Rahmen der 41. FNP-Änderung ist im Plangebiet die bestehende Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ insoweit in „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung zu ändern, wie es sich um später tatsächlich entsprechend zu nutzende Bereiche handelt. Die sich in diesem Zuge im Plangebiet topografiebedingt ergebenden Böschungsf lächen sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ darzustellen.

Gem. § 5 Abs. 2a BauGB sind diese „(Ausgleich-)Flächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“ den vg. gewerblichen (Eingriffs-)Flächen im Weiteren zuzuordnen. Dieses Vorgehen ist im Plangebiet auch auf den Bereich bereits dargestellter, aber bislang noch nicht in Anspruch genommener gewerblicher Baufläche anzuwenden. Die Durchführung der 41. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Donscheid“ betrieben.

2. Sachverhalt und Begründung:

Für das bereits 1984 erstmals eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BPl) Nr. 70 „Donscheid“ im Stadtteil Bad Fredeburg, einem gewerbegebietstypisch geprägten Bereichs, 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 führte 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.

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

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

Zur Ermittlung dieser Areale wurde im Vorgriff eine ingenieurmäßige Untersuchung auf Basis eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Verwaltung erstellt.

Das städtebauliche Konzept (vgl. **Anlage 1** zu dieser Verwaltungsvorlage) verdeutlicht, dass sich die Flächeneffizienz aufgrund der z.T. ausgeprägten Hängigkeit des Geländes bei genauerer Betrachtung gegenüber einer „rein 2-dimensionalen“ Betrachtung deutlich reduziert. Die bei der gebotenen Terrassierung der Nutzflächen zwangsläufig entstehenden Böschungsflächen – vgl. die „grün“ bzw. „braun“ eingefärbten Böschungsflächen – 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 Böschungsflächen von vorneherein gar nicht erst als „Gewerbefläche“ landesplanerisch anmeldet, sondern als dem „ökologischen Ausgleich dienende Grünflächen“ im FNP darstellt und im Bebauungsplan entsprechend aus- und zuweist.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, im Rahmen der 41. bislang einzuleitenden Änderung des FNPs die im abgegrenzten Plangebiet bestehende Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ nur insoweit in „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungs-

verordnung zu ändern, wie die Bereiche zukünftig – topografiebedingt – tatsächlich entsprechend nutzbar sind bzw. gemacht werden können (vgl. FNP-Auszug **Anlage 2**).

Im Hinblick auf das og. SFM sollen die sich im Plangebiet topografiebedingt ergebenden Böschungsflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden. Im Weiteren sollen diese „(Ausgleich-)Flächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“ gem. § 5 Abs. 2a BauGB den vg. gewerblichen (Eingriffs-)Flächen zugeordnet werden.

Dieses Vorgehen ist im Plangebiet der 41. FNP-Änderung auch auf den Bereich bereits dargestellter, aber noch nicht entsprechend genutzter gewerblicher Baufläche anzuwenden.

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.

Das Plangebiet der verwaltungsseitig zur Einleitung und Durchführung empfohlenen 41. FNP-Änderung im Bereich „Donscheid“, Stadtteil Bad Fredeburg, ist aus dem Übersichtsplan **Anlage 3** ersichtlich.