



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	II	III
Finanzabteilung					
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					

**TOP: Bebauungsplan Nr. 176 "Zum Hallenberg", Stadtteil Bad Fredeburg
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für das im Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage X/771 abgegrenzte Areal zwischen dem ehemaligen Kurmittelhaus und dem südlich dazu gelegenen bisherigen Wohnbebauungs-Siedlungsrand im Stadtteil Bad Fredeburg gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für einen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 176 „Zum Hallenberg“.

Planungsziel ist die Schaffung verbindlichen Planungsrechts für ein Neubaugebiet der Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 Baunutzungsverordnung mit der nachfrageorientiert schwerpunktmäßigen Ausweisung von Bauplätzen für freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung bzw. Einzel- und Doppelhäusern.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 176 „Zum Hallenberg“ ersetzt dieser für den von ihm neu überplanten Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Hallenberg/Suntelt“ aus dem Jahr 1968 dessen Festsetzungen.

Zur Wahrung wesentlicher orts- und regionstypischer Gestaltungsmerkmale ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 176 „Zum Hallenberg“ eine Gestaltungssatzung gem. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu erlassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 „Zum Hallenberg“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur räumlich deckungsgleichen 46. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

2. Sachverhalt und Begründung:

Das Thema „Maßnahmen zur Minderung des Nachfragedrucks nach Wohnbaugrundstücken“ ist im Ortsteil Bad Fredeburg und damit in der örtlichen Politik seit Jahren nahezu allgegenwärtig.

Auch die Stadtverwaltung ist in dieser Hinsicht seit Langem sensibilisiert und hat gegenüber der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg, ihres Zeichens nach zuständig für die Genehmigung neuer Wohnbauflächen, in der jüngeren Vergangenheit bereits mehrfach zur Sprache gebracht, dass aus gesamtstädtischer Sicht insbesondere für Bad Fredeburg als 2. Hauptort der Stadt, was das Angebot an eigentumsrechtlich tatsächlich verfügbaren Wohnbaugrundstücken anbelangt, dringender Handlungsbedarf besteht.

So wurde wiederholt dargelegt, dass die teils noch vorhandenen Baulücken im Innenbereich seit Jahren schon nur in Einzelfällen an den Markt kommen und öffentlichen Zugriffsmaßnahmen weitgehend entzogen sind. Eine missliche und unbefriedigende Situation, die dennoch für einen Ort wie Bad Fredeburg mit seinen vielfältigen Angebots- und Versorgungsfunktionen in seiner (wohn)baulichen Entwicklung nicht dauerhaft blockierend wirken darf.

Dies umso mehr, als sich in der jüngeren Vergangenheit sowohl die Johannisbad Fachklinik Hochsauerland zum Standort der Kliniken am Hallenberg, als auch das Klinikum Hochsauerland zum MVZ-Standort Bad Fredeburg bekannt haben.

Nicht zuletzt die unmittelbar bevorstehende Inbetriebnahme der Ortsumgehungsstraße L 776 lässt im Hinblick auf den zu erwartenden Qualitätsschub für Bad Fredeburg als Wohnstandort noch weiteres Nachfragepotenzial erwarten.

Städtebaulich sinnvolle Siedlungserweiterungsoptionen sind für Bad Fredeburg angesichts der örtlichen Zäsuren durch die B 511 in Kombination mit dem Gewerbegebiet Donscheid, die Ortsumgehungsstraße L 776, ortsansässige Vollerwerbslandwirte in Siedlungsrandlage sowie die Magog Schiefergruben GmbH praktisch auf den Bereich „Hallenberg“ beschränkt.

Da wohnbauliche Reserveflächenbestände dort aber – wie praktisch im gesamten übrigen Siedlungs(rand)bereich des Ortes – nicht vorhanden sind, lässt sich dahingehende Abhilfe nur auf Basis bzw. in Kombination mit einer adäquaten Flächennutzungsplanänderung mit Zielsetzung „Neudarstellung von Wohnbaufläche“ schaffen.

Bereits gut 4 Jahre zurückreichende städtische Vorsprachen in dieser Sache bei der oben genannten Regionalplanungsbehörde (Dez. 32 der BR Arnsberg) sind seinerzeit vornehmlich an dem mittlerweile hinlänglich bekannten rechnerischen Überhang an Wohnbaureserveflächen im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) gescheitert.

Auch städtische Verweise darauf, dass es sich bei dem unter den vorskizzierten Restriktionen in den Blick genommenen Areal im Umfeld des ehemaligen Kurmittelhauses nicht um eine originäre Neuinanspruchnahme einer Außenbereichs- bzw. Freiraum-Fläche handelt, sondern „lediglich“ um die entsprechende Umwandlung einer bestehenden „Sondergebiets“-Baufläche („Klinik“) noch dazu gelegen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Nr. 27 „Hallenberg / Suntelt“), der hier im fraglichen Bereich allerdings überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“ (ursprünglich als „Abstandsgrün“ zwischen Kurbetrieb und örtlicher Wohnbebauung gedacht) ausweist, konnten hier kein Entgegenkommen bewirken.

Die jedoch grundsätzlich landes- wie regionalplanerisch nicht ausgeschlossene Zustimmung in Richtung wohnbauliche Siedlungserweiterung an dieser städtebaulich offenkundig geeigneten Stelle wurde behördlicherseits allerdings in strikte Abhängigkeit zu einer vorangehenden deutlichen Reduzierung des städtischen Reserveflächenumfangs „Wohnen“ gestellt.

In den seinerzeitigen Gesprächen wurde avisiert, dass aus Sicht des Dezernats 32 zumindest eine landes- und regionalplanerisch nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW (LPIG) anererkennungsfähige und mit den übergeordneten Zielen dieser Instanzen vereinbare formelle Planungsmaßnahme der Stadt vorliegen müsse, bevor in Richtung irgendeiner Neuausweisung von Wohnbaufläche in erneute Abstimmung getreten werden könne.

Dieser zentralen landes- und regionalplanerischen Forderung wurde städtischerseits bekanntlich im Rahmen der derzeit im Verfahren befindlichen 42. FNP-Änderung adäquat nachgekommen; mit Datum vom 28.07.2023 (Az. 32.05.10.01-010) erging dazu die entsprechende „Positiv-Verfügung“ gem. § 34 Abs. 1 LPIG der BR Arnsberg.

Damit sollten die Voraussetzungen geschaffen sein, bzgl. einer Neudarstellung von Wohnbaufläche im Bereich „Hallenberg“ erneut in die Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde eintreten zu können.

Anders als noch zu Zeiten der 2018 gestellten landesplanerischen Voranfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG gedacht, spricht der derzeitige Gesprächs- und Verhandlungsstand mit den Eigentümern der Grundstücke im oberen Bereich des „Hallenbergs“ allerdings dafür, dass vorerst und bis auf Weiteres nur das Gelände unterhalb des ehem. Kurmittelhauses für eine wohnbauliche Siedlungserweiterung in Betracht gezogen wird, wobei die unmittelbare eigentumsrechtliche Verfügbarkeit bislang nur für die gut 1,3 ha große, im städtischen Eigentum stehende Parzelle Nr. 587 gesichert ist. Die Hinzunahme eines Teils der östlich angrenzenden und im Fremdeigentum befindlichen Parzelle Nr. 383 – vgl. Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage (VwVorlage) – erscheint aus städtebaulichen wie siedlungsstrukturellen Erwägungen dennoch geboten.

Insgesamt ergäbe sich so ein Plangebiet mit einem Gesamtumfang von 2 ha (gegenüber noch 4 ha im Rahmen der o.a. 2018er Anfrage).

Wie vorstehend angedeutet, kann es im Weiteren aufgrund lfd. Gespräche und Verhandlungen allerdings durchaus noch zu gewissen Plangebietsänderungen in die eine wie die andere Größendimension kommen. Neue Erkenntnisse und Gegebenheiten würden nach Möglichkeit im weiteren Aufstellungsverfahren direkt berücksichtigt und in die Konzepterstellung einfließen.

Wie bereits angesprochen, liegt das wie vorbeschrieben ins Auge gefasste Plangebiet bereits innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes, nämlich des Alt-B-Planes Nr. 27 „Hallenberg/Suntelt“ aus dem Jahr 1968 (Rechtskraft) – vgl. Übersichtsplan Anlage 2 zur VwVorlage.

Wie weiter ausgeführt, setzt dieser im fraglichen Bereich allerdings keine Baufläche bzw. bebaubare Fläche fest, sondern – ursprünglich als „Abstandsgrün“ zwischen den „damaligen“ Klinikrichtungen und -außenanlagen einerseits und der eigentlichen Siedlungsbauung Bad Fredeburgs andererseits gedacht – „Fläche für die Landwirtschaft“.

Im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) ist dieser Teilbereich des B-Planes Nr. 27 dagegen ebenfalls als „(Sonstiges) Sondergebiet – Besondere Zweckbestimmung: Klinik(gebiet)“ dargestellt.

In der formalrechtlichen Konsequenz bedeutet dies, dass für das gem. Anlage 1 zur VwVorlage abgegrenzte Plangebiet ein neuer Bebauungsplan mit Zielsetzung „Wohnbebauung“ aufgestellt werden muss, der den betreffenden Teilbereich des Alt-B-Planes Nr. 27 „Hallenberg/Suntelt“ überplant und mit Inkrafttreten (für diesen Bereich) ersetzt. (Andernfalls behielte der Alt-B-Plan auch für diesen Bereich seine Wirkung.)

Da ein Bebauungsplan zwingend aus dem Flächennutzungsplan bzw. dessen Darstellungen zu entwickeln ist, wäre (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, der die lfd. Nr. 176 und in Anlehnung an seine Haupterschließungsstraße die Bezeichnung „Zum Hallenberg“ erhalten könnte, der FNP zu ändern.

Erforderlich wäre statt der bisherigen Darstellung „(Sonstiges) Sondergebiet – Besondere Zweckbestimmung: Klinik(gebiet)“ gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Bzgl. dieses, die lfd. Nr. 46 tragenden FNP-Änderungsverfahrens wird auf die eigenständige VwVorlage X/776 verwiesen.

Der formelle Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur offiziellen Einleitung des Erarbeitungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.176 „Zum Hallenberg“ ist Gegenstand der aktuellen VwVorlage.

Da der Bebauungsplan aus Erschließungs- wie städtebaulichen Gründen Regelungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den örtlichen Verkehrsflächen wird enthalten müssen, ist der Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB als sogen. qualifizierter Bebauungsplan auszufertigen.

Zu den verwaltungsseitig vorgeschlagenen inhaltlichen Zielsetzungen des zu erarbeitenden Bebauungsplanes:

Trotz der vorherbeschriebenen Situation der bis auf Weiteres nur teilweisen städtischen Verfügungsgewalt über die ins Plangebiet einbezogenen Flächen wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, auch die eigentumsrechtlich derzeit nicht frei verfügbaren Grundstücke von vornherein mit zu überplanen und das Gesamt- respektive Erschließungskonzept sowohl mit als auch ohne diese Areale funktionsfähig auszugestalten.

Hinsichtlich der zuzulassenden Art der baulichen Nutzung wird verwaltungsseitig ferner vorgeschlagen, mit Blick auf die sensible Lage im Kurgebietsgefüge baulich wie nutzungsmäßig angemessene Rücksichtnahme zu zeigen und das Plangebiet als ein im Wesentlichen kleinteilig strukturiertes „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu konzipieren, womit nachfolgendes Bestimmungs- und Nutzungsspektrum verbunden und festzusetzen wäre:

§ 3 BauNVO – Reines Wohngebiet

(1) Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kindebetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass gem. § 13 BauNVO für die **Berufsausübung freiberuflich Tätiger** und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem Gebiet gem. § 3 BauNVO (nur) Räume zulässig sind (keine ganzen Gebäude).

Gem. § 13a BauNVO können zudem **Ferienwohnungen** als „Räume“ bei einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zählen und zugelassen werden.

Diese Optionen der §§ 13 und 13a BauNVO bedürfen im Übrigen keiner expliziten Festsetzung in einem Bebauungsplan.

Hinsichtlich der zuzulassenden **Bauweisen** (Haustypen) spricht die Lage des Plangebietes mit seiner Nähe zum Historischen Ortskernbereich und den direkten Blickbeziehungen für eine grundsätzlich eher „konservative“ Ausbildung der baulichen und gestalterischen Bebauungsplanvorgaben.

Demgemäß sollte neben der nachfrageorientiert schwerpunktmäßigen Ermöglichung von Bauplätzen für freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im Sinne einer gemäßigt verdichteten und entsprechend etwas flächenschonenderen Ausnutzung des Plangebietes alternativ nur die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten dafür so flexibel gehalten werden, dass diese Optionen allerorts möglich bleiben.

Bereiche sowohl für Hausgruppen- / Reihenhausbebauungen als auch für sogenannte „Tiny-Häuser“ bzw. „Small-Houses“ können an solch exponierter Stelle im sonst überwiegend einheitlichen Ortsbild schnell deplatziert und herbeikonstruiert wirken und das überwiegend harmonische Siedlungserscheinungsbild beeinträchtigen.

Sollte diesem Belang aus örtlichen Interessen und politischer Sicht heraus zukünftig weniger Bedeutung beigemessen werden, wäre dies beschlussmäßig entsprechend zu dokumentieren. Dies gilt im Übrigen auch hinsichtlich der nachfolgenden Verwaltungsvorschläge zur Konzeption und Ausgestaltung des zukünftigen Baugebietes.

Zur Vermeidung von überbordenden Mehrparteienwohnhäusern sollte die zulässige **Wohnungszahl** auf 2, max. 3 je abgeschlossenem Gebäude begrenzt sein, so dass dort allenfalls max. 6-Parteien-Häuser respektive -Baukörper entstehen könnten; eine Begrenzung auf max. 4 Wohneinheiten für einen Gesamtbaukörper erscheint empfehlenswerter.

In den bisherigen Gesprächen mit den Oberliegereigentümern bzw. Verantwortlichen wurde deutlich, dass die Attraktivität der dortigen Einrichtungen zu einem Gutteil von der exponiert-abgesetzten Lage und den damit verbundenen qualitätvollen Aussichten herrührt und profitiert.

Die Besonderheit der bestehenden Einrichtungen auch in architektonischer Hinsicht sollte daher nicht durch übergroße und/oder überhohe Baukörper im zwar topografisch tieferliegenden, aber gänzlich in den Sichtachsen aus der Ortsmitte und dem historischen Bereich heraus liegenden Vorfeld verwässert und geschmälert werden.

Aus diesem Aspekt heraus kommt auch der zukünftigen Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet besondere Bedeutung zu.

Hinsichtlich der zulässigen **Geschossigkeit** sollte sich das zu konzipierende Wohngebiet in das typische Siedlungsrand-Ortsbild einfügen und -wie üblich- eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen plus Dach(geschoss) vorgeben.

In Anbetracht der dauerhaft exponierten Lage des zukünftigen Wohngebietes sollten sich die zu wählenden **Gestaltungsvorgaben** im Wesentlichen an der bekannten Mustergestaltungssatzung für das Stadtgebiet bzw. schützenswerte Ortsbereiche orientieren und in einer separaten, plangebietsbezogenen Gestaltungssatzung auf Grundlage des § 89 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) festgelegt werden.

Nach wie vor zentrales Element in gestalterischer Hinsicht sollte die Bewahrung der orts- wie regionstypischen **Schwarz-Weiß-Farbgebung der Gebäude** in ihren wesentlichen Ausprägungsmerkmalen sein.

Abweichend sollten hier nur begrünte Dächer zugelassen werden.

Hinsichtlich der zuzulassenden **Dachformen** könnte mit Blick auf zu fördernde Gründächer und hinsichtlich Solaranlagenutzung optimierte Dächer neben den bekannten Sattel- und Krüppelwalmdächern eine größere Bandbreite, bspw. in Form von versetzten oder nicht symmetrisch ausgebildeten Dachhälften erwogen werden (im Fall von Gründächern auch mit deutlich reduzierter Dachneigung); angesichts von in der jüngeren Vergangenheit im Zusammenhang mit altersgerechten bzw. barrierearmen/-freien Gebäudekonzeptionen vermehrt angefragten Walmdächer in Kombination mit Eingeschossigkeit auch derartiges.

Zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit von Wohnflächen, insbes. vor dem Hintergrund der enorm gestiegenen Baukosten, sollten die naturgemäß oft einschränkende **Drempel- oder Traufhöhen** moderat gelockert respektive erhöht werden.

In Bezug auf Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, diese, abgesehen von einer matt-schwarzen Farb- und einer dachparallelen Anbringungs-vorgabe (bei geneigten Haupthausdächern), weitgehend frei zu geben und lediglich eine „ausufernde“ Nutzung (z.B. Anlagen über Ortsgang, Traufe oder First hinaus) zu untersagen.

Aufgrund der offenkundig weiterhin im Fluss befindlichen, sehr dynamischen Entwicklung der Vorgaben, Maßnahmen und Erforderlichkeiten in Sachen Klimaschutz wird -zumindest bis auf Weiteres- von der Aufnahme weitergehender **bauleitplanerischer Festsetzungen** in Richtung **Klimaanpassung** abgeraten, da hierdurch zum derzeitigen Zeitpunkt eher Einengungen und Plan- bzw. Satzungsänderungserfordernisse befürchtet, als Vereinfachungen und Verbesserungen erwartet werden.

Abschließend ist an dieser Stelle noch auf folgende „verfahrensrechtliche Besonderheiten“ hinzuweisen:

Aufgrund der im **Regionalplan** enthaltenen Zweckbindung „Klinik“ für den Sondergebietsbereich „Hallenberg“ und das in Aussicht genommene Plangebiet wird der parallelen FNP-Änderung noch ein sogen. **Zielabweichungsverfahren** (ZAV) zu dieser Festlegung des Regionalplans vorzuschalten sein.

Ferner wird im Hinblick auf den „Bad“-Status von Bad Fredeburg in diesem Zusammenhang auch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung zur beabsichtigten Umplanung in eine Wohnbaufläche bei dem für das Kur- und Erholungswesen zuständigen Dezernat 24 der BR Arnshausen einzuholen sein.