



Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.

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

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

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Finanzabteilung	
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	

gesehen:	I	II	III

TOP: 46. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Zum Hallenberg", Stadtteil Bad Fredeburg
Änderung von "(Sonstiges) Sondergebiet - Besondere Zweckbestimmung: Klinikgebiet" in "Wohnbaufläche"
- 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/776 umgrenzte Gebiet im Bereich „Zum Hallenberg“ im Stadtteil Bad Fredeburg gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Schmallenberg. Planungsziel ist die darstellende Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ anstelle des derzeit dargestellten „(Sonstigen) Sondergebietes – Besondere Zweckbestimmung: Klinikgebiet“ zum Zwecke der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der nachfragebedingten Ausweisung eines Erweiterungswohnbaugebietes. Die Durchführung der 46. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des räumlich deckungsgleichen Bebauungsplanes Nr. 176 „Zum Hallenberg“.

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 zustän-

dig 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 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) anerkennungsfähige 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).

Im städtischen Flächennutzungsplan (FNP) ist dieser vom Alt-Bebauungsplan Nr. 27 „Hallenberg/Suntelt“ mitüberplante Bereich als „(Sonstiges) Sondergebiet – Besondere Zweckbestimmung: Klinik(gebiet)“ gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt – siehe Anlage 2 zur VwVorlage.

In der formalrechtlichen Konsequenz bedeutet die aktuelle Planungsintention, 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 BauNVO auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Bzgl. der Aufstellung des vg. Bebauungsplanes Nr. 176 „Zum Hallenberg“ wird an dieser Stelle im Übrigen auf die eigenständige VwVorlage X/771 verwiesen.

Der formelle Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur offiziellen Einleitung des 46. FNP-Änderungsverfahrens ist Gegenstand der aktuellen VwVorlage.

Abschließend ist an dieser Stelle noch auf folgende „verfahrensrechtliche Besonderheiten/Erfordernisse“ 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, da die Planungsintention lt. Mitteilung des Dez. 32 der BR Arnsberg aus März 2019 derzeit nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Folgendes wird dazu weiter ausgeführt:

Der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und HSK legt für den Änderungsbebereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich mit Zweckbindung (ASB-Z) fest. Gemäß dem Ziel 11 (inkl. Erläuterung) sind die Siedlungsbereiche mit zweckgebundenen Nutzungen ausschließlich den unter diese Zweckbindung fallenden Nutzungen vorbehalten (vl. Erläuterung Nr. 5: ASB-Z in Schmallenberg-Bad Fredeburg: Kur- und Fachkliniken). Ziel 11 steht der Planungsabsicht daher entgegen.

Grundsätzlich könnte in einem solchen Fall eine Zielabweichung in Frage kommen. Voraussetzung hierfür ist gem. § 6 Abs. 1 S. 1 Raumordnungsgesetz (ROG), dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, d.h. die Zweckbestimmung des ASB-Z gewahrt bleibt. Hierfür ist seitens der Stadt Schmallenberg der Nachweis zu erbringen, dass sie sich aus den §§ 3

und 5 Kurortegesetz ergebenden Anforderungen an ein staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad durch das Vorhaben nicht negativ tangiert werden.

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

Bereits im Rahmen der schon weiter oben zitierten 2018er Anfrage zur Landes- und Regionalplanung wurde von Seiten der Regionalplanungsbehörde das ebenfalls bei der BR Arnshausen ansässige Dez. 24 „Kurorte- und Erholungswesen“ um Stellungnahme in der Sache gebeten.

Unter dem Az. 24.04.03.01 vom 03.01.2019 (Herr Hellmann) erging von dort aus folgende Mitteilung:

„...aus dem Bezugsschreiben der Stadt Schmalkhausen ist ersichtlich, dass ein Teil der Sondergebietsbaufläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden soll.

Das in diesem Bereich gelegene Kurmittelhaus, das bereits seit einigen Jahren leer steht, weist erhebliche bauliche Mängel bis hin zu Bauschäden in Form von Schimmelbildung auf und soll aufgrund des schlechten baulichen Zustandes abgerissen werden.

Die in dem Kurmittelhaus ehemals betriebene physikalische Therapie und Physiotherapie ist ebenso wie die dort früher vorhandenen Büroräume zwischenzeitlich in das ehemalige St.-Georg-Krankenhaus in Bad Fredeburg verlagert worden.

Ein weiterer Erhalt des Kurmittelhauses stellt sich somit als entbehrlich dar, da die vorbezeichnete Therapieform nunmehr in einer anderen geeigneten Einrichtung zur Anwendung kommt.

Allerdings werden bei der angestrebten Umwandlung des betreffenden Teils der Sondergebietsbaufläche in Wohnbaufläche allgemein zugängliche Grünflächen im Umfeld des ehemaligen Kurmittelhauses mit Ruhebereichen und Angeboten zur Freizeitgestaltung entfallen.

Hier sollte innerhalb des ausgewiesenen Kurgebietes von Bad Fredeburg an anderer geeigneter Stelle ein entsprechender Ersatz geschaffen werden oder eine bereits vorhandene Grünanlage aufgewertet werden.

Die Stadt Schmalkhausen sollte einen diesbezüglichen Vorschlag unterbreiten.

Unter der Voraussetzung, dass die sich aus den §§ 3 und 5 Kurortegesetz ergebenden Anforderungen an ein staatlich anerkanntes Kneipp-Heilbad durch die Umwandlung der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche „Klinik“ in Wohnbaufläche nicht negativ tangiert werden, bestehen aus Sicht des Kur- und Erholungswesens keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsicht.“

Es wird ersichtlich, dass die Vorbehalte des Dez. 24 sich vorwiegend auf die entfallenden Grün- und Erholungsbereiche stützen, die aktuell gem. der oben beschriebenen Reduzierung des ins Auge gefassten Nutzungsbereiches gar nicht mehr Gegenstand der beabsichtigten Umplanung sind.

Insgesamt sollte den vorstehenden Maßgaben städtischerseits also nachweismäßig entsprechen werden können.