



Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Bad Fredeburg			
Ausschuss für Technik und Umwelt			
Stadtvertretung			

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

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

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

**TOP: Gewerbegebiet "Donscheid", Ortsteil Bad Fredeburg
Einstellung der Bauleitplanverfahren zur geplanten Erweiterung
Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch
- zum Bebauungsplan Nr. 173 "Donscheid" vom 25.11.2021
- zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 25.11.2021**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Bad Fredeburg / Ausschuss für Technik und Umwelt schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Der Rat der Stadt Schmallenberg hebt seine zur beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Donscheid“ im Ortsteil Bad Fredeburg jeweils am 25.11.2021 gefasst und am 07.12.2021 öffentlich bekannt gemachten Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Donscheid“ sowie zur gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren beabsichtigten 41. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Die betreffenden Bauleitplanverfahren werden aufgrund der im Plangebiet durch die bestehende gewerbliche Nutzung bereits weitgehend ausgeschöpften Emissionspotenziale, die nur unzureichend Raum für die ursprünglich beabsichtigte zusätzliche gewerbliche Angebotsplanung lassen, eingestellt und nicht weitergeführt.

Die weitere Entwicklung innerhalb des baulichen Bestandsbereiches bleibt damit, wie zuvor, den genehmigungsrechtlichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB innerhalb eines Gewerbegebietes gem. § 8 Baunutzungsverordnung überlassen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Für das bestehende Gewerbegebiet „Donscheid“ im Ortsteil Bad Fredeburg wurde im Jahr 2021 der Beschluss gefasst, das Gebiet zu erweitern.

Auf Basis der Verwaltungsvorlage (VwVorlage) X/211 vom 31.05.2021 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für die 41. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) am 02.09.2021 gefasst. Parallel wurde – ebenfalls am 02.09.2021 – vom Stadtrat mit der VwVorlage X/276 vom 10.08.2021 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 173 „Donscheid“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur nutzungs- und erschließungsmäßigen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietsbereiches gefasst. Die jeweiligen Hintergründe und Absichten zum Erweiterungsvorhaben sind seinerzeit in den genannten VwVorlagen umfangreich dargelegt worden, so dass diesbzgl. an dieser Stelle auf die betreffenden Vorlagen verwiesen werden kann.

An die vorgenannten Beschlussfassungen haben sich vor Ort weitere Diskussionen angeschlossen, zudem wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Dies führte dazu, dass die besagten Aufstellungsbeschlüsse gemeinschaftlich am 25.11.2021 mit reduziertem Plangebiet geändert bzw. neu gefasst und in dieser Form auch zusammen am 07.12.2021 öffentlich bekannt gemacht wurden.

Die jeweils aktualisierten **Geltungsbereiche** aus den zugrunde liegenden VwVorlagen X/352 v. 11.11.2021 und X/351 v. 11.11.2021 zum **Bebauungsplan Nr. 173** bzw. zur **41. FNP-Änderung** sind der aktuellen VwVorlage in Form von **Übersichtskarten** als **Anlagen 1 und 2** beigefügt. Auf die betreffenden VwVorlagen wird an dieser Stelle ebenfalls verwiesen.

Bereits in den Darlegungen der ursprünglichen verfahrenseinleitenden VwVorlagen war angesprochen worden, dass die bestehende Immissionssituation im Plangebiet unklar sei und es im Hinblick auf die angestrebte Angebotsschaffung geprüft werden muss, inwiefern hier noch offene Potenziale bestehen bzw. planseitig nutzungsmäßige Einschränkungen erforderlich sein würden, wobei letztere nicht zu Lasten der bestehenden Betriebe ausfallen sollten.

Zum Zwecke der Klärung dieser Frage wurde beim Ing.-Büro „Draeger Akustik“, Meschede, eine entsprechende gutachterliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Der betreffende „Schalltechnische Bericht Nr. 23-37“ wurde der Stadt in einer Entwurfsfassung am 31.08.2023 übergeben.

Aufgrund der Datensensibilität und des Datenschutzes kann dieser Bericht an dieser Stelle nicht als öffentlich zugängliche Anlage präsentiert werden. Die enthaltenen Daten und Aussagen sind allerdings naturgemäß auch weitaus überwiegend rein technischer Art und von daher zum Verständnis bzw. im Hinblick auf die Schlussfolgerungen und der daraus resultierenden Entschlüsse auch nicht zwingend erforderlich.

Demgemäß enthält die aktuelle VwVorlage als **Anlage 3** nur die Zusammenfassung des „Schalltechnischen Berichts 23-37“.

Wie schon dieser Zusammenfassung zu entnehmen, schöpfen die Bestandsbetriebe im bestehenden Gewerbegebiet „Donscheid“ die nach einschlägigen Orientierungswerten zulässigen Immissionsbelastungen für Teilbereiche der in die Betrachtung einzubeziehenden umliegenden wohnorientierten Nutzungen zum Zeitpunkt des Gutachtens weitgehend aus.

Da die ursprüngliche Planungsabsicht ja in erster Linie darauf ausgerichtet sein sollte, dass ein (Flächen-)Angebot für zukünftig ansiedlungswillige, aber zuvor insbes. hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens noch nicht bekannte Gewerbebetriebe geschaffen werden sollte, ist nach dem Gutachtenergebnis zu attestieren, dass hierfür keine noch Sinn ergebenden „offenen Immissionskontingente“ mehr zur Verfügung stehen und von daher eine entsprechende Angebotsplanung auch keinen -rechtlich haltbaren- Nutzen erbringen würde.

Zusätzlich wurde im Rahmen verschiedener Ausschusssitzungen die Entwicklung im Bereich „Donscheid“ mehrfach thematisiert, zuletzt wurde mit der Sitzung des Bezirksausschusses

Bad Fredeburg am 09.01.2026 die Aufhebung des Bauleitplanverfahrens vorgeschlagen. Dieser Vorschlag beruht auch auf der Tatsache, dass mit der geplanten Weiterentwicklung des Gewerbeparks Hochsauerland nahe Bad Fredeburg sowie mit der Reaktivierung des Meisenburg-Areals im Stadtteil Schmalleben das Potential für zwei große Gewerbe- und Industrieareale geschaffen wird.

In der Konsequenz des Verlaufs des Bauleitplanverfahrens ist von daher verwaltungsseitig die Empfehlung zu geben, zumindest die plangestützte Nutzungsausweitung und -intensivierung des Gewerbegebietes „Donscheid“ nicht mehr weiterzuverfolgen und im Sinne der Klarheit dieses Entschlusses die eingangs angesprochenen Aufstellungsbeschlüsse explizit aufzuheben und die betreffenden Verfahren somit auch offiziell einzustellen.

Unter diesen Vorzeichen und vorbehaltlich der Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse bzw. Einstellung der Bauleitplanverfahren fiele das bestehende Gewerbegebiet „Donscheid“ wieder in den Status eines nach § 34 BauGB als sogen. „im Zusammenhang bebauter Siedlungs- bzw. Innenbereich“ bezeichneten Gebiets zurück, gem. der bestehenden Nutzungsausprägung auch zukünftig zu beurteilen anhand der diesbzgl. Optionen eines „Gewerbegebietes“ gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Als dahingehend einzustufendes und genehmigungsrechtlich zu beurteilendes Areal würde nach Aussage des städtischen Bauordnungsamtes von diesem in etwa der bislang schon im FNP als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Bereich angesehen werden. Dieser ist aus der Anlage 2 zu dieser VwVorlage ersichtlich, es handelt sich um den hellgrau eingefärbten Bereich.

Innerhalb dieses Bereichs wäre grundsätzlich, neben eventuellen Erweiterungen von vor Ort bereits vorhandenen Betriebsstandorten, die Genehmigung von weiteren Nutzungen gem. § 8 BauNVO denkbar, wobei allerdings -nach wie vor- immissionsschutzrechtlich im konkreten Baugenehmigungsverfahren vorhabenträgerseitig nachzuweisen wäre, dass das hinzugeplante Neubauvorhaben sich in seinen sämtlichen immissionsschutzrelevanten Ausprägungen ins bestehende Umfeld einfügt bzw. -wichtiger- umliegende Bereiche höherer Sensibilität nicht über das bereits bestehende Maß hinaus belastet bzw. zu weiteren kumulierenden Geräuscherhöhungen beiträgt.