



Datum: 26.06.2018

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
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:
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	
Amt für Stadtentwicklung/Denkmalschutz	
Bauamt	

gesehen:	I	II	III

TOP: Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbepark Hochsauerland II" beim Ortsteil Bad Fredeburg
- Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB
- Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltungsvorlage zu den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu und beschließt für die entsprechend auszufertigende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Gewerbepark Hochsauerland II“ die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

2. Sachverhalt und Begründung:

Über das vorliegende Planungsvorhaben, den Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbepark Hochsauerland II“ westlich des Ortsteils Bad Fredeburg, dessen Hintergründe und Zielsetzungen, wurden die zuständigen politischen Gremien im Rahmen des am 03.12.2015 ergangenen verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschlusses erstmalig informiert.

Die nachfolgend nochmals wiedergegebenen Hintergründe und planerischen Absichten wurden seinerzeit in der betreffenden Verwaltungsvorlage (VwVorlage)

dargelegt.

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 156 hat die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Hochsauerland zum Ziel, der bauplanungsrechtlich auf dem 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 110 fußt, welcher – themengebunden – ursprünglich mit dem Titel „HOLZ – Gewerbepark Hochsauerland (I)“ versehen war. Die themenmäßige Zweckbestimmung in Richtung Holzver- und bearbeitung wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entstehung des Gewerbeparks bildete eine vorangegangene Änderung des seinerzeitigen Gebietsentwicklungsplans, dem heutigen Regionalplan, mit Ausweisung eines sog. „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs“ (GIB) an dieser Stelle mit einer Bruttogesamtgröße von ca. 20 ha. In den städtischen Flächennutzungsplan (FNP) wurde das Areal in Form der Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ übernommen. Hiervon bezog der B-Plan Nr. 110 ca. 13 ha in seinen Geltungsbereich ein.

Nachdem die Veräußerung der so zur Verfügung gestellten Industrie- und Gewerbeflächen zunächst schleppend anief, hat sich dies über die Jahre hinweg zunehmend dynamisch und 2015 in eine rasante Nachfrage gewandelt: von den lt. Siedlungsflächenmonitoring (SFM) der Bezirksregierung Arnsberg Mitte 2015 noch als „freie Reserveflächen“ eingestuften 7,68 ha unterlagen damals schon 6,98 ha ernsthaften Verkaufsverhandlungen, so dass spätestens im Laufe des darauffolgenden Jahres mit dem Ausschöpfen der Flächenpotentiale zu rechnen war.

Im Sinne der dringend gebotenen Aufrechterhaltung von städtischerseits anzubietenden Gewerbeflächen bestand also Handlungsbedarf.

Naheliegenderweise war die im FNP vorgezeichnete Option der nördlichen Gebietserweiterung zu wählen.

Die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den aktuellen B-Plan Nr. 156 vorgeschlagene Plangebietsabgrenzung orientierte sich im Wesentlichen an der vg. FNP-Darstellung.

Analog zur Vorgehensweise beim B-Plan Nr. 110 wurde das Plangebiet allerdings – gedeckt durch das Entwicklungsgebot aus dem FNP – in westliche Richtung nicht zuletzt aus eigentumsrechtlichen Gründen bis an die dortige „Wald“-Darstellung herangelegt. Auch im B-Plan Nr. 110 unterliegt dieser Randbereich wegen des einzuhaltenden Waldabstandes zwar eingeschränkter baulicher Nutzbarkeit, ist aber nichtsdestotrotz gewerblich nutzbar.

Wenngleich die topografische Geländesituation in Richtung Norden nicht einfacher wird, so ist dennoch im Rahmen einer straßentechnischen Vorplanung die Erschließbarkeit des Geländes festgestellt worden.

Die zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollten sich sinnfällig im Wesentlichen an denen des bestehenden B-Plans Nr. 110 orientieren.

Bedingt durch ein zwischenzeitlich bereits auf Grundlage von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigtes Großbauvorhaben sieht der aktuelle B-Plan Nr. 156 für seinen Geltungsbereich die an immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen ausgerichtete Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes vor.

Aus den Erfahrungen mit dem bestehenden Gewerbepark heraus war zu empfehlen, auf eine vorzeitige Terrassierung der Nutzflächen zu verzichten, da diese in der Vergangenheit oftmals mit den Vorstellungen der Flächeninteressenten kollidierte.

Ferner war auch die vormalig für den „Alt-B-Plan“ Nr. 110 propagierte „besondere ökologische Ausrichtung“ nicht zuletzt im Sinne einer bestmöglichen Ausnutzbarkeit der verbleibenden Nettobauflächen im aktuellen Plangebiet nicht explizit weiterzuführen, da die diversen Grünflächenfestsetzungen – bei fragwürdigem tatsächlichen ökologischen Nutzen – die Vermarktung mehr behindert als gefördert haben.

Der erforderliche ökologische Ausgleich, bis auf eine Umpflanzung des Plangebietes und evtl. textliche Festsetzungen zur standortgerechten Eingrünung der jeweiligen Betriebsflächen durch die Eigentümer, muss außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Über den Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbepark Hochsauerland II“ sollen ca. 10 ha neue Gewerbe- und Industriefläche bereitgestellt werden.

In ihrer Sitzung am 03.12.2015 hat die Stadtvertretung Schmallenberg den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan einstimmig gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Möglichkeit zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte auf Grundlage der **Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 156 „Gewerbepark Hochsauerland II“** (bestehend aus der Planzeichnung (hier verkleinert, im Ratsinformationssystem in Originalgröße im Querformat abrufbar) und der Begründung mit dem Umweltbericht und den weiteren Anlagen), die **dieser Verwaltungsvorlage als Anlagen 1 bzw. 2** beigefügt ist, im Zeitraum vom 08.05.2018 bis einschl. 08.06.2018 im Rahmen eines öffentlichen Aushanges der Unterlagen im Rathaus der Stadt. Die zugehörige Bekanntmachung erging am 05.05.2018.

Die frühzeitige Unterrichtung der nach verwaltungsseitiger Vorprüfung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. den §§ 2 Abs. 2 (= Nachbargemeinden = keine Betroffenheit erkennbar) und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.05.2018; ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 08.06.2018 gegeben.

Ferner wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert sowie auf die künftige Mitwirkung im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB hingewiesen, um die ordnungsgemäße Überwachung der etwaigen späteren Umweltauswirkungen der Planung gem. § 4c BauGB im Rahmen ihrer Obliegenheiten zu unterstützen.

Im Zuge der o.a. frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Gewerbepark Hochsauerland II“ wurden die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen abgegeben, über die im Rahmen der Abwägung aller Belange zu befinden ist:

Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von Privatpersonen abgegeben.

Prüfung und Auswertung der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
1.) Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West Martin Schulte Fachreferat PB, PTI33 Feldstraße 34 59872 Meschede Stellungnahme v. 14.05.2018	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigen-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>tümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach unternehmerischen Gesichtspunkten geplant.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>In unserem Hause ist die Entscheidung getroffen worden, das neue Erschließungsgebiet mit einem reinen Glasfaserausbau zu versorgen. Dazu sind umfangreiche Tiefbauarbeiten erforderlich. Bitte informieren Sie auch alle Investoren in diesem Gebiet über unsere Ausbauentcheidung. Bitte beteiligen Sie uns deshalb weiterhin am Verfahren.</p> <p>Sollten unsere Anlagen im Rahmen Ihrer Baumaßnahme durch die Verlegung anderer Versorgungsleitungen angepasst werden müssen, so geben Sie bitte frühzeitig Bescheid. Wir möchten jetzt schon auf die Kostenpflicht bei eventuell notwendig werdenden Anpassungsarbeiten hinweisen.</p> <p>Sollten die Arbeiten an einen Unternehmer vergeben werden, dessen Preisgestaltung nicht im Rahmen unserer üblichen Durchschnittspreise liegt, behalten wir uns ein Baufenster und den Einsatz eines eigenen Tiefbauunternehmens vor.</p>	<p>Wie schon im Kapitel 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, werden die Versorgungsträger so früh wie möglich in die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und deren Planungen eingebunden.</p> <p>Aufgrund der Mitzeichnung dieser Abwägungsvorlage durch das für die Koordination der Erschließungsplanungen zuständige Bauamt der Stadt ist eine entsprechende desselben gegeben und die Berücksichtigung der nebenstehenden Hinweise und Einlassungen sollte sichergestellt sein.</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>2.) Unitymedia NRW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel Stellungnahme v. 24.05.2018 Az.: 307486</p> <hr/> <p>... Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. ...</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>3.) Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Oberes Sauerland Fachgebiet Hoheit Poststraße 7 57392 Schmallenberg Stellungnahme v. 29.05.2018 Az.: 310-11-01.150</p> <hr/> <p>... die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes durch die Stadt Schmallenberg wird zur Kenntnis genommen. Im FNP der Stadt Schmallenberg ist die betroffene Fläche bereits als Gewerbefläche dargestellt. Wald i.S.d.G. und seine Funktionen sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>4.) Hochsauerlandkreis – Der Landrat – 4 – Bauleitplanung Am Rothaarsteig 1 59929 Brilon Stellungnahme v. 30.05.2018 Az.: TOP 31 /2018</p> <hr/> <p>...nachstehend die Stellungnahmen der tangierten Fachdienste:</p> <p>FD 35 – Untere Naturschutzbehörde, Jagd – Ansprechpartner: Herr Höing Tel.: 0291/94-1670</p> <p>Die Aussagen zum Artenschutz mit ihren vom Planungsträger zu vertretenden Schlussfolgerungen sind nach den aktuell hier vorliegenden Daten augenscheinlich</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>schlüssig und werden nach heutigem Kenntnisstand als ausreichend angesehen.</p> <p>Die im Umweltbericht vorgelegte Eingriffsbilanzierung ist korrekt. Der Formulierung und Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen wird seitens der UNB entgegengesehen. Diese müssen spätestens bis zum Satzungsbeschluss vorliegen, da gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Eine abschließende Stellungnahme der UNB ist erst im weiteren Verfahren möglich, wenn die notwendigen Kompensationsmaßnahmen bekannt sind.</p>	<p>Den nebenstehend gegebenen Hinweisen und vorgetragenen Einlassungen wird Rechnung getragen.</p>
<p>5.) IHK Arnsberg Postfach 5345 59818 Arnsberg Stellungnahme v. 08.06.2018</p> <hr/> <p>... die Industrie- und Handelskammer begrüßt die oben genannte Planung. Darüber hinaus haben wir keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>6.) Landwirtschaftskammer NRW Dünnefeldweg 13 59872 Meschede Stellungnahme v. 30.05.2018</p> <hr/> <p>... mit dem o.g. Bebauungsplan soll der bereits bestehende Gewerbepark Hochsauerland westlich von Bad Fredeburg um rund 10 ha in nördliche Richtung erweitert werden. Vor dem Hintergrund, dass die betroffene, derzeit überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche bereits seit Jahren regionalplanerisch und im Flächennutzungsplan für gewerbliche Zwecke vorgesehen ist, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Hinsichtlich der noch festzulegenden</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>Altenhof 1) mit einem denkmalgeschützten klassizistischen Hofhaus und Wirtschaftsgebäude und einer ebenfalls denkmalwerten neugotischen Hofkapelle. Die genannten Gebäude bilden ein einheitliches, aus mehreren baulichen Anlagen bestehendes Baudenkmal. Bei der geplanten Erweiterung des Gewerbeparks Hochsauerland II handelt es sich aus Gründen des Umgebungsschutzes nach DSchG NRW § 9 um eine erlaubnispflichtige Maßnahme.</p> <p>Dem zugehörigen Eintragungstext ist zu entnehmen, dass hier u. a. explizit städtebauliche Gründe den Denkmalwert begründen: „Mit seiner exponierten Lage am Ortsteingang kommt dem Gebäude eine städtebauliche Bedeutung zu.“</p> <p>Die Hofstelle bestimmt in seiner Ganzheit, insbesondere aber Wohnhaus und Kapelle, die umliegende Landschaft und ist durch seine geradlinige Zufahrt und seine solitäre Lage geprägt. Diese städtebaulich-landschaftliche Sensibilität spiegelt sich ebenfalls in der Ausweisung einer „Fläche mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte“ just an dieser Stelle im ‚Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zur Regionalplanung‘ der Kreise Soest und Hochsauerlandkreis wider.</p> <p>Diese Lage, und damit auch der Denkmalwert, würde durch eine Erweiterung des Gewerbeparks Hochsauerland II erheblich beeinträchtigt werden. Denn die geplanten Gebäudehöhen von bis zu 16 m und Gebäudelängen bis zu 50 m in einer Entfernung von nur etwa 200 m zu der Hofstelle werden sich, trotz des dazwischen befindlichen Bewuchses (insbesondere im Winter), massiv auf die Ansicht des Hofes aus Richtung der von Südosten kommenden Zufahrt sowie auch aus größerer Distanz negativ auswirken.</p> <p>Da wir von einer durch die Planung verursachten erheblichen Beeinträchtigung des Denkmalwertes ausgehen, bitten wir um die Prüfung anderer möglicher Standorte für die Erweiterung des Gewerbeparks. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Anfertigung von aussagekräftigen Visualisierungen unerlässlich, um die Auswirkungen der Planung auf das Denkmal detaillierter</p>	<p>Es ist festzustellen, dass die nebenstehenden Objekte nicht in die maßgebende städtische Denkmalliste eingetragen sind.</p> <p>Ferner ist zu attestieren, dass die vorgebrachten Bedenken bzw. Forderungen hier weder im Rahmen der seinerzeitigen GIB-Ausweisung auf Gebietsentwicklungsräumliche Regionalplanebene, noch im Rahmen der FNP-Übernahme noch im Zuge des praktisch in der gleichen räumlichen Entfernung zu Altenhof erfolgten B-Plan-Verfahrens Nr. 110 hier aktenkundig sind.</p> <p>Zur angeregten Standortalternativenprüfung für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet ist zu sagen, dass die ebenso regional- wie kommunalplanerisch abgestimmte Gewerbefläche die einzige derzeit tatsächlich verfügbare im gesamten Stadtgebiet ist und die besagte Standortalternativenprüfung Grundvoraussetzung für die regionalplanerische Anerkennung darstellte.</p> <p>Das städtische Amt für Denkmalschutz ergänzt folgendes zu den Ausführungen in der Stellungnahme:</p> <p>„Zwischen dem Gewerbepark Hochsauerland und dem Anwesen „Altenhof“ besteht eine deutliche räumliche Trennung. In der Landschaft sorgen hierfür ein unterschiedliches Höhere Niveau sowie eine intensive Bepflanzung/Begrünung. Es besteht dadurch kein enger optischer Bezug. Es verbleibt um das Anwesen „Altenhof“ herum genügend eigenständiger Raum und Umgebung, in der es gebührend zur Geltung kommen kann.“</p> <p>Mit Blick auf das lfd. Bebauungsplanverfahren ist der Hinweis zu geben, dass – analog zu den Festsetzungen des „Alt-B-Planes“ Nr. 110 – versucht wird, durch Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe einerseits und Vorgabe eines das Plangebiet umschließenden Anpflanzungstreifens andererseits, die visuellen Negativauswirkungen des Gewerbeparks auf das Landschaftsgefüge soweit als möglich und der eigentlichen Zweckbestimmung vereinbar herabzumildern.</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
untersuchen zu können. Bitte stimmen Sie die Standpunkte der Visualisierungen im Vorfeld mit uns ab.	Aus den vorgenannten Gründen wird nicht erwogen, der nebenstehenden Forderung nach Visualisierungen statt zu geben.