



Datum: 28.01.2019

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

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

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

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

TOP: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbefläche Vogt", Ortsteil Felbecke
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Übersichtsplan Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzten Bereich am nördlichen Ortsrand von Felbecke wird der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gefasst.

Ziel und Zweck der Planungsmaßnahme ist die planungsrechtlich verbindliche Ausweisung eines zukunftsfähigen Expansionsareals für das dort ansässige Landmaschinen-Handelsunternehmen. Konkreter Inhalt ist die Festsetzung eines (betriebsgebundenen) „Gewerbegebietes“.

Der Bebauungsplan trägt die lfd. Nr. 168 und erhält die Bezeichnung „Gewerbefläche Vogt“.

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben, deren Zielsetzung es ist, die verbindliche Bauleitplanung durch Darstellung einer (betriebsgebundenen) „Gewerblichen Baufläche“ anstelle der bislang im Änderungsbereich bestehenden Darstellungen „Dorfgebiet“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ rechtlich vorzubereiten.

2. Sachverhalt und Begründung:

Die Firma Vogt GmbH & Co. KG ist seit über 90 Jahren im Schmallenberger Ortsteil Felbecke ansässig. Der ursprüngliche Schmiedebetrieb, später erweitert um eine eigene Herstellung von landwirtschaftlichen Maschinen hat sich ab 1969 zu einem überregionalen Vertrieb von Landmaschinen gewandelt. Heute stellt er sich als ein überregional tätiges Spezialtechnik-Handelsunternehmen für Kommunen, Land- und Forstwirtschaft sowie Garten- und Landschaftsbaubetriebe dar.

Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit zeichnet sich das dringende Erfordernis zur Generierung eines zukunftsfähigen Expansionsareals ab, den Gegebenheiten und betrieblichen Zwängen geschuldet möglichst am bzw. in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bestehenden Standort in Felbecke.

Mit Ausfertigungsdatum 09.08. ging der Stadtverwaltung bereits im Jahr 2017 ein Antrag der Vogt GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (vBPI) zur bauplanungsrechtlichen Absicherung eines aus betrieblichen Gründen dringend benötigten Erweiterungsareals am westlichen Ortseingang zu.

Mit Datum vom 30.10.2017 erhielt die Verwaltung ergänzend eine Stellungnahme der IHK Arnsberg zum Erweiterungsvorhaben der Fa. Vogt. Nach Einschätzung der IHK erschien die damals beantragte Erweiterungsfläche als einzige sinnvolle und wirtschaftlich darstellbare Standortlösung für den Betrieb.

Mit Datum vom 27.02.2018 reichte der Vorhabenträger dann noch den Antrag auf Einleitung des nach verwaltungsseitiger Vorprüfung parallel erforderlichen Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (FNP) nach.

Das seitens der Stadt im Sinne der zukunftsorientierten Standortsicherung bestehender Betriebe befürwortete Vorhaben wurde im Rahmen der Verwaltungsvorlagen (VwVorlagen) IX/1032 (zur 36. FNP-Änderung) und IX/1033 (zum vBPI) aus dem März 2018 in die politische Beratung der zuständigen Gremien gegeben.

Das seinerzeit beantragte Erweiterungsareal ist im Übrigen aus dem jeweils als Anlage 1 den vg. VwVorlagen, auf die im Übrigen an dieser Stelle verwiesen wird, beigefügten Übersichtsplan zu ersehen.

Nach bereits positiver Beschlussempfehlung durch den Technischen Ausschuss an den Stadtrat am 17.04.2018 zog der Vorhabenträger dann aber noch vor der anschließenden Beratung im Stadtrat seine Anträge zurück. Grund war eine zu dem Zeitpunkt überraschend nicht mehr zu erwartende Einigung des Antragstellers mit dem Flächeneigentümer.

Mit Datum 04.12.2018 reichte dann das Architekturbüro Kotthoff, Schmallenberg, für den Vorhabenträger Vogt einen erneuten Antrag auf entsprechende Bauleitplanung, diesmal an nördlichen Ortsrand von Felbecke, im unmittelbaren Bereich des bestehenden Firmenstandortes ein.

Der **aktuelle Antrag auf Bauleitplanung** mit einem zwischenzeitlich noch um die vorhandenen Betriebsflächen und -gebäude nördlich der „Alten Straße“ erweiterten Vorhabenbereichsplan, ist dieser **VwVorlage** als **Anlage 1** beigefügt.

Die für die grundsätzliche Unterstützung des Planungs- und Erweiterungsantrages sprechenden Aspekte wurden bereits in den o.a. „Alt-VwVorlagen“ dargelegt, fanden die politische Billigung im Technischen Ausschuss und brauchen an dieser Stelle somit nicht wiederholt zu werden, da der neue, aus betrieblichen wie städtebaulichen Gründen sogar günstiger zu bewertende Standort, hieran nichts ändert.

Dementsprechend sollte auch die bereits im Zuge der ersten Antragstellung erfolgte Inausrichtung der landesplanerischen Anpassbarkeit des Vorhabens durch die Bezirksregierung Arnsberg für den neuen Standort ebenso wenig ein „ko-Kriterium“ befürchten lassen wie die Berücksichtigung landschaftsplanerischer Vorgaben. Letzteres wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des HSK schon für den ersten, lagemäßig schwierigeren Standort als lösbar erachtet.

Von Seiten der Stadt wurde derartigen Vorhaben mit dem Zweck einer mitunter auch perspektivisch ausgerichteten Standortsicherung in der Vergangenheit stets grundsätzliche Unterstützung zuteil, soweit nicht von vorneherein offenkundig gravierende Aspekte dagegen sprachen. Letzteres ist hier, auch im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz, zunächst nicht festzustellen.

Um aber einer erneuten „Antragszurückziehung“ aufgrund nicht positiv zum Abschluss zu bringender Grundstücksverhandlungen und neuerlichem „unrentierlichen“ Aufwand vorzubeugen, wurde seitens der Verwaltung die Einbringung des Begehrens in die politische Beratung vom Abschluss eines notariellen Vorvertrages für die noch nicht im Eigentum des Antragstellers stehenden Teile des Plangebietes abhängig gemacht. Dieser Maßgabe wurde nach Mitteilung des Büros Kottthoff in der 4. KW d.J. Folge geleistet, die tatsächliche Flächenverfügbarkeit im Vorhabenbereich wäre demnach sichergestellt.

Der Antragsbereich respektive das räumlich deckungsgleiche **Plangebiet der FNP-Änderung mit der lfd. Nr. 36 und des vBPI Nr. 168**, der den Titel „**Gewerbefläche Vogt**“ erhalten könnte, umfasst insgesamt ca. 1,5 ha und ist aus dem Übersichtsplan **Anlage 2 zur VwVorlage** zu ersehen.

Von den 1,5 ha befinden sich ca. 0,4 ha bereits im Eigentum der Firma Vogt und sind auch entsprechend baulich genutzt.

Die neu hinzukommende Grundstücksfläche steht derzeit in Gänze in landwirtschaftlicher Nutzung, wobei etwa 0,35 ha auf die Hofstelle des bisherigen Eigentümers mit umgebenden befestigten Hofflächen entfallen. Der übrige Teil steht in intensiver Grünlandnutzung.

Insgesamt handelt es sich um ein Areal von nicht allzu hoher ökologischer Wertigkeit.

Ca. 0,4 ha des Plangebietes, verortet an dessen Südrand in einer Tiefe von ca. 50 m parallel zur „Alten Straße“ sind im FNP bereits in Form einer Bauflächendarstellung enthalten. Den örtlichen, typisch kleindörflichen Gegebenheiten geschuldet, ist dieser (bereits baulich genutzte) Bereich, ebenso wie die ebenfalls bebauten Anschlussbereiche, als „Dorfgebiet“ gem. § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt und deckt sich hier mit dem Geltungsbereich der „Abrundungssatzung Felbecke“ aus dem Jahr 1992. Über deren Grenze nördlich hinausgehend, wurde der Fa. Vogt vor einigen Jahren eine dringend erforderliche Hallenerweiterung respektive ein Hallenneubau zugestanden. Eine etwaige weitere Betriebsflächenvergrößerung in den Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) hinein konnte jetzt nur noch über das Instrument der Bauleitplanung rechtlich abgesichert ermöglicht werden.

Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des für die kurz- und langfristige Betriebserweiterung erforderlichen Areals ist im Rahmen der 36. FNP-Änderung die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO anstelle der o.a. „Dorfgebietsfläche“ respektive der „Fläche für die Landwirtschaft“ im nördlichen Anschluss daran erforderlich.

Diese „Gewerbliche Baufläche“ kann, i.T. schließlich innerhalb eines vorhandenen „Dorfgebietes“ gelegen, nur einer bereits bestehenden, mit dem Umfeld bekannt verträglichen gewerblichen Nutzung zugestanden werden. Sie ist damit sowohl auf der FNP- als auch der Bebauungsplan-Ebene als „betriebsgebunden“ (für die Fa. Vogt) darzustellen bzw. festzusetzen. Auch nur unter dieser Maßgabe ist eine landesplanerische Anpassungsgenehmigung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) seitens der BR Arnsberg als Genehmigungsbehörde zu erwarten.

Das bedeutet, dass andere Betriebe auf der Fläche nicht zulässig sein werden. Dies wird der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 36. FNP-Änderung aufzustellende (vorhabenbezogene) Bebauungsplan gem. § 12 BauGB explizit festschreiben.

Wie dem Antragsschreiben Anlage 1 zur VwVorlage zu entnehmen, erklärt sich der Vorhabenträger nach wie vor bereit, alle notwendigen Planungsunterlagen für beide Verfahren auf eigene Kosten beizubringen. Die formellen Verfahrensabwicklungen verbleiben bei der Stadtverwaltung, die erforderlichen Abwägungen und Beschlussfassungen bei den zuständigen politischen Gremien der Stadt.

Die Verfahren werden nach Lage der Dinge im „Normalverfahren“, d.h. mit 2maliger Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen sein.