



Datum: 05.08.2020

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: Bebauungsplan Nr. 170 "Bike-Park und Ski- und Freizeitgebiet Hohe Lied",
beim Ortsteil Gellinghausen
(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 38. FNP-Änderung im Bereich
des Ski- und Freizeitgebietes Hohe Lied)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für das im Übersichtsplan Anlage 5a zur Verwaltungsvorlage abgegrenzte Areal im Bereich des bestehenden „Ski- und Freizeitgebietes Hohe Lied“ beim Ortsteil Gellinghausen fasst die Stadtvertretung Schmallenberg gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den verfahrenseleitenden Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Bike-Park und Ski- und Freizeitgebiet Hohe Lied“.

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung des verbindlichen Bauplanungsrechts für die Errichtung eines Bike-Parks im Zusammenhang mit dem bestehenden Ski- und Freizeitgebiet, um einerseits dessen Fortbestand unter dem Eindruck zunehmend schwieriger werdender klimatischer Bedingungen sicherzustellen und um andererseits das naturräumliche Freizeitangebot der Stadt Schmallenberg attraktiv und nachhaltig zu erweitern.

Konkreter rechtlicher Inhalt des gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer „Fläche für Sportanlagen“ mit den räumlich weiter differenzierten besonderen Zweckbestimmungen „Bike-Park“ und „Ski- und Freizeitgebiet“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur räumlich deckungsgleichen 38. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

2. Sachverhalt und Begründung:

Das Ski- und Freizeitgebiet „Hohe Lied“ beim Ortsteil Gellinghausen mit dem unmittelbar an der L776 gelegenen gastronomischen Schwerpunkt „Hellermanns Hütte“ blickt mittlerweile auf ein ca. 50jähriges Bestehen zurück.

Die in den letzten Jahren zunehmend unsicherer werdende Anzahl von nutzbaren respektive rentablen Schneetagen hat die Betreiber-Familie Hellermann schon in der Vergangenheit zu diversen Unternehmungen veranlasst, den Einnahmeausfall durch anderweitige Sport- und Freizeitaktivitäten in den nominellen Sommermonaten zumindest annähernd zu kompensieren, u.a. auch durch Mountainbike-Events.

Im Mountainbiking, in Zeiten der Corona-Pandemie noch stärker ins öffentliche Bewusstsein gerückt, sehen die Betreiber aufgrund günstiger topografischer wie eigentumsrechtlicher Verhältnisse vor Ort daher auch einen ebenso Naturerlebnis-verbundenen wie sowohl auf privater als auch öffentlicher Ebene nachhaltig Mehrwert-schaffenden Ansatz für die zukünftige Sicherung des Standorts.

Mit Datum 19.01.2020 ging der Stadtverwaltung der dieser Verwaltungsvorlage als Anlage 1 beigefügte „Antrag zum Bau eines Bike-Parks im Freizeitgelände „Hohe Lied““ zu.

Das der Anlage zu entnehmende Konzept der Antragsteller zielte noch auf die Annahme ab, den umrissenen Bike-Park per „einfachem“ Bauantrag genehmigungsrechtlich abwickeln zu können.

Ein darauf aufbauendes Gespräch mit der Oberen Bauaufsicht des HSK am 11.02.2020 ergab rasch Klarheit dahingehend, dass ein solches Vorhaben nicht ohne vorherige Bauleitplanung genehmigungsfähig wäre.

Eine nachgeschaltete Kontaktierung der Bezirksregierung Arnsberg bestätigte dieses Erfordernis und machte zudem deutlich, dass für die landesplanerische Anpassung des Vorhabens auch eine adäquate FNP-Änderung unabdingbar sei. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass diverse Ziele der Raumordnung und Landesplanung tangiert würden, die es im Rahmen der Bauleitplanung abzarbeiten gelte. Insbesondere die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Forstes wurden als wichtige Aspekte in diesem Zusammenhang genannt.

Positiv aus hiesiger Sicht wurde die Erkenntnis gewertet, dass die Bezirksregierung eine planerische Lösbarkeit der mit dem Vorhaben verbundenen Konflikte/Kollisionen mit landesplanerischen Zielsetzungen nicht von vornherein ausschloss.

Ein entsprechende Information der Interessenten mit Aufzeigung der daraus erwachsenden formalrechtlichen Erfordernisse mündete in dem als Anlage 2 dieser VwVorlage (auszugsweise) beigefügten Antrag auf Bauleitplanung zur Realisierung eines Bike-Parks am Standort „Hellermanns Hütte“.

Hierin erklären sich die Antragsteller – in Anbetracht des vorherigen verwaltungsseitigen Verweises auf die offenkundige Vorhabenbezogenheit der Angelegenheit – bereit, alle notwendigen Planungsunterlagen sowohl für einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan als auch für eine FNP-Änderung auf eigene Verantwortung zu beauftragen und der Stadt zur Durchführung der notwendigen Verfahren kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Dessen ungeachtet bleibt die Planungshoheit bei der Kommune und jedwede abschließende Entscheidung im Zusammenhang mit dem Vorhaben beim Rat der Stadt.

Da sich das Vorhaben aus Sicht der Stadtverwaltung nicht zuletzt auch im Hinblick auf die erwartbare, ebenso nachhaltige wie naturbezogene Attraktivitätssteigerung des gesamtstädtischen Freizeit- und Erholungsangebotes grundsätzlich begrüßens- und unterstützenswert darstellt, wurde den Antragstellern avisiert, die einleitenden bauplanungsrechtlichen Verfahrensbeschlüsse möglichst noch im Sommer 2020, also vor der anstehenden Kommunalwahl und der damit zwangsläufig verbundenen Pause kommunaler Sitzungsarbeit in die politische Befassung zu geben.

Im Falle positiver Entscheidungen könnte antragstellerseits die Zeit bis zu den nächsten politischen Befassungen dann dazu genutzt werden, die notwendigen Planungsunterlagen und Gutachten für die Erstellung der formalen Vorentwurfsfassungen der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes von geeigneten Fachbüros erstellen zu lassen.

Zwischenzeitliche ergänzende Austausche mit der Bezirksregierung und den vermeintlich besonders betroffenen Fachbehörden (Forstbehörde „Wald-und-Holz“ und Untere Naturschutzbehörde Hochsauerlandkreis) haben in dieser Hinsicht bereits weitere hilfreiche Erkenntnisse für eine hinreichende Berücksichtigung der jeweiligen Belange im Verfahren geliefert.

Daraus von Antragstellerseite entwickelt wurde das hier als Anlage 3 beigefügte aktualisierte, wesentlich detailliertere Projekt-Portfolio.

Zu dessen weitergehender argumentativer Unterstützung wurden ferner noch mehrere „LOIs“ („Letters of Intent“ = Willens-/Interessenerklärungen) von namhaften Institutionen vorgelegt, die an dieser Stelle in der Anlage 4 zusammenfassend zur Kenntnis gegeben werden.

Wie aus dem Vorspann der VwVorlage ableitbar, war und ist es nach dem Sitzungskalender nicht vorgesehen, dass für den von der Angelegenheit zuständigkeitshalber betroffenen Bezirksausschuss Bödefeld (BAB) im August noch eine Zusammenkunft erfolgt.

Da es zudem in Corona-Zeiten mit großem Aufwand verbunden ist, Gremien gemeinsam tagen zu lassen, also in diesem Fall den BAB mit dem Technischen Ausschuss (TA) zusammen, wurde mit dem BAB-Ausschussvorsitzenden, Herrn Albers, verwaltungsseitig im Rahmen eines Projekt-Präsentationstermins im Rathaus am 24.07. d.J. und in Gegenwart des TA-Vorsitzenden, Herr Franke, besprochen, dass auf eine explizite Beteiligung des gesamten BABs zu diesem frühen Zeitpunkt, bei dem es verfahrensmäßig lediglich um die Fassung der Aufstellungsbeschlüsse geht, verzichtet wird bzw. werden kann, da Herr Albers zum einen die Grundidee des Vorhabens im vg. Termin durchaus als unterstützenswert erachtete und er zum anderen bis zur politischen Befassung ein entsprechendes, voraussichtlich zustimmendes Meinungsbild des Ausschusses auf Basis der bislang vorliegenden Projektunterlagen in Aussicht stellte.

Das räumlich deckungsgleiche Plangebiet der 38. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 170 „Bike-Park und Ski- und Freizeitgebiet“ ist aus dem Übersichtsplan Anlage 5 zur VwVorlage zu ersehen.

Auf Vorschlag des Städtebaudezernats der Bezirksregierung Arnsberg soll im Rahmen der 38. FNP-Änderung im Plangebiet anstelle der bisherigen Darstellungen „Wald“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Sonstiges Sondergebiet – Besondere Zweckbestimmung: Ski- und Freizeitgebiet“ „Fläche für Sportanlagen – Besondere Zweckbestimmung: Bike-Park und Ski- und Freizeitgebiet“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt werden.

Angesichts der flächenhaften Ausdehnung des Gesamtvorhabenbereichs (Plangebietsumfang ca. 48 ha) sollten auch auf der abstrahierenden FNP-Ebene die zukünftig unterschiedlich genutzten Bereiche, z.B. durch geeignete Symbole, räumlich differenziert gekennzeichnet werden.

Inhalt und Aufgabe des Bebauungsplanes wird es sein, das im Portfolio dargestellte Nutzungskonzept auf geeignete Art und Weise bauplanungsrechtlich zu fassen und zu regeln.

Gem. dem gewählten Planungsinstrument, dem Angebotsbebauungsplan gem. § 30 BauGB haben sich die Festsetzungen an den Vorgaben des BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) zu orientieren.

Im Falle der Rechtskrafterlangung der hier initiierten qualifizierten (Über-)Planung würde der ins aktuelle Plangebiet miteinbezogene Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 129 „Ski- und Freizeitgebiet Hohe Lied“ v. 29.06.2006 (Geltungsbereich siehe orange-eingefärbtes SO-Gebiet im Anlageplan 5b) durch den neuen Bebauungsplan Nr. 170 und dessen Festsetzungen ersetzt.

Die 38. FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 werden angesichts ihres unmittelbaren Sachzusammenhangs im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Für die Sitzung des Technischen Ausschusses wird angestrebt, dass Vertreter der Vorhabenträgerseite zugegen sind und bei Bedarf für Nachfragen oder die Erläuterung des Projekts zur Verfügung stehen.