



Datum: 30.05.2022

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

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

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

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 8a "Auf der Lake I", Stadtteil Schmallenberg - 6. Änderung (Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 43. FNP-Änderung)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Schmallenberg / Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für den in der Anlage 2 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzten Bereich im Stadtteil Schmallenberg einen verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung, um einem im dortigen Gewerbegebiet „Auf der Lake I“ bereits ansässigen Maschinenbauunternehmen antragsgemäß weiteren gewerblichen Expansionsraum zu ermöglichen.

Konkreter rechtlicher Inhalt der Maßnahme ist die Ausweisung respektive Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets gem. § 8 Baunutzungsverordnung.

Planungsrechtlich beinhaltet die Maßnahme die entsprechende, bislang 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ mit anpassender Änderung innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des vg. Bebauungsplanes und antragsgemäßer Erweiterung desselben außerhalb des bisherigen Plangebietes (siehe Anlage 2).

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

2. Sachverhalt und Begründung:

Antragsteller

Herr Andreas Tigges, Inhaber der Firma AT-Boretec, Im Brauke 11c, Schmallenberg

Antragsgegenstand

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ dergestalt, dass

- a) ein aktuell projektiertes weiteres Betriebsgebäude mit Büro- und Sozialräumen, welches die derzeitigen baulichen Möglichkeiten des vg. B-Planes übersteigt, bauplanungsrechtlich zulässig und genehmigungsfähig wird und
- b) die bislang schon über den bisherigen B-Plan hinausgehend genehmigten und errichteten Betriebsgebäude nachvollziehend auch bauplanungsrechtlich gefasst und geregelt werden.

In nachfolgenden Gesprächen zur Antragstellung respektive dem Antragsgebiet wurde deutlich, dass eine flächenmäßig größtmögliche Ausweitung des bestehenden Gewerbegebietes im Antragsgebiet angestrebt wird.

Antragsbegründung

Der Antrag mit Eingangsdatum 13.05.2022, dieser Verwaltungsvorlage (VwVorlage) incl. Übersichtsplan zum Antragsgebiet als Anlage 1 beigelegt, wird im Wesentlichen mit der weiterhin prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens und den daraus zwangsläufig erwachsenden betrieblichen Erweiterungserfordernissen begründet. Dies gilt natürlich insbesondere in baulicher Hinsicht und der damit i.d.R. auch einhergehenden Vergrößerung der Beschäftigtenzahl. Verbunden ist damit auch zusätzlicher Bedarf an Lager- und Stellplatzfläche.

Ausgangslage

a) antragstellerseits/unternehmerisch

Herr Tigges hat sich im Jahre 2006 nach dem Erwerb eines städtischen Grundstücks im Gewerbegebiet „Auf der Lake“ mit dem Unternehmen AT-Boretec angesiedelt. Mit dem Erwerb von weiteren Grundstücksflächen im Umfeld (von der Stadt und privaten Dritten) hat sich das Unternehmen im Laufe der Jahre regelmäßig und deutlich erweitert. Zum Unternehmen gehört heute auch ein Metallbaubetrieb.

Im Zuge der betrieblichen Weiterentwicklung und Expansion wurde Herrn Tigges auch ein Teilstück der Straße „Im Brauke“ nach Durchführung einer Entwidmung veräußert und mit genehmigungsrechtlichen Abweichungen Stellplätze und eine Umfahrung hinter den Betriebsgebäuden (Richtung Bundesstraße) ermöglicht.

b) bauplanungsrechtlich/städtebaulich

Der Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“ trat am 14.08.1989 in Kraft. Bislang wurden 5 Änderungsverfahren zum B-Plan rechtskräftig durchgeführt, zuletzt im Jahre 2005 die 5. Änderung, die durch die Erweiterung des vg. Ursprungsbebauungsplanes bereits maßgeblich die Basis für den hier in Rede stehenden Firmensitz lieferte.

Durch die nördlich des B-Plan-Gebietes verlaufende B 236 – hier als Verbindung zwischen dem Kernort Schmallenberg und dem Ortsteil Gleidorf – ergibt sich mit ihrer Lage außerhalb von innerörtlichen Ortsdurchgangsbereichen zwingend eine 20 m breite anbaufreie Zone ab Fahrbahnrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz), die im Übrigen auch Teil einer parallel zur Bundesstraße festgelegten ökologischen Ausgleichsmaßnahme (eingetragen für Straßen.NRW) ist.

In der Vergangenheit wurde den Expansionserfordernissen des Unternehmens an diesem Standort städtebaulicherseits bereits durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. durch Genehmigungen im Zusammenhang mit einem bestehenden Betrieb so

weit als möglich geholfen. So laufen auch für ein aktuelles Bauvorhaben seit geraumer Zeit Abstimmungsgespräche mit der Stadt bzw. dem städtischen Bauordnungsamt.

Um diese ständigen Abstimmungen für die Zukunft zu vermeiden bzw. um, wie oben bereits angeklungen, für den eigentumsrechtlich verfügbaren Bereich die größtmögliche Ausnutzbarkeit zu klären und bauleitplanerisch festzulegen, erfolgte die vorliegende Antragstellung auf Änderung des Bebauungsplanes (incl. Übernahmeerklärung bzgl. aller erforderlichen Planungsaufwendungen).

Konsequenzen und Empfehlungen

Sofern diesem Antragsbegehren stattgegeben werden sollte, ergäbe sich ein Geltungsbereich für die 6. einzuleitende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ gem. Anlage 2 zur VwVorlage.

Für diesen Fall wird verwaltungsseitig empfohlen, vom Antragsteller im nächsten Schritt zunächst die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – und den Entwurf eines darauf ausgerichteten Bebauungsplan-Vorentwurfes – einzufordern, der vor einer etwaigen formalen Einbringung in eine erste, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (zumindest) erst dem örtlichen Bezirksausschuss „zur Billigung“ vorzustellen ist.

Auf Basis der vorzulegenden Unterlagen (erforderlichenfalls mithilfe von Schnitten und Visualisierungen) sollte es dem Ausschuss insbes. möglich sein, zu beurteilen, ob die beabsichtigten Nutzungen bzw. deren Ausprägungen die Aussicht auf den Historischen Stadtkernbereich aus diesem Ortseinfahrtsbereich heraus nicht über Gebühr beeinträchtigen und eine angemessene, über die bisherigen B-Plan-Festsetzungen bislang gewährleistete Blicknahme darauf, erhalten bleibt.

Die Aufarbeitung und der zukünftige Umgang mit sonstigen fachlichen Belangen, wie z.B. der bereits zuvor angesprochenen Ökomaßnahme, der Bundesstraße, der Stromtassenunterbauung, etc., bleibt obligat.

Zudem müsste der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 8a nochmals in nordöstliche Richtung gem. der dort bereits in Nutzung stehenden Betriebsfläche erweitert werden und sowohl diese als auch die aktuell in Aussicht genommene Nutzungserweiterung durch das Bauvorhaben im westlichen Anschluss daran (im Bereich der derzeitigen Baugrube und südlich davon) lägen außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten „Gewerblichen Baufläche“. Diese würde – unter Berücksichtigung des anzunehmenden 20-m-Freihaltestreifens zur B 236 – insgesamt um ca. 1,25 ha überschritten werden und damit auch eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfordern, um dem Entwicklungsgebot (eines B-Planes aus den FNP-Darstellungen heraus) zu genügen (auf die betreffende VwVorlage X/472 wird verwiesen).

Aufgrund der Tragweite des Planungsvorhabens – einschl. paralleler FNP-Änderung – scheidet eine vereinfachte Durchführung des Änderungsverfahrens aus, das Regelverfahren mit mind. 2maliger Öffentlichkeitsbeteiligung ist anzuwenden.