



Datum: 24.09.2024

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

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

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

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Finanzabteilung	
Amt für Stadtentwicklung	
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	
Bauordnungsamt	

gesehen:	I	II	III

**TOP: Erweiterung der Fa. "AT-Boretec", Stadtteil Schmallingenberg, Bereich Gewerbegebiet "Auf der Lake (I)"**  
**- Vorstellung der bauplanungsrechtlichen Vorentwurfsunterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a "Auf der Lake (I)" und zur parallelen 43. Änderung des Flächennutzungsplanes**

*Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung*

### 1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Schmallingenberg / Technische Ausschuss nimmt die vorgelegten und erläuterten Planvorentwurfs-Unterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake (I)“, Stadtteil Schmallingenberg, und zur parallelen 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schmallingenberg zur Kenntnis und spricht sich auf deren Basis für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch aus.

### 2. Sachverhalt und Begründung:

Bereits mit Eingangsdatum 13.05.2022 liegt der Stadtverwaltung Schmallingenberg ein Antrag des Inhabers der Fa. „AT-Boretec“ auf Veranlassung und Durchführung der bauleitplanerischen Erforderlichkeiten zur betriebsnotwendigen Erweiterung am bestehenden Firmensitz im Gewerbegebiet „Auf der Lake“ vor.

Bezüglich der genaueren Details wird an dieser Stelle verwiesen auf die anlässlich der Antragstellung bereits im Mai/Juni des Jahres 2022 verfassten und in den tangierten politischen Gremien im gleichen Zeitraum grundsätzlich zustimmend behandelten Verwaltungsvorlagen (VwVorlagen)

- X/472 vom 30.05.2022  
(zum verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur erforderlichen 43. Änderung des städtischen Flächennutzungsplanes (FNP))
- X/476 vom 30.05.2022  
(zum verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 6. Änderung des betroffenen Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake (I)“).

Die genannten Vorlagen nebst den zugehörigen Anlagen sind im PV-Ratsinformationssystem öffentlich einsehbar.

Der entscheidende Ratsbeschluss in beiden Fällen erging am 23.06.2022.

Bereits in der seinerzeitigen Vorlage X/476 zur Bebauungsplanänderung wurde verwaltungsseitig aufgrund des städtebaulich aus verschiedenen Aspekten heraus durchaus sensiblen Vorhabenbereichs die Empfehlung ausgesprochen, sich vor tatsächlicher Durchführung des ersten formellen Verfahrensschrittes, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der tangierten Fachbehörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange, zumindest auf Ebene des örtlichen Bezirksausschusses die beabsichtigten -insbes. baulichen- Entwicklungen anhand von verdeutlichenden Visualisierungsunterlagen sowie den darauf ausgerichteten planerischen Festsetzungen aufzeigen zu lassen.

Im Rahmen der letzten Befassung des Bezirksausschusses Schmallenberg mit dieser Thematik in dessen Sitzung am 04.06.2024 wurde von diesem -lt. Protokoll- die Aufforderung formuliert, dass die Verwaltung das Verfahren vorantreiben möge und im September '24 in eine Beschlussvorlage einbringen solle.

Kern dieser Beschlussvorlage sollten die Planungsunterlagen sein, die im Sinne einer von da ab zügigen Fortführung der formalen Bauleitplanungen (s.o.) die Basis für die sogen. „frühzeitigen Beteiligungsverfahren“ gem. BauGB (s.o.) bilden sollten, die sogen. „Vorentwurfs-Planungsunterlagen“.

Zugegen in der vg. Sitzung war auch der in erster Linie für die Ausarbeitung dieser bauleitplanerischen Unterlagen zuständige Büroinhaber des gleichnamigen Vermessungsbüros Markus Schulte, Bad Fredeburg, der die aus dieser Ausschusserörterung resultierenden Forderungen an die beizubringenden Planungsleistungen unmittelbar aufnahm.

In Erfüllung seiner Beauftragung wurden seinerseits -in den jeweiligen Vorentwurfsfassungen- die erforderlichen Unterlagen er- bzw. (bzgl. der Fremdbeauftragungen an Dritte) zusammengestellt und der Verwaltung zugeleitet.

Eine erste verwaltungsseitige Sichtung dieser Unterlagen ließ jedoch schnell erkennen, dass voraussichtlich einige z.T. deutliche Abweichungen zu den bislang bekundeten Interessen insbes. der Mitglieder des Bezirksausschusses Schmallenberg, aber auch der Stadtverwaltung selbst bestehen würden. In Bezug auf die letzte Behandlung im Bezirksausschuss Schmallenberg wurde im Zuge dieser gemeinsamen Sichtung auch bestimmt, dass nurmehr zunächst der Bezirksausschuss und der Technische Ausschuss über die zu überarbeitenden Planungen befinden sollten, und nicht zusätzlich auch noch der Stadtrat, ob auf dieser oder einer etwaig noch zu verändernden Fassung die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden sollen.

Demgemäß erfolgten zunächst weitere Abstimmungstermine zwischen Stadt und Vorhabenträgerseite, zuletzt im persönlichen Beisein des Vorhabenträgers am 12.09.2024. Die von städtischer Seite letztendlich als diesseitige Minimalforderung umrissenen Bebauungsplaninhalte wurden im Folgenden vom Büro Schulte in einen entsprechenden **Vorabzug** der endgültigen **Vorentwurfsfassung** der **Bebauungsplanänderung** überführt, der dieser VwVorlage als **Anlage 1** beigelegt ist.

Auf diese **Vorabzugsfassung** wurde aufgrund der vorbezeichneten Unwägbarkeiten bislang auch nur die **Begründung** (siehe **Anlage 2** zur Verwaltungsvorlage) abgestimmt. Die bereits einmal zur vorangehend gesichteten Vorentwurfsfassung erarbeiteten umweltfachlichen Unterlagen (Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), die grundsätzlich keine unüberwindbaren Hemmnisse für das Vorhaben zutage gefördert hatten, sollen erst mit Ausräumung der jetzt noch im Raume stehenden offenen Fragen entsprechend überarbeitet und angepasst werden. Diese werden dann jeweils sowohl für die Bebauungsplanänderung als auch für die parallele 43. FNP-Änderung gelten. Zu letzterer ist dieser VwVorlage der **Vorabzug** der **Vorentwurfs-Planzeichnung** zur **43. FNP-Änderung** als **Anlage 3**, die darauf abgestimmte **Begründung** in ihrer **Vorabzugsfassung** des **Vorentwurfes** als **Anlage 4** beigefügt.

Die als Anlagen beigefügten Planunterlagen werden, vorbehaltlich der grundsätzlichen Zustimmung/Akzeptanz seitens des Bezirksausschusses Schmallenberg und auch des Technischen Ausschusses, sowie natürlich möglichst auch des Vorhabenträgers, die Grundlage für die im nächsten, möglichst zeitnahen Schritt durchzuführenden frühzeitigen Beteiligungsverfahren (s.o.) bilden.

Sollten sich im Rahmen der anstehenden Erörterungen, im Rahmen derer Herr Markus Schulte als Zugeladener die Unterlagen jeweils präsentieren und erläutern wird, Änderungserfordernisse ergeben, wären diese selbstverständlich vor Durchführung der anstehenden Verfahren noch einzuarbeiten. Eine nochmalige vorherige bzw. an die Überarbeitung anschließende politische Beratung sollte allerdings aus zeitlichen Erwägungen nach Möglichkeit vermieden werden.

Die letztendliche Entscheidung über alle Inhalte der Bauleitplanungen obliegt im weiteren Verfahren selbstverständlich dem Stadtrat.

Das Ergebnis der daraufhin durchzuführenden frühzeitigen Beteiligungsverfahren würde -wie gehabt- im Anschluss im Rahmen zweier weiterer Beschlussvorlagen (jeweils eine für die Änderung des B-Planes und des FNPs) aufgearbeitet und den zuständigen Gremien (BAS, TA und Rat) zur Abwägung und weiteren Entscheidung in Richtung Offenlage bzw. Veröffentlichung gem. § 3 Abs.2 BauGB vorgelegt.

#### Grundsätzliche städtebauliche Beurteilung:

Grundsätzlich sollte die vorgelegte Vorentwurfsplanung verdeutlichen, was der Vorhabenträger an dieser Stelle für die Sicherung des baulichen Bestandes sowie für weitere Betriebsentwicklungen für erforderlich hält bzw. erwartet. Wie aber oben ausgeführt, gab es in dieser Hinsicht bislang noch einige abweichende Positionen aus Sicht der Verwaltung einerseits und des Vorhabenträgers andererseits. Hier bleibt die weitere Entwicklung bzw. Annäherung im Rahmen der anstehenden Erörterung abzuwarten.

In Bezug auf die jetzt vorgelegte Fassung bleibt aus städtischer Sicht positiv zu werten, dass zum einen ein Abstandsstreifen zur Bundesstraße B 236 in einer Breite von mindestens 20 m durchgehend ausgewiesen ist und zum anderen südlich entlang dieser Abstandsfläche ein Pflanzstreifen mit dichtem Bewuchs (dunkelgrün) dargestellt wird. Das würde bei entsprechender Umsetzung der Pflanzmaßnahmen der optischen Wirkung und Abgrenzung des gewerblichen Bereiches sehr zuträglich sein. Zumal ergänzend vorgesehen wäre, die besagte Landwirtschaftsfläche als Streuobstwiese mit entsprechendem Pflanzverbund oder in ähnlicher Form (z. B. Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft) auszuweisen. Dies hätte neben einem ökologischen Ausgleichseffekt eine zusätzliche optische Abgrenzungswirkung zwischen Bundesstraße und Gewerbebereich zur Folge. Eine Nutzung der schmalen Landwirtschaftsfläche für atypische Zwecke wie Probebohrungen ist künftig jedenfalls unbedingt auszuschließen und wäre durch derartige Festsetzung auch rechtlich ausgeschlossen. Ein Pflanzverbund bzw. eine reglementierende Festsetzung auf der Fläche würde diesem Ansinnen zuträglich sein. In Umfang und Ausmaß wäre zu beachten, dass der Blick auf die Altstadt bzw. Stadtsilhouette nicht zusätzlich eingeschränkt wird.

Für den im Erdreich liegenden und bereits realisierten Gebäudeteil sieht der Planentwurf entsprechende Höhenangaben bzw. Festsetzungen/Begrenzungen vor, die sicherstellen sollen, dass an dieser Stelle keine Aufstockung bzw. "oberirdische" Bebauung erfolgen kann. Städtebaulich sind diese Festsetzungen schlüssig und unbedingt notwendig.

Bezüglich der Nutzung bzw. Überführung des "unterirdischen" Gebäudeteils wurde der Vorhabenträgerseite verwaltungsseitig im Rahmen der jüngsten Gespräche und Abstimmungen so weit entgegengekommen, dass hier der aktuelle genehmigungsrechtliche Stand (Umfahrung mit max. 5 m Abstand zum "oberirdischen" Gebäude bzw. zur aufgehenden Außenwand) den Gegebenheiten vor Ort angepasst und bis auf 15 m Abstand erweitert wird – mit der ausschließlichen Nutzbarkeit für fahrverkehrlisch notwendige Bewegungsfahrten, nicht als Abstell- oder gar Präsentationsfläche. Dafür soll, wie oben bereits aufgeführt, die durchgehende Heckenpflanzung auch direkt bis an diesen Bereich herangelegt werden, was die Wahrnehmbarkeit des Betriebsgeländes deutlich herabmildern sollte.

In Folge wäre auch eine i.T. bereits errichtete Natursteinmauer entsprechend zurückzunehmen.

Hervorstechend im Planentwurf sind zudem noch größere Bereiche mit Goldocker-Schraffur, welche die notwendigen (privaten) Fahr-, Parkier- (gesondert für PKW und LKW), Ein- und Ausfahrt- sowie verkehrlichen Rangierflächen aufgreifen respektive als solche – und nur als solche – festsetzen.

Nach Ermessen der Verwaltung bzw. des Amtes für Stadtentwicklung wäre mit der hier als Anlage 1 beigefügten Planfassung allen Interessen der bislang involvierten Personenkreise und Institutionen in fairer Weise genüge getan. Dass derartiges nur unter gewissen allseitigen Kompromissen möglich sein kann, dürfte eigentlich bereits im Vorfeld klar gewesen sein.