



Datum: 06.06.2025

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.: Frau Weidenfeld
------------------	---	--------------------------------

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

**TOP: Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbepark Hochsauerland III"**  
**(im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes)**  
**- Neufassung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

*Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung*

### 1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallingenberg folgende Beschlussfassung vor:

Der am 21.03.2024 auf Grundlage der Verwaltungsvorlage X/920 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasste verfahrenseinleitende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 178 "Gewerbepark Hochsauerland III" wird aufgehoben.

Für den im Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage X/1129 abgegrenzten Bereich im westlichen Anschluss an den bestehenden Gewerbepark Hochsauerland I / II wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbepark Hochsauerland III“ gefasst.

Ziel der Planungsmaßnahme ist die Herbeiführung des verbindlichen Planungsrechts für die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

### 2. Sachverhalt und Begründung:

Für die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen von erheblicher Bedeutung. Das Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sieht den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in den Kernorten Schmallingenberg und Bad Fredeburg vor. Aktuell sind nur noch wenige Flächen im Gewerbepark Hochsauerland bei Bad Fredeburg verfügbar. Daraus leitet sich die kommunale Aufgabe und Zielsetzung ab,

weitere Gewerbeflächen zu entwickeln und bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Am Gewerbepark Hochsauerland ergibt sich eine konkrete Entwicklungsmöglichkeit durch eine inzwischen erfolgte Änderung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Arnsberg (vgl. VwVorlage X/552), an die sich nun die kommunale Bauleitplanung anschließen kann. Ferner erfolgte die Sicherung von Grundstücken durch entsprechenden Grunderwerb.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 21.03.2024 dementsprechend den verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbepark Hochsauerland III“ gefasst. Hierzu wird auf die VwVorlage X/920 verwiesen.

Der aktuelle Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbepark Hochsauerland III“ sieht die Entwicklung von ca. 14 ha Gewerbe- und Industrieflächen vor, die westlich an die vorhandenen Bestandspläne des Gewerbegebietes anschließt. Die zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen sollen sich plausibel an denen der bestehenden B-Pläne Nr. 110 und 156 orientieren.

Angesichts des durchaus umfassenden Erweiterungsvorhabens haben nach dem ersten Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2024 intensive Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW stattgefunden, die die Schaffung einer weiteren Zu- und Abfahrt an der Bundesstraße auf Höhe der Erweiterungsfläche zum Ziel hatten. Der Landesbetrieb hat dagegen erhebliche Bedenken und so umfangreiche Anforderungen ins Feld geführt, woraus sich so gut wie keine Realisierungschance für einen zusätzlichen Abzweig ergibt. Alternativ wird vom Landesbetrieb stattdessen auf die Nutzung und Ertüchtigung des westlichen Abzweiges „Zum Heilstollen“ (Grube Filizitas) verwiesen.

Daher ist es sinnvoll, eine solche Erschließungsalternative bei Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und planerisch im Plangebiet abzubilden. Da eine solche Erschließungsführung eine Abweichung von der bisherigen Planabgrenzung darstellt, wird vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss unter Aufhebung des bisherigen Beschlusses unter Berücksichtigung dieser Erschließungsalternative neu zu fassen.

Außerdem soll das Plangebiet die westlich angrenzenden Randbereiche der Bebauungspläne Nr. 110 „Gewerbepark Hochsauerland“ und Nr. 156 „Gewerbepark Hochsauerland II“ überplanen. Hier soll es künftig möglich sein grundstücksübergreifend auch in den Bereich des neuen Bebauungsplanes bauen zu können bzw. Grundstücke mit einander zu verbinden. Dies wäre aktuell durch die Festsetzung der nicht bebaubaren Grundstücksfläche und eines Grünstreifens in dem Bereich nicht möglich. Zudem wird im südlichen Randbereich des Plangebietes die Grünfläche aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Gewerbepark Hochsauerland“ in die Planung miteinbezogen. Auf dieser Fläche soll die Erweiterung des angrenzenden Regenrückhaltebeckens ermöglicht werden.