



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. 156 Gewerbepark Hochsauerland II
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzten Bereich im nördlichen Anschluss an den bestehenden „Gewerbepark Hochsauerland“ wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbepark Hochsauerland II“ gefasst.

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

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an denjenigen des Bebauungsplans Nr. 110 orientieren.

2. Sachverhalt und Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 110 für den bestehenden „Gewerbepark Hochsauerland“ trat im Jahr 2002 in Kraft.

Planungsrechtliche Grundlage für seine Entstehung war eine vorangegangene Änderung des seinerzeitigen Gebietsentwicklungsplans, dem heutigen Regionalplan, mit Darstellung eines sog. „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs“ (GIB) an dieser Stelle mit einer Bruttogesamtgröße von ca. 20 ha, von denen der B-Plan Nr. 110 ca. 13 ha in seinen Geltungsbereich einbezog.

Nachdem die Veräußerung der zur Verfügung gestellten Industrie- und Gewerbeflächen zunächst schleppend anließ, hat sich dies über die letzten Jahre hinweg positiv und gerade in 2015 in eine rasante Nachfrage gewandelt: von den lt. Siedlungsflächenmonitoring (SFM) der

Bezirksregierung Arnsberg Mitte des Jahres noch als „freie Reserveflächen“ eingestuft 7,68 ha unterliegen derzeit 6,98 ha ernsthaften Verkaufsverhandlungen, so dass spätestens im Laufe des kommenden Jahres mit „Volllaufen“ dieses Gebiets zu rechnen ist. Im Sinne der dringend gebotenen Aufrechterhaltung von städtischerseits anzubietenden Gewerbeflächen besteht also Handlungsbedarf.

Naheliegenderweise ist die Option der nördlichen Gebietserweiterung zu wählen.

Die im Anlageplan 1 zur Verwaltungsvorlage vorgeschlagene Plangebietsabgrenzung orientiert sich dabei im Wesentlichen an der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im Flächennutzungsplan.

Analog zur Vorgehensweise beim B-Plan Nr. 110 sollte das Plangebiet – im Rahmen des Entwicklungsgebotes aus dem FNP – in westliche Richtung nicht zuletzt aus eigentumsrechtlichen Gründen bis an die dortige „Wald“-Darstellung herangelegt werden. Auch im B-Plan Nr. 110 unterliegt dieser Randbereich wegen des einzuhaltenden Waldabstandes zwar eingeschränkter baulicher Nutzbarkeit, ist aber nichtsdestotrotz gewerblich nutzbar.

Angesichts der zwischenzeitlich entfallenden Hochwaldsituation wäre ohnehin für beide Plangebiete die Frage zu klären, ob die Nutzungseinschränkung tatsächlich weiterhin Bestand haben muss oder evtl. durch bestimmte Maßnahmen zugunsten des Forstes abgelöst werden könnte.

Wenngleich das Gebiet topografisch in Richtung Norden nicht einfacher wird, so ist dennoch im Rahmen einer straßentechnischen Vorplanung die Erschließbarkeit des Geländes festgestellt worden. Der Anlageplan 2 zeigt die voraussichtliche Trassierung mit den zu erwartenden Böschungsflächen und Steigungsverhältnissen, die bei max. 7,5 % liegen sollten.

Die zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollten sich sinnfällig an denen des bestehenden B-Plans Nr. 110 orientieren, auch was die aus Immissionschutzgründen (vornehmlich gegenüber Altenhof, aber auch Bad Fredeburg) notwendige West/Ost-Teilung des Plangebiets in Industrie- respektive Gewerbeflächen anbelangt.

Aus den Erfahrungen mit dem bestehenden Gewerbegebiet heraus ist zu empfehlen, auf eine vorzeitige Terrassierung der Nutzflächen zu verzichten, da diese in der Vergangenheit oftmals mit den Vorstellungen der Flächeninteressenten kollidierte.

Ferner sollte auch die seinerzeit propagierte „besondere ökologische Ausrichtung“ des Altplans nicht zuletzt im Sinne einer bestmöglichen Ausnutzbarkeit der verbleibenden Netto-bauflächen im aktuellen Plangebiet nicht explizit weitergeführt werden, da die diversen Grünflächenfestsetzungen – bei fragwürdigem tatsächlichen ökologischen Nutzen – die Vermarktung mehr behindert als gefördert haben.

Der ökologische Ausgleich, bis auf eine etwaige Umpflanzung des Plangebietes und evtl. textliche Festsetzungen zur standortgerechten Eingrünung der jeweiligen Betriebsflächen durch die Eigentümer, sollte außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Über den Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbepark Hochsauerland II“ sollten ca. 10 ha Gewerbe- und Industrie- fläche bereitgestellt werden können.