



Datum: 08.06.2016

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Bezirksausschuss Bad Fredeburg			
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. 160 "Wehrscheid I - Netto", Ortsteil Bad Fredeburg
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss Bad Fredeburg / Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussvorschlag vor:

Die Stadtvertretung Schmallenberg fasst für den im Übersichtsplan Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage abgegrenzten Bereich gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wehrscheid I – Netto“. Zielsetzung der Planungsmaßnahme ist die bauplanungsrechtliche Absicherung der vorgesehenen Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Netto-Marktes durch Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes – Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung ortsüblich bekannt zu machen, dass der Plan im vereinfachten/beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, und wo und wann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre wesentlichen Auswirkungen unterrichten und ggfs. eine Stellungnahme dazu abgeben kann. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

2. Sachverhalt und Begründung:

Im Ortsteil Bad Fredeburg laufen für den bestehenden Netto-Markt-Standort an der „Wehrscheid 25a“ (Flurstück Gem. Fredeburg, Flur 24, Flurstück 352) Bestrebungen zu einer Erweiterung der Verkaufsfläche.

Im Segment dieser Art Nahversorger sind seit geraumer Zeit allseits Entwicklungstendenzen zur Vergrößerung der Verkaufsfläche in Richtung Großflächigkeit zu beobachten. Die typischerweise angepeilten Verkaufsflächengrößen liegen zwischen ca. 1.100 – 1.300 m². Begründet wird die Erweiterungsnotwendigkeit zumeist mit dem wettbewerbsbedingten Erfordernis moderner Betriebsformen, u.a. mit großzügigeren Bewegungsflächen zwischen den Warensortimenten.

Derzeit verfügt der mit seinem Kernsortiment in die Sparte „Nahversorger“ fallende Netto-Markt in Bad Fredeburg über eine Nettoverkaufsfläche von 709,74 m². Er gilt damit nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben bislang als „kleinflächig“ (Großflächigkeit beginnt ab einer VK von 800 m²). Angestrebt wird nun eine Erweiterung um 528,75 m² auf insgesamt dann 1.277,42 m². Zusätzlich ist im Eingangsbereich des Marktes ein 38,93 m² großer Backshop geplant.

Planungsrechtlich beurteilt sich der Standort bislang nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), ein Bebauungsplan existiert nicht, weder für den in Rede stehenden Vorhabenbereich noch für die zu beiden Seiten entlang der „Wehrscheid“ anschließenden Nachbarbereiche.

Ogleich das Areal im Flächennutzungsplan (FNP) als „Sondergebiet – Gartencenter“ dargestellt ist (eine frühere Ansiedlungsabsicht, die dann aber doch nicht zustande kam), handelt es sich nach der tatsächlichen Nutzungsstruktur um ein Mischgebiet (gem. § 6 Baunutzungsverordnung – BauNVO). In einem Mischgebiet sind Marktgrößen unterhalb der Großflächigkeit auf Basis von § 34 BauGB i.d.R. allgemein zulässig. Unter den Begriff „Großflächigkeit“ fallende Verkaufsflächenerweiterungen erfordern dagegen i.A. Bauleitplanung, in Siedlungsrandlagen, wie hier gegeben, zum einen in Form einer FNP-Änderung in Richtung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, und zum anderen bedarf eines parallelen Bebauungsplans zur Detailregelung.

Allerdings gewährt das BauGB über den § 13a, der Bebauungspläne behandelt, die der Innentwicklung dienen, explizit eine Möglichkeit zur beschleunigten Herbeiführung erforderlichen Planungsrechts. Im Falle der Anwendbarkeit dieses Optionsparagrafen, welche im vorliegenden Fall zu bejahen ist, kann das B-Plan-Verfahren im vereinfachten / beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (und damit u.a. ohne Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts) und nominell mit einem einmaligen Beteiligungsverfahren abgewickelt werden; zudem kann der FNP zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend berichtend angepasst werden.

Im Sinne einer möglichst zeitnahen und für alle Beteiligten möglichst wenig aufwändigen Lösung wird verwaltungsseitig die Empfehlung ausgesprochen, von dem vorgeschriebenen Planungsinstrument Gebrauch zu machen.

Damit ist bei dieser natürlich eindeutig vorhabenbezogenen Planungsmaßnahme dennoch nicht ausgeschlossen, dass sämtliche planerischen Erfordernisse zu Lasten des nutznießenden Vorhabenträgers gehen, der Stadt selbst nur die reine Verfahrensabwicklung überlassen bleibt. Entsprechende Hinweise und Informationen sind seitens der Verwaltung bereits an die Vorhabenträgerseite gegeben worden. Letztere hat auch schon einen dahingehenden Planungsauftrag an das Büro „vielhaber stadtplanung städtebau“, Arnsberg, vergeben.

Aus gesamtstädtischer wie örtlicher Sicht ist es für Verwaltung und Politik von großer Wichtigkeit, ein derartiges Vorhaben bereits in einem möglichst frühen Planungsstadium hinsichtlich seiner zumindest voraussichtlich grundsätzlichen Vereinbarkeit mit den städtischen Zielsetzungen einschätzen zu können.

Diesbzgl. liefert das zuletzt im Rahmen der Verabschiedung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Schmallingenberg 2030 zur Neuauflage empfohlene und derzeit kurz vor dem Abschluss stehende „Konzept zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schmallingenberg“, früher schlicht „Einzelhandelsstrukturgutachten Schmallingenberg“ betitelt,

schon erstmals gute argumentative Hilfestellung. Nach dessen Ausführungen stellt der Bereich „Wehrscheid“ mit den dort vorhandenen Betrieben aus dem Nahversorgungssegment einen wichtigen, aufgrund mangelnder adäquater räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten im Ortszentrum von Bad Fredeburg geradezu unverzichtbaren Ergänzungs- respektive „Sonderstandort Nahversorgung“ zum eigentlichen zentralen Versorgungsbereich Bad Fredeburgs in der Innenstadt dar. In diesem Zusammenhang befürwortet das Konzept auch entsprechende „maßvolle“ Anpassungen der vorhandenen Nahversorger an moderne Betriebsformen und aktuelle Markterfordernisse.

Diese gute Informationsbasis schlug sich auch positiv in der am 11.05.2016 erfolgten Vorstellung und Abstimmung des Vorhabens im Plenum des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Kooperationsbereich Südwestfalen nieder, dem die Stadt Schmallenberg angehört. Hier wurde das Vorhaben als „regional nicht bedeutsam eingestuft“, was zumindest im Hinblick auf die ebenfalls angehörigen Nachbarkommunen in einem Beteiligungsverfahren keine Bedenkenäußerungen oder weitergehende Darlegungserfordernisse erwarten lässt.

Bei Bedarf im Einzelnen genauer nachvollziehen lässt sich das zuvor Ausgeführte im vorliegenden Entwurf des „Konzepts zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schmallenberg“, der auf der städtischen Homepage unter dem nachfolgenden Link einzusehen ist:

<http://www.schmallenberg.de/rathaus/leben-in-schmallenberg/stadtentwicklung/konzept-zur-staerkung-der-zentralen-versorgungsbereiche-der-stadt-schmallenberg.html>

(von einer Beifügung als Anlage zur VwVorlage wurde aus Aufwandsgründen abgesehen)

Vor diesem Hintergrund wird verwaltungsseitig empfohlen, durch Fassung des vorgeschlagenen Aufstellungsbeschlusses jetzt zunächst ein klares positives Signal zu setzen, was die grundsätzliche städtische Haltung gegenüber dem Vorhaben anbelangt.

Verfahrenstechnisch ist der weitere Ablauf ohnehin so aufgebaut, dass nominell nur ein einmaliges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsfassung des künftigen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird. Dieser Verfahrensschritt setzt einen entsprechenden Offenlagebeschluss voraus, dem die ausgefertigten Entwurfsunterlagen in ihrer Gesamtheit zugrunde liegen sollten.

Mit der Ausarbeitung dieser Unterlagen und etwaigen Vorabstimmungen mit Dritten könnte bereits auf Basis eines bestehenden Aufstellungsbeschlusses mit größerer Sicherheit begonnen werden. Die zeitliche Erarbeitung der Entwurfsunterlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem o.g. Planungsbüro und dem Vorhabenträger. Nach den derzeitigen Informationen wird danach der Offenlagebeschluss für den Spätherbst des lfd. Jahres angepeilt. Zu dieser Beschlussfassung würde das Büro das Projekt und die dazu erstellten Planungsunterlagen bei Bedarf in den involvierten städtischen Gremien vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen können, bevor auf dieser Basis dann über die Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens in Form der Offenlage abschließend zu entscheiden wäre.

Beigefügt als Anlage 1 zu dieser VwVorlage ist der nach Verwaltungsauffassung vorzusehende Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Auszuweisen ist ein „Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Die Entwicklungsziele und -maßgaben des „Konzeptes zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schmallenberg“ sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Aus der vg. Anlage 1 wird ersichtlich, dass aufgrund der im Entwurf vorliegenden Erschließungs- bzw. Parkplatzsituation (vgl. Anlage 2 zur VwVorlage) neben dem eingangs angesprochenen Flurstück 352 insbes. auch die ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Nachbarparzelle Nr. 351 in das Erschließungskonzept mit einbezogen ist. Ein Gesamtstellplatznachweis bezieht überdies auch die gleichermaßen im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden, nördlich anschließenden Parzellen Nr. 350, 353 und 291 mit ein. Vor

diesem Hintergrund scheint es naheliegend, alle vg. Flurstücke in das Plangebiet des Bebauungsplans einzubeziehen.

Ein auf der Parzelle 351 vorhandenes Gebäude mit 4 integrierten kleineren Shops wäre in die bauleitplanerische Betrachtung ebenfalls mit einzubeziehen.

Der Bebauungsplan würde die lfd. Nr. 160 tragen und sollte, im Hinblick auf zukünftig nicht auszuschließende gleichgerichtete Bestrebungen der Mitbewerber in der Nachbarschaft im Titel zum einen eindeutig objektbezogen zuzuordnen sein, andererseits aber auch dem räumlichen Zusammenhang Rechnung tragen; von daher der Vorschlag: Bebauungsplan Nr. 160 „Wehrscheid I – Netto“.

Als Anlage 2 sind der VwVorlage noch einige weitere veranschaulichende Unterlagen zum Vorhaben beigelegt.