



Datum: 27.02.2017

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

<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	<input type="checkbox"/> 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
- Auswertung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

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

Die Stadtvertretung Schmallenberg stimmt den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen der Verwaltungsvorlage zu und fasst für den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wehrscheid I - Netto“, Ortsteil Bad Fredeburg, in der gemäß der Abwägungsbeschlussfassung auszufertigenden, bis auf redaktionelle Ergänzungen der öffentlichen Auslegung entsprechenden Endfassung den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
Die zugehörige Begründung wird gebilligt.

2. Sachverhalt und Begründung:

Über das vorliegende Planungsvorhaben zur großflächigen Erweiterung des bestehenden, nach der bisherigen Verkaufsfläche formalrechtlich bislang kleinflächigen „Netto“-Marktes im Bereich „Wehrscheid“, Stadtteil Bad Fredeburg, wurden die politischen Gremien bereits im Rahmen des am 07.07.2016 ergangenen verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 160 „Wehrscheid I – Netto“ informiert.

Zum dezidierten Sachverhalt, wird daher an dieser Stelle auf die Ausführungen in der betreffenden Verwaltungsvorlage

verwiesen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses einschl. der zum gewählten Verfahrensweg zu gebenden Hinweise erfolgte am 28.07.2016.

Der Bezirksausschuss Bad Fredeburg wurde darüber hinaus in seiner Sitzung am 13.12.2016 mündlich durch die Planerin, Frau Vielhaber vom gleichnamigen Planungsbüro aus Arnsberg über die bis dahin verfestigten Projektdetails und deren bauplanerische Vorbereitung unterrichtet. Im Anschluss sprach sich der Ausschuss für die zeitnahe Durchführung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus. Ein formalrechtlich ohnehin nicht zwingend erforderlicher expliziter Offenlagebeschluss wurde als entbehrlich erachtet.

Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wehrscheid I - Netto“ lag mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschl. 24.02.2017, im Rathaus der Stadt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte am 13.01.2017.

Die Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden – soweit nach verwaltungsseitiger Vorprüfung Betroffenheit gegeben bzw. zu erwarten war – mit Schreiben vom 17.01.2017 von der Offenlage benachrichtigt und zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die öffentlich ausgelegte Entwurfsfassung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, ist dieser **VwVorlage als Anlage 1** (Planzeichnung – hier nur in verkleinerter Form) **bzw. 2** (Begründung) **beigefügt**.

Alle vg. Unterlagen können auch im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Da es nach den einschlägigen Vorgaben (hier: Einzelhandelserlass NRW) im Falle von Bauleitplanungsverfahren zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben geboten ist, gem. § 34 Abs. 1 respektive 5 Landesplanungsgesetz NW auch die Bezirksregierung Arnsberg zu beteiligen und durch sie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung prüfen und bescheinigen zu lassen, wurde diese ebenfalls mit Schreiben vom 17.01.2017 am Verfahren beteiligt.

Eine schriftliche Stellungnahme/Verfügung der Behörde lag der Verwaltung bis zum Zeitpunkt dieser Vorlagenerarbeitung zwar leider noch nicht vor, allerdings hatte sie sich zwischenzeitlich bereits einmal telefonisch gemeldet, weitere Unterlagen angefordert und in diesem Zuge verlautbart, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestünden, allerdings noch über etwaige redaktionelle Ergänzungswünsche der Begründung nachgedacht würde.

Sollten bis zu den anstehenden Sitzungsterminen diesbzgl. neue Erkenntnisse vorliegen, werden diese mündlich vorgetragen. Etwaige redaktionelle Ergänzungen wären über den Beschlussvorschlag mitabgedeckt.

Über die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung eingegangenen, abwägungserheblichen Stellungnahmen ist nachfolgend zu entscheiden.

Auswertung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Privatpersonen abgegeben.

Auswertung der Beteiligung der (nach verwaltungsseitiger Voreinschätzung) berührten Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>1.) Hochsauerlandkreis - Der Landrat - Organisationseinheit 5 Bauleitplanung 59870 Meschede Verfügung v. 20.02.2017</p> <hr/> <p>Az.: TOP 3/2017</p> <hr/> <p>...nachstehend die Stellungnahmen der tangierten Fachdienste:</p> <p>FD 34 – Abfallwirtschaft und Bodenschutz – Stellungnahme PB 02: Altlasten-, Boden- und Grundwasserschutz Ansprechpartner: Herr Meisen Tel.: 0291/94-1647</p> <p>Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet eine Eintragung mit der Flächennummer 194815-2532.</p> <p>194815-2532: Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Altstandort. Durch einen Unfall im Jahre 1993 gelangte Imprägnierflüssigkeit in den Untergrund und in das Grundwasser. Das Grundwasser wurde, bis die Werte im Jahr 1996 unter der Gefahrenschwelle lagen, durch Abpumpen gesichert/saniert. Beim Rückbau des Betriebes ist ein Teil der Kontaminationen im Untergrund entfernt worden. Es liegen weiterhin Kontaminationen auf dem Gelände vor, welche bei Versiegelung und gewerblicher Nutzung nicht sanierungsbedürftig sind. Baumaßnahmen auf dem Gelände sind in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde gutachterlich zu begleiten.</p> <p>FD 41 – Bauaufsicht, Wohnen, Immissionsschutz – SG 41/1 Bauaufsicht, Brandschutz – Ansprechpartner: Herr Krause Tel.: 02961/94-3408</p> <p>Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen hält die Brandschutzdienststelle eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und i.T. berücksichtigt.</p> <p>Zum FD 34:</p> <p>Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als redaktionelle Ergänzungen in die Planungsunterlagen (Planzeichnung und Begründung) aufgenommen.</p> <p>Es wird festgestellt, dass aufgrund der gewerblichen Nutzung und der nahezu vollständigen Versiegelung der betreffenden Flächen kein weiterer Sanierungsbedarf besteht.</p> <p>Sowohl als Hinweis in die Planungsunterlagen als auch in Form einer Direktmitteilung an den Vorhabenträger wird die Maßgabe behandelt, dass Baumaßnahmen auf dem Gelände in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde gutachterlich zu begleiten sind.</p> <p>Zum FD 41:</p> <p>Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird über die betreffenden Erfordernisse in Richtung Abstimmung und Nachweis informiert.</p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>Löschwasserversorgung von 1.600 l/min. auf die Dauer von 2 Stunden für angemessen.</p> <p>Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein.</p> <p>Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird anheimgestellt, mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen Gespräche zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.</p>	
<p>2.) IHK Arnsberg Postfach 5345 59818 Arnsberg Stellungnahme v. 20.02.2017</p> <hr/> <p>... zu der oben genannten Planung haben wir bekanntlich bereits im Rahmen der Aufstellung des „Konzeptes zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schmallenberg“ wie folgt Stellung genommen:</p> <p><i>„Nicht gänzlich schlüssig sind für uns allerdings die im Konzept getroffenen Aussagen zum „Sonderstandort Nahversorgung Wehrscheid / Alter Bahnhof“. Dieser Bereich liegt in rund 1 km Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Bad Fredeburg im Siedlungsrandbereich und ist in erster Linie auf autoorientierte Kunden ausgerichtet. Mit ca. 6.000 m² Gesamtverkaufsfläche mit überwiegenden Waren im kurz- und mittelfristigen Bereich, insbesondere auch aus dem Sortiment Nahversorgung (allein 3.300 m² Nahrungs- und Genussmittel) wird hier mithin bereits jetzt ein Angebot bereitgestellt, welches weit über eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Bad Fredeburg (3.900 Einwohner) und ggf. noch umliegender Ortsteile hinausgeht. Der Status eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ ist an diesem Standort aber zu weitgehend. Es handelt sich eindeutig um ein Nahversorgungszentrum. Die Empfehlung des Gutachters, dass an diesem Standort keine Ausweitung zen-</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und i.T. berücksichtigt.</p> <p>Zu den bereits im Rahmen des nebenstehend angesprochenen Konzeptes vorgebrachten, hier wiederholten Anregungen und Bedenken der IHK Arnsberg hat der Stadtrat seinerzeit einstimmig folgenden Beschluss gefasst:</p> <p><i>„Innerhalb der Bad Fredeburger Innenstadt existiert derzeit kein strukturprägender Lebensmittelanbieter. Aufgrund der kleinteiligen historischen Siedlungsstruktur und der topographischen Gegebenheiten erscheint auch zukünftig die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters unrealistisch.</i></p> <p><i>Zwischen dem Stadtbezirkszentrum Bad Fredeburg und dem Sonderstandort Nahversorgung besteht folglich eine funktionale Verknüpfung. Denn der Sonderstandort Nahversorgung Wehrscheid / Alter Bahnhof stellt mit seinem umfangreichen nahversorgungsrelevanten Angebot eine funktionale Ergänzung der Bad Fredeburger Innenstadt dar und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk Bad Fredeburg und die angrenzenden Stadtbezirke, welche durch das Stadtbezirkszentrum allein nicht erfüllt werden kann.</i></p> <p><i>Die Stadt Schmallenberg legt zudem ihren Fokus auf die langfristige Sicherung be-</i></p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p><i>trenrelevanter Angebote über den bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand hinaus und auch keine Verkaufsflächenausweitung durch Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben erfolgen soll, ist daher in Hinblick auf den Schutz und die Stärkung der beiden zentralen Versorgungsbereiche konsequent und richtig.</i></p> <p><i>Auch die Empfehlung des Gutachters, vor dem Hintergrund der Bestandssicherung die „maßvolle Erweiterung“ der vorhandenen Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zu ermöglichen, ist unseres Erachtens nachvollziehbar. Es bedarf aber einer Klarstellung des Begriffs „maßvoll“.</i></p> <p><i>Bereits jetzt liegt der Antrag eines bereits ansässigen Discounters vor, der eine Verkaufsflächenenerweiterung (inklusive Back-shop) von ca. 80 % vorsieht. Eine Genehmigung bzw. planungsrechtliche Zulassung dieses Vorhabens lässt erwarten, dass auch alle anderen Lebensmittelmitteleinbieter diesem Beispiel folgen werden. Dies würde eine Verkaufsflächenenerweiterung im SO-Gebiet von über 2.600 m² bedeuten. Dies wäre weder „maßvoll“, noch würde es der Funktion des Standortes als Nahversorger für Bad Fredeburg und die benachbarten kleineren Ortsteile entsprechen. Ein derart massiv erweitertes Angebot würde dazu führen, dass Kunden aus der Kernstadt Schmallenberg oder aus dem Nahversorgungsbereich Bödefeld verstärkt ihren Lebensmitteleinkauf nach Bad Fredeburg verlagern könnten. Dies hätte eine Schwächung der dortigen Nahversorgungsfunktionen zur Folge.</i></p> <p><i>Wir empfehlen daher, dass bereits im Konzept konkretere Aussagen zu maximal möglichen, verträglichen Erweiterungen im Bereich des Sonderstandortes getroffen werden. Dies könnte die Erweiterung eines Anbieters ebenso beinhalten, wie eine gleichmäßige Erweiterung aller Anbieter in einem Umfang von ca. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche.“</i></p> <p><i>Eine entsprechende konkrete Aussage wurde im Konzept nicht getroffen. Bei einer Erweiterung des Netto-Marktes müsste daher sichergestellt werden, dass es</i></p>	<p><i>stehender Lebensmittelanbieter, wozu neben den ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten auch der Sonderstandort Nahversorgung zählt. So ist am Standort Wehrscheid / Alter Bahnhof vor dem Hintergrund einer langfristigen Bestandssicherung eine Erweiterung der vorhandenen Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten im Hinblick auf moderne Betriebsgrößen möglich, sofern eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen dieses Konzeptes gegeben ist. Da der Begriff „maßvoll“ in der Regel mit einer Verkaufsflächenenerweiterung von 10 % bis max. 15 % gleichgesetzt wird, diese Größenordnung auch aus versorgungsstrukturellen Erwägungen nicht immer ausreichend ist, wird er gestrichen. Um aber zu gewährleisten, dass eine mögliche Erweiterung im Sinne der Zielsetzungen des Konzeptes erfolgen kann, wird diese Formulierung mitaufgenommen.</i></p> <p><i>Im Konzept wird in diesem Sinne auf Seite 83 die Formulierung wie folgt angepasst:</i></p> <p><i>„...vor dem Hintergrund einer langfristigen Bestandssicherung Erweiterung der vorhandenen Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Hinblick auf moderne Betriebsgrößen – unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze dieses Konzeptes – möglich.“</i></p> <p><i>Der vorstehende Beschluss wird an dieser Stelle grundsätzlich bestätigt.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die dargelegten „Worst-Case-Annahmen“ der IHK bzgl. der durch „Nachziehen“ der anderen Anbieter vor Ort möglicherweise nochmals hinzukommenden Verkaufsflächen sowie die im letzten Absatz der nebenstehenden Stellungnahme zum Ausdruck gebrachte Forderung, wird diesseits auf Basis des hier grundsätzlich zu verfolgenden Gleichbehandlungsanspruchs davon ausgegangen, dass neben den aktuellen „Netto“-Erweiterungsflächen durch Erweiterung in die Großflächigkeit noch insges. max. ca. 1.200 m² VK am Sonderstandort Nahversorgung hinzukommen könnten.</i></p> <p><i>Insofern wird der Forderung der IHK Arnsberg mit der Absichtsbekundung zur Gleichbehandlung bereits auf dieser Ebene zumindest entgegengekommen.</i></p> <p><i>Zu berücksichtigen bleibt nämlich zudem</i></p>

Anregungen und Hinweise:	Abwägungs- und Beschlussvorschlag:
<p>zukünftig nicht zu weiteren, wie oben beschriebenen umfangreichen Erweiterungen auch der anderen am Standort vorhandenen Anbieter kommt.</p>	<p>in jedem weiteren Einzelfall, dass auch dieser jeweils nur auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung abwickelbar bleibt; im Falle von Neuverfahren auch nur unter erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Institutionen sowie der Bezirksregierung Arnsberg.</p> <p>Und auch nur im Rahmen dieser möglichen Folgeverfahren kann der IHK-Forderung ggfs. Rechnung getragen werden. Insofern ist dieser Hinweis der IHK im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens formal auch nur „zur Kenntnis zu nehmen“</p> <p>Im Übrigen ist zu attestieren, dass VK-Größen heutiger Modernisierungskonzepte nicht 1:1 mit einer bloßen Steigerung der tatsächlichen Warenpräsentationsflächen gleichzusetzen sind. Ein gewisser Anteil entfällt heutzutage schon auf kundenfreundlichere, großzügigere Verkehrsflächen.</p>