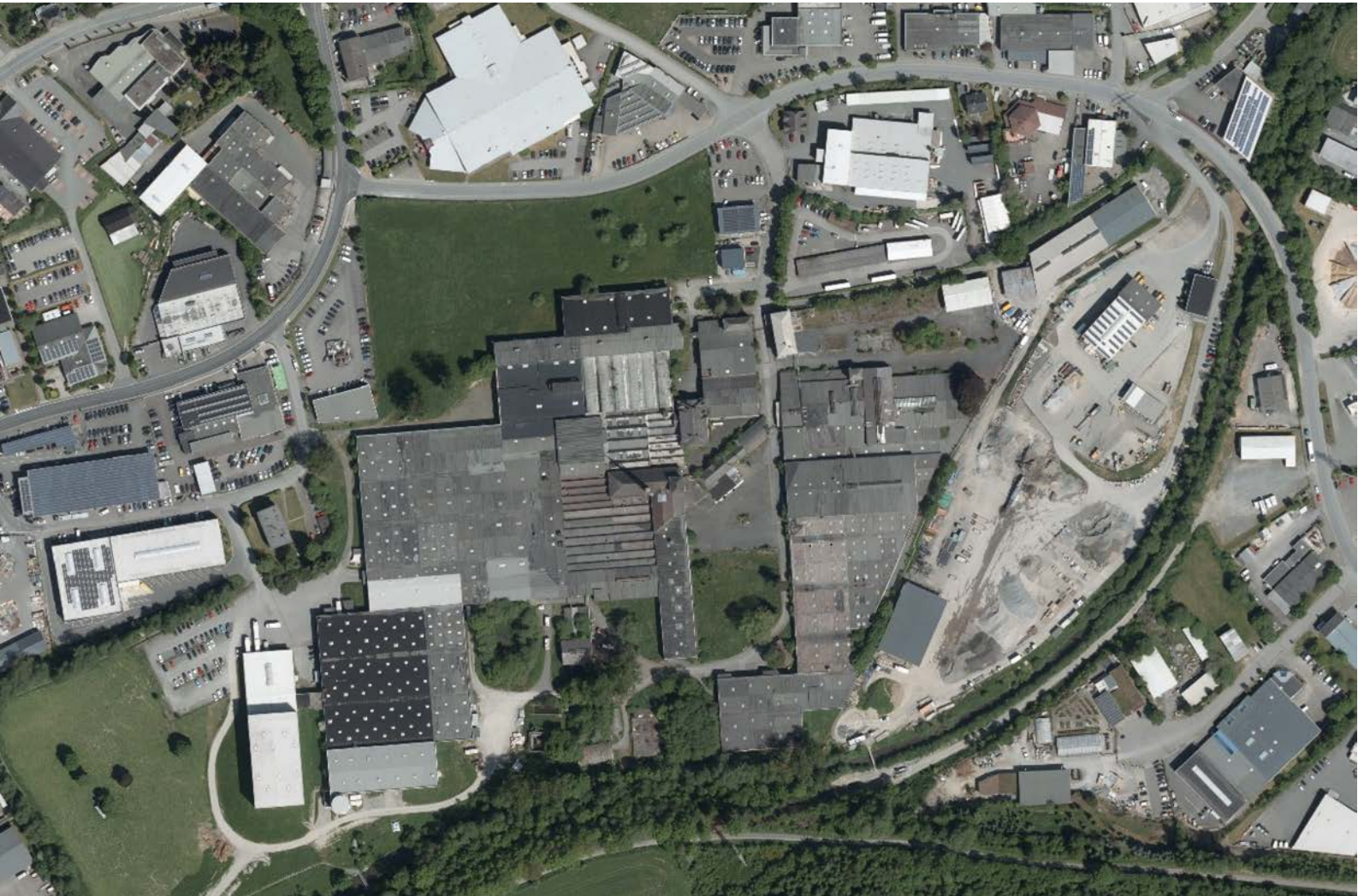


# ENTWURF

Begründung zur  
7. (vereinfachten) Änderung „Meisenburg“  
des Bebauungsplanes Nr. 8a  
„Auf der Lake I“  
der Stadt Schmalleberg



Stadt Schmalleberg

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit  
und die Behördenbeteiligung  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 04.08.2025



Quelle Titelbild: GEOportal.NRW (2025)

Ansprechpartnerin bei der Stadt Schmallenberg:

Frau Plugge

Amt für Stadtentwicklung

Unterm Werth 1

57392 Schmallenberg

Zimmer 206

Telefonnummer 02972 980-307

E-Mail: [laura.plugge@schmallenberg.de](mailto:laura.plugge@schmallenberg.de)



Bearbeitet durch:

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6

57072 Siegen

Tel. 0271 - 67349477

E-Mail: [info@loth-se.de](mailto:info@loth-se.de)

[www.loth-stadtentwicklung.de](http://www.loth-stadtentwicklung.de)

**LOTH**

Städtebau +  
Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	5
1.3. Verfahren .....	7
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>8</b>
2.1. Stadträumliche Einbindung .....	8
2.2. Bebauung und Nutzung.....	9
2.3. Verkehrserschließung und -anbindung .....	9
2.4. Ver- und Entsorgung.....	10
2.5. Natur, Landschaft, Umwelt .....	10
2.6. Weitere relevante Inhalte .....	13
2.7. Eigentumsverhältnisse .....	13
<b>3. Planungsbindungen</b> .....	<b>13</b>
3.1. Regionalplanung .....	13
3.2. Flächennutzungsplan .....	14
3.3. Verbindliche Bauleitplanung .....	14
<b>4. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>15</b>
4.1. Ziele und Zwecke der Planung .....	15
4.2. Erschließungskonzept .....	15
<b>5. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
5.1. Verkehrsflächen .....	16
5.2. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) .....	16
5.3. Art der Nutzung .....	17
<b>6. Planungs- und Standortalternativen</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>17</b>
7.1. Auswirkungen auf Nutzungen .....	17
7.2. Verkehr .....	17
7.3. Ver- und Entsorgung.....	18
7.4. Natur, Landschaft, Umwelt .....	18
7.5. Kosten und Finanzierung .....	18

8. Flächenbilanz .....	18
9. Rechtsgrundlagen .....	19
10. Quellenverzeichnis .....	19

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwurf der Verkehrsplanung für das Plangebiet .....	6
Abbildung 2: Geltungsbereich der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a ....	7
Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet .....	9
Abbildung 4: Gesetzlich geschützte Biotop in der Nähe des Plangebietes .....	11
Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet in Plangebietsnähe .....	11
Abbildung 6: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet in der Nähe des Plangebietes .....	12
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schmallebenberg .....	14
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 8a "Auf der Lake I" .....	15
Abbildung 9: Erschließungsplanung für das Plangebiet .....	16

## **1. Einführung**

### **1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Stadt Schmallebenberg plant die Revitalisierung des industriellen Altstandorts „Meisenburg“. Es handelt sich um ein größeres Areal, welches ehemals der Firma Falke gehörte und durch die Stadt erworben werden konnte. Zurzeit wird ein Sanierungsverfahren durchgeführt und der Rückbau der Bebauung durch die Stadt vorbereitet. Nach der Sanierung sollen die Flächen neu parzelliert und an Industrie- und Gewerbeunternehmen vermarktet werden. Um die Fläche wieder nutzbar zu machen, muss nach dem erfolgten Rückbau der Gebäude und der Sanierung der Flächen eine neue öffentliche Erschließung hergestellt werden. Da sich die Flächen zuvor in Privateigentum befanden, setzte der ursprüngliche Bebauungsplan für das gesamte Gelände keine Verkehrsflächen fest. Das gesamte Areal war durch private Zufahrten und Wege erschlossen. Planungsziel der 7. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8a „Auf der Lake“ für den Teilbereich „Meisenburg“ ist die somit die planungsrechtliche Sicherung einer neuen öffentlichen Verkehrsführung und die Anpassung der Baugrenzen an die neue Situation. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde am 03.07.2025 gefasst. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst im Wesentlichen die Flächen, die für die neue verkehrliche Erschließung vorgesehen sind. Der Bebauungsplanänderung liegt der Entwurf der Verkehrsplanung des Ingenieurbüros Schmidt zugrunde (s. Abb. 1). Es ist geplant, den Kutscherweg in Richtung Süden zu verlängern und am Ende der Straße eine Wendeanlage auszubilden. Außerdem soll eine Achse in Ost-West-Ausrichtung von der Straße „Auf der Lake“ durch das Gebiet führen. Von dieser soll ein weiterer Stichweg in Richtung Süden führen. An diesem Stichweg soll ein öffentlicher Parkplatz hergestellt werden. Weitere öffentliche Parkplätze soll es entlang der Ost-West Achse geben.



ENTWURF Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“, 7. (vereinfachte) Änderung  
in der Stadt Schmalleberg

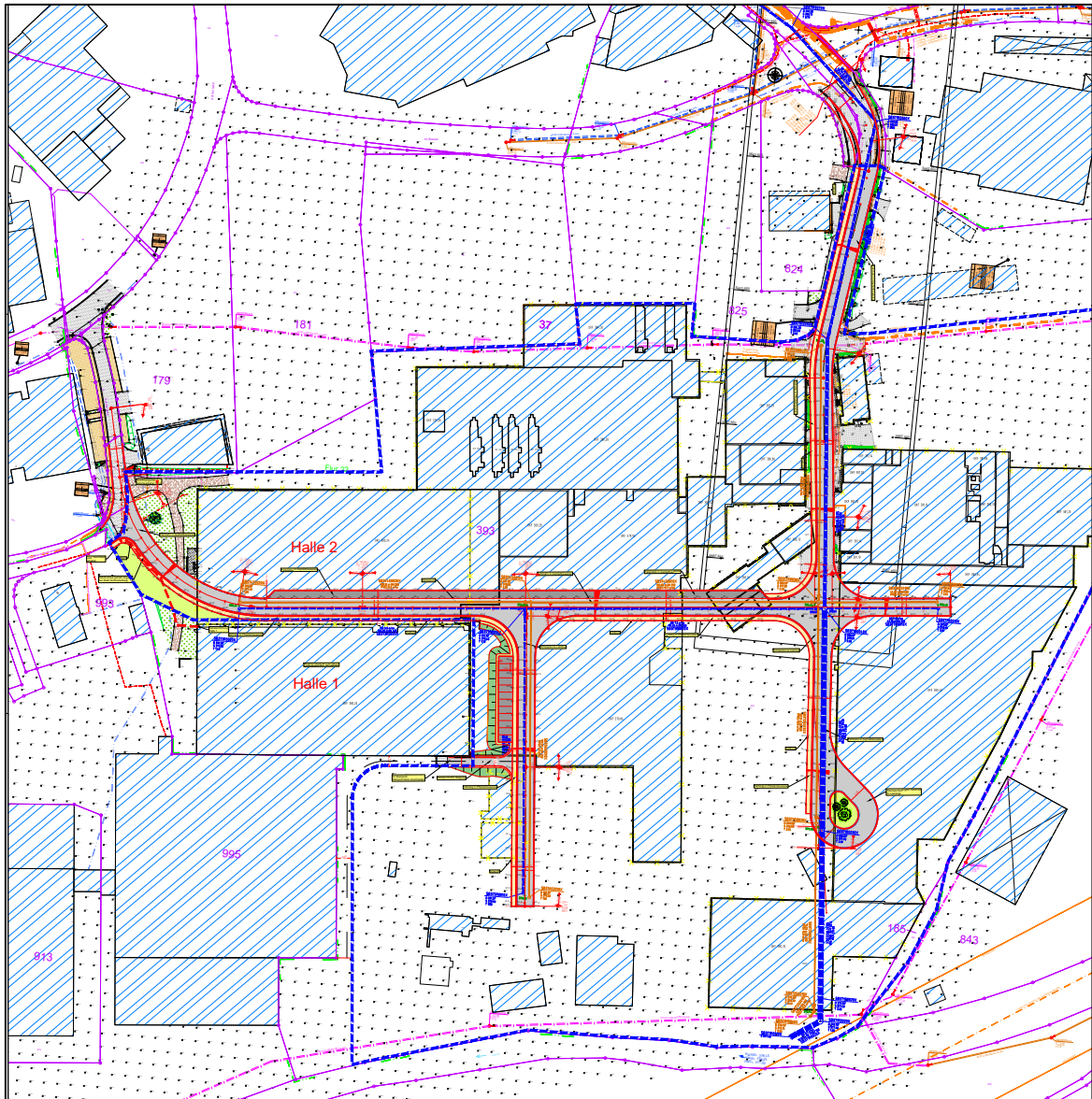


Abbildung 1: Entwurf der Verkehrsplanung für das Plangebiet

Quelle: Ingenieurbüro Schmidt, 2025.

Der ca. 1,25 ha große Geltungsbereich der Änderung liegt in der Gemarkung Schmalleberg und umfasst in Flur 22 Teile des Flurstücks 393 und des Flurstücks 396. Außerdem sind in Flur 24 Teile der Flurstücke 824 und 825 betroffen (s. Abb. 2).

## ENTWURF Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“, 7. (vereinfachte) Änderung in der Stadt Schmallenberg

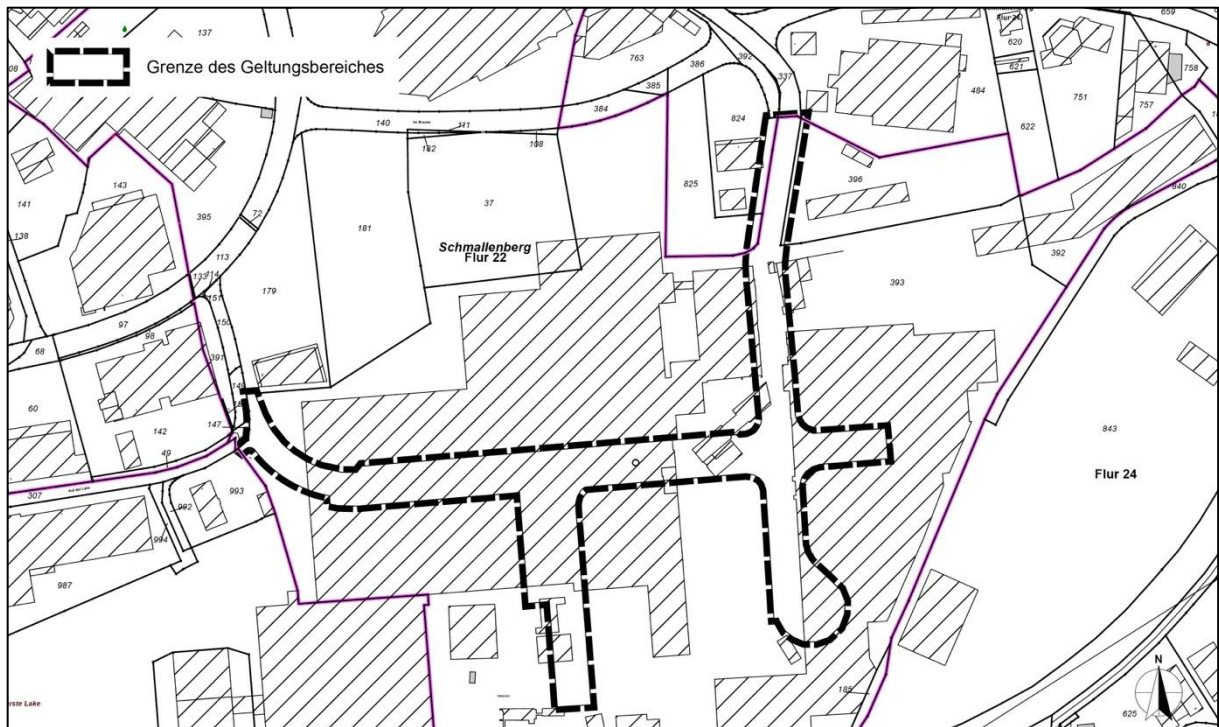


Abbildung 2: Geltungsbereich der 7. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a  
Quelle: Eigene Darstellung nach Katasteramt Hochsauerlandkreis (2025).

### 1.3. Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Schmallenberg am 03.07.2025 den Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Auf der Lake I“ im Bereich Meisenburg gefasst.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Zulässigkeitsmaßstab von Bauvorhaben im Änderungsbereich soll durch die Planung nicht verändert werden. Die Planung verfolgt lediglich das Ziel, die öffentliche Erschließung für das Plangebiet herstellen zu können und die Baugrenzen an die neue Straßenplanung anzupassen. Eine öffentliche Erschließung war bislang nicht notwendig, da die gesamte Fläche von der Firma Falke genutzt und deshalb privat erschlossen war. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die verbleibenden Flächen, die die Straßen umgeben, sollen wie im Ursprungsplan weiterhin als Industriegebiet nutzbar bleiben.

Im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,

## ENTWURF Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“, 7. (vereinfachte) Änderung in der Stadt Schmallebenberg

- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im Zuge der Genehmigung des laufenden Sanierungsplans wurde durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft, ob durch den Abriss der Gebäude und die Sanierung des Gebietes Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz oder das Artenschutzrecht zu erwarten sind. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz darstellt und dass eine artenschutzrechtliche Vorprüfung nicht erforderlich ist.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Stadträumliche Einbindung

Das ehemalige Falke-Gelände befindet sich im Industrie- und Gewerbegebiet „Auf der Lake“, welches im Osten der Stadt Schmallebenberg liegt. Das ehemalige Industriearreal ist dreiseitig umgeben von Industrie- und Gewerbeflächen, die überwiegend mit größeren Gewerbegebäuden bebaut sind. Lediglich in Richtung Süden grenzt offene Landschaft an das ehemalige Industriearreal. Südlich des Gewerbe- und Industriegebietes „Auf der Lake“ verläuft die Lenne. Die Stadtmitte von Schmallebenberg liegt in ca. 1,3 km Luftlinie südwestlich des Gebietes.



## ENTWURF Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“, 7. (vereinfachte) Änderung in der Stadt Schmallenberg



Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet

Quelle: Ministerium des Innern NRW (2025).

### **2.2. Bebauung und Nutzung**

Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Produktionsstandort des Strumpf- und Bekleidungsherstellers Falke. Der Standort wurde aufgegeben und die vorhandenen Hallen stehen leer. Die Stadt Schmallenberg hat die Flächen erworben und bereitet den nahezu vollständigen Rückbau der Bebauung vor. Anschließend sollen die Flächen saniert und wieder für Industrie- und Gewerbenutzungen vorbereitet werden. Um die erneute Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen zu ermöglichen, soll eine öffentliche Erschließung hergestellt werden.

### **2.3. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die Firma Falke hat das Plangebiet in der Vergangenheit vollständig genutzt. Die Erschließung des Firmengeländes erfolgte über den „Kutscherweg“ im Norden. Die innere Erschließung des Geländes war nicht öffentlich. Der Kutscherweg führt im Norden auf die Straße „Im Brauke“ und diese wiederum im Westen auf die Straße „Auf der Lake“. Die Straße „Auf der Lake“ bindet an den Kreisverkehr der Bahnhofstraße an.

Nach der Sanierung der Flächen soll im Plangebiet eine öffentliche Erschließung hergestellt werden (s. Abb. 1). Diese soll im Norden an den Kutscherweg und im Westen an die Straße „Auf der Lake“ anbinden.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Lake/Altes Feld“ befindet sich am Kreisverkehr in der Bahnhofstraße in ca. 350 m Entfernung vom Plangebiet.

### **2.4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet war in der Vergangenheit vollständig erschlossen. Mit dem Rückbau und der Sanierung werden Kabel und Leitungen entfernt. Anschließend wird eine neue Netzstruktur aufgebaut. Die notwendigen Kanalleitungen werden in der Straße vorgesehen.

### **2.5. Natur, Landschaft, Umwelt**

Das ehemalige Industriearreal wird aktuell für den Abriss der Gebäude vorbereitet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Industriebrache, mit großen Produktionshallen und einem hohen Versiegelungsgrad. Um die Fläche wieder nutzbar zu machen, ist der vollständige Rückbau der Gebäude und versiegelten Flächen notwendig. Anschließend soll das Plangebiet wieder als Industriegebiet nutzbar gemacht werden. Der Sanierungsplan für die Flächen wurde bereits genehmigt. Im Zuge der Genehmigung des laufenden Sanierungsplans wurde durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft, ob durch den Abriss der Gebäude und die Sanierung des Gebietes Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz oder das Artenschutzrecht zu erwarten sind. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keinen Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz darstellt und dass eine artenschutzrechtliche Vorprüfung nicht erforderlich ist.

### Biotope

Südlich des Plangebietes befindet sich die Biotopkatasterfläche BK-4815-138 „Lenne zwischen Gleidorf und Schmallenberg“. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht direkt betroffen. Im 500 m Umkreis des Plangebietes befindet sich das geschützte Biotop BT-4815-146-9, welches entlang der Lenne verläuft. (s. Abb. 4)

ENTWURF Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“, 7. (vereinfachte) Änderung  
in der Stadt Schmallenberg



Abbildung 4: Gesetzlich geschützte Biotope in der Nähe des Plangebietes  
Quelle: LANUV NRW (2025).

Vogelschutzgebiete/FFH-Gebiete

Im Umkreis von 500 m befinden sich keine Vogelschutz- oder FFH-Gebiete.

Landschaftsschutzgebiet

Im Süden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Schmallenberg Süd-Ost (LSG-HSK-00710) (s. Abb. 5).



Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet in Plangebietsnähe  
Quelle: LANUV NRW (2025).



# ENTWURF Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“, 7. (vereinfachte) Änderung in der Stadt Schmallenberg

## Gewässer

Südlich des Gewerbe- und Industriegebietes verläuft die Lenne. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung, welches unter die Zuständigkeit des Landes Nordrhein-Westfalen fällt. Die Gewässeraufsicht liegt bei der Bezirksregierung Arnsberg. Diese ist auch für wasserrechtliche Genehmigungen und den Hochwasserschutz zuständig.

## Landschaftsbild

Das Landschaftsbild um den Siedlungsbereich von Schmallenberg ist geprägt von Wiesen und Wäldern sowie vom Verlauf der Lenne mit den Talauen. Die Stadt zählt mit über 60 % Waldanteil zu den walddreichsten Regionen in Deutschland. Die Wälder bestehen überwiegend aus Fichten, Buchen und teils aus Mischwäldern. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Talauen der Lenne. Demgegenüber ist das unmittelbare Umfeld des Plangebietes im Norden, Westen und Osten gewerblich und industriell geprägt. Im Industrie- und Gewerbegebiet „Auf der Lake“ befinden sich großflächige Gewerbe- und Industrieeinheiten mit Produktionshallen.

## Überschwemmungsgebiete

Südlich des Gewerbe- und Industriegebietes verläuft die Lenne. Entlang der Lenne verläuft ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Änderungsbereich liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

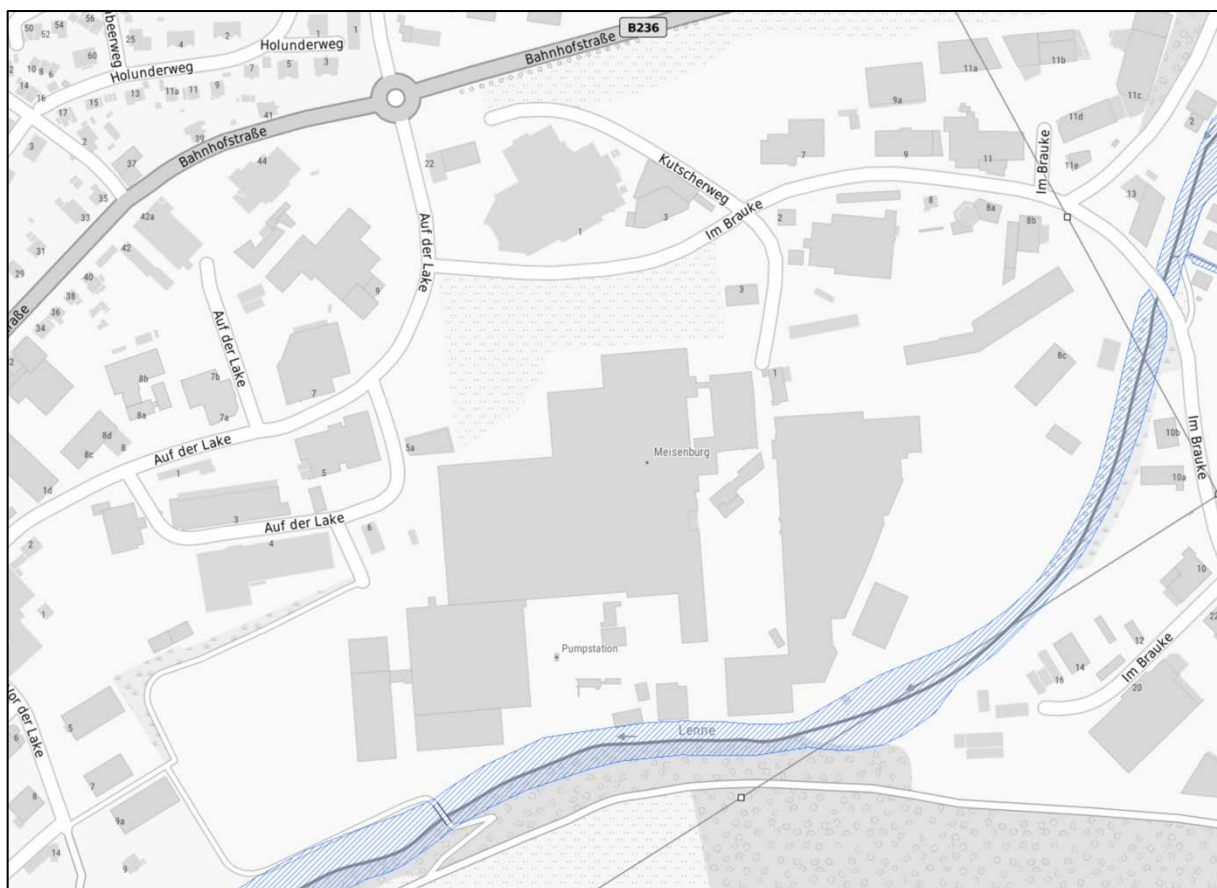


Abbildung 6: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet in der Nähe des Plangebietes

Quelle: LANUV NRW (2025).

## **2.6. Weitere relevante Inhalte**

### Laufendes Sanierungsverfahren/Altlasten

Aktuell läuft für den Gesamtbereich des Altstandortes Meisenburg ein Sanierungsverfahren, welches durch die Stadt Schmallebenberg durchgeführt wird. Der Sanierungsplan für Boden- und Grundwasserbelastungen „Entwicklung des Altstandortes Meisenburg“ wurde der Kreisverwaltung des Hochsauerlandkreises vorgelegt und mit Schreiben vom 10.03.2025 genehmigt. Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein industriell genutztes Areal mit 150 Jahren Geschichte handelt, ist der Boden im Plangebiet belastet mit MKW (Schweröl, Hydrauliköl) und LCKW (Reinigung, Färbung). Ebenso gibt es im Plangebiet teilweise massive LCKW-Belastungen im Grundwasser.

Der Sanierungsplan verfolgt als Ziele den Schutz der Lenne, die Entfernung bzw. Immobilisierung von Schadstoffquellen und die Herstellung gefahrloser Bedingungen für die Nachnutzung als Gewerbe- und Industriegebiet. Erst nach Abschluss des Sanierungsverfahrens kann der Neubau der öffentlichen Erschließung im Gebiet erfolgen.

### Kampfmittel

Aktuell liegen keine Hinweise auf Kampfmittel für das Plangebiet vor.

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

#### *Bau- und Bodendenkmäler*

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses und keine Bodendenkmäler, Bergbaurelikte oder Verhüttungsplätze, steinzeitliche, mesolithische, neolithische sowie neuzeitliche Lesefundstellen und keine Lesefundstellen unbestimmter Zeitstellung.

## **2.7. Eigentumsverhältnisse**

Die betroffenen Grundstücke befinden sich aktuell im Eigentum der Stadt Schmallebenberg. Nach dem erfolgten Rückbau und der Herstellung der öffentlichen Erschließung sollen die übrigen Grundstücke veräußert werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben im Eigentum der Stadt Schmallebenberg.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1. Regionalplanung**

Im Regionalplan Arnsberg, Teilplan Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist der Änderungsbereich als Bereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen der Regionalplanung.



### 3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schmallenberg ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gegeben und die Planung an die übergeordneten und überörtlichen Planungen angepasst.

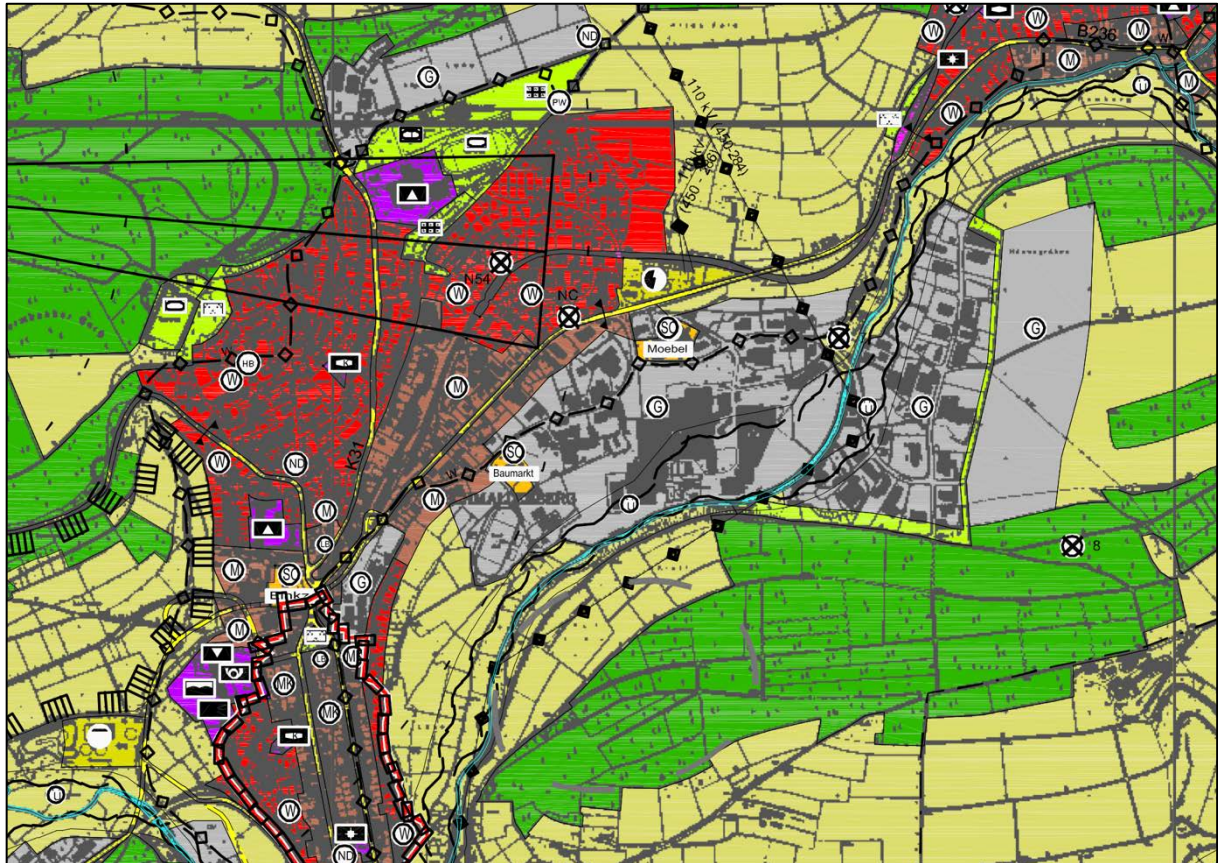


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schmallenberg

Quelle: Stadt Schmallenberg (2001)

### 3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“ setzte für das gesamte Falke-Areal ein Industriegebiet (GI) und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 fest. Zudem ist eine abweichende Bauweise festgesetzt und wie folgt definiert: „Die Gebäude dürfen 50 m Länge überschreiten, jedoch sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.“ Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird innerhalb der Flächen eine öffentliche Erschließung ergänzt, die an die öffentlichen Verkehrsflächen im Norden und Westen anbindet. In den Baugebieten neben den öffentlichen Verkehrsflächen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der zulässigen Nutzung auf den Bauflächen im Industriegebiet bestehen. Die Baugrenzen werden an den Verlauf der neuen Straßenplanung angepasst.

## ENTWURF Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake I“, 7. (vereinfachte) Änderung in der Stadt Schmallenberg

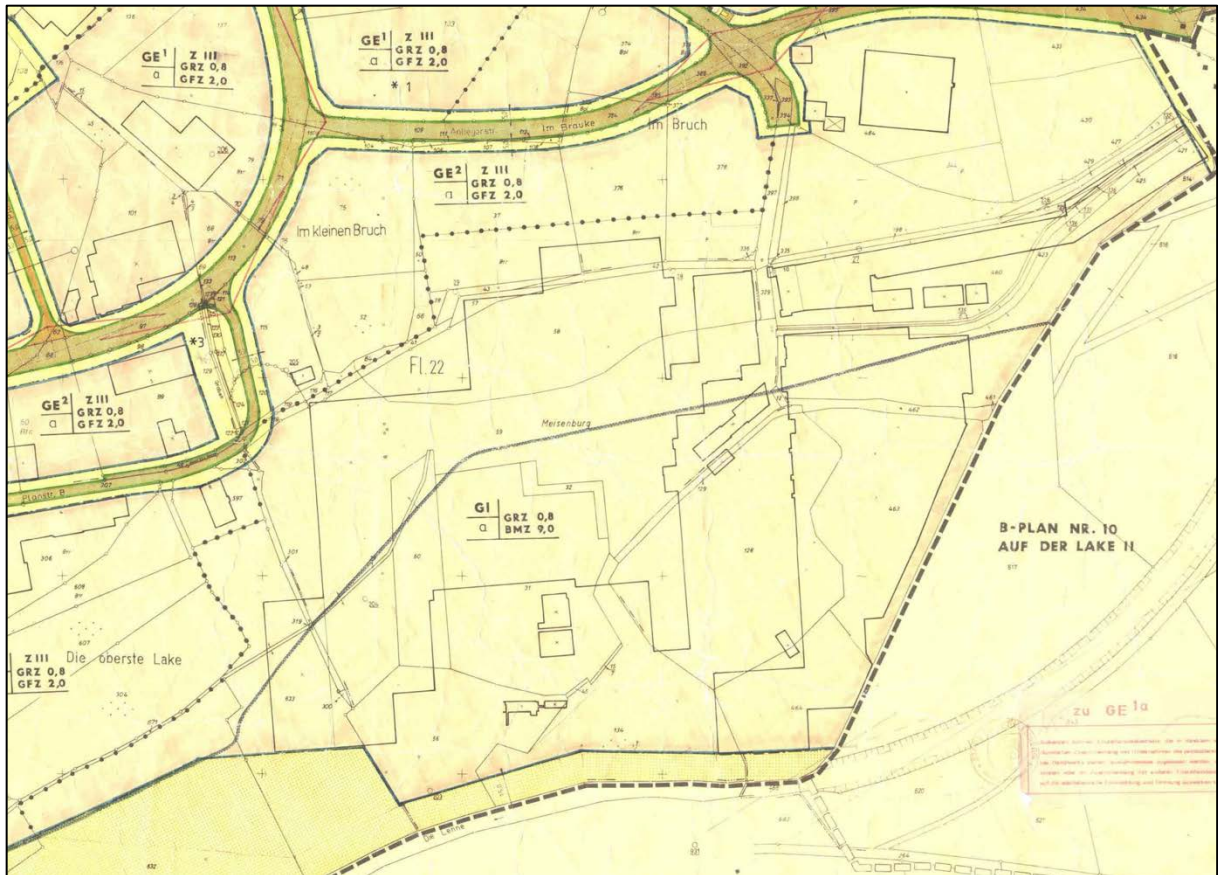


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 8a "Auf der Lake I"

Quelle: Stadt Schmallenberg (1989).

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung des Gesamtareals. Um das Plangebiet erneut einer industriell-gewerblichen Nutzung zuführen zu können, strebt die Stadt Schmallenberg an, die leerstehenden Gebäude zurückzubauen und eine öffentliche Erschließung für das Gebiet herzustellen. Hierfür soll durch die Bebauungsplanänderung Baurecht geschaffen werden.

### 4.2. Erschließungskonzept

Um das Plangebiet zu erschließen, soll zukünftig eine Straße vom Kutscherweg im Norden in Richtung Süden (Lenne) geführt werden, die in einer Wendeanlage endet (s. Abb. 9). Außerdem soll eine Ost-West-Achse hergestellt werden, die im Westen auf die Straße „Auf der Lake“ führt und im Osten als Stichstraße endet. Entlang der Ost-West-Achse sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Von dieser Achse führt ein weiterer Abzweig als Stichweg nach Süden, um den südwestlichen Bereich zu erschließen. An diesem ist außerdem eine Parkplatzanlage vorgesehen.



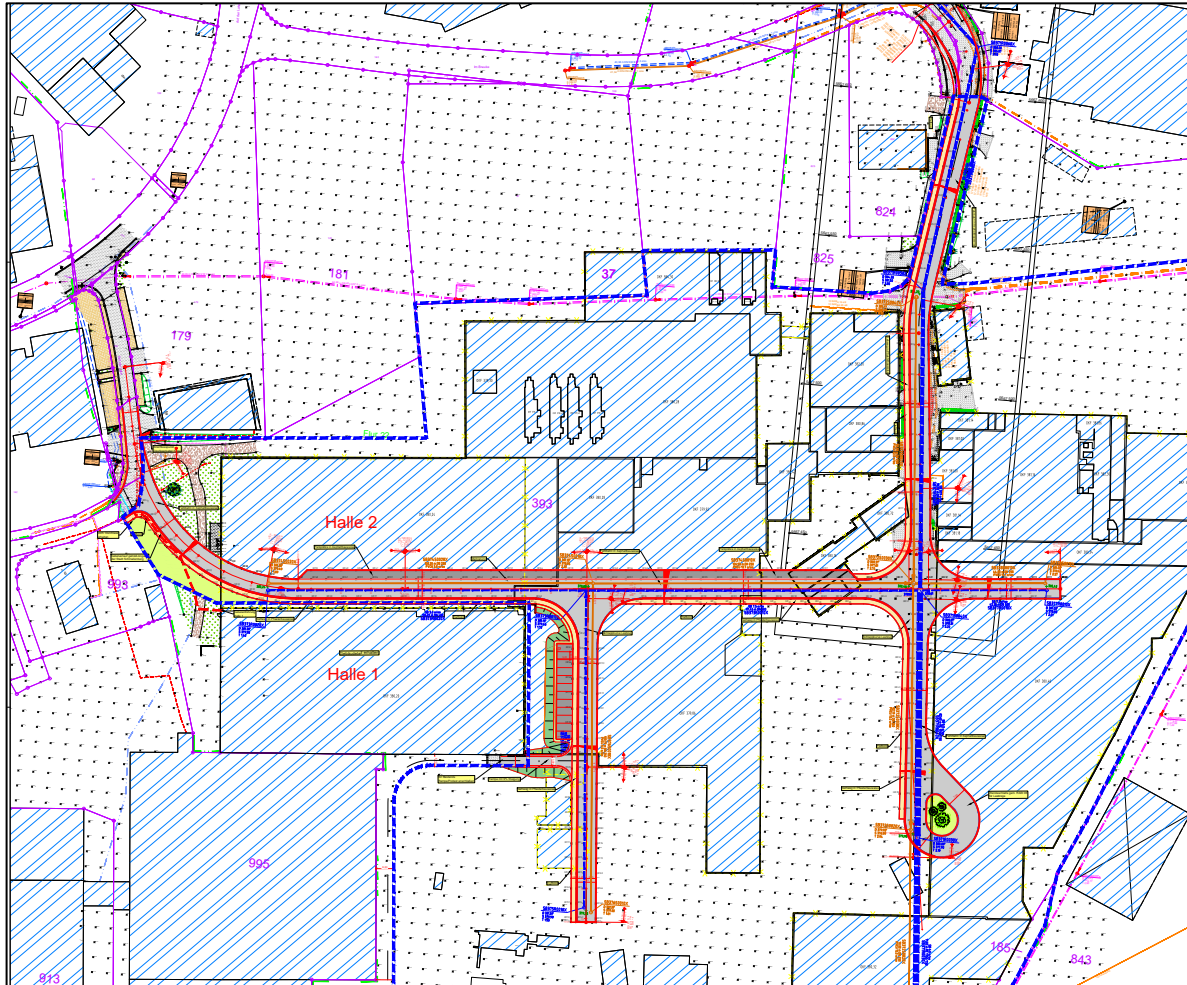


Abbildung 9: Erschließungsplanung für das Plangebiet

Quelle: Ingenieurbüro Schmidt (2025).

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die neuen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entlang der Erschließungsstraßen werden Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ festgesetzt.

Die Parkplätze sollen als Parkmöglichkeiten z. B. für Besucher des Industriegebietes dienen.

### 5.2. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5.3. Art der Nutzung**

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in den angrenzenden Baugebieten werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert.

## **6. Planungs- und Standortalternativen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Notwendigkeit der Prüfung von Standort- und Planungsalternativen sorgfältig abgewogen. Das geplante Vorhaben sieht die Revitalisierung einer derzeit brachliegenden Industriefläche vor. Bei dem Standort handelt es sich um eine bereits versiegelte und infrastrukturell erschlossene Fläche im Innenbereich, die vormals industriell genutzt wurde und aktuell keiner wirtschaftlichen oder sozialen Nutzung mehr zugeführt wird.

Die Wiedernutzung dieser Industriebrache entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine Ausweisung von Flächen im Außenbereich oder die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen wurde daher von vornherein ausgeschlossen und ist aus städtebaulichen, ökologischen und infrastrukturellen Gründen nicht zielführend.

Auch alternative Nutzungsformen am bestehenden Standort wurden geprüft. Angesichts der städtebaulichen Lage sowie der Zielsetzung, bestehende Strukturen einer neuen, nachhaltigen Nutzung zuzuführen, wurde die gewählte Planung als die sinnvollste Option identifiziert.

Die angestrebte Revitalisierung leistet einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Sie steht im Einklang mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen sowie den Grundsätzen nachhaltiger Entwicklung.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1. Auswirkungen auf Nutzungen**

Die Sanierung und die Herstellung der neuen Erschließung verfolgt den Zweck, das ehemalige Industrieareal zu revitalisieren. Es ist davon auszugehen, dass sich zukünftig wieder Industrie- und Gewerbenutzungen am Standort ansiedeln.

### **7.2. Verkehr**

Die Planung verfolgt den Zweck, erstmalig eine öffentliche Erschließung für das Gebiet herzustellen. Die neue Erschließung bindet an die Bestandsstraßen „Auf der Lake“ und „Kutscherweg“ an und ermöglicht eine bestimmungsgemäße Nutzung des Industriegebietes. Negative Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz sind nicht zu erwarten.

### 7.3. Ver- und Entsorgung

Die neue Straßenplanung ermöglicht in Zukunft eine sachgemäße Erschließung des Gesamtgebietes mit Ver- und Entsorgungsanlagen und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z. B. Müllabfuhr). In den Verkehrsflächen werden die notwendigen Kanalleitungen vorgesehen, um einen Anschluss der Gebäude der angrenzenden Baugebiete zu ermöglichen.

### 7.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Wie bereits zuvor erläutert läuft für den Gesamtbereich des Altstandortes Meisenburg ein Sanierungsverfahren, welches durch die Stadt Schmallebenberg durchgeführt wird. Der Sanierungsplan für Boden- und Grundwasserbelastungen „Entwicklung des Altstandortes Meisenburg“ wurde der Kreisverwaltung des Hochsauerlandkreises vorgelegt und mit Schreiben vom 10.03.2025 genehmigt. Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein industriell genutztes Areal mit 150 Jahren Geschichte handelt, ist der Boden im Plangebiet belastet mit MKW (Schweröl, Hydrauliköl) und LCKW (Reinigung, Färbung). Ebenso gibt es im Plangebiet teilweise massive LCKW-Belastungen im Grundwasser.

Der Sanierungsplan verfolgt als Ziele den Schutz der Lenne, die Entfernung bzw. Immobilisierung von Schadstoffquellen und die Herstellung gefahrloser Bedingungen für die Nachnutzung als Gewerbe- und Industriegebiet. Erst nach Abschluss des Sanierungsverfahrens kann der Neubau der öffentlichen Erschließung im Gebiet erfolgen.

Das Plangebiet war zuvor nahezu vollständig versiegelt. Die neue Verkehrsplanung ermöglicht eine erneute Nutzung des Gesamtgebietes als Industrie- und Gewerbegebiet. Zuvor wurde der Standort ebenfalls lange Zeit industriell-gewerblich genutzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die Herstellung der öffentlichen Erschließung werden aus vorgenannten Gründen geringe Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft erwartet.

### 7.5. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplans werden von der Stadt Schmallebenberg übernommen.

## 8. Flächenbilanz

Position	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
1	Verkehrsflächen	6.428
2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“	747
3	Industriegebiete	5.703
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>12.878</b>



## 9. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist

## 10. Quellenverzeichnis

GEOportal.NRW (2025): GEOportal.NRW. Online verfügbar unter:  
<https://www.geoportal.nrw/?activetab=map>

Ingenieurbüro Schmidt (2025): Entwurfsplanung Straßenbau. Bereitgestellt auf Anfrage.

LANUV NRW (2025): Gesetzlich geschützte Biotopie in Nordrhein-Westfalen. Online verfügbar unter: <https://p62.naturschutzinformationen.nrw.de/p62/de/karten/nrw>

Stadt Schmallenberg (2001): Flächennutzungsplan der Stadt Schmallenberg. Online verfügbar unter: <https://www.schmallenberg.de/leben-arbeiten/stadtentwicklung/bauen-wohnen/>

Stadt Schmallenberg (1989): Bebauungsplan Nr. 8a „Auf der Lake 1“. Bereitgestellt auf Anfrage.