

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 013/2010

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

**24. Flächennutzungsplanänderung (Bereich Talstraße, Baumarkt)
2. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und erneute Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

| | | | |
|---|--------------------------------------|---|---|
| Datum 08.02.10 | Geschäftszeichen FB 5/6 So | Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) | |
| | | Anlage 1 | Entwurfsbegründung + Umweltbericht 13 Seiten |
| | | Anlage 2 | Übersichtspläne (vor und nach Änderung) 1 Seite |
| | | Anlage 3 | Stellungnahme BR Arnsberg 1 Seite |
| | | Anlage 4 | Standortgutachten Stadt+Handel, 45 Seiten |
| | | Anlage 5 | Formular Lokale Agenda, 3 Seiten |
| Federführender Fachbereich: Fachbereich 5.1 | | Beteiligte Fachbereiche: | |
| Beratungsgremien | | Beratungstermine | Zuständigkeit |
| Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung | | 26.01.2010 | Vorberatung |
| Hauptausschuss | | 04.03.2010 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Schwelm | | 18.03.2010 | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss des Rates der Stadt Schwelm vom 19.06.2008 der 24. FNP-Änderung (Bereich Talstraße, Baumarkt) wird aufgehoben.
2. Die Entwurfsbegründung zur 24. Flächennutzungsplanänderung (Bereich Talstraße, Baumarkt) wird wie folgt geändert: "Die Gesamt-Verkaufsfläche beträgt 12.100 qm und beinhaltet Flächen von insgesamt max. 10 % (1.210 qm insg.) für zentrenrelevante Randsortimente."
3. Gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die 2. erneute öffentliche Auslegung der 24. FNP-Änderung (Bereich Talstraße, Baumarkt), einschließlich der dazugehörigen Entwurfsbegründung beschlossen.
Informationen zu umweltrelevanten Aspekten :
 - Stadtökologischer Fachbeitrag
 Diese Unterlage kann während der Offenlegung eingesehen werden. Von der Regelung des § 4 a Abs. 6 BauGB, dass unter den darin genannten Voraussetzungen Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegeben werden, unberücksichtigt bleiben, wird Gebrauch gemacht.
Die 24. FNP-Änderung mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung ist für die Dauer eines Monats im Fachbereich 5/6 „Bürgerservice“ (Planung) öffentlich auszulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Planentwurfes der 24. FNP-Änderung (Bereich Talstraße, Baumarkt) die Beteiligung der Behörden und sonstiger

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, durchzuführen.

Zu beteiligen sind folgende Behörden:

- Wupperverband
- BR Arnsberg Dezernat 54 (Umweltverwaltung)
- Geologisches Landesamt NRW
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Schwelm (AGU)
- EN-Kreisverwaltung (Untere Wasser-, Abfall- und Landschaftsbehörde)

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB können Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der 24. FNP-Änderung vorgebracht werden.

Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel

Ziel der 24. Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung ist die Sicherung des Standortes des im Änderungsbereich ansässigen Baumarktes. Um den Standort nachhaltig zu sichern und eine zukünftig marktgerechte Entwicklung zu gewährleisten, ist es notwendig die bestehenden Rahmenbedingungen zu ändern.

Es soll eine Verkaufsflächenerweiterung des bereits bestehenden Sondergebietes („großflächiger Einzelhandel: Baumarkt/Gartencenter/Baustoffe“) erfolgen.

Dies bedeutet, dass keine baulichen Änderungen bzw. weitere Flächeninanspruchnahmen vorgenommen werden sollen, sondern Teile vorhandener Lagerflächen den Verkaufsflächen zugeschlagen werden.

Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 12.100 qm inkl. 1.210 qm für zentrenrelevante Randsortimente (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche) als Obergrenze.

Die bisherige Entwurfsbegründung und die zeichnerische Darstellung zur FNP-Änderung sah eine Fläche von 800 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vor. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 800 qm auf 1.210 qm (10 % der Gesamtverkaufsfläche von max. 12.100 qm) entspricht den aktuellen gesetzlichen Grundlagen und ist gutachterlich begründet.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 17.08.2007 den v.g. Begrenzungen zugestimmt (Anlage 3).

Da es sich um einen dezentralen, nicht integrierten Standort handelt, werden nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen bzw. verkaufsflächenmäßig begrenzt. Eine detaillierte, gutachterlich begründete Sortimentsliste (vgl. Tabelle 13, Anlage 4) wird Bestandteil des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 58 „Talstraße“.

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses „Zukunft Schwelm“ wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm aus dem Jahre 2004 fortgeschrieben. Das überarbeitete Einzelhandelskonzept einschließlich der ortsspezifischen Sortimentsliste wurde am 25.10.2007 mit großer Mehrheit vom Rat der Stadt Schwelm beschlossen (vgl. SV 128/2007).

Parallel zum FNP-Änderungsverfahren wird derzeit das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Talstraße“ durchgeführt. Der neue Satzungsbereich wird durch die Grenzen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ festgelegt.

2. Bisheriges Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 19.06.2008 die 24. FNP-Änderung (Bereich Talstraße, Baumarkt) und die dazugehörige Entwurfsbegründung beschlossen.

Nach Zusammenstellung der Unterlagen wurde zur Einholung der Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB (Genehmigungsverfahren) die Bezirksregierung Arnsberg beteiligt. Aufgrund

eines Verfahrensfehlers und des fehlenden Umweltberichtes wurde die Genehmigung jedoch nicht erteilt (siehe auch Mitteilung HA vom 22.01.2009). Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde der Antrag auf Genehmigung zurückgezogen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes hatte die Verwaltung seinerzeit empfohlen, die Inhalte der 24. FNP-Änderung direkt in das Verfahren des neuen Flächennutzungsplanes zu integrieren.

Da sich jedoch der weitere Ablauf des Aufstellungsverfahrens (neuer Flächennutzungsplan) verzögert und der Änderungsbereich der 24. FNP-Änderung als Grundlage des im Verfahren befindlichen B-Planes Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ dient, ist es aus hiesiger Sicht notwendig, das Aufstellungsverfahren zur 24. FNP-Änderung erneut aufzunehmen.

Zu diesem Zweck ist der Beschluss des Rates der Stadt Schwelm vom 19.06.2008 aufzuheben und eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Arnsberg vom 05.01.2010 (Dez 35 Frau Balthasar) ist es möglich den Verfahrensfehler und auch den Verfahrensmangel (fehlender Umweltbericht) nachträglich zu heilen.

Aus diesem Grund kann die 2. erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB auf die geänderten oder ergänzten Bestandteile der 24. FNP-Änderung beschränkt werden.

Dies bedeutet, dass Stellungnahmen nur zu dem Umweltbericht, der Inhalt der ansonsten ungeänderten Begründung ist, abgegeben werden können.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist es des weitern möglich, nur die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Inhaltlich ergeben sich ansonsten keine Veränderungen zur Sitzungsvorlage Nr.173/2007 vom 05.11.2007.

Zur Sicherstellung der zügigen Abwicklung des FNP-Änderungsverfahrens wird von der Regelung des § 4a Abs. 6 BauGB Gebrauch gemacht.

Dieser Sitzungsvorlage sind als Anlage 1 die Entwurfsbegründung inkl. Umweltbericht, als Anlage 2 zwei Übersichtspläne (vor und nach Änderung), als Anlage 3 die Stellungnahme der BR Arnsberg vom 17.08.2007 beigefügt.

Ergänzend wird das durch das Büro Stadt+Handel erstellte städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsgutachten Standort OBI (Talstraße) Endbericht Juli 2007 als Anlage 4 beigefügt.

3. Umsetzung der Ziele der Lokalen Agenda 21 Schwelm

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 Schwelm beschlossen. Die Verwaltung hat das Planvorhaben zum Zeitpunkt der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 5 beigefügt. Es ist beabsichtigt, das Planvorhaben bis zum Beschluss weiterhin zu den einzelnen Verfahrensschritten zu überprüfen.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe