

Regionalverband Ruhr
Postfach 10 32 64 | D-45032 Essen

Stadtverwaltung Schwelm
Postfach 740
58320 Schwelm
über
Ennepe-Ruhr-Kreis
Postfach 420
58317 Schwelm

Regionalverband Ruhr
Die Regionaldirektorin
Kronprinzenstraße 35
D-45128 Essen
T + 49 (0)201 2069 - 0
F + 49 (0)201 2069 - 500
info@rvr.ruhr
www.rvr.ruhr

**29. Flächennutzungsplanänderung (Bereich „Zassenhaus-Gelände“) der Stadt Schwelm
hier: Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 LPIG**

Essen,
29.08.2018

**Referat 15
Regionalplanungsbehörde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sven Husch
husch@rvr.ruhr
T + 49 (0)201 2069-604
F + 49 (0)201 2069-369

mit Schreiben vom 19.07.2018 bitten Sie uns um unsere Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPIG NRW zur 29. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Zassenhaus-Geländes in der Stadt Schwelm. Planunterlagen (zeichnerische Darstellung, Begründung, ggf. Gutachten) liegen zum jetzigen Planungsstand noch nicht vor. Diese sind im Rahmen der Anpassung der Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 5 LPIG NRW vollständig vorzulegen.

Ihr Zeichen
FB 6.1 Li

Unser Zeichen
15/SWM_FNP29

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Lebensmitteldiscountern mit je ca. 1.400 m² Verkaufsfläche (VKF) auf einem ehemaligen Produktionsstandort für Haushaltsgeräte geschaffen werden. Das Gelände liegt nunmehr seit mehreren Jahren brach.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm stellt den westlichen Teil des Änderungsbereichs als „Gewerbliche Baufläche“ und den östlichen Teil als „Gemischte Baufläche“ dar. Da für die beabsichtigte Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 106 die Baugebietskategorie „Sondergebiet“ festgesetzt werden soll, ist im Sinne des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, befindet sich der Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsgebietes (ASB). Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Kern- und Sondergebiete

Sparkasse Essen
IBAN: DE56 3605 0105 0000 2000 63
SWIFT-BIC: SPESDE3E

Postbank Essen
IBAN: DE67 3601 0043 0012 3404 34
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Steuernummer 112/5797/0116
USt.-IdNr. DE 173867500

für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Somit steht die 29. Flächennutzungsplanänderung im Einklang mit diesem Ziel.

Gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) dargestellt und festgesetzt werden. Der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm (2018) ist zu entnehmen, dass sich der Standort der Vorhaben nicht in einem bestehenden oder neu geplanten ZVB befindet.

Ziel 6.5-2 LEP NRW ermöglicht allerdings eine Ausnahme für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Diese dürfen ausnahmsweise auch außerhalb ZVB dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in ZVB aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (analog Ziel 6.5-3 LEP NRW)

Mit der Regelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW wird konkret auf eine Ausnahme für die Nahversorgung abgezielt. Als Grundvoraussetzung für das Vorliegen der Ausnahmefallgestaltung nach Ziel 6.5-2 LEP NRW ist demnach von einem Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auszugehen. Dementsprechend ist sicherzustellen, dass der Anteil zentrenrelevanter (nicht nahversorgungsrelevanter) Randsortimente auf maximal 10 % begrenzt wird.

Hinsichtlich des Ausnahmekriteriums „Lage“ wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeführt, dass der betreffende Planbereich für die zu erwartenden Standortverlagerungen lokal ansässiger Lebensmittel-discounter ausreichend groß dimensioniert ist und einen hohen Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich aufweist. Zudem seien keine weiteren Potenzialflächen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen hinsichtlich Grundstücksgröße und Wohngebietsbezug im Kernstadtbereich verfügbar (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm, BBE 2018, S. 70). Diese Aspekte sind zum Nachweis des Ausnahmekriteriums „Lage“ noch ausführlicher im Rahmen der Begründung darzulegen.

Für den Nachweis der letzten beiden Ausnahmekriterien und als Grundlage für die einzelhandelssteuernden Darstellungen und Festsetzungen emp-

fehlt sich die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens. Diesbezüglich regen wir an, die Ergebnisse eines solchen Gutachtens noch vor der Vorlage der Planunterlagen gemäß § 34 Abs. 5 LPlIG mit uns abzustimmen.

Bei der Darstellung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ist für die Auseinandersetzung mit landes- und regionalplanerischen Festlegungen und insbesondere für eine rechtmäßige Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht nur die genaue Zweckbestimmung anzugeben, sondern es sind grundsätzlich auch Angaben zur maximal zulässigen VKF (z.B. durch Darstellung der Gesamtverkaufsfläche, der VKF der zentrenrelevanten Sortimente bzw. der Geschossfläche) zu machen. Andernfalls kann es sowohl an der hinreichenden Berücksichtigung der städtebaulichen Belange (z.B. Erhalt und Entwicklung ZVB und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung) als auch an der Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) mangeln.

Der Flächennutzungsplan kann seiner bestehenden Aufgabe Nutzungskonflikte zu lösen, nach einschlägiger Rechtsprechung regelmäßig nur dann gerecht werden, wenn derartige Verkaufsflächenbeschränkungen schon auf dieser Ebene feststehen. Andernfalls lassen sich die möglichen Auswirkungen nicht abschätzen, was regelmäßig zu einem Abwägungsfehler führt.

Sofern der Nachweis zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des LEP NRW erbracht wird, kann die Anpassung der 29. Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.

Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr im Erarbeitungsverfahren. Dementsprechend sind die in Aufstellung befindlichen Ziele gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 4 ROG i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht im Bereich des Plangebietes nach wie vor die Festlegung eines ASB vor. Somit steht das Vorhaben im Einklang mit den in Aufstellung befindlichen zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans Ruhr.

Wir weisen darauf hin, dass die hier maßgeblichen Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 des LEP NRW im Entwurf des Regionalplans Ruhr als Ziele 1.11-1 bis 1.11-3 übernommen und in der Erläuterung konkretisiert werden. In der Erläuterung zu Ziel 1.11-2 werden die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche detaillierter als im LEP NRW ausgelegt. Insbesondere die Auslegung der im

LEP NRW eher unbestimmten Begriffe städtebaulicher oder siedlungsstruktureller Gründe sowie der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden in der Erläuterung zu Ziel 1.11-2 definiert.

Die vorstehende Entscheidung bezieht sich ausschließlich auf § 34 Landesplanungsgesetz. Weitere Genehmigungen oder Entscheidungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Michael Bongartz
Leiter Referat Regionalplanung -