

Schmidt, Astrid

Von: Husch, Sven <husch@rvr.ruhr>
Gesendet: Donnerstag, 10. Oktober 2019 11:01
An: Schmidt, Astrid
Cc: Schablowski, Claudia
Betreff: AW: 29. FNP-Änderung der Stadt Schwelm

Sehr geehrte Frau Schmidt,

wie telefonisch bereits angekündigt, sende ich Ihnen meine Einschätzung zur 29. FNP-Änderung der Stadt Schwelm hinsichtlich einer möglichen Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielvorgaben. In dem Zuge habe ich Dezernat 35 der Bezirksregierung Arnsberg beteiligt. Die Antwort der Kollegen soll in Kürze erfolgen. Darüber werde ich Sie umgehend in Kenntnis setzen. Insofern sind folgende Ausführungen zunächst unter Vorbehalt zu verstehen.

Zunächst weise ich darauf hin, dass die 1. Änderung des LEPs am 06.08.2019 in Kraft getreten ist. Dies sollte entsprechend in der Begründung/dem Erläuterungsbericht berücksichtigt und das Kapitel 2.1 im Sinne der in Kraft getretenen Änderung angepasst werden (Entfall Grundsatz 6.1-2 LEP NRW).

Ziel 6.5-2 LEP - Ausnahmeregelung

In meiner Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPlG vom 29.08.2018 habe ich die Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt, sofern der Nachweis zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 des LEP erbracht wird. Mit dieser Regelung wird konkret auf eine Ausnahme für die Nahversorgung abgezielt. Daher an dieser Stelle nochmal der Verweis auf o.g. Stellungnahme.

Zum damaligen Zeitpunkt ging noch nicht hervor, welche Standorte von Lebensmitteldiscountern im Gegenzug zur Planung auf dem Zassenhaus-Gelände aufgegeben werden sollen. Dass es sich nach Auskunft der Betreiber nun auch um zwei Standorte innerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) handelt, erschwert die Umstände u.a. mit Blick auf das Beeinträchtungsverbot (Ausnahmekriterium) deutlich.

Denn gemäß Ausnahmeregelung zu Ziel 6.5-2 des LEP ist u.a. nachzuweisen, dass ZVBs von Gemeinden durch Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Sowohl im Nahversorgungszentrum Oehde als auch im Nahversorgungszentrum Möllenkotten werden als Folge der Planung jedoch wesentliche Beeinträchtigungen prognostiziert. In beiden Nahversorgungszentren entfällt durch die Verlagerung jeweils ein Magnetbetrieb, der wesentlich für die Kundenfrequenz im ZVB verantwortlich ist. Angesichts des sehr eingeschränkten Angebots an ergänzender kleinteiliger Händler oder Dienstleister in den beiden Nahversorgungszentren (vgl. Auswirkungsanalyse, S. 20) liegt die Befürchtung nahe, dass mit weiteren Leerständen zu rechnen ist. Weiterhin werden durch die Planung Verkaufsflächen ermöglicht, die deutlich über die in den Nahversorgungszentren verbliebenen Verkaufsflächen derselben Branche hinausgehen.

Insbesondere das Nahversorgungszentrum Oehde „entfaltet [...] angesichts nur sehr weniger, weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Barmer Straße nur einen sehr eingeschränkten Zentrencharakter“ (s.o., S. 21). Zudem ist es durch die räumliche Nähe zum geplanten Nahversorgungsstandort auf dem Zassenhaus-Gelände von absoluten Umverteilungseffekten betroffen. Die BBE geht in ihrer Auswirkungsanalyse von einer Umsatzumverteilung von etwa 30% aus. Zwar ist gemäß Auswirkungsanalyse mit einem Fortbestand des dann verbliebenen Magnetbetriebes „zu rechnen“, da der Standort aufgrund betrieblicher Entscheidungen aufrechterhalten werden soll. Neben der relativ vagen mittelfristigen Perspektive für den Lidl-Markt an der Barmer Straße, stellt sich allerdings grundsätzlich die Frage, ob auch trotz Erhalt des Lidl-Marktes die Qualität eines ZVB gegeben ist.

Gleiches gilt in ähnlicher Form für das Nahversorgungszentrum Möllenkotten. Hier würde sich aus gutachterlicher Sicht die Nachbelegung des Lidl-Marktes als schwierig darstellen, da das offene Potenzial für weitere Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten in Schwelm stark begrenzt ist. Sofern keine Verlagerung eines bereits am Markt befindlichen Anbieters realisierbar ist, liegt folglich eine wesentliche Beeinträchtigung des ZVB Nahversorgungszentrum Möllenkotten vor.

Des Weiteren wird die Vereinbarkeit mit den weiteren Ausnahmekriterien folgendermaßen eingeschätzt:

Ausnahmekriterium Lage

Als eine Ausnahmeveraussetzung wird formuliert, dass „eine Lage in zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, [für das Vorhaben] nicht möglich ist“. Die Behandlung dieses Aspektes kommt in den Unterlagen etwas kurz. Es wird zwar auf „fehlende Entwicklungsmöglichkeiten“ an den bestehenden Standorten verwiesen, die Ausführungen lassen jedoch eine tiefergehende Auseinandersetzung mit den Flächenpotentialen in den ZVBs vermissen. Aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2018) sind diesbezüglich relativ verallgemeinernde Aussagen zu entnehmen. In Tabelle 7 des Einzelhandelskonzeptes (Standort-Check Lebensmittelbetriebe) werden die Erweiterungsmöglichkeiten in den Nahversorgungszentren als neutral bzw. eingeschränkt bewertet. Des Weiteren wird im Einzelhandelskonzept festgestellt, dass drei von vier in den ZVB ansässigen Lebensmitteldiscounter (aufgrund der gegebenen Standortsituationen) allenfalls maßvoll erweitern können. Ggf. können aber „zukunftsfähige Größenordnungen“ der Lebensmitteldiscounter auch durch eine Erweiterung der bestehenden Märkte erreicht werden. Es muss sich dabei nicht zwangsläufig um Verkaufsflächen von 1.400 m² handeln.

Um dem genannten Ausnahmekriterium gerecht zu werden, ist eine fundierte Auseinandersetzung angezeigt, warum im ZVB möglicherweise vorhandene Potentialflächen für eine Stärkung der Nahversorgung nicht in Frage kommen. Es dürfen dabei nur solche Kriterien herangezogen werden, welche sich objektiv darlegen lassen (z.B. kleinteilig parzellierte Grundstücke, Denkmalschutz, tatsächliche Nutzung vorhandener Flächen). Vor dem Hintergrund, dass im Sinne der Ausnahmeregelung die Nahversorgung im Vordergrund steht, ist das Vorhalten eines besonders großen Stellplatzangebotes kein Ausschlusskriterium.

Gerade im Hinblick auf die Umstrukturierungen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt (siehe Seite 20 der Auswirkungsanalyse: „Die Neupositionierung des Schwelm-Centers sowie die Entwicklung des benachbarten ehemaligen Brauereigeländes [...] birgt ein hohes Entwicklungspotenzial“) und möglicher Erweiterungspotenziale an den vorhandenen Standorten in den Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde ist dies ausführlicher als bisher zu prüfen und darzulegen. Gegenüber der Aufgabe des Solitärstandortes an der Metzger Straße bestehen aufgrund der Lage in einem regionalplanerisch festgelegten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) keine Bedenken.

Ausnahmekriterium Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

Das Zassenhaus-Gelände liegt wohnsiedlungsräumlich integriert und verfügt im fußläufigen Nahbereich über eine ausreichende Mantelbevölkerung. Die Auswirkungsanalyse wird auch hinsichtlich der zugrunde gelegten Zahlen als plausibel eingeschätzt.

Insgesamt stellt die geplante Entwicklung auf dem Zassenhaus-Gelände eine erhebliche Zäsur in der Nahversorgungsstruktur der Stadt Schwelm dar. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ist zu empfehlen, zunächst die möglichen Entwicklungspotenziale innerhalb der ZVBs auszureizen. Für das Zassenhaus-Gelände wäre entsprechend die Verlagerung von Lebensmitteldiscountern außerhalb bestehender ZVBs anzustreben.

Nur wenn nachgewiesen wird, dass ZVBs nicht beeinträchtigt werden, kann die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bestätigt werden.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Gerne bieten wir Ihnen in dieser Angelegenheit auch ein persönliches Gespräch an.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sven Husch

Team Siedlungs- und Freiraumentwicklung
Referat Staatliche Regionalplanung
Kronprinzenstraße 6
45128 Essen
T: +49 201 2069-604
F: +49 201 2069-369
husch@rvr.ruhr