

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 173/2007**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>24. FNP-Änderung Talstraße: Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente - erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</b>		
Datum <b>05.11.07</b>	Geschäftszeichen <b>FB 5 / Klostermann</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1. Entwurfsbegründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Talstraße/Baumarkt 2. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Talstraße/Baumarkt (zeichn. Darstellung) 3. Städtebauliches und landesplanerisches Vertraglichkeitsgutachten sowie planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für den Standort OBI (Talstraße) 4. Stellungnahme der BR Arnsberg
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 5 Planung, Bauordnung</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	27.11.2007	Vorberatung
Hauptausschuss	29.11.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	13.12.2007	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. 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."
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für die 24. Flächennutzungsplanänderung die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung durchzuführen. Die Änderung mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung ist für die Dauer eines Monats im Fachbereich 5 Planung.Bauordnung öffentlich auszulegen.

**Sachverhalt:**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Talstraße, zuletzt geändert am 10.06.1999 (16. Änderung), ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: Baumarkt/ Gartencenter/ Baustoffe dar. Die Bauleitpläne enthalten Textliche Festsetzungen zur Flächenbeschränkung, der Bebauungsplan Nr. 58 "Talstraße" beinhaltet eine Sortimentsliste (Positivliste).

Um den Standort des im Plangebiet ansässigen OBI Baumarkt mit Gartencenter zu sichern und eine zukünftige marktgerechte Entwicklung zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Schwelm, den Flächennutzungsplan (FNP, geplante 24. Änderung) sowie später den Bebauungsplan Nr. 58 "Talstraße" (geplante 2. Änderung) zu ändern. Auch erfordert die Umsetzung des Einzelhandelskonzept die Änderung von Bauleitplänen (Ratsbeschluss vom 25.10.2007, Nr. 3).

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses "Zukunft Schwelm" wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm aus dem Jahre 2004<sup>1</sup> fortgeschrieben.

Das überarbeitete Einzelhandelskonzept<sup>2</sup> einschließlich der ortspezifischen Sortimentsliste wurde am 25.10.2007 mit großer Mehrheit vom Rat der Stadt Schwelm beschlossen (vgl. SV 128/2007).

Im Juni diesen Jahres wurde das Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro)<sup>3</sup> geändert und der § 24 a Großflächiger Einzelhandel neu eingefügt. In Absatz 3 heißt es: "*Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauN-VO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn: (...) der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm beträgt.*"

Nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens soll die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Talstraße" (2. Änderung) erfolgen. Um die Zentrumsverträglichkeit der im B-Plangebiet zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen zu gewährleisten, wurde ein entsprechendes Gutachten<sup>4</sup> gefertigt (s. Anlage 3).

Dieses Gutachten wird als Grundlage für die Textlichen Festsetzungen von Sortimenten im Bebauungsplan Nr. 58 "Talstraße" dienen. Es beinhaltet folgende Kernaussage (S. 29):

*"Es ist gemäß den rechtlichen Grundlagen bei einer Gesamtverkaufsfläche von 12.100 qm zu empfehlen, den Anteil der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 10 % (entspricht 1.210 qm Verkaufsfläche) zu beschränken.*

*Die Verkaufsfläche an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollte 11.300 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese Verkaufsflächendimensionierung stellt sich aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht als verträglich dar."*

24. FNP-Änderung Bereich Talstraße/Baumarkt (2007)		
SO	Großflächiger Einzelhandel	max. 12.100 qm
1-4	Baumarkt	max. 6.800 qm
5-6	Gartencenter	max. 4.500 qm
	<i>Kernsortiment insg.</i>	<i>max. 11.300 qm</i>
	davon max. 10 % v. 12.100 qm für	
	<i>Randsortimente einschl. Aktions- &amp; Saisonartikel</i>	<i>max. 1.210 qm</i>

Tab. 1: Flächenübersicht der 24. FNP-Änderung im Bereich Talstraße/Baumarkt

Die Summe der Flächen für Kernsortimente und zentrenrelevante Randsortimente darf eine Gesamtverkaufsfläche von 12.100 qm nicht überschreiten.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 17.8.2007 einer max. Gesamtverkaufsfläche von 12.100 qm sowie einer Begrenzung der darin enthaltenen Ver-

<sup>1</sup> Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung. GMA. Köln 2004

<sup>2</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm. Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste). Endbericht im Entwurf. Stadt + Handel. Dortmund, März 2007

<sup>3</sup> Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) vom 19. Juni 2007, in Kraft getreten am 5. Juli 2007.

<sup>4</sup> Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten sowie planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für den Standort OBI (Talstraße). Endbericht im Entwurf. Stadt + Handel. Dortmund Juli 2007

kaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von max. 10 % (1.210 qm) zugestimmt (Anlage 4).

Die Festsetzung der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt im nachfolgenden Änderungsverfahren zum B-Plan (Nr. 58 "Talstraße", 2. Änderung).

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.

Da inzwischen das von der BR Arnsberg anerkannte Gutachten des Büros Stadt + Handel<sup>5</sup> vorliegt, wird die Entwurfsbegründung auf Seite 5, 3. Absatz redaktionell wie folgt geändert:

*"Die geplante Flächenerweiterung auf insgesamt 12.100 qm ist laut Gutachten des Büros Stadt+Handel unproblematisch und zieht keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich."*

Eine ausführliche Begründung ist der Entwurfsbegründung zu entnehmen.

Der Bürgermeister  
gezeichnet  
Dr. Steinrücke

---

<sup>5</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm. Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste). Endbericht im Entwurf. Stadt + Handel. Dortmund, März 2007