

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 064/2020

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

29. FNP-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände)

1. Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

2. Abwägung aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

3. Abwägung aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauG

4. Abwägung aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauG

5. Beschlussfassung

Datum 04.06.20	Geschäftszeichen FB 6 / Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Abwägungstabelle, 16 Seiten Anlage 2, Landespl. Zustimmung, 4 Seiten Anlage 3, Abwägungstabelle - erneute Beteiligung, 5 Seiten Anlage 4, Änderungsplan Anlage 5, Erläuterungsbericht, 18 Seiten Anlage 6, Umweltbericht, 28 Seiten Anlage 7, Auswirkungsanalyse, 52 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Hauptausschuss	18.06.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	25.06.2020	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Anregungen bei der Verwaltung eingegangen sind.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgetragene Anregungen werden, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt, abgewogen.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB keine Anregungen bei der Verwaltung eingegangen sind.

4. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB vorgetragene Anregungen werden, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 3) dargestellt, abgewogen.
5. Gem. der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 1162) wird die 29. FNP-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) der Stadt Schwelm (Anlage 2) beschlossen.

Der dazugehörige Erläuterungsbericht (Anlage 5), die Informationen zu umwelt-relevanten Aspekten (Umweltbericht, Anlage 6) und die Auswirkungsanalyse (Anlage 7) werden als Entscheidungsbegründung übernommen.

Sachverhalt:

1. Plananlass und Zielsetzung

Im März 2018 hat der Rat der Stadt Schwelm die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beschlossen. Die im Rahmen des Konzepts erarbeitete Analyse hat u. a. aufgezeigt, dass der Großteil der vorhandenen Lebensmittelmärkte auf Schwelmer Stadtgebiet über eine nicht (mehr) zukunftsfähige Größe verfügt und sich am jeweiligen Standort nicht neu aufstellen kann. Um die bisher flächendeckend vorhandene Nahversorgung nachhaltig zu sichern, wird daher das „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort vorgeschlagen, auf dem die Ansiedlung / Neuaufstellung von bis zu zwei großflächigen Discountern möglich sein soll. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters bzw. eines Drogeriemarkts an diesem Standort soll zum Schutz des Innenstadtzentrums ausgeschlossen werden.

Die beabsichtigte Nutzung von bis zu zwei Discountern ist planungsrechtlich heute nicht möglich, so dass die 29. Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehen ist. Zudem wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 beschlossen, der die Planung weiter konkretisiert. In der 29. Flächennutzungsplan-Änderung wird das Areal als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung dargestellt. In der Zweckbestimmung wird der Einzelhandel auf großflächige Lebensmitteldiscounter insgesamt mit maximal 2.800 m² Verkaufsfläche begrenzt.

2. Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der 29. FNP-Änderung (Zassenhaus-Gelände) liegt nord-westlich der Innenstadt. Die Fläche grenzt im Süden an die Viktoriastraße, im Westen an die Carl-vom-Hagen-Straße und im Osten an die Potthoffstraße bzw. an die Döinghauser Straße. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine gewerbliche Nutzung.

3. Darstellung im Regionalplan

Der zur Änderung anstehende Bereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Nördlich angrenzend an diesen Bereich befindet sich die Ausweisung eines Gewerbe-/Industriebereiches (GIB). Der Regionalverband Ruhr erarbeitet derzeit eine Neuaufstellung des Regionalplans. Dieser legt im Entwurf den kompletten Bereich bis zur Bahnanlage als ASB fest. Somit ist und bleibt die Voraussetzung für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, welches nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen möglich ist, weiterhin gegeben.

4. Bisheriges Verfahren

4.1 Beteiligungen gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 29.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 29. FNP-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden in gleicher Sitzung beschlossen und in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019 durchgeführt.

In der Sondersitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 14.01.2020 wurden die Beteiligungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen und in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 durchgeführt.

Während dieser Frist sind keine Anregungen von der Öffentlichkeit bei der Verwaltung eingegangen.

Von den 46 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Verwaltung 21 Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) zu entnehmen.

Änderungen nach der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Redaktionelle Änderungen im Erläuterungsbericht (Anlage 5)

- **Seite 3 (2. Unterpunkt) und 15 (Pkt. Sondergebiet):**
Die Darstellung „...auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente und auf maximal zwei Märkte mit jeweils maximal 1.400 m²...“ wurde auf Basis der aktuellen Rechtsprechung angepasst.
Es heißt nun: „...großflächige Lebensmitteldiscounter mit maximal 2.800 m² Verkaufsfläche...“

- **Seite 14** (3. Unterpunkt)
Der Satz *„Allein die Nachnutzung des alten Lidl-Objektes durch den Markteintritt eines vollständig neuen Anbieters erscheint angesichts der fortan bestehenden Wettbewerbssituation und begrenzten Potenziale in Schwelm schwierig.“* wurde gestrichen.
- **Seite 14** (4. Unterpunkt)
Der Satz *„Die Entwicklungsfähigkeit der beiden Nahversorgungszentren wäre – auch ohne die Vorhabenplanung – bereits durch die festgestellten fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbetriebe limitiert.“* wurde gestrichen.
- **Seite 14** (5. Unterpunkt)
Die Planungsziele wurden um folgenden Punkt ergänzt:
„Angesichts der fehlenden Möglichkeiten zur Neuausrichtung bestehender Betriebsstätten, wäre in Schwelm mittelfristig sicherlich mit Betriebsaufgaben zu rechnen, welche eine deutliche Verschlechterung der Versorgungsausstattung und zumindest in Teilbereichen auch drohende räumliche Versorgungsdefizite zur Folge hätten. Der Vorhabenstandort übernimmt unter räumlichen und funktionalen Aspekten somit eine wichtige Funktion zur Neuausrichtung des wohnortnahen Versorgungsnetzes innerhalb des Stadtgebietes von Schwelm.“

Die vorgenannten Änderungen sind redaktioneller Art, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Planänderung (Anlage 4)

Aufgrund eines Hinweises der Bezirksregierung Arnsberg mit dem Verweis auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wurde die Entwurfsfassung nach der Offenlage geändert.

Demnach ist eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt hingegen zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

Bisher war das Plangebiet als ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung gem. § 11 BauNVO dargestellt. Die Zweckbestimmung lautete: „Maximal zwei großflächige Lebensmitteldiscounter mit jeweils maximal 1.400 m² Verkaufsfläche“. Nach dem o.g. Urteil ist die Bestimmung von maximal zwei Märkten nicht zulässig, die Beschränkung der Verkaufsfläche und auch die Bestimmung des Einzelhandelsbetriebstyps (Lebensmitteldiscounter) hingegen schon.

Somit wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt angepasst: Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung gem. § 11 BauNVO. Die Zweckbestimmung lautet: „Großflächige Lebensmitteldiscounter mit insgesamt maximal 2.800 m² Verkaufsfläche“.

Da dies eine grundsätzliche Änderung der bisherigen Zweckbestimmung darstellt, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden explizit für diese Änderung erforderlich.

4.2 Erneute Beteiligungen gem. der §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Da die erneuten Beteiligungen keine gesonderten Beschlüsse erfordern, hat die Verwaltung die notwendigen Verfahrensschritte umgehend durchgeführt, sodass die 29. FNP-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) ohne zeitliche Verzögerung zum Abschluss gebracht werden kann.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in angemessener verkürzter Dauer von 2 Wochen vom 18.05.2020 bis einschließlich 03.06.2020 durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB wurde parallel hierzu durchgeführt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die geänderte Zweckbestimmung wurde im Entwurfsplan „rot“ gekennzeichnet.

Während dieser Frist sind keine Anregungen von der Öffentlichkeit bei der Verwaltung eingegangen.

Von den 46 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Verwaltung 12 Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 3) zu entnehmen.

5. Landesplanerische Abstimmung gem. § 34 (5) Landesplanungsgesetz (LPIG) – Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung -

Die erforderliche landesplanerische Zustimmung für die 29. FNP-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) wurde mit Schreiben vom 13.01.2020 durch den Regionalverband Ruhr (RVR) (Anlage 2) erteilt.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach Beschlussfassung der 29. FNP-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) sind die zur Änderung erforderlichen Unterlagen (Änderungsplan, Erläuterungsbericht, Umweltbericht, Auswirkungsanalyse, zusammenfassende Erklärung und

der Verfahrensordner) der Bezirksregierung Arnberg zur Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB vorzulegen. Nach dieser Genehmigung und anschließender Bekanntmachung tritt die 29. FNP-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) in Kraft.

Die Anlage 7 dieser Vorlage ist bei den Papieraufbereitungen bitte der Vorlage 201/2019 zu entnehmen (hier Anlage 6), da diese identisch ist.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg