

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. 5 LPlG**

Essen,
21.06.2021

**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 27.05.2019 bitten Sie uns erneut um Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW zur 29. Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Zassenhaus-Geländes in der Stadt Schwelm. Als Folge der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanung sind Änderungen an den Planunterlagen erforderlich geworden. Diese betreffen insbesondere die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten an der Viktoriastr./Carl-vom-Hagen-Str. in Schwelm“ der BBE Handelsberatung GmbH Köln sowie die Begründung der Bauleitplanung. Hier erfolgte nun eine tiefergehende Auseinandersetzung mit den Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 6.5-2 LEP NRW (s.u.).

Ihr Zeichen
FB 6 / Sch

Unser Zeichen
15/SWM_FNP29

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Lebensmitteldiscountern mit je ca. 1.400 qm 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 zwei „Sondergebiete“ festgesetzt werden sollen, ist im Sinne des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

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



Im Flächennutzungsplan soll ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Lebensmitteldiscounter insgesamt maximal 2.800 qm Verkaufsfläche“ dargestellt werden.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, befindet sich der Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Kern- und Sondergebiete 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. Aus den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 106 geht hervor, dass eine Begrenzung des Anteils der zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Randsortimente auf maximal 10 % erfolgt.

Hinsichtlich des Ausnahmekriteriums „Lage“ haben wir im Rahmen unserer Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW vom 29.08.2018 dargelegt, dass eine tiefer gehende Auseinandersetzung

mit potenziellen Standortalternativen angezeigt ist. In der aktualisierten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten an der Viktoriastr./Carl-vom-Hagen-Str. in Schwelm“ der BBE Handelsberatung GmbH Köln von Januar 2020 (ergänzt im März/Mai 2021) wird eine ausführliche und plausible Analyse der Standortalternativen, insbesondere in den bestehenden ZVB, durchgeführt.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm (2018) wird zudem bereits eine wesentliche Umstrukturierung der Nahversorgung bzw. des Versorgungsnetzes in der Stadt Schwelm vorbereitet, aus der sich die vorgelegte Bauleitplanung ableitet. Mit der Ausweisung des Zassenhaus-Geländes als neuen Nahversorgungsstandort mit hohem Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich kann besonders im nordwestlichen Kernstadtbereich die Funktion einer discountorientierten Nahversorgung übernommen werden. Aufgrund fehlender Flächenpotentiale im ZVB Hauptzentrum Innenstadt bietet das Zassenhaus-Gelände die Möglichkeit einen Teil der Grundversorgung auszulagern und damit sicherzustellen.

Das Vorliegen des zweiten Ausnahmekriteriums der „Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ wird in der Auswirkungsanalyse hinreichend nachgewiesen und die erhöhte Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens im Nahbereich entsprechend eingeordnet.

Hinsichtlich des dritten Ausnahmekriteriums „Beeinträchtungsverbot“ geht aus den Unterlagen hervor, dass im Zuge der angestrebten Entwicklung auf dem Zassenhaus-Gelände mit hoher Wahrscheinlichkeit drei Standorte von Lebensmitteldiscountern im Schwelmer Stadtgebiet aufgegeben werden sollen. Dabei handelt es sich einerseits um den Standort eines Aldi-Lebensmitteldiscounters an der Metzger Straße, welche aufgrund der Lage in einem regionalplanerisch festgelegten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) begrüßt wird. In diesem Zuge empfehlen wir, den Standort an der Metzger Straße einer gewerblich-industriellen Nutzung zuzuführen und Einzelhandel auszuschließen.

Des Weiteren sollen auch zwei Standorte von Lebensmitteldiscountern in bestehenden Nahversorgungszentren (NVZ) aufgegeben werden. Dies betrifft den Aldi-Lebensmitteldiscounter im NVZ Oehde und den Lidl-Lebensmitteldiscounter im NVZ Möllenkotten. Hinsichtlich des NVZ Oehde stellt die Auswirkungsanalyse allerdings fest, dass dieses „wegen fehlender Voraussetzungen (Besatzstruktur, städtebauliche Situation, Funktionsmischung) [...] keinen ‚faktischen‘ ZVB“ (S. 48) darstellt. Ergänzend wird ausgeführt, dass die Stadt Schwelm über eine politische Willenserklärung den ZVB Oehde

auch konzeptionell nicht weiterverfolgen wird. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die politische Willenserklärung vorher oder in gleicher Sitzung zum Satzungsbeschluss über die Bauleitplanung einzuholen.

In der ergänzten Auswirkungsanalyse wird weiterhin ausführlich und insgesamt plausibel dargelegt, dass auch durch die Standortaufgabe des Lidl-Lebensmitteldiscounters keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen abzuleiten sind. Trotz der abzusehenden Standortaufgabe kann der betreffende ZVB Möllenkotten seinen Versorgungsauftrag weiterhin in substantieller Weise wahrnehmen.

Weiterhin wird plausibel dargelegt, dass auch sonst keine Auswirkungen auf ZVB von Gemeinden durch Umsatzumverteilungen festzustellen sind.

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.

Insgesamt ist festzustellen, dass die 29. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schwelm im Bereich „Zassenhaus-Gelände“ an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

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 -