



# STADT SCHWELM

## 29. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände)

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### Teil A - Städtebauliche Begründung der Planungsziele gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung Teil B - Umweltbericht (liegt als separates Dokument vor)

#### ÄNDERUNG ZUR 2. ERNEUTEN OFFENLAGE

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden Anregungen von der Bezirksregierung Arnsberg gemacht. Diese betrafen insbesondere die Konformität der Planung mit dem im Landesentwicklungsplan formulierten "Ziel 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen". Demnach wurde von Seiten der Bezirksregierung u. a. angezweifelt, dass die ausnahmsweise Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, wie hier vorgesehen, durchführbar ist. Aufgrund dieser Anregung wurde die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel angepasst. Voraussetzung der Planung ist auch die politische Willenserklärung der Stadt Schwelm, dass der im Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Schwelm (Fortschreibung 2018) ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Oehde (Nahversorgungszentrum) nicht mehr als ZVB entwickelt werden soll - wie fachlich begründet werden konnte - und demzufolge auch nicht mehr unter den Schutz des Ziels 6.5-2 LEP NRW fällt.

Durch die Anpassung Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel ist die Ergänzung des Erläuterungsberichtes der 29. Flächennutzungsplan-Änderung notwendig geworden. Eine grundsätzliche Änderung der bisherigen Planungsziele geht damit nicht einher, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Fortschreibung des Erläuterungsberichtes 19.08.2021**

## INHALT

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
1.2	Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung .....	3
1.3	Verfahren.....	3
1.4	Bestandssituation .....	4
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>4</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung .....	4
2.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW) .....	4
2.1.2	Regionalplan.....	6
2.2	Landschaftsplan .....	10
2.3	Stadtökologischer Fachbeitrag.....	10
2.4	Sonstige Festlegungen .....	11
2.5	Derzeitige Flächennutzungsplandarstellung .....	11
2.6	Einzelhandelskonzept.....	11
<b>3.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>16</b>
5.1	Eingriffsregelung.....	16
5.2	Artenschutz.....	16
5.3	Verträglichkeit der Planung mit FFH- und Vogelschutzgebieten.....	17
5.4	Altlasten.....	17
5.5	Umweltbericht.....	18
<b>6.</b>	<b>GUTACHTEN.....</b>	<b>18</b>

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet der 29. Flächennutzungsplan-Änderung liegt nordwestlich der Schwelmer Innenstadt und südlich der Bahnanlage.

Das ca. 1,4 ha große Gebiet wird im Westen durch die Carl-vom-Hagen-Straße, im Süden durch die Viktoriastraße (L 726), im Osten durch die Potthoffstraße und Döinghauser Straße und im Norden durch ein angrenzendes Grundstück mit gewerblicher Nutzung begrenzt (Döinghauser Straße Hausnummer 37).

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung eindeutig abgegrenzt.

### **1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung**

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 bisherig 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. Hingegen ist laut Einzelhandelskonzept die Ansiedlung eines Vollsortimenters bzw. eines Drogeriemarkts an diesem Standort zum Schutz des Innenstadtzentrums auszuschließen.

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt.

### **1.3 Verfahren**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 29. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB hat vom 09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019 stattgefunden.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB hat vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 stattgefunden.

Die erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB hat vom 28.05.2020 bis einschließlich 03.06.2020 stattgefunden.

Die 2. erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB und die 2. erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB hat vom 15.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021 stattgefunden.

## **1.4 Bestandssituation**

Das Gelände diente in der Vergangenheit als Produktionsstandort für Haushaltsgeräte aus Holz und Metall. Bedingt durch die Aufgabe der Nutzung vor mehreren Jahren hat sich das Areal als Brachfläche entwickelt und die auf der Fläche befindlichen baulichen Anlagen werden seither nicht genutzt und wurden zum Teil entfernt. Die Erschließung erfolgt durch die Victoriastraße und die Döinghauser Straße. Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

Nördlich des Plangebiets liegt ein Gewerbebetrieb. Hieran anschließend befindet sich die DB-Hauptstrecke zwischen Wuppertal und Hagen. Die Bahnstation Schwelm mit den Anschlüssen der Regionalbahn und S-Bahn liegt in etwa 600 m fußläufiger Entfernung in östlicher Richtung. Östlich des Plangebietes liegt ein gemischt genutzter Bereich mit Gewerbebetrieben, Wohngebäuden und Gastronomie. Südlich entwickelt sich ein Wohngebiet. Westlich der Carl-vom-Hagen-Straße liegt eine Brachfläche, auf der zurzeit die Errichtung einer Lehrrettungswache geplant ist.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Zielsetzung der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, welche soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die für das Planvorhaben anzuwendenden Ziele sind u.a. in den nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt.

#### **2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)**

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist am 8. Februar 2017 in Kraft getreten (Änderung Juli 2019).

Nach dem Anhang 1 des LEP NRW ist Schwelm im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum dargestellt.

Die im Landesentwicklungsplan NRW formulierten Ziele sind von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als "Erfordernisse der Raumordnung" bei anderen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen. Der LEP enthält Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum, welche für die hier vorliegende Planung zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich gelten:

**6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. (...)

**6.1-5 Grundsatz: Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"**

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. (...)

**6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung**

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Die Mobilisierung von Bauflächen obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Hierzu stehen den Gemeinden die entsprechenden Instrumente des BauGB zur Verfügung. Die städtebauliche Innenentwicklung dient nicht nur dem Flächensparen, der Verkehrsvermeidung und der siedlungsräumlichen Nutzungs- und Gestaltqualität, sie ist auch hinsichtlich der Betriebs- und Unterhaltungskosten insbesondere der technischen Infrastruktur für die Gemeinden in der Regel kostengünstiger als die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. In der Summe dient die Innenentwicklung der Erhaltung eines großräumig übergreifenden Freiraumverbundsystems und ist insofern von überörtlicher Bedeutung.

**6.1-7 Grundsatz: Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung**

Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen. (...)

**6.2-1 Grundsatz: Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche**

Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche). (...)

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans "Bereich Zassenhaus-Gelände" widerspricht diesen Zielen und Grundsätzen nicht. Es wird eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche im Innenbereich so kompakt wie möglich überplant. Das Vorhaben wird innerhalb eines planerisch bereits festgelegten bzw. dargestellten Siedlungsbereichs verwirklicht und so der Zielsetzung des Vorrangs der

Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Die Nutzung von Solarenergie ist generell möglich.

Der LEP NRW nennt folgende für diese Planung relevante Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel:

#### **6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

#### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
  - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,
- dargestellt und festgesetzt werden.

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen 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
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-3: Ziel Beeinträchtigungsverbot**

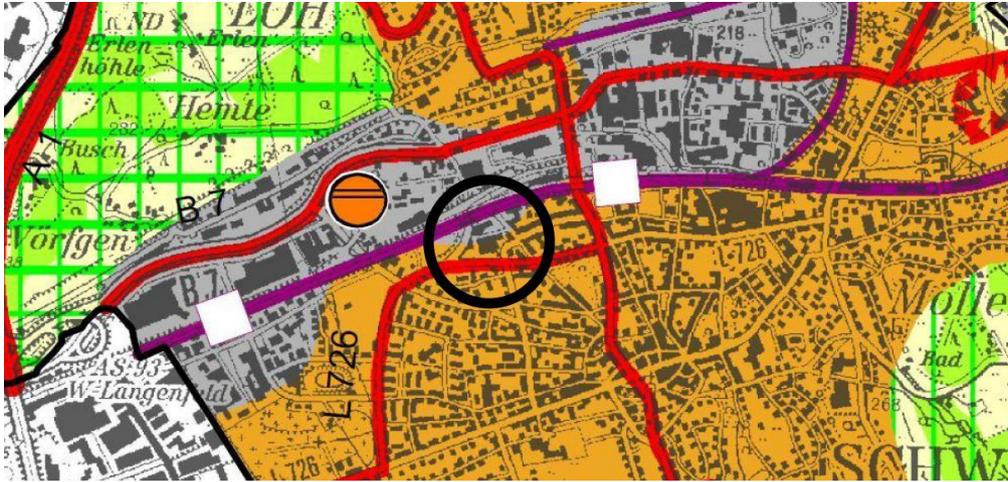
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die 29. Flächennutzungsplan-Änderung widerspricht diesen Zielen nicht. Das Vorhaben wird innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs verwirklicht. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm schlägt in seinem Standortkonzept die Entwicklung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes "Zassenhaus" im Planbereich vor, auf dem die Ansiedlung von bis zu zwei Discountern möglich sein soll.

### **2.1.2 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg legt das Plangebiet sowie die südliche, östliche und westliche Umgebung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest. Nördlich angrenzend wird ein Gewerbe- und Industriebereich (GIB) festgelegt.

Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen; Blatt 5:



Dem Regionalverband Ruhr (RVR) ist am 21.10.2009 per Gesetz die Regionalplanung als staatliche Aufgabe für sein Verbandsgebiet übertragen worden. Der RVR erarbeitet dementsprechend zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Der Regionalplan Ruhr löst perspektivisch die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, d. h. Ziele, die in einem Raumordnungsplan wie dem Regionalplan Ruhr festgelegt sind, der sich noch im Aufstellungsverfahren befindet und noch keine Rechtskraft hat, sind zu berücksichtigen. In Aufstellung befindliche Grundsätze der Raumordnung sind dagegen nicht zu berücksichtigen.

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des RVR den Erarbeitungsbeschluss gefasst. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die zeichnerische Festlegung des Entwurfs für das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich stellt keine Veränderung gegenüber dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg dar und widerspricht nicht den Festsetzungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Unterschied zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg wird im Entwurf des Regionalplans Ruhr auch nördlich angrenzend Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung 2018; Blatt 29 (Hinweis: der obere Rand stellt den Blattschnitt zu Blatt 27 dar):



Für das Planverfahren besonders relevante textliche Festlegungen des Regionalplans Ruhr sind:

### **Gelenkte Siedlungsentwicklung im abgestuften Siedlungssystem**

#### **1.3-1 Ziel Siedlungsentwicklung auf Siedlungsbereiche konzentrieren**

Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

### **Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)**

#### **1.4-1 Ziel Nutzungskonforme Entwicklung in ASB sichern**

Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungsflächen vorzuhalten.

In den ASB sind Nutzungen auszuschließen, die mit den in Satz 1 genannten Nutzungen nicht vereinbar sind.

### **Großflächiger Einzelhandel**

#### **1.11-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

#### **1.11-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
  - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,
- dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 zu Kapitel 6.5 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Kommune als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

#### **1.11-9 Grundsatz Einzelhandelskonzepte**

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zur Stärkung der Zentren und Stadtteilzentren sowie zur regionalen Abstimmung überörtlich bedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Bereich Einzelhandel sollen die Kommunen kommunale und regionale Einzelhandelskonzepte erarbeiten und regelmäßig fortschreiben.

Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.

#### **1.11-11 Grundsatz Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche**

Vorhandene zentrale Versorgungsbereiche sollen gestärkt und geschützt werden. Neu geplante zentrale Versorgungsbereiche und die geplante Erweiterung bestehender zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 1.11-2, Satz 1 sollen mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt werden.

#### **1.11-12 Grundsatz Anbindung an den ÖPNV**

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind.

Die Darstellungen der 29. Flächennutzungsplan-Änderung entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung). Die Darstellungen entsprechen auch den in Aufstellung befindlichen Zielen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr und sind entsprechend aus den Festlegungen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr entwickelt. Die Planung vollzieht sich innerhalb eines festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs. Sie entspricht sowohl hinsichtlich Standort als auch hinsichtlich der Dimensionierung (Verkaufsfläche) den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm. Sie liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept räumlich abgegrenzten Nahversorgungsstandortes "Zassenhaus" und stärkt die Nahversorgung. Das Einzelhandelskonzept geht davon aus, dass die Entwicklung als ergänzender Nahversorgungsstandort mit maximal zwei Discountern keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Auszuschließen sind die Errichtung eines Drogeriemarktes und eines Supermarktes als Vollsortimenter.

Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 29.08.2018 die Anpassungsfähigkeit der 29. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Schwelm an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz bestätigt. Diese Einschätzung steht allerdings unter dem Vorbehalt der Einreichung und Bewertung der weiteren Unterlagen: zeichnerische Darstellung, Begründung und Gutachten. Der Regionalverband gibt folgende Einschätzungen:

- Das Vorhaben liegt im Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Somit steht die 29. Flächennutzungsplanänderung im Einklang mit dem Ziel 6.5-1 LEP NRW.
- Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Allerdings greifen hier die Ausnahmeregelungen des Ziel 6.5-2 LEP NRW. Diese sind gutachterlich und in der Begründung zum Flächennutzungsplan zu bestätigen.

- In der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sind die genaue Zweckbestimmung des Sondergebietes und die maximalen Verkaufsflächenzahlen anzugeben.

Für das Planvorhaben wurde eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erstellt (BBE 2021). Diese kommt bezüglich der regionalplanerischen Einschätzung zu folgendem Fazit:

"Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann aus gutachterlicher Sicht die Wahrung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden. Die zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm können allein keine flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Angesichts fehlender Entwicklungsmöglichkeiten dort bereits ansässiger Betriebe berücksichtigt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm bereits die Aufnahme des perspektivischen Nahversorgungsstandortes „Zassenhaus“ in das Versorgungsnetz. Die seit vielen Jahren brachliegende Fläche ist ausreichend groß dimensioniert, weist einen hohen Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich auf und ist im Regionalplan als ASB-Fläche dargestellt. Zudem sind auch aus Sicht der Stadtverwaltung keine weiteren Potenzialflächen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohngebietsbezug und Regionalplandarstellung im Kernstadtbereich verfügbar.

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."

**Ergänzung siehe Fortschreibung des Erläuterungsberichtes vom 19.08.2021 (Seite 19)**

Weitere Ausführungen zur Auswirkungsanalyse werden unter Punkt 3 Begründung der Planungsziele gemacht (s. u.).

## **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Raum Ennepetal / Gevelsberg / Schwelm des Ennepe-Ruhr-Kreises enthält weder in seiner Festsetzungskarte noch in seiner Entwicklungskarte Festsetzungen für das Plangebiet.

## **2.3 Stadtökologischer Fachbeitrag**

Der Stadtökologische Fachbeitrag (STÖB) hat zwei gleichberechtigte Ziele:

- Erhöhung der Lebensqualität des Menschen in der Stadt
- Verbesserung der Lebensbedingungen für wildlebende Tiere und Pflanzen im Siedlungsbereich.

Herzstück des STÖB ist die Darstellung eines Freiraumsystems im besiedelten Bereich mit Anbindung an die freie Landschaft.

Das Plangebiet ist nicht Teil der im stadtökologischen Fachbeitrag untersuchten Biotope.

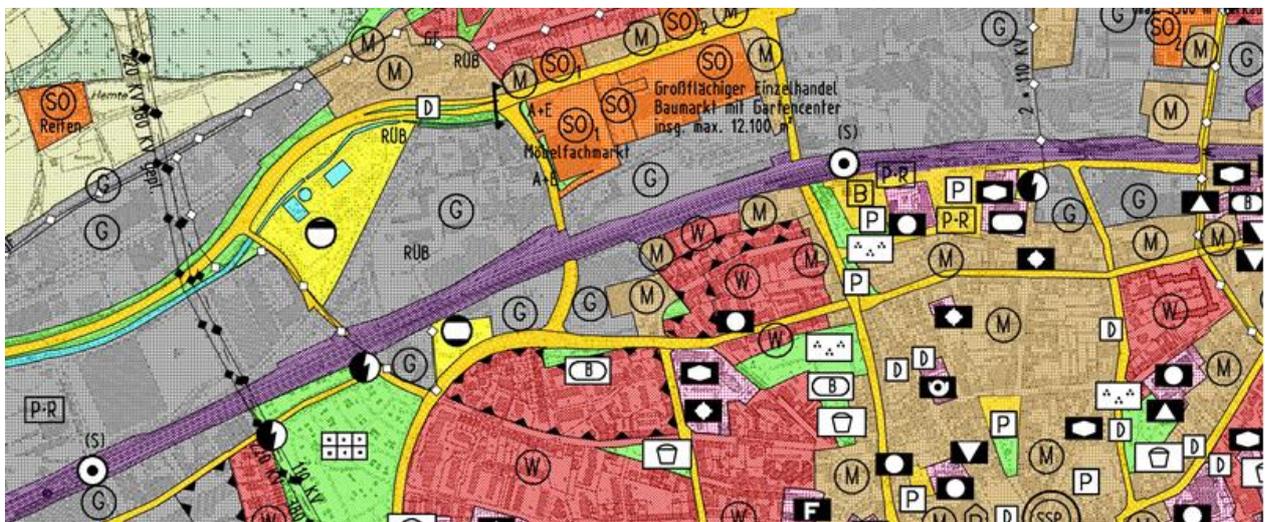
## 2.4 Sonstige Festlegungen

Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet.

## 2.5 Derzeitige Flächennutzungsplandarstellung

Im Flächennutzungsplan in seiner gegenwärtig wirksamen Fassung ist das Plangebiet im östlichen Bereich als gemischte Baufläche und im westlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Entwicklung des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 106 aus dem Flächennutzungsplan ist nicht möglich. Deshalb wird der Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm geändert. Ziel der 29. Änderung ist die Darstellung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel für den überwiegenden Teil des Plangebietes des Bebauungsplans.



## 2.6 Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm (Fortschreibung 2018) definiert ein Standortkonzept, eine örtliche Sortimentsliste, Ziele für die Einzelhandelsentwicklung und darauf basierende Empfehlungen.

Das hierarchische Standortkonzept definiert folgende Standortbereiche:

- Hauptzentrum,
- Nahversorgungszentrum,
- Nahversorgungsstandort,
- Ergänzungsstandort Großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel,
- Sonderstandort.

Das Plangebiet wird im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort Zassenhaus eingestuft. Es wird ausgeführt: „Die Analyse der derzeitigen Nahversorgungsstrukturen hat

allerdings u.a. aufgezeigt, dass der Großteil der vorhandenen Lebensmittelmärkte über eine nicht (mehr) zukunftsfähige Größe verfügt und sich am jeweiligen Standort nicht neu aufstellen kann.

Um die bisherig flächendeckend vorhandene Nahversorgung nachhaltig zu sichern, wird daher das „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort vorgeschlagen, auf dem die Ansiedlung/ Neuaufstellung von bis zu zwei Discountern möglich sein soll. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters bzw. eines Drogeriemarkts an diesem Standort soll zum Schutz des Innenstadtzentrums hingegen ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich priorisiert das Einzelhandelskonzept die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen. Da dies allein jedoch nicht für eine flächendeckende Nahversorgung ausreicht und an einigen Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, schlägt das Konzept die Einrichtung des neuen Nahversorgungsstandortes vor: „Zur Aufnahme der zu erwartenden Neuaufstellungen bzw. Standortverlagerungen lokal ansässiger Lebensmitteldiscounter wird der rd. 800 Meter nordwestlich des Stadtzentrums im Kreuzungsbereich von Viktoriastraße, Am Ochsenkamp und Carl-vom-Hagen-Straße gelegene südliche Teilbereich des „Zassenhaus-Geländes“ vorgeschlagen. Denn die seit vielen Jahren brachliegende Fläche ist ausreichend groß dimensioniert, weist einen hohen Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich auf und ist im Regionalplan als ASB-Fläche dargestellt.

Zudem sind auch aus Sicht der Stadtverwaltung keine weiteren Potenzialflächen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohngebietsbezug und Regionalplandarstellung im Kernstadtbereich verfügbar.

An diesem als ergänzenden „Nahversorgungsstandort“ in das Zentrenkonzept der Stadt Schwelm zu berücksichtigende Standortbereich könnten bis zu zwei Lebensmitteldiscounter in marktfähiger Größendimension untergebracht werden, sofern es sich um die Verlagerung bereits in Schwelm vorhandener Filialen handelt und die landesplanerischen Vorgaben für außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegene Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Ausnahmeregelung Ziel 6.5.2; vgl. S. 66) gewahrt werden. Ausdrücklich nicht geöffnet werden soll der Standort – insbesondere zum Schutz der nahegelegenen Innenstadt – für einen Lebensmittelvollsortimenter (Super-/ Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus) und einen Drogeriemarkt.“

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine ortsspezifische „Schwelmer Sortimentsliste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

**Ergänzung siehe Fortschreibung des Erläuterungsberichtes vom 19.08.2021 (Seite 19)**

### **3. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSZIELE**

Zielsetzung der Planung ist die Errichtung zweier Lebensmitteldiscounter zur Stärkung der flächendeckenden Nahversorgung innerhalb der Stadt Schwelm. Um die städtebauliche Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlung nachzuweisen, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erstellt (BBE 2021).

Diese absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse kommt zu folgendem Fazit:

- Es ist die Errichtung von zwei Lebensmitteldiscountmärkten im Planbereich mit insgesamt maximal 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Die Betreiber der Märkte sind in Schwelm gegenwärtig jeweils an drei bzw. zwei Standorten vertreten. Es ist davon

auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Errichtung der geplanten Märkte jeweils zumindest ein Bestandsmarkt aufgegeben wird, bei dem die perspektivische Entwicklung am Altstandort eingeschränkt ist.

- Die Lebensmitteldiscountmärkte bieten insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente an (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren). Ziel ist nicht eine Ausweitung des Sortimentsangebotes, sondern eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Viele der vorhandenen Lebensmittelmärkte in Schwelm verfügen über eine nicht mehr zukunftsfähige Größe und können sich am aktuellen Standort nicht neu aufstellen. Das Einzelhandelskonzept eröffnet auf dem „Zassenhaus-Gelände“ die Möglichkeit für bis zu zwei Lebensmitteldiscountmärkte sich neu und zukunftsfähig zu positionieren.
- Zur Realisierung der Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendig. Durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuschließen. Darüber hinaus ist zu bewerten, ob die Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Kap. 6.5 (LEP NRW) entspricht.
- Der Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ besitzt eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung (fußläufiger Einzugsbereich mit rd. 6.600 Einwohnern, Anbindung Siedlungsbereich „Loh“).
- Als Modellannahme wird die Schließung von drei anderen Märkten für das Worst-Case-Szenarios zugrunde gelegt.
- Die geplanten Märkte können je rd. 15 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Naheinzugsgebiet und 6 % bzw. 7 % im übrigen Stadtgebiet binden (Marktanteil im gesamten Einzugsgebiet rd. 18 %). Der neue Nahversorgungsstandort wird damit eine wichtige, aber keine dominierende Rolle im Versorgungsnetz der Stadt Schwelm übernehmen.
- Betroffen werden als räumlich nächstgelegene Standorte das Nahversorgungszentrum Oehde und der Netto-Markt an der Bahnhofstraße sein. Für die unmittelbar an die Schwelmer Stadtgrenze angrenzenden Wettbewerber in Wuppertal und Ennepetal sind nur geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten.
- In der Innenstadt von Schwelm ist der Rewe-Markt von einer gewissen Wettbewerbsverschärfung betroffen, der allerdings über eine stabile Marktposition verfügt. Eine Betriebsaufgabe dieses Marktes ist nicht abzuleiten. Durch die angekündigte Modernisierung des Schwelm-Centers und die Entwicklung des benachbarten ehemaligen Brauereigeländes ergeben sich vielmehr sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten des Anbieters sowie des gesamten Innenstadtbereichs. Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird durch die Planungen somit nicht eingeschränkt.

- Deutlich stärker betroffen sind die Nahversorgungszentren im Stadtgebiet. Die Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde sind von den geplanten Schließungen je eines Marktes der Betreiber betroffen. Hieraus ergeben sich keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen, da die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren weiterhin durch einen verbleibenden größeren Lebensmittelmarkt aufrechterhalten wird und in beiden Fällen für die aufgegebenen Objekte realistische Nachnutzungsmöglichkeiten durch einen anderen Lebensmittelmarkt bestehen.
- Im Nahversorgungszentrum Möllenkotten würde nach Schließung des Lidl-Marktes der Anbieter Penny zunächst alleine die wohnortnahe Versorgung übernehmen und kann so höhere Marktanteile aus dem Umfeld für sich gewinnen. Die wohnortnahe Versorgung in den östlich des Stadtzentrums gelegenen Wohnquartieren und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wären nicht in Frage gestellt.
- Im Nahversorgungszentrum Oehde ist die Schließung des Aldi-Marktes angedacht, aufrechterhalten wird die Versorgung dort fortan durch die verbleibende Lidl-Filiale. Aufgrund der räumlichen Nähe sind durch den neuen Standort „Zassenhaus“ erhöhte wettbewerbliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Trotz der hohen absoluten Umlenkungseffekte ist aber zu erwarten, dass der Lidl-Markt als alleiniger Anbieter in diesem Teilbereich auch zukünftig noch einen etwa durchschnittlichen Umsatz generieren wird. Bei Fortbestand des Lidl-Marktes und einer realistischen Aussicht auf die Nachnutzung des Aldi-Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums voraussichtlich gegeben.
- Insgesamt gesehen, wird die flächendeckende Nahversorgung innerhalb der Stadt Schwelm zukunftsfristig ausgerichtet und langfristig gesichert. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse ausgeschlossen werden.
- 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.
- Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann aus gutachterlicher Sicht die Wahrung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden. Hierbei wurde berücksichtigt, dass der im Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Schwelm (Fortschreibung 2018) ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Oehde (Nahversorgungszentrum) nicht mehr als ZVB entwickelt werden soll. Nähere Ausführungen hierzu werden in der Auswirkungsanalyse (BBE 2021) gemacht.
- 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 Ausführungen gelten grundsätzlich für die 29. Flächennutzungsplan-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106.

#### **4. INHALTE DER PLANUNG**

Inhalt der 29. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Festsetzung von Sondergebieten zur Errichtung von zwei großflächigen Einzelhandelsmärkten.

Die nähere Ausgestaltung der konkreten Planung erfolgt mit der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106. Dieser trifft insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Lärmschutzmaßnahmen.

Aufgrund der konkreten Planung ist es ggf. notwendig, die bestehenden Verkehrsflächen im Bereich Am Ochsenkamp/ Viktoriastraße/ Carl-vom-Hagen-Straße zu verändern bzw. auszubauen. Für diese Straßen stellt der Flächennutzungsplan Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dar. Da die bisherigen Funktionen der Verkehrswege beibehalten werden und es sich ansonsten, bezogen auf die Ebene des Flächennutzungsplans, um kleinteilige Maßnahmen handelt, ist der Flächennutzungsplan hiervon nicht tangiert.

Hinweise zu Altlasten und zum Umgang mit Bodendenkmälern sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

##### **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel**

**Das Plangebiet wird als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung gem. § 11 BauNVO dargestellt. Die Zweckbestimmung lautet: "Großflächige Lebensmitteldiscounter mit insgesamt maximal 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche".**

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm (Fortschreibung 2018) ist der Standort „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort eingeordnet worden. Auf welchem „bis zu zwei Lebensmitteldiscounter in marktfähiger Größendimension untergebracht werden [können], sofern es sich um die Verlagerung bereits in Schwelm vorhandener Filialen handelt [...]“

Ziel der Sondergebietsfestsetzungen ist die Errichtung von großflächigen Lebensmittel - discountern zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung in Schwelm auf einer dafür im Einzelhandelskonzept der Stadt vorgesehenen Fläche.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erstellt (BBE 2021). Die Untersuchung bestätigt, dass die Märkte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) haben. Zudem entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Kap. 6.5 (LEP NRW).

Die 29. Flächennutzungsplanänderung schafft die notwendigen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 und damit zur Konkretisierung des Planvorhabens. Im Bebauungsplan sind weitere Festsetzungen zu treffen, wie:

- die zulässigen Sortimente nach der Schwelmer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelhandelskonzept für die Stadt Schwelm und
- die maximalen Verkaufsflächengrößen und der maximale Anteil zentrenrelevanter Randsortimente.

## **5. UMWELTBELANGE**

### **5.1 Eingriffsregelung**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, der eine Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der erforderlichen Kompensation enthalten wird.

Als Ausgangszustand ist die heutige Darstellung des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche anzusehen. Dieses baulich schon genutzte und im Innenbereich liegende Gebiet soll weiterhin gewerblich genutzt werden (eingegrenzt auf Einzelhandel). Es ist daher im Rahmen der 29. Flächennutzungsplan-Änderung nicht mit Eingriffen zu rechnen. Die kleinteilige Prüfung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.

### **5.2 Artenschutz**

Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

"Der stark baufällige gewerbliche Gebäudebestand auf dem Gelände an der Viktoriastraße in Schwelm soll abgerissen werden. Die Bäume auf dem Grundstück sind zu fällen. Das Plangebiet soll im Zuge des B-Planes Nr. 80 einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 2 des Messtischblattes 4709 - Wuppertal-Barmen. Für den Quadranten sind im Informationssystem des LANUV für den betroffenen Lebensraumtyp Gebäude potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus den Artengruppen Vögel und Reptilien benannt. Zudem ist die nicht benannte Artengruppe der Fledermäuse zu betrachten, da im Ennepe-Ruhr-Kreis 8 Arten nachgewiesen sind.

Die Ortsbesichtigung und Begehung der Gebäude ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln an oder in den Gebäuden.

Aufgrund der Größe des Bestandes und der zahlreichen, nicht zugänglichen potentiellen Sommer- oder Zwischenquartieren für Gebäude bewohnende Fledermäuse werden in Kapitel 8 Maßnahmen abgeleitet, die Verletzungen der Verbotstatbestände vermeiden.

Unter Beachtung der zeitlichen Vorgaben sind planungsrelevante Fledermausarten oder planungsrelevante und sonstige Vogelarten durch die Abrissmaßnahme nicht betroffen, so dass Betroffenheiten und Verletzungen von Verbotstatbeständen auszuschließen sind.

Damit ist sichergestellt, dass durch die Abrissmaßnahme

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),

- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden."

Im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum vorgezogenen Ausgleich sind:

"Sollten im Zuge der Abrissarbeiten doch Fledermäuse aufgefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises zu informieren.

Der seit Jahren nicht mehr genutzte Gebäudebestand weist keine frostfreien bzw. frostarmen Bereiche auf, die von der Zwergfledermaus oder anderen Gebäude bewohnenden Arten als Winterquartier genutzt werden könnten. Daher ist der Abriss während der Winterruhephase (Oktober/November bis März/April) durchzuführen.

Auch die Schlingnatter hält zwischen Oktober/November und März/April Winterruhe. Damit liegt der einzuhaltende Abrisszeitraum in der Winterruhephase.

Für die erforderlichen Gehölzfällungen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten."

Für die 29. Flächennutzungsplan-Änderung kann festgestellt werden, dass die Planung und die vorgesehenen Nutzungen Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erwarten lassen. Die Umsetzung notwendiger Maßnahmen ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen.

### **5.3 Verträglichkeit der Planung mit FFH- und Vogelschutzgebieten**

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet. Betroffenheiten des Netzes „Natura 2000“ bzw. von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) liegen nicht vor.

### **5.4 Altlasten**

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als gewerblicher Produktionsstandort genutzt. Gemäß Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das Plangebiet als Altstandort mit der Kennzeichnung 4709/2056 im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht eingetragen. Aufgrund dieser Eintragung und der Vornutzung wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung erarbeitet (Mull & Partner 2019). In der Zusammenfassung und gutachterlichen Stellungnahme führt das Gutachten aus:

"Im Untersuchungsgebiet wurden Auffüllungen vorwiegend flächendeckend in einer Mächtigkeit bis 2,20 m angetroffen. Die Auffüllungen setzen sich überwiegend aus kiesig-sandigen und schwach tonigen Schluffen, kiesigen, schwach schluffigen Sanden sowie sandigen Kiesen

zusammen. Vereinzelt finden sich Fremd Beimengungen an Ziegelbruch, Aschen, Schlacken, Keramik und Kiesel. Unterhalb der Auffüllungshorizonte lagern quartäre Verwitterungslehme, die auf den Festgesteinen des Mitteldevons (Kalksteine) auflagen. Grundwasser wurde während der Feldarbeiten nicht erbohrt.

(...)

Der orientierende Vergleich mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Direktkontakt Boden-Mensch (Nutzungsart Industrie- und Gewerbefläche) ergab bei den analysierten Parametern keine Prüfwertüberschreitungen. Die Ergebnisse der vorangegangenen Untersuchungen können somit bestätigt werden. Auf Basis dieser Ergebnisse wird somit eine Gefährdung über den Pfad Boden - Mensch aktuell nicht abgeleitet.

Für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser wurden - unter Berücksichtigung der Vorgutachten - keine relevanten Belastungen für das Schutzgut Grundwasser festgestellt. Aufgrund dessen lässt sich aus fachgutachterlicher Sicht kein Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden - Sickerwasser - Grundwasser ableiten. Ebenfalls ergeben sich aufgrund der Analyseergebnisse sowie der geplanten Nutzung keine Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze."

Somit wurde festgestellt, dass sich nutzungsbezogen keine Konflikte ergeben. Ist zukünftig für das Plangebiet eine sensiblere Nutzung vorgesehen, ist eine neue nutzungsbezogene Bewertung vorzunehmen. Erdarbeiten sind zur Separierung von belasteten und weniger belasteten Böden fachgutachtlich zu begleiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind ggf. weitere Hinweise aufzunehmen.

## 5.5 Umweltbericht

Gem. §§ 2 und 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht liegt als Teil B dieser Begründung als gesondertes Dokument vor.

## 6. GUTACHTEN

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die folgenden gutachterlichen Untersuchungen angefertigt, die die Grundlage sowohl für die Aufstellung der 29. Flächennutzungsplan-Änderung, als auch für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 darstellen:

- Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I/II zum Abriss des Gebäudekomplexes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“, Schwelm. Bochum, 29.06.2018.
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft: Neubau Lebensmittelverbrauchermärkte, Viktoriastraße Schwelm - Geotechnischer Bericht -. Hagen, Juni 2019.
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft: BV Neubau Lebensmittelverbrauchermärkte, Viktoriastraße Schwelm - Bodenuntersuchungen - Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung -. Hagen, Juli 2019.
- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten an der Viktoriastr./ Carl-vom-Hagen-Str. in Schwelm. Köln, **im Januar 2020, ergänzt im März/Mai 2021**.
- Kuhlmann & Stucht GbR: Begründung Teil B - Umweltbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans. Bochum, 2019.

## Fortschreibung des Erläuterungsberichtes

Nach Beschluss des Rates wurde die 2. erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt. Aufgrund der Anregungen sind Ergänzungen des Erläuterungsberichtes zur 29. Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich geworden.

Es handelt sich hierbei um klarstellende Ergänzungen und nicht um wesentliche Änderungen der 29. Flächennutzungsplan-Änderung. Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

Das **Kapitel 2.1.2 Regionalplan** wird auf Seite 10 wie folgt ergänzt:

Mit Schreiben vom 21.06.2021 stellt der Regionalverband Ruhr (RVR) fest, dass die 29. Flächennutzungsplan-Änderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Im Einzelnen:

*„[...] 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. 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 LPIG 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.“*

**Das Kapitel 2.6 Einzelhandelskonzept** wird auf Seite 12 wie folgt ergänzt:

*In seiner Sitzung am 01.07.2021 hat der Rat der Stadt Schwelm beschlossen, dass bei der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Status eines zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Oehde nicht weiter aufrechterhalten werden soll. Bis zum Zeitpunkt dieser Fortschreibung werden keine planerischen Absichten zur Weiterentwicklung bzw. Sicherung des Nahversorgungszentrums Oehde verfolgt.*