



## Entwurfsbegründung

zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Talstraße/Baumarkt



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (o.M.)

## Einleitung

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 und Baustoffhandel 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.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist zunächst eine Anpassung der Bauleitplanung gem. § 20 Landesplanungsgesetz NRW bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgt. Die Landesplanerische Zustimmung liegt seit dem 6. Juni 2006 vor.<sup>1</sup>

## **Flächennutzungsplan**

### Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des FNP wird nördlich durch die Talstraße/B 7, östlich durch die Hattinger Straße und im Süden durch Flächen der Deutschen Bahn AG begrenzt (s. Abb. 2).

### Bestand

Der zu ändernde Bereich stellt ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel: Baumarkt/ Gartencenter/ Baustoffe mit folgenden Flächenangaben dar:

10. Änderung Bereich Talstraße (04.06.1998) und 16. Änderung (10.06.1999)		
SO	Großflächiger Einzelhandel	max. 10.250 qm
	Baumarkt	max. 5.000 qm
	Gartencenter	max. 3.250 qm
	Baustoffe	max. 2.000 qm

Zur Zeit befinden sich folgende Nutzungen im Bereich der Planänderung:

- **OBI Baumarkt** mit
- **Gartencenter** und
- **Baustoffhandel** und
- **Bistro** im Eingangsbereich.

### Umfeld

Im direkten Umfeld befinden sich folgende Nutzungen:

<sup>1</sup> Eine erneute Zustimmung der BR Arnsberg bez. der Erweiterung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf 1.210 qm liegt mit Schreiben vom 17.08.2007 vor.

Westlich angrenzend, an der Carl-vom-Hagen-Straße besteht seit der **10. Änderung** (s. Abb. 3) des FNP das SO 1 Möbelfachmarkt und Babyfachmarkt. Aufgrund der fehlenden Zuordnung zum Zentrum i.S. des § 24 (3) LEPro NRW wurde gem. der Regelungen der Ziffer 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses NRW das zentrenrelevante Sortiment auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Folgende Verkaufsflächen sind zulässig:

10. Änderung Bereich B 7 / Carl-vom-Hagen-Straße (14.01.1999)		
<b>SO 1</b>	<b>Möbelfachmarkt</b>	max. 8.500 qm
	Kernsortiment Möbel	max. 5.970 qm
	Sonstiges Kernsortiment	max. 1.700 qm
	Zentrenrelevantes Sortiment	max. 830 qm
	<b>Babyfachmarkt</b>	max. 600 qm
	Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	max. 540 qm
	Zentrenrelevantes Kernsortiment max. 10%	max. 60 qm

Im SO 1 hat sich der Möbeldiscounter "Roller" angesiedelt.

An der Straßenecke Talstraße/ Carl-vom-Hagen-Straße liegt im SO 1 ein Schnellrestaurant der Firma "McDonald" mit Drive-In.

Im Süden schließt eine Fläche mit der Zweckbestimmung Gewerbliche Baufläche an.

#### Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis/Märkischer Kreis), Blatt 5 sieht für das Plangebiet "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" vor. Der dargestellte "Standort des kombinierten Güterverkehrs" existiert nicht mehr.

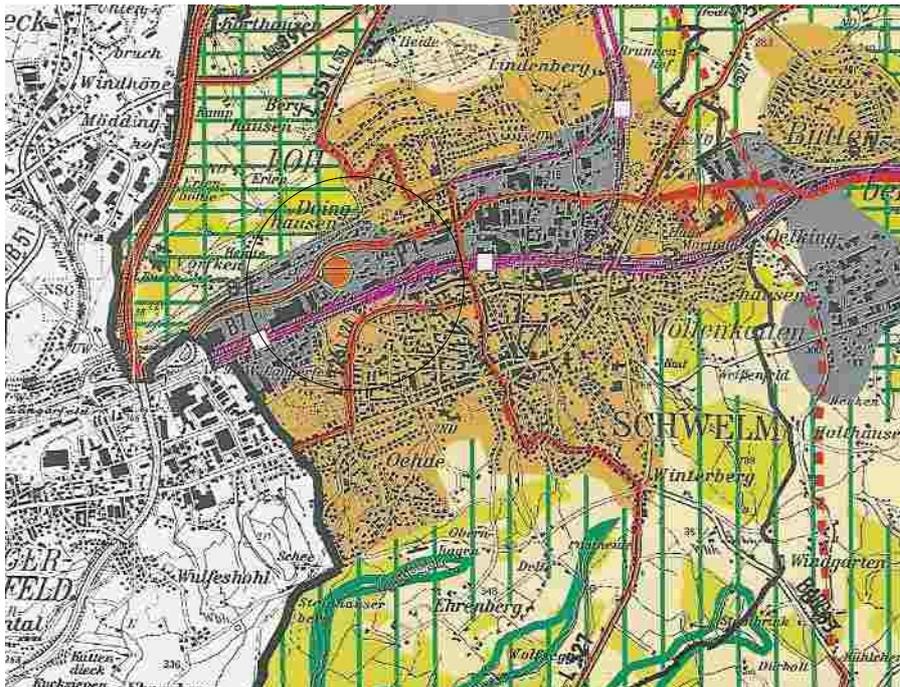


Abbildung 2: Darstellung im GEP (o.M.)

## Anlass und Zielsetzung

Durch die 24. Flächennutzungsplan-Änderung soll eine Flächenerweiterung der bereits bestehenden Sondergebiete großflächiger Einzelhandel: Baumarkt/Gartencenter/Baustoffe erfolgen. Die Abänderung der Sortimentsliste erfolgt dann im B-Plan-Änderungsverfahren.

## Anpassung an Marktsituation

Lt. Einzelhandelskonzept der GMA<sup>2</sup> kann ein Fortschreiten der wirtschaftlichen Erosion der Schwelmer Innenstadt als Einzelhandelsstandort nur verhindert werden, wenn einerseits neue Entwicklungsimpulse durch Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe gesetzt werden und andererseits eine Stärkung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums erfolgt. Dieses setzt voraus, dass die Stadt Schwelm ihre bauplanungsrechtlichen Steuerungsinstrumente nutzt, um die Ansiedlungsmöglichkeiten des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten zu beschränken.

Die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit ca. 15.000 qm Verkaufsfläche in Wuppertal-Oberbarmen wird zu einer Verschärfung des Wettbewerbes auf diesem Markt führen. Ein entsprechendes Gutachten<sup>3</sup> beziffert aufgrund der zukünftigen höheren Kaufkraftbindung in Wuppertal die Umsatzverdrängung des Standortes OBI Schwelm auf ca. 20%.

Der OBI Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel übernimmt im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsaufgaben der Stadt Schwelm eine wichtige Funktion.

Ziel ist es, den Standort Talstraße des Unternehmens OBI zu sichern und im Rahmen der Möglichkeiten eine zukünftige marktgerechte Entwicklung zu gewährleisten. Dazu zählen nach gutachterliche Einschätzung insbesondere Anpassungsmaßnahmen in der Sortimentsstruktur, soweit schutzwürdige innerstädtische Strukturen hiervon unberührt bleiben.<sup>4</sup>

In den vergangenen Jahren hat im Allgemeinen die Verkaufsfläche der Bau- und Heimwerkermärkte ständig zugenommen, wobei tendenziell der Anteil an zentrumsrelevanten Sortimenten weit über das reine Baumarktsortiment hinaus reicht. Um städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu begrenzen, ohne dabei die berechtigten Interessen des Betreibers hinsichtlich Flexibilität der Angebotsbreite für die Zukunft über das bodenrechtlich notwendige Maß hinaus einzuschränken, sind planungsrechtliche Festsetzungen für großflächige Fachmärkte notwendig.

Randsortimente dienen lediglich als Ergänzung zum Hauptsortiment und müssen einen inhaltlichen Bezug zum Kernsortiment aufweisen. Lt. Einzelhandelserlass NRW<sup>5</sup> müssen sich Randsortimente dem Hauptsortiment deutlich unterordnen.

Da es sich bei dem OBI an der Talstraße/ B 7 um einen dezentralen, nicht integrierten Standort handelt, werden auch in Zukunft sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante

<sup>2</sup> Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter bes. Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung. GMA-Einzelhandelskonzept i.A. der Stadt Schwelm. Köln 2004

<sup>3</sup> Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Wuppertal-Oberbarmen. BBE Unternehmensberatung GmbH. Köln/Leipzig Juni 2005

<sup>4</sup> Die Stadt Schwelm als Einzelhandelsstandort unter bes. Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung. GMA-Einzelhandelskonzept i.A. der Stadt Schwelm. Köln 2004

<sup>5</sup> Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass). Ministerialblatt NRW. 49. Jahrgang 20.06.1996

Sortimente ausgeschlossen bzw. verkaufsflächenmäßig begrenzt. Eine detaillierte Sortimentsliste wird Bestandteil des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 58 "Talstraße".

Hier erfolgt keine bauliche Änderung mit neuer Flächeninanspruchnahme, sondern vorhandene Lagerflächen werden der Verkaufsfläche zugeschlagen.

Die geplante Flächenerweiterung auf insgesamt 12.100 qm ist laut Gutachten des Büros Stadt+Handel<sup>6</sup> unproblematisch und zieht keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich.

Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg ist die Erweiterung der maximalen Gesamtverkaufsfläche und die fortgeschriebene Sortimentsliste unter Würdigung der landesplanerischen und städtebaulichen Vorgaben noch vertretbar.

### Inhalte der Änderung

Die Stadt Schwelm beabsichtigt den FNP wie folgt zu ändern: Dargestellt wird ein

#### **Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO: Baumarkt mit Gartencenter.**

Die Gesamt-Verkaufsfläche beträgt 12.100 qm und beinhaltet Flächen von insgesamt max. 1.210 qm für zentrenrelevante Randsortimente. Diese 1.210 qm beinhalten Flächen für Aktions- und Saisonartikel.

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.H. für	
	<i>Randsortimente einschl. Aktions- &amp; Saisonartikel</i>	<i>max. 1.210 qm</i>

Zukünftig werden die zwei SO-Gebiete Großflächiger Einzelhandel: Baumarkt/Gartencenter/Baustoffe aus der 4. und 16. Änderung des FNP als ein SO Großflächiger Einzelhandel: Baumarkt mit Gartencenter dargestellt.

Die Mischbauflächen entlang der Hattinger Straße sind nicht von der Änderung betroffen.

Auf alle übrigen Darstellungen des FNP hat die Änderung der SO keine Auswirkungen.

### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (B 7/ Hattinger Straße) gesichert.

<sup>6</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm. Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste). Endbericht im Entwurf. Stadt + Handel. Dortmund, März 2007

Auch bei einer nur marginalen Erhöhung des Besucherverkehrs ist nicht mit einem weiteren Bedarf an Stellplätzen zu rechnen.

### Ökologische Belange

Das bereits stark versiegelte Grundstück soll nicht mit einem weiteren Vorhaben bebaut werden, sondern es wird nur eine Nutzungsänderung der bereits bebauten Fläche durchgeführt (Lager- zu Verkaufsfläche).

Da keine weitere Inanspruchnahme oder Überbauung des Bodens erfolgt, wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorgenommen. Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Der Stadtökologische Fachbeitrag der Stadt Schwelm<sup>7</sup> (STÖB) trifft keine Aussagen zu dem Plangebiet.

### Bodendenkmäler

Bei dem geplanten Vorhaben (Nutzungsänderung) erfolgen keinerlei Eingriffe in den Boden und somit können keinerlei Bodendenkmäler entdeckt werden. Trotz allem wird bei der Änderung des dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 58 "Talstraße" durch einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht hingewiesen.

Die 24. Änderung des FNP im Bereich Talstraße/Baumarkt hat keine Auswirkungen auf andere Bereiche des FNP.

---

<sup>7</sup> Stadtökologischer Fachbeitrag Schwelm. Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen. Recklinghausen 2005