

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	VII/908
Datum:	25.01.2008
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	

Bereich/Az:
Stadtplanung / 61-26-04/14

Beschlussvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss	13.02.2008	öffentlich

Betreff

4. Änderung des Flächennutzungsplanes "Einzelhandel Rosenweg"
- Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel Rosenweg"
- Einleitung gem. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch

Produkte

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich im Ortsteil Holzen Rosen, südlich des Rosenweges, zwischen der Grenze der Bebauung im Osten, der alleearartigen Erschließung im Westen und der nördlichen Einfriedung des Gewerbegebietes ist (mit der 4. Änderung "Einzelhandel Rosenweg") der Flächennutzungsplan zugunsten einer großflächigen Einzelhandelsnutzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern; der räumliche Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan M. 1:5000 (Anlage 1) ersichtlich.
2. Für den Bereich im Ortsteil Holzen Rosen, südlich des Rosenweges, zwischen der Grenze der Bebauung im Osten, der alleearartigen Erschließung im Westen und der nördlichen Einfriedung des Gewerbegebietes ist zugunsten einer großflächigen Einzelhandelsnutzung das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Einzelhandel Rosenweg" gem. § 12 Abs. 2 BauGB einzuleiten; der räumliche Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan M. 1:5000 (Anlage 1) ersichtlich.

In Vertretung

gez. Kluge

Sachdarstellung:

Seit Mitte 2005 bemüht sich der Eigentümer, u.a. die Grabelandflächen am Rosenweg einer Vermarktung zuzuführen. Gespräche und Verhandlungen mit der Stadt Schwerte über eine Mischgebietsnutzung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan waren in 2006 an den Vorstellungen der Eigentümer gescheitert. Ende 2007 wandte sich der Eigentümer erneut an die Stadt, mit dem Ziel, auf der Fläche großflächigen Einzelhandel unterzubringen. Im einzelnen enthält das Vorhaben folgende Komponenten:

1. Vollsortimenter incl. Getränkemarkt 1.700 m² VKF (EDEKA)
2. Discounter 800 m² VKF (ALDI oder LIDL)
3. 160 Stellplätze mit 1 Zu- und Ausfahrten vom Rosenweg

Grundsätzlich hält die Stadt die Entwicklung im Sinne einer Ergänzung des vorhandenen, kleinen Nahversorgungszentrums an diesem Standort für städtebaulich vertretbar, zumal das Einzelhandelsgutachten auf Grund der bestehenden Versorgungslage einen Ergänzungsbedarf in Form eines Discounters ausdrücklich bestätigt und auch die Ortsteilentwicklungsplanung eine entsprechende Option vorsah. Allerdings sind bei der Ausgestaltung folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die Fläche des vorhandenen EDEKA-Marktes ist in die Überlegungen mit einzubeziehen; es ergeben sich daraus Obergrenzen und Nutzungsbeschränkungen der geplanten Objekte; so darf dieser Bereich nicht innenstadtschädlich entwickelt werden (d.h. keine zentrenrelevanten Sortimente außer Nahversorgung entsprechend der „Schwerter Liste“ des Einzelhandelsgutachtens),
- der Discounter sollte möglichst von einem der vorhandenen Betriebe aus der Innenstadt besetzt werden, die einen nachgewiesenen Verlagerungsbedarf aufweisen, um den Flächenzuwachs im Segment „Nahrungs- und Genussmittel“ zu begrenzen.

Günstig wäre es zudem, die Immobilie des vorh. EDEKA-Marktes als Getränkemarkt zu nutzen (bei entsprechender Reduzierung der Größe des geplanten Vollsortimenters).

Vereinbart wurde, als Planungsinstrument einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zu wählen. Vorhabenträger wird die Röllinghoff GmbH & Co.KG, Drolshagen, der hierzu vom Eigentümer die Verfügungsberechtigung über das Grundstück erhalten muss.

Mit Schreiben vom 07.01.2008 (Anlage 2) hat die Röllinghoff GmbH & Co.KG auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragt, mit Schreiben vom 14.01.08 (Anlage 3) hat die Grundstückseigentümerin die Absicht der Eigentumsübertragung angezeigt. Eine Verfügungsberechtigung über das Grundstück ist noch nachzuweisen. Der dem Antrag beigefügte Bebauungsvorschlag (Anlage 3) ist inhaltlich (siehe oben) und städtebaulich noch überarbeitungsbedürftig und befindet sich in der Abstimmungsphase zwischen Verwaltung, Planungsbeauftragten und Vorhabenträger.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan zu ändern, da dieser derzeit die Darstellung von Mischbaufläche und Grünfläche enthält und hier wegen der Großflächigkeit des Vollsortimenters die Ausweisung als Sondergebiet erforderlich, sowie aufgrund des § 24a LPLG in Ergänzung zum Einzelhandelsgutachten ein Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist.

Rechtliche Beurteilung:

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist ein Bauleitplan (4. Änderung des Flächennutzungsplanes) von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Einleitungsbeschluss hat formalrechtlich nicht die Wirkung wie ein Aufstellungsbeschluss (Veränderungssperre,

Zurückstellung von Baugesuchen).

Finanzielle und haushaltmäßige Auswirkungen einschließlich Folgekosten:

Haushaltsjahr					
Ertrag					
Aufwand					
Investitionsvolumen					
Bilanzveränderung					
Abschreibung					
Ersatzinvestitionszeitpunkt					
in obigen Beträgen enthalten	ja	nein			
Aufwand Betriebsaufnahme					
lfd. Betriebsaufwand					
Haushaltsmittel	Üpl.A.	Apl.A.			

Da der Vorhabenträger aufgrund § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet wird, neben den Investitionskosten auch die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen, entstehen der Stadt durch die Planung und das Vorhaben keine Kosten.

Gleichstellungsbelange:

Gleichstellungsbelange sind durch diesen Verfahrensschritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Gleichstellungsstelle wird im weiteren Verfahrensverlauf beteiligt.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan M. 1:5000, Geltungsbereich 4. Änder
- 2 Antrag vom 07.01.2008
- 3 Absicht Eigentumsübertragung 14.01.2008
- 4 Bebauungsvorschlag (verkleinert)