



23. Änderung des Flächennutzungsplanes »Erweiterung Zweiradcenter Markgraf«

Schwerte-Geisecke

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

(Vorentwurf)

zur Abstimmung

April 2025

Verfasser: postweltlers + partner mbB

Inhaltsverzeichnis

Teil A	1
1. Räumlicher Geltungsbereich der FNP-Änderung	1
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	1
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
4. Planvorgaben	3
4.1 Landesentwicklungsplan	3
4.2 Regionalplan	4
4.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	5
4.2 Landschaftsplanung	6
5. Bisherige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
6. Auswirkungen der Planung	7
7. Kosten	8
Teil B	8

Teil A

1. Räumlicher Geltungsbereich der FNP-Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im östlichen Bereich des Schwerter Stadtgebiets im Ortsteil Geisecke und ist ca. 1,3 ha groß. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 993, 994 sowie 1014 in Flur 1 der Gemarkung Geisecke. Der Änderungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Unnaer Straße, im Osten durch das Flurstück 932, im Süden durch die Straße »Zwischen den Wegen« und im Westen durch die Flurstücke 1019 und 944.

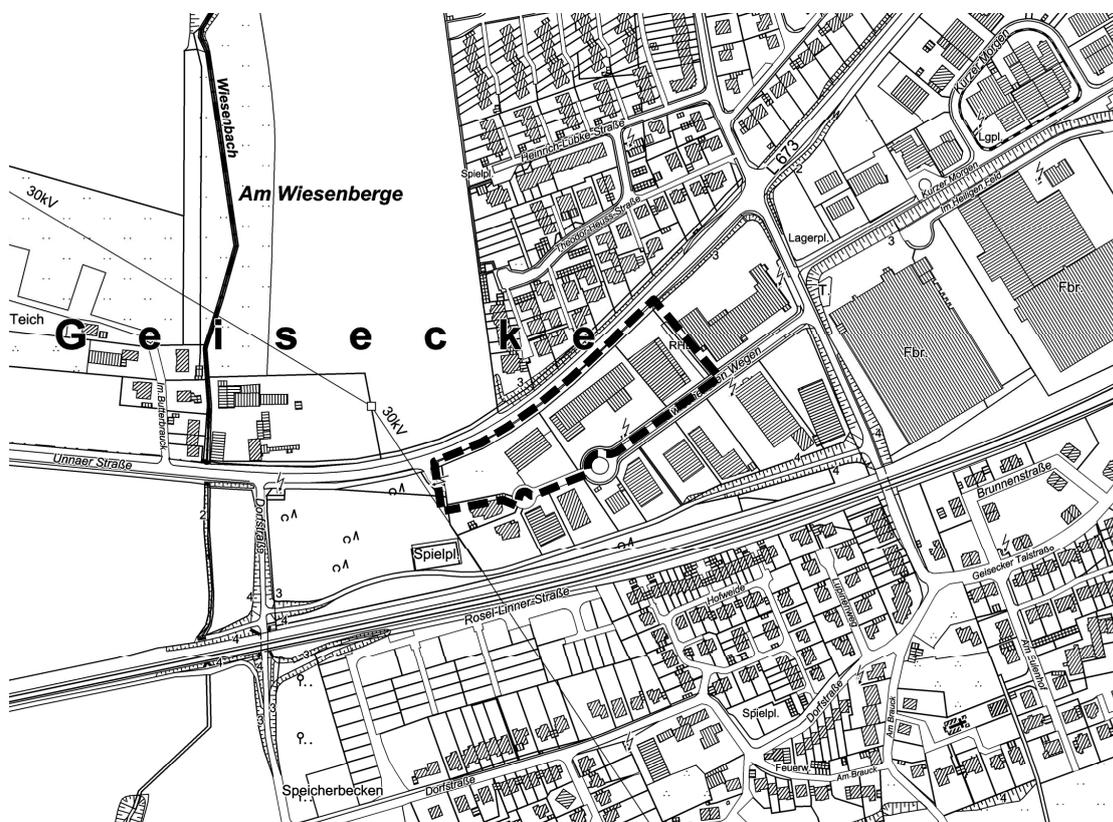


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Abgrenzung der FNP-Änderung (ohne Maßstab)

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Zweiradcenter Markgraf ist ein seit 1965 ansässiger Familienbetrieb in der Stadt Schwerte. Eröffnet wurde das Geschäft in einem kleinen Ladenlokal in der Friedensstraße, 1998 erfolgte ein Umzug in den Gewerbepark Geisecke, der mit einer deutlichen Vergrößerung einherging. Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Fahrradmarktes plant das Zweiradcenter Markgraf & Linn erneut eine Vergrößerung der Verkaufsfläche am Standort Schwerte. Hintergrund ist, dass das Fahrrad als Fortbewegungsmittel insgesamt immer mehr an Bedeutung gewonnen hat, insbesondere die Nachfrage nach E-Bikes ist in den

letzten Jahren deutlich gestiegen und hat das Sortiment um rd. 80 % erweitert. Um den neuen Herausforderungen und der weiter stetig wachsenden Nachfrage nach Fahrrädern gerecht werden und dauerhaft gegen große Investoren und Ketten bestehen zu können, ist die Verkaufsfläche zu vergrößern.

Der Standort befindet sich im Gewerbepark Geisecke, das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Zur Realisierung der Betriebsvergrößerung ist es vorgesehen, das Gebäude „Zwischen den Wegen 10“ zu 2.000 m² Verkaufsfläche umzubauen. Mit dem Vorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit (d.h. mehr als 800 m²) überschritten. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“ setzt die betreffende Fläche als Gewerbegebiet fest. Entsprechend des § 11 Abs. 3 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Demzufolge ist für den betreffenden Bereich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Schwerte hat am 13.12.2023 die Einleitung des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 »Erweiterung Zweiradcenter Markgraf«.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung und damit den langfristigen Erhalt des etablierten inhabergeführten Fahrradmarktes zu sichern, welcher zu den funktionstragenden Anbietern und wichtigen Frequenzerzeugern im Nahversorgungszentrum Geisecke gehört.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Fläche des Geltungsbereichs der 23. Änderung des FNPs befindet sich im Gewerbegebiet Geisecke, zwischen den Bahngleisen im Süden und der Unnaer Straße im Norden. Im Osten und Süden schließen sich im unmittelbaren Umfeld weitere gewerbliche Nutzungen an (z.B. Lebensmittelläden, Fitnessstudio, Großhändler). Nördlich der Unnaer Straße sowie südlich der Bahngleise befinden sich Wohngebiete, die Bebauung ist überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern geprägt. Westlich des Plangebietes schließen Grünstrukturen mit einem Bolzplatz an. Nördlich der Bahngleise verläuft ein mit Gehölzen gesäumter Fuß- und Radweg.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend versiegelt und bebaut und wird durch den Fahrradfachmarkt „Markgraf“ genutzt. Derzeit befinden sich dort drei hallenartige Gebäude mit zugehörigen Stellplatzanlagen, die Erschließung erfolgt über die Straße »Zwischen den Wegen« und im weiteren Verlauf über die »Geisecker Talstraße«. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs ist als Wiesenfläche mit einzelnen großkronigen Bäumen in den Randbereichen ausgebildet. Auch im rückwärtigen Bereich zur Unnaer Straße, zwischen den einzelnen Gebäuden und zur Erschließungsstraße orientiert befinden sich untergeordnete Grünflächen mit (kleineren) Bäumen.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (Kartengrundlage: Land NRW 2024)

4. Planvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Schwerte ist in der zeichnerischen Darstellung zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind folgende Ziele aus Abschnitt 6.5 »Großflächiger Einzelhandel« zu berücksichtigen:

Ziel 6.5-1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Nach dem Regionalplan Ruhr befindet sich das Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dort sind Einzelhandelsvorhaben zulässig.

Ziel 6.5-2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (orts-typische Sortimentsliste).

Das Planvorhaben befindet sich im bestehenden Zentralen Versorgungsbereich »Nahversorgungszentrum Geisecke«. Dem Erfordernis der Raumordnung wird entsprochen.

Ziel 6.5-3 Beeinträchtungsverbot

„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.“

Entsprechend der Analyse durch Junker + Kruse (2024) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst (vgl. Kapitel 4.2). Das Vorhaben ist demnach konform zu diesem Ziel des LEP.

Insgesamt ist das Planvorhaben kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP NRW 2019. Mit Schreiben vom 18.03.2024 stellt der Regionalverband Ruhr die Bestätigung der Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan Ruhr für den Regionalverband Ruhr (RVR) aus dem Jahr 2024 wird der gesamte Planungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit ergänzender Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Entsprechend des LEP NRW ist großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig. Gemäß Grundsatz 1.9-1 RP Ruhr liegt ein Einzelhandelskonzept mit Sortimentsliste vor. Der Geltungsbereich liegt im Zentralen Versorgungsbereich »Nahversorgungszentrum Geisecke«. Zudem erfolgt die Ausweisung des Sondergebietes gemäß Grundsatz 1.9-2 RP Ruhr an einem Standort, der an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist. Die Bushaltestelle »Schulberg« ist fußläufig erreichbar. Die Planung stimmt demnach mit den regionalplanerischen Vorgaben überein.

Der Bereich liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets Dortmunder Energie und Wasser (DEW), in der Wasserschutzzone IIIA. Gemäß Ziel 2.10-1 RP sind alle Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die die Wasservorkommen nach Menge und Güte einschränken oder gefährden. Dies ist mit dem Erweiterungsvorhaben des Fahrradfachmarktes nicht der Fall.

Insgesamt stehen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.



Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Ruhr (2024)

4.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Im Hinblick auf die Festlegungen des BRPH sind im Besonderen die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen soll hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch offene Fließgewässer und das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Auch liegt das Plangebiet nicht im Hochwasserrisiko- oder -gefahrenbereich. Es besteht kein erhöhtes Hochwasserrisiko, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind.

Die Starkregengefahrenkarte NRW zeigt bei einem extremen Ereignis punktuell Wasserhöhen von bis zu 1 m an. Das Niederschlagswasser sammelt sich in dem Fall in den angelegten Retentionsmulden der Außenanlagen. An den nördlichen Gebäudekanten sind nur geringe Einstauhöhen von bis zu 30 cm ohne nennenswerte Fließgeschwindigkeiten dargestellt. Durch das Erweiterungsvorhaben wird die Starkregengefahr nicht weiter erhöht. Die Retentionsmulden im Plangebiet bleiben erhalten, zudem hat die Dachbegrünung das Ziel, Regenwasser zu speichern und Abflussspitzen zu mindern.

4.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan Nr. 6 des Kreises Unna (rechtskräftig seit 27.11.1998) weist westlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 8 „Schwerte-Ost“ und südlich des Plangebietes das LSG 9 „Ruhrtal-Ost“ sowie das Naturschutzgebiet (NSG) 7 „Bahnwald“ aus. Für das Plangebiet selbst bestehen keine Festsetzungen. Landschaftsplanerische Belange stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen.

5. Bisherige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte aus dem Jahr 2004 stellt den Planungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Geplant ist die Erweiterung des Fachmarktes auf 2.000 m² Verkaufsfläche. Damit wird die Schwelle der Großflächigkeit überschritten. Entsprechend des § 11 Abs. 3 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht vor, die Fläche zukünftig als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung »Fahrradfachmarkt« und 2.000 m² Verkaufsfläche darzustellen.

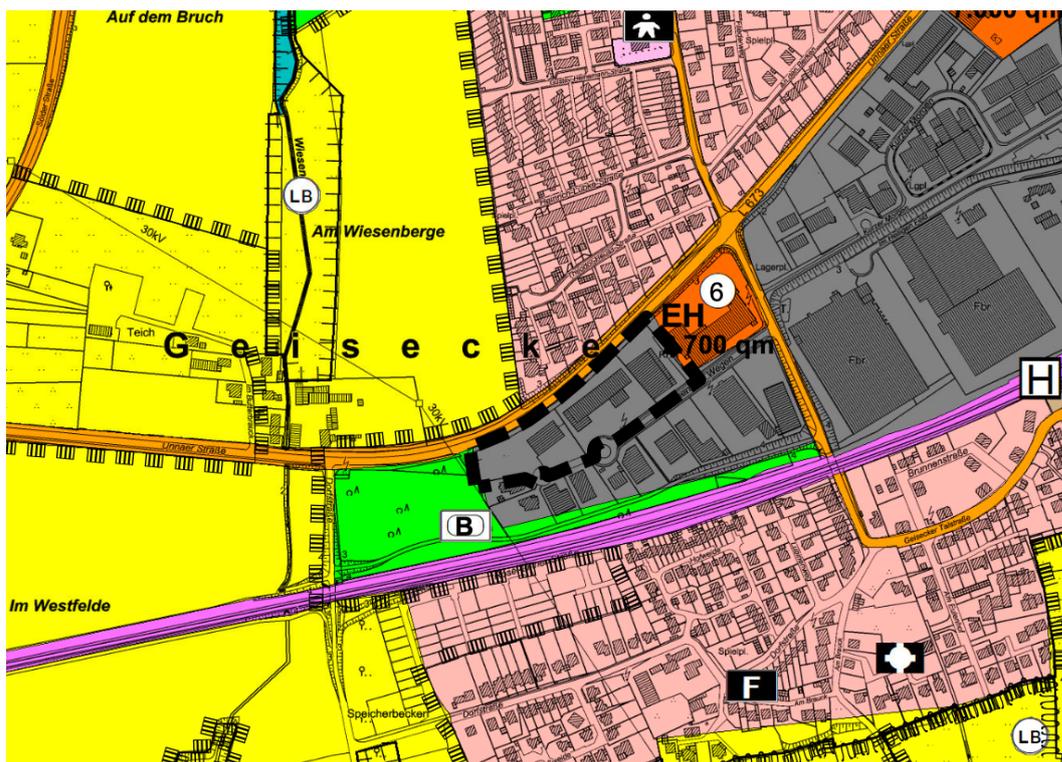


Abbildung 4: Auszug aus der genehmigten Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwerte

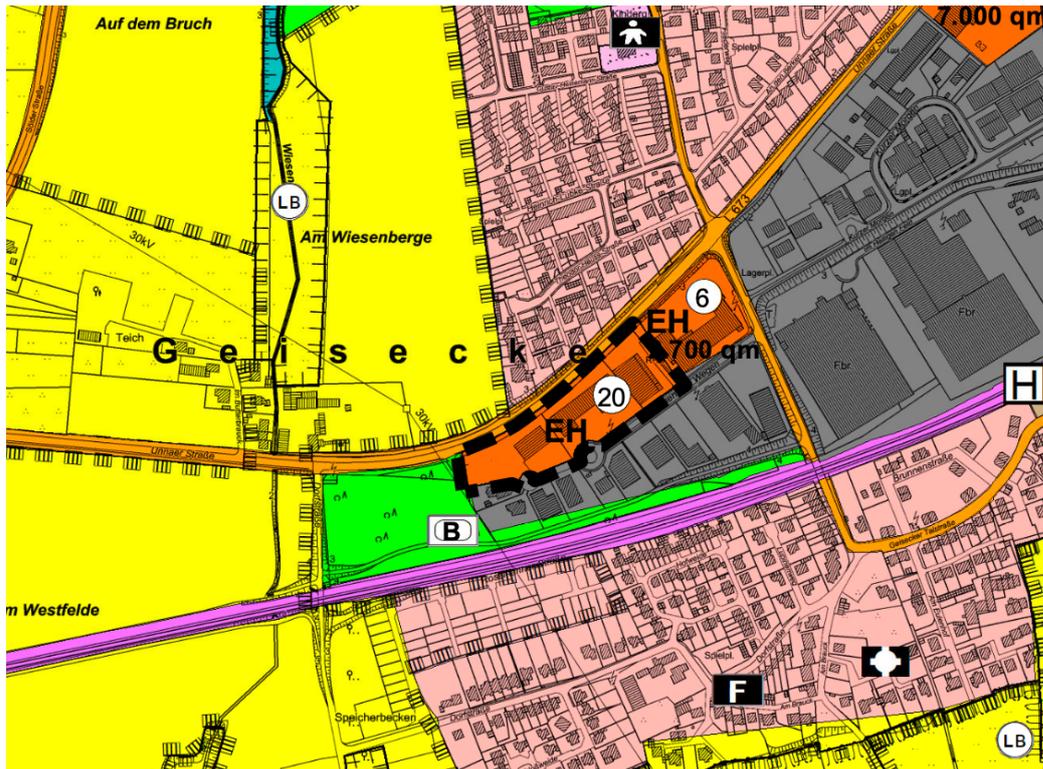


Abbildung 5: Auszug aus der geänderten Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwerte

6. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und gelten insofern auch für den Flächennutzungsplan-Änderungsbereich. Auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 205 wird daher an dieser Stelle verwiesen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt wie im Bestand über die bereits ausgebauten Straßen »Zwischen den Wegen« und im Weiteren über die »Geisecker Talstraße«.

Belange der Ver- und Entsorgung werden sich nicht verändern und bleiben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unberührt.

Artenschutzrechtliche Konflikte konnten durch eine Artenschutzvorprüfung ausgeschlossen werden, es werden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Ausgehend von der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen ist kein wesentlicher Anstieg von Schallimmissionen zu erwarten. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet Geisecke ist aus schalltechnischer Sicht von keinen Konflikten auszugehen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 151 werden weitestgehend übernommen bzw. auf zeitgemäße Standards weiterqualifiziert. Ein festgesetzter, aber nicht umgesetzter Pflanzstreifen wird überplant, der (rechnerische) Eingriff wird im Plangebiet ausgeglichen. Es ist keine weitergehende Kompensation erforderlich.

7. Kosten

Die im Rahmen der FNP-Änderung anfallenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Schwerte entstehen keine Kosten.

Teil B

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan Nr. 205 eine Umweltprüfung durchgeführt. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans und des Vorhabens zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Für die Flächennutzungsplan-Änderung werden die Belange entsprechend abgeschichtet. Der Umweltbericht bildet in einem separaten Dokument den Teil B der Begründung zur 23. FNP-Änderung.