



Begründung

Teil A zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“

- Entwurf -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie
Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und 2a BauGB
Verfahrensstand: Offenlagebeschluss

Stand: 19.04.2023



M. Happe, Stadtplaner AKNW
Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung
Heckstraße 59, 45239 Essen
Tel. 0201-491573, info@bkr-essen.de

Inhaltsverzeichnis

A – Begründung	4
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	4
3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsplan.....	5
3.2 Regionalplan	7
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.4 Landschaftsplan	8
3.5 Bebauungsplan	8
4. Bestandssituation	8
4.1 Städtebauliche Situation	8
4.2 Verkehr und Mobilität.....	9
4.3 Natur und Landschaft	10
4.4 Böden und Wasser	10
4.5 Erschließung und Entwässerung	10
5. Städtebauliches Konzept und Architektur	11
6. Festsetzungen.....	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.4. Verkehrsflächen.....	13
6.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
6.6. Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	14
6.7. Grünordnung	14
6.8. Schallschutz	15
6.9. Leitungen.....	15
6.10. Gestalterische Festsetzungen	15
6.11. Nachrichtliche Übernahmen.....	15
6.12. Hinweise.....	15
8. Immissionen	17
9. Umweltbelange.....	18
9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht	18
9.2 Anwendung der Eingriffsregelung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	18
9.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Stufe I	18
9.5 Monitoringverfahren.....	19
9.6 Klimaschutz und Klimaanpassung	19
10. Einzelhandel.....	19
11. Sonstige Belange	20
11.1 Wasserschutzgebiet	20
11.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	21
11.3 Kampfmittel	21
11.4 Bergbau.....	21
11.5 Altlasten	21
12. Kosten	21
13. Flächenbilanzierung	21
B – Umweltbericht	23
1. Einleitung	23
1.1 Inhalt und Ziele der Planung	23
1.2 Geltungsbereich und Fläche	24
1.3 Textliche Festsetzungen.....	24
2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	24

2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes.....	24
2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	25
3. Umweltauswirkungen, Planalternativen und geplante Maßnahmen	26
3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
3.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt	26
3.1.2 Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	27
3.1.3 Schutzgut Fläche / Boden.....	31
3.1.4 Schutzgut Wasser	32
3.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe	34
3.2 Störfälle und Risiken.....	34
3.3 Kumulierung, Wechselwirkungen.....	34
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben	34
4.1 Prüfung von Planungsalternativen	34
4.2 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen	34
4.3 Zusätzliche Angaben	35
4.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)	35
5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.....	35
C – Quellen	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plangebiet (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ©Land NRW (2008) / © GeoBasis-DE/BKG 2018)	4
Abbildung 2: Aktuelle Situation im Plangebiet (Quelle: Eigene Aufnahme)	5
Abbildung 3: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	7
Abbildung 4: Luftbild (Quelle: GeoBasis NRW).....	8
Abbildung 5: Lärmschutzwand im Süd-Westen des Plangebiets (Quelle: Eigene Aufnahme) ..	9
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Quelle: Walenta GmbH Architekten + Generalplaner)	11
Abbildung 7: Übersichtskarte Plangebiet Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ©Land NRW (2018) / © GeoBasis-DE/BKG 2018).....	23
Abbildung 8: Biotopkartierung Bestand.....	29
Abbildung 9: Biotopkartierung Planung.....	30
Abbildung 10: Am Rande des Plangebiets befindlicher Baum (Quelle: Eigene Aufnahme) ...	31
Abbildung 11: Klimatope (Quelle: Fachinformationssystem Klimaanpassung)	33

Tabellenverzeichnis

Tbl. 1: Flächenbilanzierung
Tbl. 2: Planungsrelevante Arten
Tbl. 3: IST-Situation Biotoptypen
Tbl. 4: Planung Biotoptypen
Tbl. 5: Zusammenfassende Darstellung

A – Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.200 m² und liegt im Norden der Stadt Schwerte. Der Standort befindet sich südlich der Bundesautobahn A1 und östlich der Bundesstraße B 236. Begrenzt wird er im Westen und Norden durch die Kreisstraße K 20 Am Eckey, im Osten durch den Alten Dortmunder Weg und im Süden durch die Straße Osthellweg. Der Alte Dortmunder Weg und der Osthellweg sind keine klassifizierte Straßen.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um das Flurstück 846 der Flur 4, Gemarkung Schwerte.

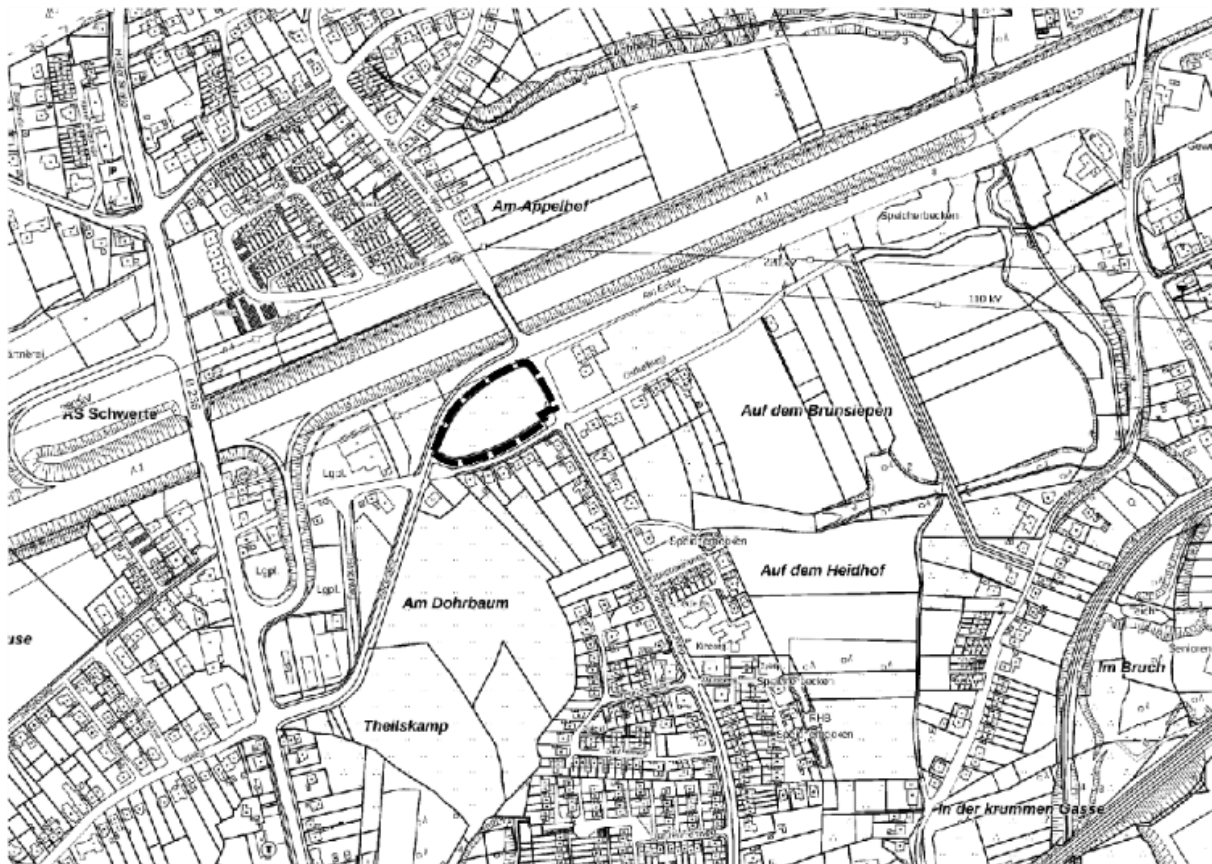


Abbildung 1: Plangebiet (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ©Land NRW (2008) / © GeoBasis-DE/BKG 2018)

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Lebensmittelmarkts mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche mit einer ca. 200 m² großen Gastronomie (Café) und entsprechenden Parkplatzanlagen mit 95 Stellplätzen geschaffen werden. Der Einzelhandel soll die Nahversorgung in den Stadtteilen des Schwerter Nordens verbessern. Vor allem der angrenzende Stadtteil Schwerter Heide verfügt, laut dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte, über Defizite

in der Nahversorgung. Der aktuell nächstgelegene Einzelhändler liegt südlich des Plangebiets.¹ Im Schwerter Norden ist kein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) ausgewiesen, so dass durch den geplanten, singulären Nahversorger die wohnortnahe Nahversorgung gesichert werden soll. Dazu hat der Vorhabenträger, Eigentümer des Flurstücks im Plangebiet, am 01.10.2021 den Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Aktuell ist das Plangebiet als Außenbereich i. S. des § 35 BauGB einzuordnen, so dass keine planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben besteht und für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Die Planaufstellung erfolgt im „Normalverfahren“ mit der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Aufstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB.



Abbildung 2: Aktuelle Situation im Plangebiet (Quelle: Eigene Aufnahme)

3. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Im LEP-Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurden 2013 Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel festgelegt, im Wesentlichen

- Gemäß Ziel 6.5-1 dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

¹ Junker+Kruse 2014

- Gemäß dem Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden.
- Ziel 6.5-3 beinhaltet das Beeinträchtigungsverbot von zentralen Versorgungsbereichen durch die Vorhaben.

Allerdings ist in Ziel 6.5-10 festgelegt, dass Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig sind, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen. Mit dieser Festlegung erfolgt eine Klarstellung, dass die in den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-8 enthaltenen Vorgaben für Kern- und Sondergebiete nicht für vorhabenbezogene Bebauungspläne gelten, soweit von § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht wird. Das ist hier der Fall, denn hier erfolgt die Festsetzung des Baugebiets nicht auf Grundlage der BauNVO, sondern „auf sonstige Weise“ in Form eines Lebensmittelmarkts.

Die raumordnerische Steuerung im LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – umfasst alle Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist landesplanerisch nur genehmigungsfähig, wenn ein atypisches Vorhaben vorliegt, das nicht dem § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht. Zu diesem Zweck wurde gutachterlich untersucht, ob negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Schwerte bzw. benachbarten Gemeinden von den geplanten Vorhaben ausgehen und damit eine Atypik vorliegt².

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans ist eine Umwandlung der Fläche in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) beabsichtigt; unter Berücksichtigung dieses Aspektes wurde die Prüfung der weiteren Vorgaben vorgenommen. Für das Vorhaben konnte vom Gutachter eine städtebaulichen Atypik Nahversorgung nachgewiesen werden. In diesem Sinne

- beträgt der Verkaufsflächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche,
- besitzt der Standort einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten
- kann das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sichern
- darüber hinaus ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens das induzierte Verkehrsaufkommen vor allem aus dem funktionalen Versorgungsgebiet generiert wird.

Somit ist das Vorhaben nicht sondergebietspflichtig und Ziel 6.5-1 nicht einschlägig. Im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW ist hier nicht der Maßstab für Sondergebiete anzulegen.

² Junker + Kruse, Stadtforschung Planung (2021): Städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Schwerte, Am Eckey. Dortmund

Im nördlichen Stadtgebiet Schwertes besteht kein zentraler Versorgungsbereich. Darüber hinaus ist auch die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept, nicht zuletzt auch aufgrund der bestehenden dispersen Siedlungsstruktur, nicht vorgesehen. Die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort wird voraussichtlich zu einer Verbesserung der räumlichen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet beitragen. Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass im Zuge einer Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Schwerte und auch darüber hinaus voraussichtlich nicht zu erwarten ist. Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen 6.5-2 und 3 LEP ist damit gegeben.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) stellt den Planungsbereich als „Gewerblich-industriell genutzten Bereich“ (GIB) dar. Weiter sind im Regionalplan Bereiche zum Grundwasser- und Gewässerschutz gekennzeichnet.

Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung (Lebensmittelmarkt) ohne erhebliche Auswirkungen. Dementsprechend liegt hier eine atypische Fallgestaltung vor, so dass die im § 11 Abs. 3 BauNVO genannte Zuordnung zu Sonder- oder Kerngebieten hier nicht greift und deshalb kein Verstoß gegen den Regionalplan besteht.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

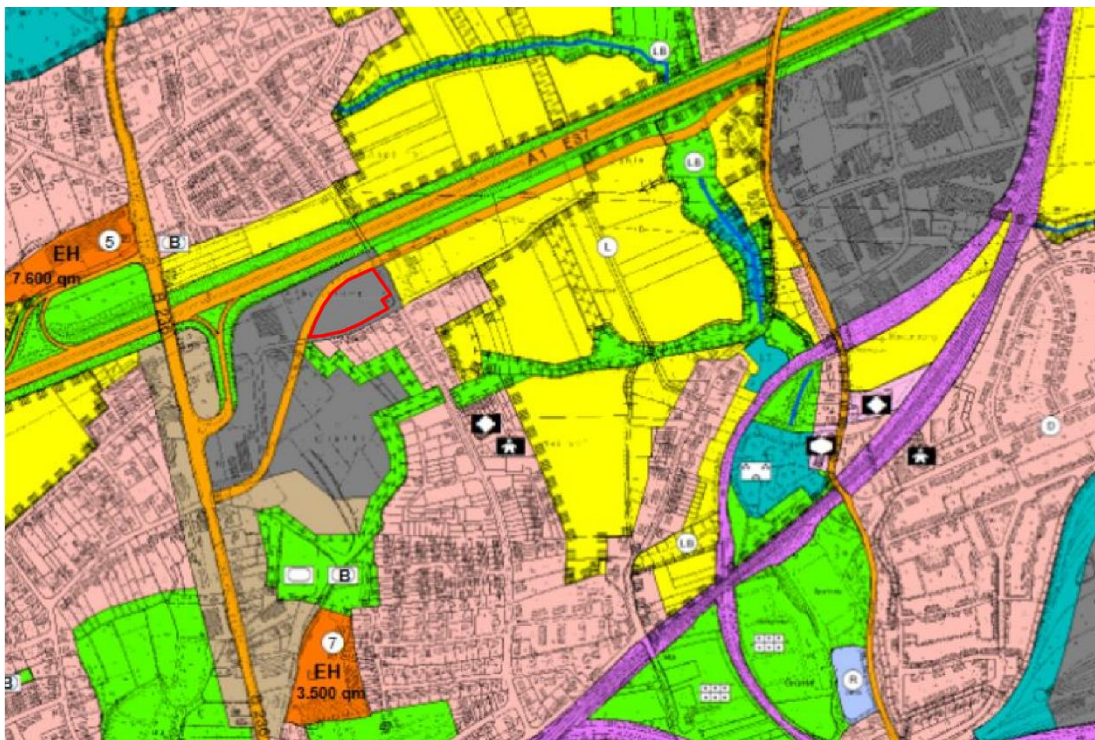


Abbildung 3:Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der seit dem 14.07.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwerte stellt den Planbereich vollständig als Gewerbliche Baufläche dar. Da es sich bei den Vorhaben um ein gewerbliches, atypisches Vorhaben handelt, welches nicht nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig ist, ist eine Änderung des FNPs nicht erforderlich.

Das Gebiet südlich des Plangebiets ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, das Gebiet östlich als Fläche für die Landwirtschaft.

3.4 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 6 Schwerte. Für das betroffene Flurstück enthält der Landschaftsplan jedoch keine Festsetzungen. In der Entwicklungszielkarte ist unter 1.2.16 das Ziel „Temporäre Erhaltung“ dargestellt. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten die Vorgaben des Landschaftsplans für diesen Bereich außer Kraft und werden aus dem Landschaftsplan herausgenommen.

3.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt kein amtlicher Bebauungsplan. In Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 193 „Am Dohrbaum“, der für das Gebiet eine Gewerbefläche vorsieht. Bei Realisierung des Planvorhabens fällt der Geltungsbereich aus dem genannten Bebauungsplan heraus.

4. Bestandssituation

4.1 Städtebauliche Situation



Abbildung 4: Luftbild (Quelle: GeoBasis NRW)

Die Fläche im Planbereich ist un bebaut und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die umliegende Siedlungsstruktur ist tlw. durch Wohnbebauung im Süden sowie Gewerbenutzungen im Westen geprägt, weiter befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Hofstelle in der östlichen Umgebung. Südlich der Wiese liegt ein Pflanzstreifen mit Gehölzen, der das

südlich angrenzende Wohngebiet vom Plangebiet und den nördlich liegenden Hauptverkehrsstraßen (optisch) abschirmt. An der westlichen Grenze steht eine Lärmschutzwand, im Süd-Osten ein Trafostandort; im Osten liegt eine Bushaltestelle. Darüber hinaus liegen in der Umgebung überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (BAB 1, B 236, K 10). Im Osten des Plangebiets liegt ein Kanal, am nördlichen Rand besteht eine 110 kV-Hochspannungsleitung.



Abbildung 5: Lärmschutzwand im Süd-Westen des Plangebiets (Quelle: Eigene Aufnahme)

Das Plangebiet weist ein Höhenprofil von knapp 4 Metern auf. Im Norden besteht eine Geländehöhe von 159 m, im Süden von 155 m. Das Gelände weist somit ein Gefälle von ca. 5 % nach Südosten auf.

4.2 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet wird über die Straße Am Eckey an die B 236 angebunden. Von dort besteht Anschluss an die südlich liegende Schwerter Innenstadt. Weiter sind die umliegenden Wohngebiete sowie ebenfalls das Schwerter Zentrum durch die Straße Alter Dortmunder Weg mit dem Plangebiet verbunden.

Das Baugebiet liegt an zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen und wird über die Straße Am Eckey erschlossen. Für die Straßen Am Eckey, Ostenhellweg sowie Alter Dortmunder Weg liegen keine Verkehrsdaten vor. Die Verkehrsbelastung DTV auf der Bundesstraße B 236 betrug gem. NW-SIB 2015 durchschnittlich 18.787 Kfz mit 4,5 % Schwerlastverkehr.³ 2020 betrug

³ Verkehrszählung 2015 gemäß NW-SIB

die Verkehrsbelastung auf der B 236 an der Anschlussstelle A1 25.487 Kfz mit 6,4 % Schwerlastverkehr⁴. In einem Verkehrsgutachten aus Januar 2023⁵ wird die Verkehrsbelastung für den Knotenpunkt Hörder Straße B 236 / Am Eckey / Talweg von 32.713 Kfz/24h und für den Knotenpunkt Am Eckey / Alter Dortmunder Weg von 12.430 Kfz/24h angegeben. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens Bauarbeiten auf der Hörder Straße B236 im Abschnitt nördlich der Autobahn A1 durchgeführt wurden und dadurch keine normalen Verkehrsverhältnisse bestanden, wurden Zählraten des Verkehrsbüros SC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG aus Juni 2018 als Grundlage für das weitere Verfahren genutzt. Aufgrund der allgemeinen Grundtendenz einer zunehmenden Verkehrsentwicklung wird bei weiteren Berechnungen ein Aufschlag von 5% gegenüber den Zählwerten von Juni 2018 angenommen.

Die Straßen Am Eckey und Alter Dortmunder Weg sind mit Fußgängerwegen ausgestattet. Zudem befinden sich auf der Straße Am Eckey nördlich des Plangebietes, sowie im Kreuzungsbereich der beiden Straßen Radfahrstreifen. Ferner ist der Kreuzungsbereich teilweise barrierefrei ausgebaut.

4.3 Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich keine formal schutzwürdigen Lebensräume oder Natura2000-Gebiete. Südlich des Plangebiets liegt ein Lärmschutzwall, der als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme zu erhalten ist. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz dieser Anpflanzungen zu treffen (DIN18920).

4.4 Böden und Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Bodenkarte NRW weist für das Plangebiet zwei unterschiedliche Bodenarten aus. Im Norden ist der Bodentyp Parabraunerde und die Bodenartengruppe ist tonig-schluffig. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets ist der Bodentyp Pseudogley und die Bodenartengruppe ebenfalls tonig-schluffig. Die Versickerungseignung im südlichen Bereich mit staunassen Böden ist gering. Die Versickerungseignung im nördlichen Bereich ist nicht gegeben.⁶

Laut der Bodenkarte NRW befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4.5 Erschließung und Entwässerung

Verkehrlich ist das Plangebiet derzeit unerschlossen.

Im Osten des Plangebiets verläuft ein Mischwasserkanal DN 500, an den mit einer Einleitungsbeschränkung auf 5 l/s * ha eingeleitet werden kann. In der Straße Am Eckey liegt ferner ein Regenwasserkanal.

⁴ Auskunft Straßen.NRW 2022

⁵ Ambrosius + Blanke Verkehrsplanung (2023): Verkehrsgutachten – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ in Schwerte

⁶ Bodenkarte NRW

Ein Bodengutachten vom Grundbauinstitut Biedebach⁷ ergibt einen Durchlässigkeitswert von $2,7 \cdot 10^{-7}$ m/s, zu dem die Empfehlung folgt, dass auf Grund der verhältnismäßig geringen Durchlässigkeit von einer Versickerung des auf den Dachflächen und befestigten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers abgesehen werden sollte. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsraum im Wasserschutzgebiet Zone III A liegt; hier ist die Versickerung von Regenwasser des Parkplatzes ausgeschlossen⁸.

5. Städtebauliches Konzept und Architektur

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet den Bau eines eingeschossigen, nord-östlich gelegenen Lebensmittelmarktes mit einem Anbau für eine 200 m² große Gastronomie (Café) im Norden vor. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beläuft sich dabei auf maximal 1.300 m², bestehend aus ca. 1.250 m² Verkaufsraum, ca. 25 m² Windfang sowie ca. 15 m² Leergutannahme. Das Dach wird begrünt und mit Photovoltaik versehen, die Fassade zum Alten Dortmunder Weg wird begrünt. Ansichten des Baukörpers sind auf dem Plan dargestellt.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Quelle: Walenta GmbH Architekten + Generalplaner; eigene Darstellung durch BKR Essen)

⁷ Grundbauinstitut Biedebach (2022): Bodenuntersuchung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Dortmund

⁸ Rademacher (2022): Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept. Arnsberg

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Am Eckey. Die Einfahrt liegt im Westen des Plangebiets, die Stellplätze im Bereich westlich des Marktgebäudes, so dass sich Kunden von Westen den Zugängen zum Einzelhandel nähern. Die Warenanlieferung erfolgt ebenfalls über die Zufahrt zum Plangebiet und liegt im Süden des Lebensmittelmarkts, abgeschirmt von einem Lärmschutzwall. Zugänglich für Fußgänger ist der Markt von Norden, sowohl an der Gastronomie (mit Treppe) wie auch an der Zufahrt (barrierefrei). An den Randflächen des Planungsgebietes und auf dem Parkplatz werden Anpflanzungen angelegt. Gefasst wird das Plangebiet im Süden durch einen bewachsenen Wall und im Norden durch eine Schallschutzwand. An der Zufahrt zur Stellplatzanlage ist eine 3,5 m hohe und 1,7 m breite Stele vorgesehen. An der südwestlichen Ecke des Plangebiets ist innerhalb der Pflanzfläche ein 7,3 m hoher und 2,0 m breiter Pylon mit einem 4,5 m x 1,3 m großen REWE-Schriftzug vorgesehen.

Ein Nachtbetrieb (22 – 6 Uhr) wird ausgeschlossen. Die Fahrwege werden aus Schallschutzgründen asphaltiert, die Stellplätze werden mit nicht versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt.

Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ist gemäß eines durchgeführten Verkehrsgutachtens⁹ an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen von insgesamt 1.090 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Dies bewirkt eine Verkehrszunahme von max. 3,5% am Knotenpunkt Hörder Straße B 236 / Am Eckey / Talweg sowie max. 11,0% am Knotenpunkt Am Eckey / Alter Dortmunder Weg. Im Bereich der geplanten Zufahrt ist eine Verkehrszunahme von max. 29,5% zu erwarten. Die umliegenden Knotenpunkte sowie die geplante Zufahrt zum Plangebiet sind gemäß gutachterlicher Ausführung ausreichend leistungsfähig, um die erwartenden Verkehre abzuwickeln. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Lebensmittelmarkt von Süden und Norden zugänglich.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt gedrosselt über den Mischwasserkanal im Plangebiet. Zum Überflutungsschutz ist geplant, das unterirdische Rückhaltevolumen von ca. 96 m³ durch abgedichtete Rigolenkästen zu erzeugen. Bei der Gründachfläche ergibt sich ein Rückhaltevolumen von ca. 45 m³. Die verbleibenden 15 m³ Rückhaltevolumen werden als Überflutungsflächen auf dem Parkplatz hergestellt.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig. Außerdem ist eine Gastronomie (Café) mit einer Fläche von maximal 200 m² zulässig.

Im Lebensmittelmarkt hat der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente nach Schwerter Liste mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche zu umfassen. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Schwerter Liste sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Schwerter Liste (Auszug)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

⁹ Ambrosius + Blanke Verkehrsplanung (2023): Verkehrsgutachten – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ in Schwerte

Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke), Schnittblumen.

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung, Bild- und Tonträger, Bücher, Büromaschinen, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Fahrräder und technisches Zubehör, Fotoartikel, Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle Haushaltswaren, Hörgeräte, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren, Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel, Künstlerartikel / Bastelzubehör, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, Medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik / Augenoptik, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, pharmazeutische Artikel, Sammelbriefmarken und -münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung / Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Wohneinrichtungsartikel, Zeitungen / Zeitschriften.¹⁰

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Einzelhandelsgebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- die Grundflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

In dem Gebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept ein Gebäude für den Einzelhandel vorgesehen. Aufgrund der großflächigen Stellplatzanlagen wird im Hinblick auf § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgelegt. Gemäß § 20 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse anlagentypisch auf eins als Obergrenze begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll anlagentypisch auf 9,1 m über OK Fußbodenhöhe begrenzt werden; die OKFF wird bei ca. 157,75 m über NHN liegen, daher wird eine Gebäudehöhe von max. 167,0 m über NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Photovoltaikanlagen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festlegung einer Bauweise ist hier nicht erforderlich. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

6.4. Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Plangebiet liegt im Westen an der Straße Am Eckey.

¹⁰ Junker+Kruse (2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte. Dortmund

An den Grenzen des Plangebiets, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, werden im Hinblick auf § 30 Abs. 1 BauGB Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Damit wird die Erschließung des Lebensmittelmarkts gesichert.

6.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Flächen, die der Erschließung dienen, sowie die Stellplätze und die geplante Trafo-Station sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese Festsetzung dient der Herstellung von ausreichender Stellplatzfläche mit 95 Stellplätzen für die Geschäftskunden und Beschäftigten. Die Anlieferungszone des Lebensmittelmarkts liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Trafo-Station im Norden des Plangebietes erhält eine eigene Festsetzung.

6.6. Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Um eine weitgehende Stromversorgung mit erneuerbaren Energien zu fördern, sind auf mindestens 80 % der Dachflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Photovoltaikanlagen zu installieren. Damit wird auch der Verzicht auf Photovoltaikanlagen auf der Stellplatzanlage kompensiert; nach § 4 Abs. 6 der städtischen Stellplatzsatzung sind die Stellplatzflächen zu bepflanzen.

6.7. Grünordnung

Es wird im Plangebiet eine Pflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgelegt. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung des Eingriffs durch die Neubebauung und zur gestalterischen Einfassung des Sondergebiets.

Für die Pflanzfläche wird festgelegt, dass diese mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Zudem sind Laubbäume (z.B. Rotahorn (*Acer rubrum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Mehlbeere (*Sorbus aria*)), 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Die Standorte der Bäume sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Von diesen festgesetzten Standorten kann im Einzelfall um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Zugänge mit wassergebundenen Decken sind zulässig. Am Gebäude wird eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt.

Stellplatzbegrünung: Für je vier Stellplätze ist je ein Laubbaum (z.B. Rotahorn (*Acer rubrum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Mehlbeere (*Sorbus aria*)), 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm in einer Pflanzfläche von min. 2,0 x 2,0 m anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dementsprechend sind 24 Bäume im Bereich der Stellplatzanlage anzulegen. Die Baumbeete sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sowie mit abgesenkten Bordern zu versehen. In der Mitte des Parkplatzes wird eine Baumreihe als raumgliedernde Bepflanzung geplant (siehe § 4 Abs. 6 S. 3 Stellplatzsatzung).

Die Bilanzierung ergibt in der Gegenüberstellung ein Defizit von 2.548 Wertpunkten. Die Kompensation des Defizits erfolgt durch eine Ausgleichszahlung auf das Ökokonto des Kreises Unna; dabei setzt die Untere Naturschutzbehörde einen Geldwert pro Wertpunkt von 23 € an,

woraus sich ein Kompensationsbetrag von 58.604 € ergibt. Die Wertpunkte werden vom Öko-konto der Stadt Schwerte, welches beim Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/Landschaft geführt wird, abgezogen.

6.8. Schallschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu beachten:

- Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren.
- Der Gesamtschalleistungspegel der stationären Aggregate ist auf einen Wert von $LWA \leq 80$ dB(A) in der Anlieferzone bzw. von $LWA \leq 76$ dB(A) an der Nordostfassade zu begrenzen.

Ergänzend zu den zuvor genannten Festsetzungen zum Schallschutz kann im Durchführungsvertrag festgelegt werden, dass die Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebes und der Gastronomie auf die Zeit von 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr beschränkt sind. Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich tagsüber zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden.

6.9. Leitungen

Im Osten des Plangebiets wird die bestehende Kanaltrasse als unterirdische Hauptabwasserleitung (Mischwasserkanal) mit einem Schutzstreifen von 3 m, einem Leitungsrecht zugunsten der Versorger sowie einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche darf der 3 m breite Schutzstreifen des Kanals weder überbaut noch mit tiefwurzelnder Neubepflanzung versehen sowie Einwirkungen daran vorgenommen werden, die die Unterhaltung und den Bestand des Kanals gefährden.

6.10. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt die Ansichten der Gebäude aus allen Himmelsrichtungen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ergänzend wird in Hinweisen auf die straßenrechtlichen Bestimmungen zu Werbeanlagen hingewiesen.

6.11. Nachrichtliche Übernahmen

Die Grenzen der 40 m – Anbauverbotszone sowie des 100 m – Anbaubeschränkungsbereichs werden nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

Die bestehende 110 kV-Bahnstromleitung 496 Datteln – Hagen im Norden liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs, zu ihrem Schutz ist jedoch ein 22 m breiter Schutzstreifen beidseitig erforderlich, der teilweise in das Plangebiet hineinreicht. Hier hat die planfestgestellte Leitung nach Auskunft der DB Energie GmbH einen tiefsten Leiterseildurchhang von 20,3 m. Die DB Energie stimmt der weiteren Planung/Bau nur unter Auflagen zu, die in den Hinweisen genannt werden.

6.12. Hinweise

Es werden die Auflagen der DB Energie zur bestehenden 110 kV-Bahnstromleitung genannt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind die Baufeldräumung und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dies in Ausnahmefällen nicht möglich sein, so ist das Gebiet kurz vor der Durchführung von Maßnahmen von einem Fachbiologen auf Brutaktivitäten zu untersuchen.

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, Unterständen für Einkaufswagen etc. sind an größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Während der Baumaßnahmen sind Vorkehrungen zum Schutz der Anpflanzungen zu treffen (DIN18920), insbesondere zum südlich angrenzenden Lärmschutzwall.

Es ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe) zu achten. Beleuchtungsanlagen sind zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Die Leuchtpunkthöhen sind auf Regelhöhe zu begrenzen und die Abstrahlwinkel der Leuchten dürfen keine Ausrichtung zur Autobahn aufweisen.

Werbeanlagen sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen. Bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Über die Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann für Werbeanlagen (z. B. Pylone) nach den straßenrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO eine Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes unabdingbar sein, sofern die Werbeanlagen von der Autobahn einzusehen sind.

Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt zugelassen.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Ersatzbaustoffen (güteüberwachte Recyclingbaustoffe der Qualität RCL I + RCL II, industrielle Reststoffe) oder Bodenmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 im Straßen- und Erdbau (Errichtung von Trag- und Gründungsschichten) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Ersatzbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von Bauschuttmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Bauschutt-Richtlinie ist ausgeschlossen.

Für Geländeanhebungen dürfen aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausschließlich natürliche Bodenmaterialien der Qualität Z 0 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 eingesetzt werden. Für die Verwertungsmaßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Mit der Geländeanhebung darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Durch die Planung entsteht ein Kompensationsbedarf von 2.548 Wertpunkten. Die Kompensation des Defizits erfolgt durch eine Ausgleichszahlung auf das Ökokonto des Kreises Unna; dabei setzt die Untere Naturschutzbehörde einen Geldwert pro Wertpunkt von 23 € an, woraus

sich ein Kompensationsbetrag von 58.604 € ergibt. Die Wertpunkte werden vom Ökokonto der Stadt Schwerte, welches beim Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/ Landschaft geführt wird, abgezogen.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Das benötigte Stellplatzangebot wird auf der Fläche für Nebenanlagen westlich der Einzelhandelsbetriebe verwirklicht. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ist an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen von insgesamt 1.090 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Dabei ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens das induzierte Verkehrsaufkommen vor allem aus dem funktionalen Versorgungsgebiet generiert wird.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Auf dem Alten Dortmunder Weg verkehren zwei Buslinien, die Stadtlinie C32 sowie der TaxiBus T33. Weiter bieten im Westen auf der B236 die Linie 430/435 sowie der Nachtbus N25 eine Anbindung in Richtung Dortmund-Hörde sowie dem Schwerte Bahnhof. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Osthellweg) liegt an der Straßenecke Alter Dortmunder Hellweg und Osthellweg, nahe der Zufahrt im Südosten des Plangebiets.¹¹ Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet von Norden und Süden zugänglich.

8. Immissionen

Durch die nur 35 m nördlich des Plangebiets verlaufende Bundesautobahn A1 ist laut der Umgebungslärmkartierung NRW ein hoher Lärmpegel vorhanden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt er bei mehr als 60 dB tagsüber, im südlichen Bereich bei mehr als 55 dB. Zum Schutz der Wohnbebauung am Osthellweg südlich des Plangebiets wurde zwischen dem Plangebiet und dem Osthellweg ein bepflanzter Wall als Sicht- und Lärmschutz angelegt. Zudem schirmt im Westen eine Schallschutzwand das Wohngebiet von der Straße Am Eckey ab.

Da der Lärm für die südlich angrenzende Wohnbebauung auf Grund des Parkplatz- und Anlieferungsverkehrs des Lebensmittelmarkts voraussichtlich ansteigen wird, ist ein Lärmschutzgutachten erforderlich, um die Erheblichkeit der Zusatzbelastung und möglicher zusätzlicher Vorkehrungen zu ermitteln.

Schallgutachten

In einer schalltechnischen Untersuchung¹² zum VBP 31 wurde festgestellt, dass die ermittelten Beurteilungspegel die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen Immissionsorten tagsüber um mindestens 2 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschreiten. Der gewerblich verursachte Immissionsbeitrag ist gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant anzusehen, es ist kein Immissionskonflikt zu erwarten.

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die in Kap. 6.7 genannten Lärmschutzmaßnahmen zu beachten. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgerausche auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich.

¹¹ VKU - Verkehrsgesellschaft Unna

¹² WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH 2023

Luftreinhaltung

Der Alte Dortmunder Weg, Am Eckey sowie der Ostenhellweg befindet sich nicht im Luftqualitätsüberwachungssystem des Landes Nordrhein-Westfalen (LUQS). Hinweise auf Immissionsschwerpunkte liegen nicht vor. Das vom Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen führt nicht zu erheblichen Zusatzbelastungen, da die Bewohner des Stadtteils bereits heute ihre Einkäufe in ähnlichem Maße mit Kfz erledigen.

9. Umweltbelange

9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Hier werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

9.2 Anwendung der Eingriffsregelung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist u.a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund derer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum ökologischen Ausgleich festzulegen. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB werden Ausgleichszahlungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Eingriffs- und Flächenbilanzierung

Durch das Bauvorhaben kommt es zu einer Versiegelung des Plangebiets, die mit Bepflanzungen, Dachbegrünung und offenporigen Belägen gemindert werden soll. Es ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte Bestand und Planung ein Defizit von 2.548 Wertpunkten, das mit einer Ausgleichszahlung auf das Ökokonto des Kreises Unna in Höhe von 58.604 € auszugleichen ist (vgl. Umweltbericht Kap. 3.1.2). Die Wertpunkte werden vom Ökokonto der Stadt Schwerte, welches beim Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/Landschaft geführt wird, abgezogen.

9.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Stufe I

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt (vgl. Umweltbericht Kap. 3.1.2). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

9.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB schreibt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen

folglich die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

Durch den Bau des Einzelhandels findet eine tlw. Versiegelung des Bodens statt. Da das Vorhaben im Siedlungsraum liegt, dient es der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Mit einer verdichteten Bauweise wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden eingehalten und einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich entgegengewirkt.

9.5 Monitoringverfahren

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sofern sich nach Errichtung der Vorhaben Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens als erhebliche Umweltauswirkung sowie die Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen.

9.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der Novelle des BauGB 2011 sollen Bauleitpläne einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimawandels durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, entsprochen werden.

Bei der Vorhabenrealisierung ist die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, wie er die Vorgaben der EnEV einhalten will. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine weitergehenden Vorgaben macht. Der Klimaschutz wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Durch den Klimawandel ist künftig vor allem mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zum Heizen geringer werden.

Die Maßnahmen zur Starkregenvorsorge und zum Überflutungsnachweis sind in Kap. 5 dargestellt. Durch das Geländere Relief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

10. Einzelhandel

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Schwerte, außerhalb der drei zentralen Versorgungsbereiche. Da jedoch im Norden kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, soll zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung der Lebensmittelmarkt errichtet werden. Dies ist auch im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzepts, welches die Herausbildung von „Integrierten solitären Standorten zur Nahversorgung“ als ein Ziel vorsieht;

die solitären Standorte zur Nahversorgung sollen der Grundversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dienen.

Im Hinblick auf § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO konnte vom Gutachter¹³ eine städtebauliche Atypik der Nahversorgung nachgewiesen werden, das heißt negative (städtebauliche) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr durch das Vorhaben waren nicht zwingend anzunehmen, da

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt
- der Standort einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten besitzt und
- das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sichern kann
- darüber hinaus ist voraussichtlich davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens das induzierte Verkehrsaufkommen vor allem aus dem funktionalen Versorgungsgebiet generiert wird.

Im Rahmen der Gravitationsrechnung ergeben sich für das Vorhaben im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rund 7,5 – 9,5 %. Insgesamt ist ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur in Schwerte sowie benachbarter Gemeinden nicht zu erwarten. Dies gilt auch für Nahversorgungszentren im Dortmunder Süden: Gemäß dem Dortmunder Masterplan Einzelhandel liegen die nächsten Nahversorgungszentren in den Stadtteilen Holzen, Höchsten, Aplerbeck und Lichtendorf in Entfernungen von 2,8 – 3,4 km Luftlinie. Alle Wettbewerbsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet sind weiter entfernt als Einzelhandelsstandorte in Schwerte und werden erst in 9 oder mehr Minuten erreicht. Außerhalb des Untersuchungsraumes werden somit 10 % der Vorhabenumsatzes umverteilt; unter Berücksichtigung von mindestens drei weiteren Standorten im Dortmunder Stadtgebiet würden die rechnerischen Umsatzumverteilungen (prozentual und monetär) sehr gering ausfallen. Negative städtebauliche Auswirkungen wären demnach im Dortmunder Stadtgebiet nicht zu erwarten.

11. Sonstige Belange

11.1 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A.¹⁴ Genehmigungspflichtig ist gemäß Anlage 1 der Wasserschutzgebietsverordnung die Errichtung baulicher Anlagen, die Errichtung von Kanalisation oder Versickerungsanlagen (außer über die belebte Bodenzone). Eine Versickerung von Regenwasser auf dem Parkplatz ist ausgeschlossen.

¹³ Junker + Kruse, Stadtforschung Planung (2021): Städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Schwerte, Am Eckey, Dortmund

¹⁴ Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr zwischen Fröndenberg-Langschede und Schwerte-Westhofen - Wasserschutzgebietsverordnung DEW –. Arnsberg 1998

11.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gemäß der Denkmalliste der Stadt Schwerte befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet.¹⁵

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler gefunden werden. Die Entdeckung solcher ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen.

11.3 Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten es bei der Durchführung des Bauvorhabens Verfärbungen des Bodens oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst der Ordnungsbehörde der Stadt Schwerte zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

11.4 Bergbau

Für das Plangebiet bestehen gem. den allgemein zugänglichen Informationen des Geologischen Dienstes NRW, Karte der Gefährdungspotenziale des Untergrundes im Nahbereich des Bauplatzes keine Gefährdungspotenziale durch Bergbau, Methanausgasung, Verkarstung oder Erdbeben. Im gesamten südlichen Ruhrgebiet muss aber mit nicht gekennzeichnetem Bergbau gerechnet werden. Bei Bau muss dies beachtet werden. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan.

11.5 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster weder als Altlastenfläche noch als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

12. Kosten

Die anfallenden Kosten (Planungs- und Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Schwerte und dem Investor geregelt.

13. Flächenbilanzierung

Flächenbilanz des Vorhaben- und Erschließungsplans:

	Fläche (in m ²)	Flächenanteil (in %)
Lebensmittelmarkt	2.510	35
- Gastronomie	200	8
- Anlieferung	280	11
Erschließungsfläche	3.619	50
- Stellplatzfläche	1.311	36

¹⁵ <http://stadt.schwerte.de/verwaltung/anliegen-von-a-z/dienstleistung/show/denkmaeler/>

- Einkaufswagenbox	41	1
- Fahrradständer	5	< 1
- Erschließung Pkw	2.280	
Private Grün- und Pflanzfläche	1.057	15
- wassergebundene Zuwegung	100	9
Trafo	20	< 1
Gesamt	7.206	100

Flächenbilanz des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

	Fläche (in m²)	Flächenanteil (in %)
Lebensmittelmarkt inkl. Cafe	7.206	100
- Pflanzflächen	1.009	14
- Überbaubare Grundstücksfläche	2.661	37
- Stellplatzfläche	3.325	46
- Trafofläche	20	< 1
Gesamt	7.206	100

B – Umweltbericht

1. Einleitung

Gegenstand des Umweltberichts ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Flurstück 864, Flur 4 in der Gemarkung Schwerte.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB sind für Bauleitpläne Umweltprüfungen durchzuführen, in denen alle voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im nachfolgenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist nach den Nummern 18.6 und 18.8 des Anhangs 1 zum UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich; diese Vorprüfung hat ergeben, dass eine erhebliche Vorbelastung durch Schallimmissionen besteht und zusätzliche Verkehrsimmissionen nicht auszuschließen sind, die eine UVP-Pflicht begründen können.

1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen auf einer Fläche von ca. 7.206 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Lebensmittelmarktes mit Gastronomie (Café / Bäckerei) im Norden von Schwerte geschaffen werden.

Durch den Bau der beiden neuen Einzelhandelsbetriebe soll die Nahversorgung im Schwerter Norden verbessert werden.

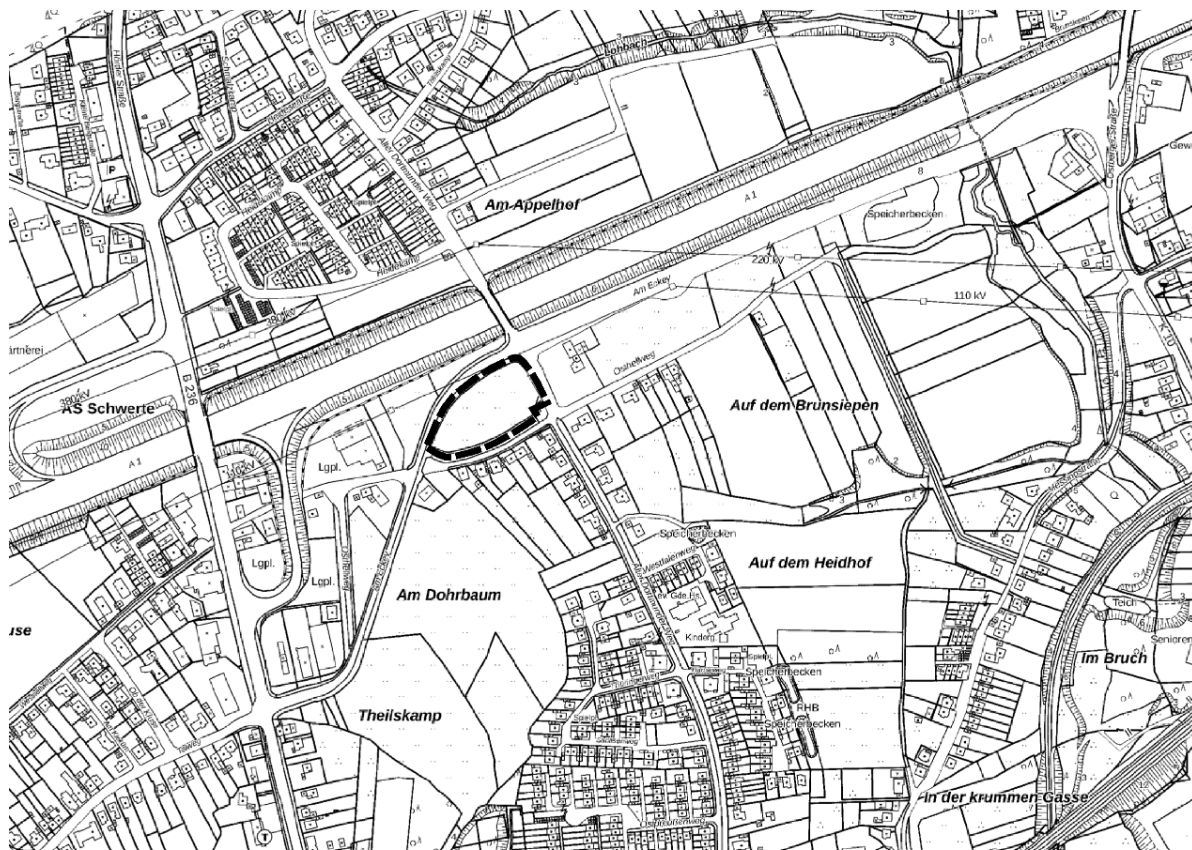


Abbildung 7: Übersichtskarte Plangebiet

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ©Land NRW (2018) / © GeoBasis-DE/BKG 2018)

Aktuell besteht auf dem Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzung. Durch die Bundesstraße B 236 sowie die Straßen Am Eckey und Alter Dortmunder Weg ist der Standort an die Innenstadt von Schwerte angeschlossen. Die Umgebung südlich des Plangebiets ist durch Wohnbebauung geprägt, östlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, nördlich verläuft die Bundesautobahn A 1 und im Westen befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche.

1.2 Geltungsbereich und Fläche

Das Plangebiet liegt etwa 2 km nördlich der Schwerter Innenstadt. Es ist begrenzt durch die Straße Alter Dortmunder Weg im Osten, sowie im Westen und Norden durch die Straße Am Eckey. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 804 der Flur 4 in der Gemarkung Schwerte. Für die geplanten Vorhaben eines Lebensmittelmarkts mit Gastronomie (Café / Bäckerei) wird eine Grundstücksfläche von ca. 7.206 m² in Anspruch genommen.

1.3 Textliche Festsetzungen

Für das Plangebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt, in dem zwei Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungstypischen Sortimenten zulässig sind. Der Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ wird mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² festgesetzt. Untergeordnet ist eine Gastronomie (Café / Bäckerei) mit einer Fläche von max. 200 m² zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird wegen der großflächigen Stellplatzanlagen eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt, die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen überschritten werden darf. Die Höhe der ca. 9,1 m hohen baulichen Anlagen wird anlagentypisch auf 167,0 m über NHN festgelegt. Die Bauflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die Flächen, welche nicht als Stellplatzanlage oder überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt sind, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Pflanzflächen festgelegt. Es werden umfangreiche umweltbezogene textliche Festsetzungen und Hinweise in den Plan aufgenommen.

2. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

2.1 Verbindliche Ziele des Umweltschutzes

EU-Umweltziele

Die Ziele der Umweltpolitik der EU sind vor allem die Reduzierung der Treibhausgase, der Schutz der Natur und Biodiversität, die Steigerung der Lebensqualität durch Verbesserung der Luftqualität, verringerte Lärmbelastigung und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen. Diese Ziele sollen durch verschiedene Abkommen und Richtlinien erreicht werden.

Mit dem UVP-Gesetz erfolgte auf Basis der Richtlinie 85/337/EWG vom 27.06.1985 insbesondere die Umsetzung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Änderungsrichtlinie) sowie der Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie). Mit der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG) vom 27. Juni 2001 wurde die Strategische Umweltprüfung in Europäisches Recht eingeführt.

Ferner gelten die Richtlinie 2011/92/EU vom 13. Dezember 2011 sowie die Richtlinie 2014/52/EU vom 16. April 2014 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 wurde das BauGB an die UVP-Richtlinie der EU angepasst.

Gesetze

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zum Bodenschutz und zur Eingriffsregelung, benannt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gibt in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im besiedelten Bereich vor, das Landesnaturschutzgesetz NW (LNatSchG NW) stimmt die landesrechtlichen Regelungen mit den gesetzlichen Vorgaben des Bundes ab, dabei wurde 2016 die Eingriffsregelung angepasst. Im BNatSchG sind auch die artenschutzrechtlichen Verbote für die planungsrelevanten Arten genannt.

Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, insbesondere hinsichtlich der Abwasserbeseitigung.

Die Ziele zum Lärmschutz sind im Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert und in der TA Lärm zum Gewerbelärm umgesetzt.

2.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) stellt den Planungsbereich als „Gewerblich-industriell genutzten Bereich“ (GIB) dar. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um zwei Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung ohne negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dementsprechend liegt hier eine atypische Fallgestaltung vor, so dass eine Zulässigkeit im GIB besteht. Weiter sind im Regionalplan Bereiche zum Grundwasser- und Gewässerschutz gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 14.07.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwerte stellt den Planbereich vollständig als Gewerbliche Baufläche dar. Da es sich bei dem Vorhaben um ein atypisches gewerbliches Vorhaben handelt, welches dem § 11 Abs. 3 BauNVO widerspricht, ist eine Änderung des FNPs nicht erforderlich.

Das Gebiet südlich des Plangebiets ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, das Gebiet östlich als Flächen für die Landwirtschaft.

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 6 Schwerte. Für das betroffene Flurstück enthält der Landschaftsplan jedoch keine Festsetzungen. In der Entwicklungszielkarte ist unter 1.2.16 das Ziel „Temporäre Erhaltung“ dargestellt. Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten die Vorgaben des Landschaftsplans für diesen Bereich außer Kraft und werden im Parallelverfahren aus dem Landschaftsplan herausgenommen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.¹⁶

3. Umweltauswirkungen, Planalternativen und geplante Maßnahmen

3.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im folgenden Teil des Umweltberichtes erfolgt die Gliederung nach den Schutzgütern, deren Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind. Dabei werden zur besseren Lesbarkeit die Bestandsaufnahmen und die Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter zusammengefasst.

Über die Technik und Stoffe, die eingesetzt werden, um das Planvorhaben zu realisieren, kann im Moment noch keine detaillierte Aussage getroffen werden. Zurzeit ist zu erwarten, dass für die geplanten Stellplatzflächen Verbundsteine und für die Gebäudeerweiterung gängige Hochbaustoffe (wie Ziegelsteine, Kalksandstein etc.) verarbeitet werden.

Von den in Anlage 1 BauGB genannten Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind hier nur Lärmimmissionen erheblich; sie werden dem Schutzgut Mensch / Gesundheit zugeordnet. Um das Planvorhaben umzusetzen, werden während der Bauphase Abfälle anfallen. Alle Abfälle, die während der Bauarbeiten anfallen, müssen vom Vorhabenträger ordnungsgemäß nach § 8 GewAbfV verwertet bzw. entsorgt werden.

Die während der Betriebsphase anfallenden Abfälle sind gem. GewAbfV ordnungsgemäß zu trennen und entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

Wohn- und Aufenthaltsqualität

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und es befindet sich dort eine Wiese. Durch den Bau des Einzelhandelsbetriebs und der dazugehörigen Parkplätze wird die offene Fläche versiegelt. Da das Planungsgebiet von drei Straßen umgeben ist und nur knapp 50 m südlich der Bundesautobahn A1 liegt, hat es derzeit keinerlei Erholungsfunktion und weder Wohn- noch Aufenthaltsqualität. Somit kommt es durch die Realisierung der Planung zu keinen erheblichen Änderungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Verkehr

Die Verkehrsbelastung DTV auf der Bundesstraße B 236 betrug 2020 durchschnittlich auf der B 236 an der Anschlussstelle A1 25.487 Kfz mit 6,4 % Schwerlastverkehr¹⁷. Für die Straßen Am Eckey, Osthellweg und Alter Dortmunder Weg liegen keine Verkehrsdaten vor.

Mit dem Bau eines Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet wird die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen kleinräumig steigen; mit der verbesserten Nahversorgung ist jedoch im Einzugsbereich des Nahversorgers nicht mit einem generellen Anwachsen der motorisierten Verkehrserzeugung zu rechnen.

¹⁶ <http://stadt.schwerte.de/verwaltung/anliegen-von-a-z/dienstleistung/show/denkmaeler/>

¹⁷ Auskunft Straßen.NRW 2022

Erholung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn 1 und ist von insgesamt drei Straßen umschlossen. Das Plangebiet besitzt keinen eigenständigen Wert für die Erholung und es bestehen keine speziell der Freizeitnutzung dienenden Wege. Der Standort des Nahversorgers hat also keinerlei Erholungsqualität. Das Ort- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Ortsbild

Da der Standort derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist durch den Bau eines Nahversorgungsbetriebs eine Veränderung des Ortsbildes zu erwarten. Diese wird aber als nicht erhebliche Belastung erwartet, da das Plangebiet im Norden, Osten und Westen von Straßen gefasst wird. Im Norden befindet sich eine Hochspannungsfreileitung und, oberhalb der Straße Am Eckey, die Abstandsflächen zur Bundesautobahn A1. Im Osten befindet sich auf der gegenüberliegenden Straße eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Westen zunächst eine Wiese, dann folgend ein gewerblicher Betrieb. Die im Süden angrenzende Wohnbebauung wird durch einen bepflanzten Wall auf dem Flurstück 845 abgeschirmt.

Lärm

Durch nur 35 m nördlich des Plangebiets verlaufende Bundesautobahn A1 liegt der Lärmpegel laut der Umgebungslärmkartierung NRW hoch. Im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt er bei mehr als 60 dB tagsüber, im südlichen Bereich bei mehr als 55 dB.¹⁸

Obwohl der Umgebungslärm für die südlich angrenzende Wohnbebauung auf Grund des Verkehrs des Lebensmittelmarkts steigen wird, sind keine Lärmschutzeinrichtungen erforderlich. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte an den am stärksten betroffenen Immissionsorten tagsüber um mindestens 2 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A).

3.1.2 Schutzgut Landschaft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Vegetation

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete, Naturdenkmäler, schutzwürdige Biotope oder Natura 2000 Gebiete.

Fauna

Die Artenschutzprüfung widmet sich dem Vorkommen planungsrelevanter Arten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wären diesbezüglich zu hinterfragen, wenn es während der Umbaumaßnahmen zu Verlusten von Gelegen oder Tieren kommen könnte oder, wenn während der Arbeiten Störungen von Fledermäusen bzw. brütenden Vögeln aufträten.

In einem Artenschutzgutachten¹⁹ wurde 2018 eine Potenzialanalyse zur Einstufung der Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten durchgeführt. Zur Ermittlung der potenziell im betrachteten Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten wurden die Angaben des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV bezüglich des dem Untersuchungsgebiet räumlich zugeordneten Messtischblattquadranten (MTBQ)

¹⁸ Umgebungslärmkartierung NRW

¹⁹ Ökoplan (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Neubau eines Netto-Lebensmittelmarktes „Am Eckey / Osthellweg“, 58239 Schwerte. Essen

4511 ausgewertet. Daneben wurde das Untersuchungsgebiet einschließlich der Biotopstrukturen und Gebäude in einer Lebensraumpotenzialkartierung aufgenommen. Ferner wurden folgende Institutionen befragt:

- Biologische Station Kreis Unna (keine Rückmeldung)
- Arbeitsgemeinschaft Ornithologie und Naturschutz (AGON) Schwerte
- Untere Naturschutzbehörde Stadt Unna.

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurde der Status von 12 planungsrelevanten Säugetierarten (Fledermäusen), 50 Vogelarten, 4 Amphibienarten und einer Reptilienart bewertet. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Für die Artengruppe der Säugetiere ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, zumal keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen vorliegen. Von den planungsrelevanten Vogelarten ist aufgrund des Vorhandenseins von Wirtsarten für den Kuckuck ein Brutvorkommen nicht vollkommen auszuschließen, allerdings ist die Habitateignung des betroffenen Bereiches aufgrund der starken Vorbelastungen durch die Autobahn, weitere Straßen sowie den hohen Anteil bebauter Gewerbefläche im Umfeld als gering zu bewerten. Trotz der Erhaltung der Gehölzstrukturen auf dem Lärmschutzwall wird es durch den direkt angrenzenden Lebensmittelmarkt mit Stellplatzflächenverkehr zu zusätzlichen Belastungen/Störungen kommen, sodass die Gehölzstrukturen noch ungeeigneter für den Kuckuck sind. Da der Kuckuck Aktionsräume von bis zu 3 km² aufweist, ist davon auszugehen, dass selbst bei einer Funktion des Plangebietes als Teillebensraum keine essentiellen Lebensraumbestandteile durch das Vorhaben verloren gehen und die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten ist die Baufeldräumung (Gehölzrodung, Gebäudeabbruch) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums sind die entsprechenden Strukturen (Gebäude, Gehölze) kurz vor Entfernung durch einen Fachbiologen / eine Fachbiologin auf ein aktives Brutgeschehen zu überprüfen. Ferner wird eine Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern empfohlen. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Daher ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Eingriff und Ausgleich

Eingriffe umfassen i.W. die Überbauung und Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Da sich der Anteil der versiegelten und bebauten Flächen erheblich ändert, muss eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Bewertungsrahmen des Fachbereichs Natur und Umwelt des Kreises Unna (2003). In der Bilanzierung zeigen sich folgende Ergebnisse:

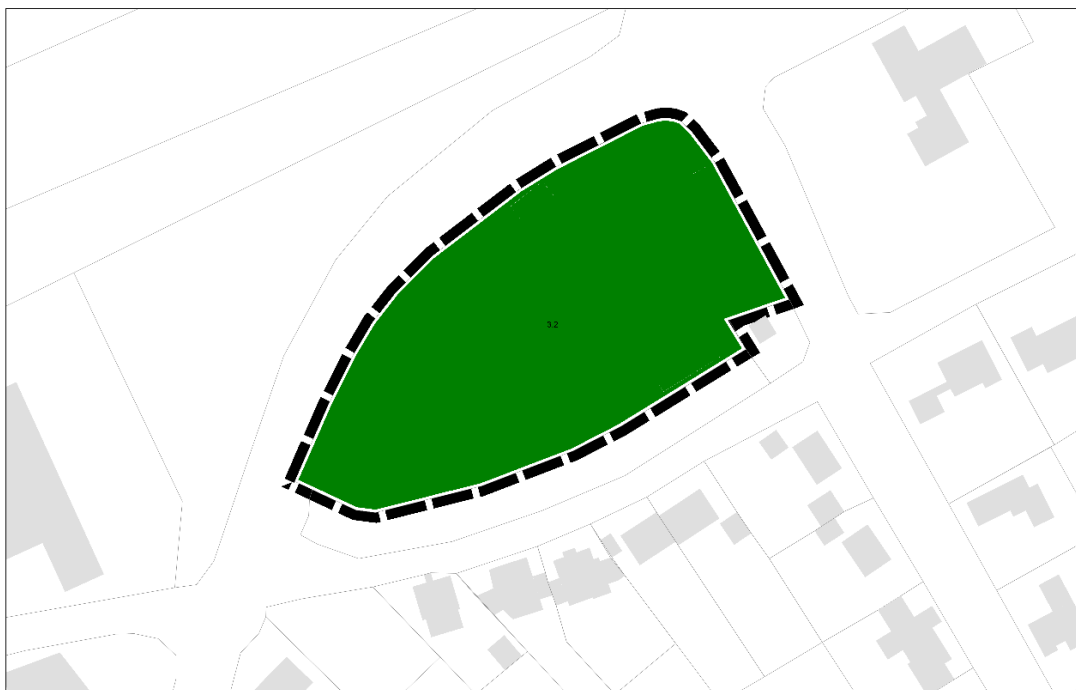


Abbildung 8: Biotopkartierung Bestand

A. Ausgangssituation des Untersuchungsraums (IST-Zustand)					
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zu- stand)	Code (lt. Bio- toptypwert- liste)	Biototyp (lt. Bi- ototypenwert- liste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biototypen- wertliste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
1	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fett- weide)	7.206	0,4	2.882
		Gesamtfläche	7.206		
				Gesamtfläche A	2.882

Tbl. 3: IST-Situation Biototypen



Abbildung 9: Biotopkartierung Planung

B. Planungsfestsetzungen im Untersuchungsraum (SOLL-Zustand)					
Flächen-Nr. (s. Plan SOLL- Zu- stand)	Code (lt. Bio- toptypwer- tliste)	Biotoptyp (lt. Bio- toptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypen- wertliste)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 5)
1 (Erschlie- ßung)	1.1	Versiegelte Fläche (Asphalt)	2.432	0	0
2 (Stell- plätze)	1.1	Versiegelte Pflaster- fläche	1.081	0	0
3 (Bäume)	1.4	Baumbestandene versiegelte Flächen	674***	0,1	67
4 (Begleit- grün)	4.3	Staudenrabatten, Bo- dendecker*	775	0,2	155
5 (Bebau- ung)	4.7	Gebäude mit Dach- begrünung	2.244	0,1 x 0,5**	112
		Gesamtfläche	7.206		
				Gesamtfläche A	334
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B-Gesamtflächenwert A)					- 2.548
* inkl. wassergebundene Zuwegung, Code 1.5			** Ansatz Dachflächenbegrünung 50 %		
*** 37 Einzelbäume x 20m ² Kronentrauffläche - 66 m ² (Fläche außerhalb des Plangebiets)					

Tbl. 4: Planung Biotoptypen

Die Bilanzierung ergibt in der Gegenüberstellung ein Defizit von 2.548 Wertpunkten. Die Kompensation des Defizits erfolgt durch eine Ausgleichszahlung auf das Ökokonto des Kreises

Unna; dabei setzt die Untere Naturschutzbehörde einen Geldwert pro Wertpunkt von 23 € an, woraus sich ein Kompensationsbetrag von 58.604 € ergibt. Die Wertpunkte werden vom Öko-konto der Stadt Schwerte, welches beim Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/Landschaft geführt wird, abgezogen.

Der sich angrenzend an das Plangebiet befindliche Baum muss gem. Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte auf Grund der Wurzel auswucherungen erhalten werden. Wird eine Ausnahmegenehmigung erteilt, kann für die Fällung des Baumes eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück oder im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung erfolgen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte gilt innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

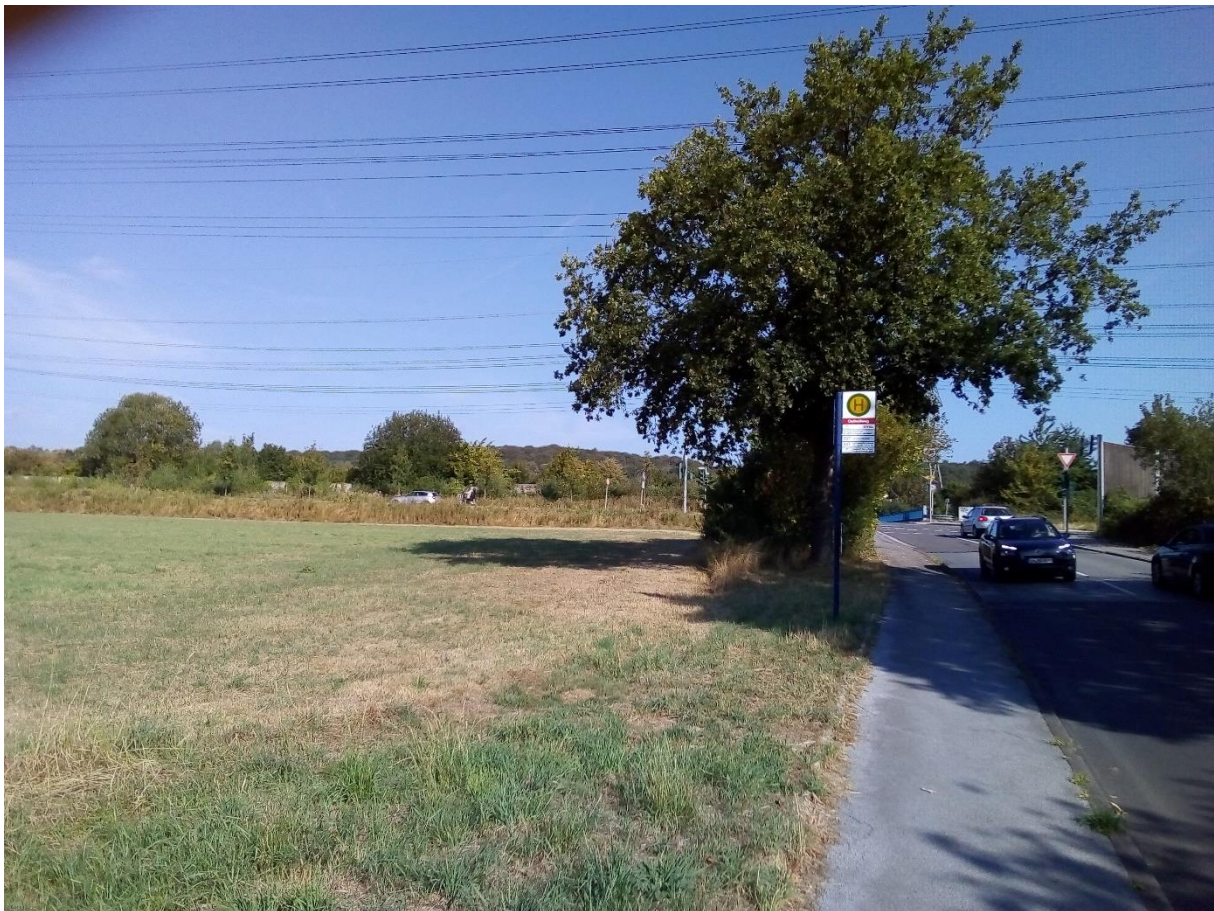


Abbildung 10: Am Rande des Plangebiets befindlicher Baum (Quelle: Eigene Aufnahme)

3.1.3 Schutzgut Fläche / Boden

Für das geplante Bauvorhaben eines Lebensmittelmarktes mit angeschlossener Gastronomie wird insgesamt eine Fläche von 2.510 m² in Anspruch genommen; insgesamt werden einschließlich Erschließung 6.129 m² tlw. versiegelt (85 %).

Nach der Bodenkarte NRW ist der Boden des Plangebiets durch zwei unterschiedliche Bodenarten gekennzeichnet. Im Norden ist der Bodentyp Parabraunerde und die Bodenartengruppe ist tonig-schluffig. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets ist der Bodentyp Pseudogley und

die Bodenartengruppe ebenfalls tonig-schluffig. Die Versickerungseignung im südlichen Bereich mit staunassen Böden ist gering. Die Versickerungseignung im nördlichen Bereich ist ungeeignet.²⁰

Laut der Bodenkarte NRW befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden.

Für das Plangebiet bestehen gem. den allgemein zugänglichen Informationen des Geologischen Dienstes NRW, Karte der Gefährdungspotenziale des Untergrundes im Nahbereich des Bauplatzes keine Gefährdungspotenziale des Untergrundes.²¹

3.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Laut Bodenkarte NRW befindet sich das Grundwasser auf Stufe 0, es ist also kein Grundwasser vorhanden. Da kein Grundwasser vorhanden ist, ist der optimale Flurabstand sehr hoch.

Trinkwasser

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III A.²² Genehmigungspflichtig ist gemäß Anlage 1 der Wasserschutzgebietsverordnung die Errichtung baulicher Anlagen, die Errichtung von Kanalisation oder Versickerungsanlagen (außer über die belebte Bodenzone).

Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet verlaufen keine Oberflächengewässer.

Entwässerung, Überflutungsnachweis

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt gedrosselt über den Mischwasserkanal im Plangebiet. Zum Überflutungsschutz ergibt sich die Notwendigkeit ca. 96 m³ Rückhaltevolumen unterirdisch und zusätzlich ca. 60 m³ Rückhaltevolumen oberirdisch zu erzeugen. Es ist geplant, das unterirdische Rückhaltevolumen von ca. 96 m³ durch abgedichtete Rigolenkästen zu erzeugen. Bei einer Gründachfläche von ca. 2.300 m² ergibt sich bei 20 l/m² Speichervolumen ein Rückhaltevolumen von ca. 45 m³. Die verbleibenden 15 m³ Rückhaltevolumen werden als Überflutungsflächen auf dem Parkplatz hergestellt.

3.1.5 Schutzgut Klima

Lufthygiene

Der Alte Dortmunder Weg, Am Eckey sowie der Ostenhellweg befindet sich nicht im Luftqualitätsüberwachungssystem des Landes Nordrhein-Westfalen (LUQS). Für den Alten Dortmunder Weg und den Osthellweg liegen keine Verkehrsdaten vor. Auch für die Kreisstraße 20 Am Eckey liegen keine Daten zur Verkehrsbelastung vor. Die Verkehrsbelastung DTV auf der Bundesstraße B 236 beträgt gem. NW-SIB durchschnittlich 18.787 Kfz mit 4,5 % Schwerlastverkehr. Zu den direkt angrenzenden Straßen Am Eckey und Alter Dortmunder Weg sind keine Verkehrsdaten vorhanden²³.

²⁰ Bodenkarte NRW

²¹ Website Geoportal NRW

²² Bezirksregierung Arnsberg (1998): Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr zwischen Fröndenberg-Langschede und Schwerte-Westhofen - Wasserschutzgebietsverordnung DEW – Arnsberg

²³ Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen

Durch die erwartete Erhöhung des Verkehrs auf dem Alten Dortmunder Weg wird die Luftbelastung kleinräumig zunehmen; mit der verbesserten Nahversorgung ist jedoch im Einzugsbereich der Märkte nicht mit einem Anwachsen des motorisierten Verkehrs und der Luftbelastung zu rechnen.

Lokalklima

Lokalklimatisch betrachtet befinden sich das Untersuchungsgebiet in einem Freilandklima. Die Umgebung ist ebenfalls durch das Freilandklima sowie angrenzend durch ein Vorstadtklima geprägt. Da sich durch die Planung der Versiegelungsgrad des Plangebiets erheblich ändern wird, ist von einer Änderung des Lokalklimas, vermutlich hin zu einem offenen Gewerbe- und Industrieklima, auszugehen. Durch das in der Umgebung dominierende Freilandklima sind nur begrenzte bioklimatische Auswirkungen auf umliegende Nutzungen zu erwarten, wobei die südlich liegende Wohnbebauung zusätzlich durch einen begrünten Wall abgeschirmt wird.²⁴

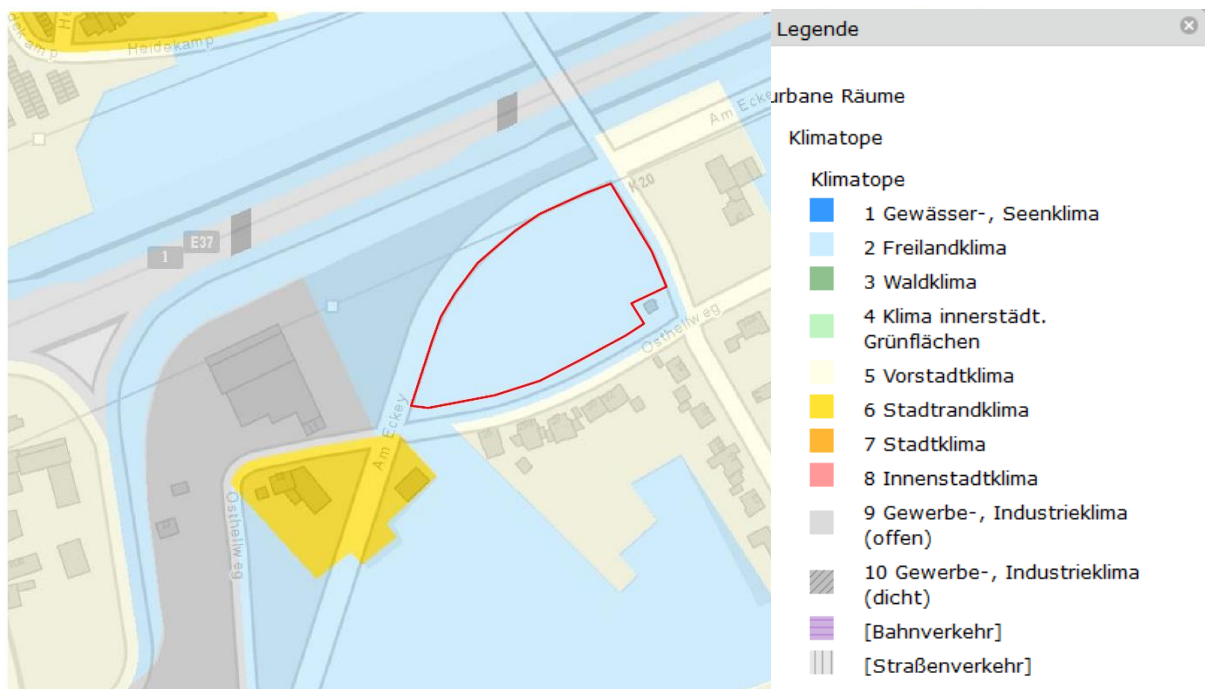


Abbildung 11: Klimatope (Quelle: Fachinformationssystem Klimaanpassung)

Klimaanpassung

Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zur Heizung geringer werden.

Es werden umfangreiche Maßnahmen zur Klimaanpassung festgesetzt, z.B. Begrünung des Parkplatzes und des Gebäudes. Das Entwässerungskonzept enthält die Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen.

²⁴ Website LANUV – Fachinformationssystem Klimaanpassung

3.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Im Untersuchungsgebiet sind keine Denkmäler, sonstigen Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besonderen Sachgüter bekannt, die von dem Vorhaben tangiert werden.

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler entdeckt werden; dazu sind im Plan Hinweise aufgenommen, wie in dem Fall zu verfahren ist.

3.2 Störfälle und Risiken

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb. Auch in der Umgebung befinden sich keine Störfallbetriebe.

3.3 Kumulierung, Wechselwirkungen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist vor allem mit der Bundesautobahn A1 zu erwarten. Daher sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Lärmemissionen und Menschen als Nachbarn zu erwarten. Aufgrund des Umgebungslärms der A1 ist der Lärmpegel im angrenzenden Siedlungsbereich bereits erhöht. Die Lärmbelastung der Wohnbebauung kann durch den erwarteten Kunden- und Anlieferungsverkehr des Lebensmittelmarkts verstärkt werden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, zusätzliche Angaben

4.1 Prüfung von Planungsalternativen

Der Planbereich liegt zwischen zwei Wohnbereichen. Nördlich der Bundesautobahn A1 grenzt der westliche Siedlungsbereich der Schwerter Heide an, südlich der Siedlungsbereich Mitte-Nord. Damit werden durch den geplanten Lebensmittelmarkt zwei Wohnbereiche versorgt.

Der Planbereich liegt nicht im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Schwerte und zählt auch nicht zu einem der 3 Nahversorgungsbereiche. Neben diesen Bereichen ist die Herausbildung von „Integrierten solitären Standorten zur Nahversorgung“ ein Ziel des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schwerte. Die solitären Standorte zur Nahversorgung sollen der Grundversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dienen.

Die Nahversorgungsfunktion wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens bestätigt. Bei der Nicht-Realisierung des Planvorhabens bleibt die Nahversorgungslage im Norden von Schwerte unzureichend, mit weiten Anfahrtswegen für die umliegende Wohnbevölkerung. Andere Standorte im Nahversorgungsbereich sind zum Zeitpunkt dieser Planung nicht bekannt.

Die Fläche würde im Falle einer Nicht-Realisierung des Planvorhabens als Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 193 „Am Dohrbaum“ als Gewerbefläche geplant werden.

4.2 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Durch das Planvorhaben wird sich der Versiegelungsgrad des Bodens verändern, wodurch es neben dem Verlust von Böden auch zu einer Veränderung der Wasserbilanz und des Lokalklimas kommt. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird es zu einer zusätzlichen Lärmbelastung kommen sowie zu einer kleinräumigen Erhöhung der Verkehrsimmissionen.

4.3 Zusätzliche Angaben

Methodik: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 Nach einer Begehung des Plangebiets erfolgten die Beschreibungen der Umwelt auf Basis von Gutachten und verfügbarer Informationen im Internet. Die Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen erfolgten vor dem Hintergrund von Erfahrungen mit anderen Einzelhandelsprojekten mit Hilfe eigener Recherchen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Teilweise fehlende Angaben wie zum Lärm und zu planungsrelevanten Arten werden durch Fachgutachten ersetzt. Zur Emission von Treibhausgasen und zum Energieverbrauch liegen keine Angaben des Vorhabenträgers bzw. Betreibers vor.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sofern sich nach Errichtung der Vorhaben Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens als erhebliche Umweltauswirkung sowie die Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen.

5. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Zu der Planung sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten:

Zu prüfende Aspekte / Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Umweltzustand (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe a BauGB)	Wirkungen der Planung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe b BauGB)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 Buchstabe c BauGB)
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> keine Aufenthalts- oder Erholungseignung Auf der B 236 stark gestiegene Verkehrsbelastung 	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Ortsbildes Verkehrsaufkommen auf umliegenden Straßen wird sich durch das Vorhaben nicht erheblich erhöhen 	<ul style="list-style-type: none"> Lärmschutzvorkehrungen
Landschaft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Keine schützenswerten Landschaftsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Ortsbildes Keine Beeinträchtigung der 	<ul style="list-style-type: none"> Ausgleichszahlung als Kompensation

	und Biotope vorhanden	Fortpflanzungs- und Ruhestätten	
Fläche, Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Keine schutzwürdigen Böden Hoher Grundwasserflurabstand 	<ul style="list-style-type: none"> Starke Veränderung der Bodenversiegelung Versickerung nicht möglich 	<ul style="list-style-type: none"> Überflutungsnachweis
Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> Lokalklima durch Freilandklima geprägt 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Versiegelungsgrades begrenzte Auswirkungen auf das Lokalklima Leichte Zunahme der Verkehrsimmissionen 	<ul style="list-style-type: none"> Begrünung des Parkplatzes
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine Denkmäler, sonstige Objekte mit besonderer kultureller Bedeutung vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> keine 	<ul style="list-style-type: none"> keine

Tabelle 5: Zusammenfassende Darstellung

C – Quellen

Literaturquellen

Ambrosius + Blanke Verkehrsplanung (2023): Verkehrsgutachten – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ in Schwerte

Bezirksregierung Arnsberg (1998): Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr zwischen Fröndenberg-Langschede und Schwerte-Westhofen - Wasserschutzgebietsverordnung DEW –. Arnsberg 1998

Grundbauinstitut Biedebach (2022): Neubau eines REWE-Marktes in Schwerte, Am Eckey - Bodenuntersuchung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Dortmund

Junker + Kruse, Stadtforschung Planung (2014): Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerte. Dortmund

Junker + Kruse, Stadtforschung Planung (2021): Städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Schwerte, Am Eckey. Dortmund

Ökoplan (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zum Neubau eines Netto-Lebensmittelmarktes „Am Eckey / Osthellweg“, 58239 Schwerte. Essen

Rademacher J. (2022): Vorhabenbezogener B-Plan Nr.31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ Schwerte, Flur 4, Flurstück 846. Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept. Arnsberg

Wenker & Gesing (2023): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Lebensmittelmarkt Dohrbaum" der Stadt Schwerte. Gronau

Internetquellen

Website ELWAS NRW: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf>

Website LANUV – Fachinformationssystem Klimaanpassung: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/?feld=urbane%20R%C3%A4ume¶m=Klima-tope>

Website Geologischer Dienst NRW – Gefährdungspotenzial des Untergrundes in NRW: http://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html

Website Geoportal NRW: <https://www.geoportal.nrw/suche?lang=de&searchTerm=9af68d1a-77b2-4177-a763-f4b64696b302>

Website LANUV – Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen: <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>

Website MKULV – Umgebungslärmkartierung NRW: <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>

Website Stadt Schwerte: <http://stadt.schwerte.de/verwaltung/anliegen-von-a-z/dienstleistung/show/denkmaeler/>

Website Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen: <http://www.nwsib-online.nrw.de/>

Website VKU – Verkehrsgesellschaft Unna: <http://www.vku-online.de/auskunft/>