

**Synopse  
der Stellungnahmen zum Verfahren**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 “Lebensmittelmarkt Dohrbaum”  
Auswertung frühzeitige Beteiligung**

Erstellungsdatum: 24.04.2023

Verfahrensträger: Stadt Schwerte - Planungsamt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung
<p><b>TöB: Straßen NRW, Regionalniederlassung Ruhr</b> <b>ID: M1014</b></p>	<p>Nach Prüfung, der von Ihnen mit dem o. a. Schreiben vorgelegten Unterlagen, bestehen von Seiten des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Ruhr keine grundlegenden Bedenken gegen das Planverfahren VEP Nr. 31 der Stadt Schwerte.</p> <p>In einem ergänzenden Gutachten (verkehrliche Bewertung) sollten die Auswirkungen auf den Verkehrsknoten B 236 Hörder Straße / Am Eckey untersucht werden. Insbesondere die Abweichungen zur ursächlichen Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet BP Nr. 193 "Am Dohrbaum" sind aufzuzeigen. Ebenfalls sollte zur bauzeitlichen Mehrbelastung u. a. durch den LKW-Verkehr eine Aussage getroffen werden.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, die RNL Ruhr im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Unter Bezug auf die BAB A 1 sollte ein Kontakt zur Autobahngesellschaft hergestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Themen werden im Verkehrsgutachten behandelt, soweit sie für das Planverfahren von Bedeutung sind.</p> <p>Aspekte des Bauablaufs werden erst im Baugenehmigungsverfahren behandelt.</p>
<p><b>TöB: Stadtwerke Schwerte - Energetische Quartiersentwicklung, Keine Abteilung</b> <b>ID: 1012</b></p>	<p>Im Hinblick auf gesetzliche Forderungen nach Klimaschutz/-anpassung (siehe § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB) sollten im Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen diesbezüglich berücksichtigt werden.</p> <p>Hierzu sollten insbesondere Photovoltaik-Dachanlagen im B-Plan festgesetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt, PV wird festgesetzt</p>
<p><b>TöB: Stadtwerke Schwerte - Bereich Gas, Keine Abteilung</b> <b>ID: 1000</b></p>	<p>Aus Sicht der Stadtwerke Schwerte GmbH (Gas und Wasser) gibt es keine Bedenken oder Anmerkungen im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<b>TöB: Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Kreisstelle Ruhr-Lippe</b> <b>ID: M1015</b>	<p>Aus agrarstruktureller Sicher bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans.</p> <p>Gegebenfalls erforderliche planexterne Kompensationsmaßnahmen sind so landwirtschaftschonend wie möglich durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>TöB: Kreis Unna, Fachbereich 60.4</b> <b>ID: 1007</b>	<p>Aus Sicht von Natur und Landschaft teile ich Ihnen mit, dass die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Biotopwertdefizit von -1.964 BWP ergibt. Laut Begründung soll dieses verbleibende Defizit planextern ausgeglichen werden. Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren mit mir abzustimmen und vor Satzungsbeschluss rechtlich zusichern.</p> <p>In der Kompensationsbilanzierung werden Gebäude mit Dachbegrünung angerechnet. Eine Anrechnung kann jedoch nur erfolgen, wenn die Dachbegrünung textlich im B-Plan festgesetzt wird, damit sie rechtsverbindlich ist und auch umgesetzt wird. Ich bitte daher um Ergänzung einer entsprechenden textlichen Festsetzung im B-Plan.</p> <p>Bei der Bepflanzung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Lärmschutzwalls handelt es sich um eine naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme, die zu erhalten ist. Während der Bauarbeiten sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz dieser Anpflanzungen zu treffen (DIN18920). Dies ist in die Hinweise des B-Plans aufzunehmen als Vorgabe für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Im Artenschutzfachbeitrag steht auf Seite 9, Kapitel 1.5, 2. Absatz „Im Rahmen des Abbruchvorhabens...“. Da keine Abbruchmaßnahmen vorgesehen sind, sollte der Text entsprechend angepasst werden.</p> <p>Die Formulierung des Kapitels 9.3 (Artenschutz) der Begründung kann so nicht stehen bleiben. Entweder stehen planungsrelevante Arten dem Vorhaben entgegen, oder eben nicht. Auch kann ich</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bilanzierung wurde durchgeführt und der externe Kompensationsumfang von ca. -2548 Biotopwertpunkten (BWP) ermittelt. Die genannten BWP werden vom Ökokonto der Stadt Schwerte, welches beim Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt Landschaft geführt wird, abgezogen. Der anhand des aktuellen Geldwertes pro BWP von 23 € berechnete Gesamtbetrag von 58.604 € ist vor Satzungsbeschluss an die Stadt Schwerte zu entrichten.</p> <p>Die Dachflächenbegrünung wurde festgesetzt und zur Hälfte angerechnet.</p> <p>Der Lärmschutzwall liegt außerhalb des Planbereichs; der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die ASP I wurde entsprechend den Anregungen angepasst.</p>



<p>Durchführung von Maßnahmen von einem Fachbiologen auf Brutaktivitäten zu untersuchen.</p> <p>Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, Unterständen für Einkaufswagen etc. sind an größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Außerdem teile ich Ihnen mit, dass im Umweltbericht auf Seite 18 im ersten Satz der Einleitung ein falsches Flurstück genannt (804 statt 864) wird.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält (außer den randlichen Pflanzflächen) keine textlichen Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung. Zudem wird angeregt, die Stellplatzanlage insgesamt stärker zu durchgrünen (z.B. 1 Laubbaum pro 5 Stellplätze). Denn gemäß Begründung zum B-Plan wird sich das vorhandene Freilandklima durch die geplante Bebauung zu Gewerbe- und Industrieklima ändern und es wird zu erhöhten Verkehrsimmissionen kommen, sodass sich eine stärkere Stellplatzbegrünung durchaus positiv auf das Lokalklima und auch das Ortsbild auswirken würde.</p> <p>Die vorstehenden Ausführungen zur Stellplatzbegrünung und zur Stellplatzanlage sind als Ergänzung dahingehend zu verstehen, dass vorrangig aufgrund der novellierten Landesbauordnung ab dem 01.01.2022 und der damit verbundenen Verpflichtung bei Stellplätzen für mehr als 35 Kraftfahrzeuge eine Photovoltaikanlage zu installieren ist.</p> <p>Des Weiteren rege ich an, sich auch mit einer Festsetzung bezüglich einer Photovoltaikanlage für das Gebäude auseinanderzusetzen. Ebenfalls wird angeregt, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlene insektenfreundliche Beleuchtung (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe) rechtlich zu regeln z.B. in einem städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Aus Sicht der Altlastenbearbeitung teile ich Ihnen mit, dass im zukünftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst sind.</p>	<p>Der UB wurde korrigiert.</p> <p>Die Stellplatzbegrünung wurde festgesetzt.</p> <p>Wird festgesetzt</p> <p>Der Hinweis zur Beleuchtung wurde aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--

	<p>Insofern bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus Sicht der Altlastenbearbeitung und aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Ich rege jedoch an folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt zugelassen.</p> <p>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. Außerdem ist eine getrennte Beseitigung von Niederschlags- und Schmutzwasser im Sinne von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz anzustreben. Die Möglichkeit der Versickerung ist hierzu in Form eines hydrogeologischen Gutachtens zu untersuchen und darüber hinaus ist für das Vorhaben ein Entwässerungskonzept zu erstellen.</p>	<p>Die Hinweise wurden ergänzt</p> <p>Versickerungsgutachten und Entwässerungskonzept liegen vor; eine Versickerung ist wegen der Bodenverhältnisse und der WSZ IIIA nicht möglich.</p> <p>Das Lärmgutachten liegt vor.</p>
--	---	---

	<p>Im Übrigen wird im Entwurf der Begründung ausgeführt, dass das Lärmschutzgutachten später nachgereicht werden soll, so dass eine abschließende Stellungnahme aus der Sicht des gewerblichen Immissionsschutzes erst nach Vorlage des Lärmschutzgutachtens erfolgen kann.</p> <p>Ich weise zudem darauf hin, dass sofern für die Anlage von Versorgungsanlagen Aufbrüche der Fahrbahn der K20, Am Eckey, nötig sein sollten, so ist für diese Aufbrüche vor Beginn mit dem Kreis Unna, Fachbereich Bauen und Planung ein Gestattungsvertrag abzuschließen. Das Grundstück ist zur Kreisstraße hin lückenlos einzufriedigen.</p> <p>Abschließend mache ich noch darauf aufmerksam, dass unter Beachtung der noch zu erstellenden Gutachten erst dann auch eine qualifizierte Aussage zum Monitoring getroffen werden kann, so dass dieses Kapitel im weiteren Planungsprozess entsprechend anzupassen ist.</p> <p>Für Rückfragen stehe Ihnen gerne zur Verfügung und biete Ihnen an, dass vor der öffentlichen Auslegung die noch zu erstellenden Unterlagen, vorab diese mit den jeweiligen Fachbereichen abgestimmt werden sollten.</p>	<p>Regelung im Durchführungsvertrag</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>TöB: Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, Handel, Stadtentwicklung ID: 1013</b></p>	<p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit max. 1.300 qm Verkaufsfläche mit einer ca. 200 qm großen Gastronomie und entsprechender Parkplatzanlage mit 107 Stellplätzen geschaffen werden. Das Vorhabengrundstück befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Schwerte und soll die Nahversorgung in den Stadtteilen des Schwerter Nordens verbessern.</p> <p>Die IHK zu Dortmund begrüßt generell eine Verbesserung der Nahversorgungsfunktion im nördlichen Schwerter Stadtgebiet, was sich durch die disperse Siedlungsstruktur allerdings als schwierig erweist. Im Schwerter Norden ist kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, sodass eine Nahversorgung nur durch einen singulären Standort ermöglicht werden könnte.</p>	

<p>Im Hinblick auf den vorliegende Bauleitplanverfahren äußern wir jedoch Bedenken: Der diesem Planverfahren zugrunde liegende Vorhabenstandort „Am Eckey“ befindet sich gemäß des derzeit geltenden Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB). Der Bereich des Vorhabenstandortes ist in der Entwurfsfassung des Regionalplan Ruhr (Stand Juli 2021) zwar als ASB dargestellt, die derzeit jedoch keine Rechtskraft besitzt.</p> <p>Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt den Bereich des Vorhabenstandortes ferner vollständig als gewerbliche Baufläche dar. Die IHK spricht sich nachdrücklich dafür aus, dass Gewerbebetriebe an ihrem Standort gesichert werden müssen. Dies muss in einem Umfang möglich sein, dass auch betriebsnotwendige Änderungen oder Erweiterungen möglich sind. Sollte der Vorhabenstandort nachweislich nicht für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgehalten oder genutzt werden sollen, so bedarf es aus Sicht der IHK einer FNP-Änderung, um die angestrebte Vorhabenplanung planungsrechtlich zu ermöglichen.</p> <p>Weiterhin wird der Vorhabenstandort augenscheinlich sowie nach Aktenlage derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuordnen. Der Vorhabenstandort wird im Westen durch gewerbliche Nutzungen sowie im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben. Südlich grenzen die Ausläufer eines wohnbaulich genutzten Bereiches an, der im Osten wiederum in Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft übergeht, südwestlich vom Vorhabenstandort schließen sich ebenfalls Freiflächen an, die planungsrechtlich für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgesehen sind. Nördlich verläuft als trennende städtebauliche Barriere die Bundesautobahn 1. Letztere nimmt auch eine trennende Barriere zu dem wohnsiedlungsräumlich geprägten Bereich der Schwerter Heide ein und stellt städtebaulich eine klare Zäsur dar.</p>	<p>Vgl. Verträglichkeitsstudie J+K: Es handelt sich um ein Vorhaben vom dem keine Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind, im Sinne des EHE NRW (4.3.5) ist hier nicht der Maßstab für Sondergebiete anzulegen.</p> <p>Die Änderung des FNPs ist nicht erforderlich, weil es sich um ein gewerbliches, atypisches Vorhaben handelt, das mit einer Gewerblichen Baufläche kompatibel ist.</p> <p>Hier ist kein Gewerbebetrieb vorhanden, der gesichert werden müsste. Mittelfristig ist es das Ziel, den Flächennutzungsplan im Bereich Dohrbaum an das ASB des neuen Regionalplans anzupassen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---




	<p>Der Vorhabenstandort ist somit lediglich aus südlicher Richtung in direktem Umfeld wohnsiedlungsräumlich angeschlossen. Der nördlich gelegene Siedlungsbereich der Schwerter Heide ist städtebaulich klar durch die BAB1 vom Vorhabenstandort getrennt und kann nur über den Alten Dortmunder Weg, über die Hörder Straße/B236 oder über die im Ostengelegene Osterberger Straße erreicht werden. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist somit nur eingeschränkt möglich (vgl. dazu auch „Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Schwerte, Am Eckey“, Juni 2021, Seite 10), sodass der Vorhabenstandort als autoorientierter Standort eingestuft werden muss. In diesem Zusammenhang verweisen wir dann auf den bereits bestehenden Verbrauchermarkt Kaufland an der Straße am Dohrbaum mit rund 3.000 qm Verkaufsfläche, der rund 750 Meter Luftlinie vom Vorhabenstandort entfernt ist und schätzungsweise in 4 Minuten Fahrzeit entfernt liegt. Der Einzugsbereich dieses nächstgelegenen Wettbewerbsstandortes dürfte sich somit in großen Teilen mit dem Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes überschneiden, da beide Standorte (Kaufland sowie der geplante Vorhabenstandort) aufgrund ihrer räumlichen Lage im Stadtgebiet als autoorientiert einzustufen sind.</p> <p>Wie aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse mit Stand Juni 2021 ersichtlich, könnte der vorgesehene Vorhabenstandort „Am Eckey“, der in solitärer Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, im fußläufigen Nahbereich (600 m-Isodistanz) lediglich 600 Personen erreichen (vgl. o.g. städtebauliche Wirkungsanalyse, Juni2021, Seite 15). Die Wirkungsanalyse stellt auf Seite 17 dar, dass die rechnerische Betrachtung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass sich das Vorhaben allein auf Grundlage des Kaufkraftpotenzials im fußläufigen Nahbereich absatzwirtschaftlich nicht tragfähig darstellt. Dementsprechend müsste der potenzielle Markt an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort Kaufkraft aus umliegenden Bereichen abziehen, um wirtschaftlich tragfähig zu sein.</p>	<p>Die Verträglichkeitsstudie hat belegt, dass 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.</p> <p>Aufgrund der bestehenden, dispersen Siedlungsstruktur im nördlichen Stadtgebiet von Schwerte, lässt sich kein eindeutiger Siedlungsschwerpunkt definieren. Vor diesem Hintergrund wird ein funktionales Versorgungsgebiet für den potenziellen Markt bestimmt, welches die räumlich unterversorgten Siedlungsbereiche mit einbezieht. Hier leben rund 6.500 Einwohner. Für dieses Einwohnerpotenzial ergibt sich eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit.</p>
--	--	--

<p>Insbesondere auch vor diesem Hintergrund erschließt sich uns nicht, warum eine städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an dem Vorhabenstandort, der sich zudem in räumlicher Nähe zum Dortmunder Stadtgebiet befindet, lediglich auf die städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen im Schwerter Stadtgebiet konzentriert, nicht aber die Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden betrachtet. Zentrale Bereiche und Nahversorgungsstandorte auf Dortmunder Stadtgebiet, wie beispielsweise das Nahversorgungszentrum Dortmund Sölderholz/Lichten-dorf (ca. 3,2 km Luftlinie vom Vorhabenstandort entfernt), das Nahversorgungszentrum Dortmund Höchsten (ca. 2,9 km Luftlinie vom Vorhabenstandort entfernt) oder auch das Nahversorgungszentrum Dortmund Berghofen (ca. 3,3 km Luftlinie vom Vorhabenstandort entfernt) bleiben in der Wirkungsanalyse komplett unberücksichtigt. Auch die Auswirkungen auf den nächstgelegenen Wettbewerbsstandort „Am Dohrbaum“ (Kaufland) auf Schwerter Stadtgebiet sind unseres Erachtens in der Auswirkungsanalyse nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Eine atypische Fallgestaltung erschließt sich uns durch die vorliegende Wirkungsanalyse derzeit nicht, zumal alternative Vorhabenstandorte im Schwerter Stadtgebiet augenscheinlich ebenfalls nicht geprüft wurden. Zwar wurden im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte, das vom Rat der Stadt Schwerte am 19.02.2014 verbindlich als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist, vor rund acht Jahren bereits zwei bis drei Potenzialflächen für etwaige Entwicklungen benannt (u.a. Binnerheide/Ostenberger Straße (Schwerter Heide) für einen Lebensmitteldiscounter sowie östl. Ostberger Straße/ südlich Binnerheide (Schwerte Ost) für einen Lebensmitteldiscounter), allerdings wurde damals keine Vereinbarkeit mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der fehlenden wohnsiedlungsräumlichen Integration und geringen</p>	<p>Zur Bestimmung des Untersuchungsraumes wurde eine Zeitdistanz von maximal 8 Pkw-Fahrminuten zu Grunde gelegt (Ermittlung über Routenplaner). Alle Wettbewerbsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet sind weiter entfernt und werden erst in 9 oder mehr Minuten erreicht.</p> <p>Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wurde der Untersuchungsraum vergleichsweise eng gefasst. Der umverteilungsrelevante Anteil im Untersuchungsraum ist 90 %. Außerhalb des Untersuchungsraumes werden somit 10 % der Vorhabenumsatzes umverteilt, das entspricht einem monetären Anteil von rund 0,5 Mio. Euro. Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung von mindestens drei weiteren Standorten im Dortmunder Stadtgebiet die rechnerischen Umsatzumverteilungen (prozentual und monetär) sehr gering ausfallen würden und sich die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit nicht ändern würde. Negative städtebauliche Auswirkungen wären demnach zudem im Dortmunder Stadtgebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt Schwerte waren seit der Erstellung des derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes, die darin aufgeführten Standorte nicht vermarktbar. Darüber hinaus sind weitere, verfügbare Standorte nicht zu benennen, so dass der Vorhabenstandort der einzige derzeit möglich Standort für das Vorhaben ist. Vor diesem</p>
---	--

	<p>Bevölkerung im Nahbereich festgestellt. Gleiches gilt unseres Erachtens ebenso für den jetzt geplanten Vorhabenstandort. Vielmehr stellt sich der nunmehr gewählte Standort augenscheinlich sogar schlechter bzw. nicht integriert und mit geringerem Bevölkerungspotential für eine Nahversorgung dar, als die beiden oben genannten nicht realisierbaren Vorhabenstandorte.</p>	<p>Hintergrund war eine Standortalternativenprüfung nicht Gegenstand der Verträglichkeitsstudie.</p>
<p><b>TöB: Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Westfalen, Außenstelle Bochum ID: M1010</b></p>	<p>Das Plangebiet - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“- erstreckt sich südlich der Straße „Am Eckey“ (K 20) und reicht gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) in den Anbaubereich der Autobahn 1 hinein.</p> <p>Aufgrund dieser straßenanbaurechtlichen Situation sind die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes zu beachten und die nachstehenden Beschränkungen in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grenzen der 40 m - Anbauverbotszone sowie des 100 m - Anbaubeschränkungsbereichs sind im Plan darzustellen.</li> <li>- Werbeanlagen sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone nicht zulässig.</li> <li>- Werbeanlagen innerhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen.</li> <li>- Bauliche Anlagen (§ 9(2)), 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Die Zonen wurden in den Plan aufgenommen, die Beschränkungen für Werbeanlagen wurden in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Es wurden Hinweise zur Beleuchtung in den Plan aufgenommen.</p>

	<p>- Beleuchtungsanlagen sind zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Die Leuchtpunkthöhen sind auf Regelhöhe zu begrenzen und die Abstrahlwinkel der Leuchten dürfen keine Ausrichtung zur Autobahn aufweisen.</p>	
<p><b>TöB: Stadtentwässerung Schwerte GmbH ID: 1006</b></p>	<p>Stellungnahme Lebensmittelmarkt Dohrbaum Aus Sicht der Stadtentwässerung Schwerte, bitten wir um Berücksichtigung folgender Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der öffentlichen Kanal DN 500 auf dem Flurstück 846 ist grundbuchlich gesichert. Der Kanal darf innerhalb eines Schutzstreifens von 3m beiderseits der Kanalachse weder mit dem geplanten Lebensmittelmarkt überbaut noch mit tiefwurzelnder Neubepflanzung (hier Bäume) versehen sowie Einwirkungen daran vorgenommen werden, die die Unterhaltung und den Bestand des Kanals gefährden.</li> <li>• Der Anschlusspunkt für Schmutzwasser und Regenwasser ist der öffentliche Mischwasserkanal DN 500 auf dem Flurstück 846. Aufgrund der hydraulischen Auslastung der weiteren Vorflut ist die Einleitungsmenge auf 5 l/s ha begrenzt.</li> <li>• Für die weitere Planung ist ein Bodengutachten erforderlich. Die Möglichkeit einer Versickerung, mind. für die Parkplatzflächen, ist zu prüfen. Bei der Berechnung einer Versickerungsanlage ist ein zehnjähriges Regenereignis (N=0,1) zu Grunde zu legen.</li> <li>• Die gem. BauGB geforderten Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Begrünung der Parkplatzflächen oder Photovoltaikanlagen sollten im B-Plan festgesetzt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese als Forderung schwer umzusetzen.</li> <li>• Im Zuge der Entwässerungsplanung ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Überflutungsflächen sind einzuplanen.</li> </ul>	<p>Die überbaubare Fläche wurde verschoben</p> <p>Die Einleitungsbeschränkung wurde im Entwässerungskonzept berücksichtigt</p> <p>Das Bodengutachten liegt vor. Wegen der verhältnismäßig geringen Durchlässigkeit sollte von einer Versickerung des auf den Dachflächen und befestigten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers abgesehen werden. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsraum im Wasserschutzgebiet Zone III A liegt. Hier ist die Versickerung von Regenwasser des Parkplatzes ausgeschlossen.</p> <p>Die Maßnahmen wurden berücksichtigt</p> <p>Der Überflutungsnachweis ist im Entwässerungskonzept enthalten</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zufahrtsregelung über die K 20 ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Eine entsprechende Erlaubnis muss vorliegen.</li> </ul>	Kenntnisnahme / Durchführungsvertrag
<p><b>TöB: AGON-Schwerte c/o ID: M1005</b></p>	<p>Zu der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 31, Lebensmittelmarkt Am Dohrbaum nehmen wir im Namen und mit Vollmacht des Naturschutzbundes Deutschland Landesverband NRW e.V. wie folgt Stellung:</p> <p><b>1.0 Verwendete Unterlagen</b> Zur Bewertung des B-Plans lagen die folgenden Unterlagen vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan-Entwurf</li> <li>Begründung</li> <li>Textliche Festsetzungen</li> <li>Artenschutzgutachten</li> </ul>  <p>Bild 1: B-Plan (Auszug): Lage der Plangebietes</p>	Kenntnisnahme

## 2.0 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit Bäckerei / Café mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und entsprechenden Stellplatzanlagen geschaffen werden. Der großflächige 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.



Bild 2: Luftbild des Plangebietes südlich der BAB A1 an der K2

## 3.0 Belangen des Naturschutzes / Flächenverbrauch

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die Maßgaben des Fachgutachters im Artenschutzgutachten sowie in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan bzw. in der Begründung zum B-Plan in beschrieben und gewürdigt.

Vorgesehen sind u.a. Pflanzungen von Bäumen und heimischen

<p>Büschen und Sträuchern. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind ergänzend vorgesehen. Die Baufeldräumung (Beseitigung aller Gehölze, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von Vögeln generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt. Generell ist aber wieder einmal ein unverhältnismäßiger Verbrauch an freier Fläche zu verzeichnen. Eingeschossige flächige Bauweisen und riesige Parkplatzflächen im immer dichter besiedelten städtischen Raum sind m.E. nicht mehr zeitgemäß. Möglich wäre z.B. auch eine Tiefgarage und / oder ein doppel geschossiges Parkdeck. Das würde den Flächenverbrauch schon drastisch reduzieren und grüne Freiräume für den Erhalt eines gesunden Stadt-Klimas schaffen. Die Vergeudung wertvoller Flächen im Innenstadtbereich führt langfristig zwangsläufig zu einem weiteren Flächenverbrauch in der Landschaft. Gerade das gilt es zu vermeiden.</p> <p><b>4.0 Forderungen / Anregungen</b></p> <p><b>4.1 Starkregenereignisse / Regenrückhalt</b></p> <p>Mit Blick auf die vermehrt auftretenden Starkregenereignisse der letzten Jahre ist darauf hinzu weisen, dass auf dem Gelände Maßnahmen zur Regenrückhaltung nachzuweisen sind. Wie die Hochwasserereignisse 2010 und 2021 im Bereich des Elsebades gezeigt haben, sind 2 mal innerhalb von 10 Jahren Niederschläge in einer Größenordnung aufgetreten, die das in der Starkregenkarte von Schwerte (2015) angesetzte 100-jährlich Niederschlagsereignis von 48,5 mm/h bei weitem überschritten haben. Niederschläge von 200 mm in 2 Std haben 2014 in Münster große Schäden verursacht. Die neue Starkregenkarte von NRW aus 2021 legt eine Niederschlagsmenge von 90 mm/h zugrunde. Wie ja bekannt sein sollte, lagen die Niederschlagsmengen beim dem Unwetter im Juli 2021 in Hagen-Hohenlimburg bei ca. 140 mm/h bis 160 mm/h. Für Schwerte waren Werte von 70 bis 90 mm/h vorhergesagt.</p> <p>Bei überbauten Grundstücken von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist ein Überflutungsnachweis zu führen. „In einem Überflutungsnachweis nach</p>	<p>Wird festgesetzt</p> <p>Diese Lösungen sind unwirtschaftlich.</p> <p>Hier ist kein Innenstadtbereich, eher Siedlungsrand.</p> <p>Die Starkregenvorsorge wurde im Entwässerungskonzept berücksichtigt.</p>
---	--

<p>DIN 1986-100 (Abschnitt 14.9.3) muss nachgewiesen werden, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignis und dem 2-jährlichen Bemessungsregen schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Es kann aber auch mit Jährlichkeiten von a =100 Jahren oder höher gerechnet werden. Angesichts der o.g. Ereignisse ist dieses zu fordern, um die Auswirkungen der zukünftig zu erwartenden Starkregenereignisse abzumildern.</p> <p>Ein Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis liegt bisher nicht vor. Der Hinweis auf die bestehende Kanalisation ist m.E. nicht ausreichend, weil die bestehende Fläche durch Bebauung und Stellflächen bis zu 90 % versiegelt wird.</p> <p><b>4.2 Photovoltaik / E-Mobilität</b></p> <p>Um die Energiewende voranzubringen, wäre es wünschenswert, wenn verbindlich Vorgaben für die Nutzung von PV-Anlagen gemacht würden. Zudem könnten diesbezüglich Förderanreize seitens der Stadt gegeben werden. Der Bau von Schnell-Ladestationen mit 50 KW bis 150 KW oder 300 KW sollten seitens der Planung verbindlich vorgegeben und umgesetzt werden. Park und Stellflächen für E-Bikes und E-Roller sollten ausgewiesen werden.</p> <p><b>5.0 Zusammenfassende Bewertung</b></p> <p>In Hinblick auf den Naturschutz und die artenrechtlichen Belange bestehen seitens des NABU-Kreisverband Unna - abgesehen von der grundsätzlichen Ablehnung eines hohen Flächenverbrauches - keine weiteren Bedenken, die das Bauvorhaben aus Gründen des Natur- und Artenschutzes verhindern könnten. Konkrete Hinweise und Forderungen zum Ausbau der Regenrückhaltekapazitäten und zur Verbesserung des Schutzes vor Starkregenereignissen wurden gegeben und begründet. Ein Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis muss noch vorgelegt werden. Wünschenswert wären natürlich auch verpflichtende Vorgaben zur Nutzung der Dachflächen für die Photovoltaik sowie die Maßgabe zur Einrichtung von Schnell-Ladestation für die E-Mobilität.</p>	<p>Der Überflutungsnachweis liegt im Entwässerungskonzept vor.</p> <p>PV wird festgesetzt</p> <p>Es sind 4 Ladestationen vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---



<p><b>Öffentlichkeit: Bürger ID: 1008</b></p>	<p>Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Lebensmittelmarkt Dohrbaum": Gegen vorgenannten Bebauungsplan Nr. 31 bestehen folgende Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird eine Umsatzannahme vom Planvorhaben von 4,3 Mio. € (=90% des Gesamtumsatzes) angenommen. Das Verträglichkeitsgutachten von Junker + Kruse von 2021 geht von einem Gesamtumsatz von 4.777.778 € p.a. aus. Diese Umsatzschätzung ist zu gering: Laut dem „16. Hahn Retail Real Estate Report 2021 (auf Grundlage TradeDimensions, bulwiengesa)“ wird der Umsatz für einen Rewe Verbrauchermarkt mit ca. 4.320 €/m<sup>2</sup> = 5.616.000 € ermittelt.</li> <li>• Es wird eine Umsatzumverteilung von 8% ermittelt (scheinbar gemittelt). Auf der Grundlage einer realistischen Flächenproduktivität von 4.320 €/m<sup>2</sup> würden die 10% überschritten (ca. 9,4 %). Gemessen an den Feststellungen des Gutachtens (S.20), nach denen „sich für die Anbieter in städtebaulich nicht integrierten Streulagen Umsatzumverteilungen von rund 1,4 Mio. Euro bzw. 9,5 %.“ ergeben, sind bei realistischem Umsatz (wie zuvor beschrieben) ca. 11,1 % Umsatzumverteilung anzunehmen. Danach ist die in der Regel anzunehmende Schwelle von 10 % überschritten, nach der von einer Unverträglichkeit des Vorhabens auszugehen ist.</li> <li>• Es bestehen erhebliche Bedenken gegen den hinzukommenden Pkw- und Anlieferverkehr des Planvorhabens.</li> <li>• Verkehrlich ist das Plangebiet derzeit nicht erschlossen. (S. 10 d. Bebauungsplanbegründung) und die konkrete Erschließung des Vorhabens wird auch nicht ersichtlich.</li> </ul>	<p>Das Verträglichkeitsgutachten von Junker + Kruse von 2021 geht von anerkannten Daten aus.</p> <p>Es gibt keine Zweifel am Verträglichkeitsgutachten 2021.</p> <p>Verkehrserzeugung und Schallgutachten sehen keine unzumutbaren Belastungen.</p> <p>Mit der Planung wird das Gebiet erschlossen.</p>
---	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artenschutzbelange wurden nicht hinreichend und aktuell geprüft (das entsprechende Gutachten stammt aus dem Jahr 2018, siehe S. 22 d Bebauungsplanbegründung).</li> <li>• Verstoß gegen Ziel 6.5-2 (Standorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen). Die dort enthaltene Ausnahme für die Zulässigkeit eines Vorhabens in einer dezentralen Lage greift nur, wenn keine Alternativstandorte in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind. Alternativstandorte sind nicht hinreichend geprüft worden.</li> </ul>	<p>Die vorliegende ASP I ist ausreichend. Seit 2018 hat sich der Lebensraum nicht erheblich verändert.</p> <p>Es gibt keine Zweifel am Verträglichkeitsgutachten 2021 und an der landesplanerischen Einschätzung.</p>
<b>Öffentlichkeit: Bürger ID: 1009</b>	<p>Der Alte Dortmunder Weg (ADW) ist jetzt schon überbelastet. Er ist für viele Nichtanwohner der "short-cut" zur hoch frequentierten Hörder Straße, und das in beide Richtungen. Es kommt immer wieder zu gefährlichen Situationen, wenn Fahrzeuge hinter parkenden Autos warten bzw. über einen Bürgersteig ausweichen (müssen). Auch LKW, die das Verbotsschild vielleicht "übersehen" haben, benutzen den ADW als Umgehung. Da, wie Sie in den Unterlagen auch beschreiben, der ADW eine Achse in Richtung Schwerte-Zentrum bildet, befürchte ich ein noch höheres Verkehrsaufkommen. Mehr Lärm und ein höheres Gefährdungspotential für alle Anwohner und Familien, sind absehbar.</p> <p>Gegenwärtig und grundsätzlich ist die Erreichbarkeit und Versorgung, durch Kaufland, REWE und diversen Discountern, in Schwerte und Umfeld gut. Es erschließt sich mir nicht, warum die Stadt Schwerte, so sehr auf Gewerbesteuer "setzt" und nicht auf attraktive Wohnungen, für "zukünftige Schwerte".</p>	<p>Verkehrs- und Schallgutachten sehen keine unzumutbaren Belastungen durch das Vorhaben.</p> <p>Im Einzelhandelskonzept wird auf Versorgungsmängel im Schwerter Norden hingewiesen.</p>
<b>Öffentlichkeit: Bürger ID: 1003</b>	<p>Der Alte Dortmunder Weg wird bereits heute als Umgehungsstraße zur Hörder Straße missbraucht und leidet auch ohne die Ansiedlung des Rewe-Lebensmittelmarktes Dohrbaum bereits unter übermäßiger Verkehrsbelastung.</p>	<p>Verkehrs- und Schallgutachten sehen keine unzumutbaren Belastungen durch das Vorhaben.</p>

	<p>Da der Alte Dortmunder Weg bereits jetzt ausreichend Verkehrsprobleme hat, ist eine noch höhere Frequentierung, welche bereits eingeplant wird, als nicht mehr vertretbar einzustufen. Bereits jetzt herrscht ein für ein Wohngebiet übermäßiger Pkw-Verkehr sowie ein verbotener, aber nicht geahndeter Schwerlastverkehr.</p> <p>Eine Regelung im Sinne einer Verkehrsberuhigung z.B. durch die Einrichtung als Einbahnstraße oder reinen Anliegerstraße des Alten Dortmunder Weges würde hier eine Lösung einhergehend mit dem Bauprojekt bedeuten.</p>	<p>Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf Straßen außerhalb des Plangebiets werden nicht im Bauleitplanverfahren geregelt.</p>
<p><b>Öffentlichkeit: Bürger ID: 1002</b></p>	<p>* Ist es bei der Planung möglich, einen Gehweg von der Ecke "Osthellweg / Alter Dortmunder Weg" (am Trafohaus) zu dem Markt zu schaffen?</p> <p>* Werden die Themen Dachbegrünung / Solardach oder Solarflächen auf dem Parkplatz bei der Planung bedacht? Wie wird das Thema Flächenversiegelung auf dem Parkplatz behandelt? - Ich würde es begrüßen, wenn solche oder ähnliche, nachhaltige Maßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>* Wie wird die Rückseite des Gebäudes (Richtung Alter Dortmunder Weg) gestaltet? Ich befürchte, dass diese Rückseite - ähnlich wie beim Kaufland - durch Vandalismus, wilden Pflanzenwachstum (wie auch schon auf der Seite zum Osthellweg) und Müllablagerungen verkommen könnte. Ist es hier möglich, z.b. durch die Art der Bepflanzung und durch Fenster auf der Rückseite des Markts die Rückseite / Ostseite ansprechender zu gestalten?</p> <p>* Wäre es nicht sinnvoller, die Ausrichtung der Planung zu ändern, sodass die Anlieferung Richtung Norden und das Café Richtung Süden ist? In der jetzigen Form ist das Café direkt neben der Straße und die Anlieferung auf der Seite der Wohnhäuser. Umgedreht wäre es aus meiner Sicht schöner. Dies ließe sich auch besser mit meiner ersten Frage, dem Fußweg, realisieren.</p>	<p>Es werden Fußwege in der Planung berücksichtigt, darunter auch von Süden.</p> <p>PV, Dachbegrünung und versickerungsfähige Oberflächen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Fassade zum Alten Dortmunder Weg wird ordentlich begrünt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, Bäcker und Cafe sollen von der Zufahrt sichtbar sein.</p>

