

Bebauungsplan Nr. 205 » Erweiterung Zweiradcenter Markgraf« Begründung (Vorentwurf)

Juni 2025

Verfasser: postweltlers + partner mbB

Inhaltsverzeichnis

Teil A	4
1. Einführung.....	4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3. Verfahrensart.....	6
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1. Landesentwicklungsplan.....	7
2.2. Regionalplan	8
2.3. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	9
2.4. Flächennutzungsplan	9
2.5. Bebauungspläne	10
2.6. Landschaftsplan	11
3. Beschreibung der Bestandssituation	12
3.1. Stadträumliche Einbindung.....	12
3.2. Bebauung und Nutzung	13
3.3. Verkehrliche Erschließung.....	13
3.4. Ver- und Entsorgung	13
3.5. Topografie.....	14
4. Ausgangssituation Einzelhandel.....	15
4.1. Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte	15
4.2. Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit.....	15
5. Städtebauliche Planungsziele	17
5.1. Städtebauliches Konzept.....	17
5.2. Erschließungskonzept	18
5.3. Freiraumkonzept.....	18
5.4. Ver- und Entsorgung	19
6. Inhalte der Planung	20
6.1. Art der baulichen Nutzung	20
6.2. Maß der baulichen Nutzung	21
6.2.1. Grundflächenzahl	21
6.2.2. Anzahl an Vollgeschossen	21
6.2.3. Höhe baulicher Anlagen	21
6.3. Überbaubare Grundstücksfläche	22

6.4.	<i>Versorgungsflächen</i>	22
6.5.	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	22
6.6.	<i>Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	23
6.6.1.	Dachbegrünung	23
6.6.2.	Begrünung der Parkplätze	23
6.6.3.	Gestaltungszone	24
6.6.4.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
6.6.5.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8.	Örtliche Bauvorschriften	26
8.1.	<i>Dachgestaltung</i>	26
8.2.	<i>Werbeanlagen</i>	26
9.	Hinweise	27
9.1.	<i>Gehölzfällungen</i>	27
9.2.	<i>Minimierung der Gefahr von Vogelkollisionen</i>	27
9.3.	<i>Kampfmittelvorkommen</i>	27
9.4.	<i>Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden</i>	27
9.5.	<i>Mineralische Ersatzbaustoffe (MEB)</i>	27
9.6.	<i>Wasserschutzzone III A</i>	28
9.7.	<i>Niederschlagsentwässerung</i>	28
9.8.	<i>Einhaltbarkeit von DIN-Vorschriften</i>	28
10.	Flächenbilanz	29
11.	Fachgutachten	30
11.1.	<i>Artenschutz</i>	30
12.	Quellenangaben	32
13.	Anhang – Sortimentsliste für die Stadt Schwerte	33
Teil B	34

Teil A

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 205 „Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“ liegt im Schwerter Ortsteil Geisecke, Gemarkung Geisecke, Flur 1. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 993, 994 sowie 1014 und wird begrenzt durch:

- die Unnaer Straße im Norden,
- das Flurstück 932 im Osten,
- durch die Straße Zwischen den Wegen und das Flurstück 1016 im Süden,
- durch die Flurstücke 1019 und 944 im Westen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

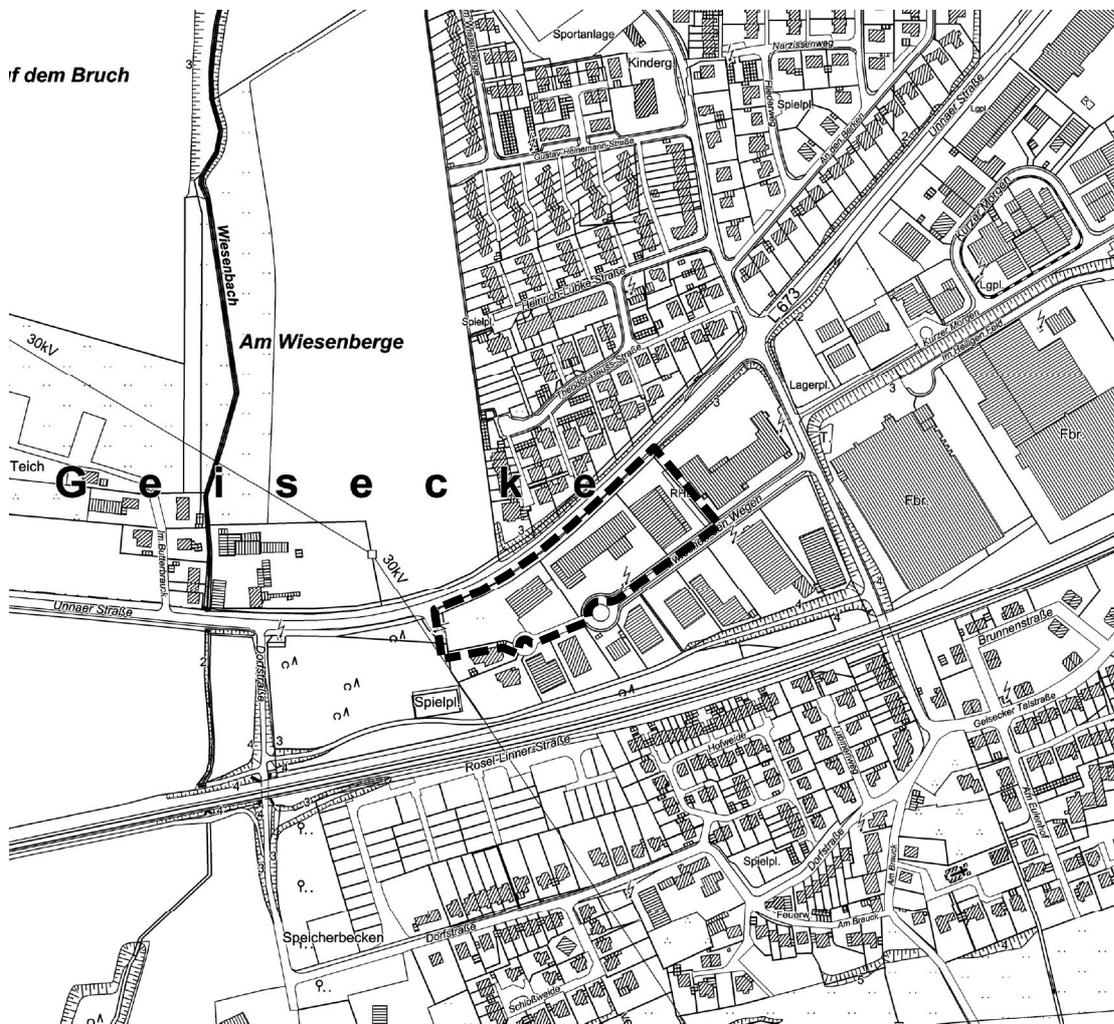


Abbildung 1: Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Zweiradcenter Markgraf ist ein seit 1965 ansässiger Familienbetrieb in der Stadt Schwerte. Eröffnet wurde das Geschäft in einem kleinen Ladenlokal in der Friedensstraße, 1998 erfolgte ein Umzug in den Gewerbepark Geisecke, der mit einer deutlichen Vergrößerung einherging. Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Fahrradmarktes plant das Zweiradcenter Markgraf & Linn erneut eine Vergrößerung der Verkaufsfläche am Standort Schwerte. Hintergrund ist, dass das Fahrrad als Fortbewegungsmittel insgesamt immer mehr an Bedeutung gewonnen hat, insbesondere die Nachfrage nach E-Bikes ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen und hat das Sortiment um rd. 80 % erweitert. Derzeit können Produkte teils nur zur 50 % im Ausstellungsraum ausgestellt werden, für ein Beratungsgespräch mit anschließender Probefahrt muss das Fahrrad/E-Bike erst aus den umliegenden Gebäuden geholt werden. Durch die Mobilitätswende ist außerdem das Interesse an der Warengruppe Lastenräder gestiegen, die aufgrund ihrer Größe das Zwei- bis Dreifache an Ausstellungsfläche benötigen. Um den neuen Herausforderungen und der weiter stetig wachsenden Nachfrage nach Fahrrädern gerecht werden und dauerhaft gegen große Investoren und Ketten bestehen zu können, ist die Verkaufsfläche zu vergrößern.

Der Standort befindet sich im Gewerbepark Geisecke, der südlich der Unnaer Straße und westlich der Geisecker Talstraße liegt. Neben dem Fahrradfachmarkt sind unterschiedlichste Unternehmen angesiedelt wie Lebensmittelmärkte, ein Fitnessstudio, ein Fachhandel für Tiernahrung sowie ein Getränkemarkt. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen.

Zur Realisierung der Betriebsvergrößerung ist es vorgesehen, das Gebäude „Zwischen den Wegen 10“ zu 2.000 m² Verkaufsfläche umzubauen. Da auch der Service immer wichtiger wird, soll das Gebäude „Zwischen den Wegen 8“ räumlich erweitert und komplett als Service-Center genutzt werden. So können die logistisch erforderlichen Lagerflächen auf dem Grundstück „Zwischen den Wegen 12“, wo sich derzeit bereits die Werkstatt des Unternehmens befindet, realisiert werden. Mit dem Vorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit (d.h. mehr als 800 m² Verkaufsfläche) überschritten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“ setzt die betreffende Fläche als Gewerbegebiet fest. Entsprechend des § 11 Abs. 3 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Demzufolge ist für den betreffenden Bereich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen erforderlich, der den bestehenden Bebauungsplan in dem Bereich ersetzt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwerte ist die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Erforderlich ist hier eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer Sonderbaufläche, sodass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird. Die vorgesehene 23. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

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

1.3. Verfahrensart

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 13.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes förmlich eingeleitet werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Fachmarktes zu schaffen. Das Verfahren wird nach den allgemeinen Vorschriften zur Bauleitplanung ohne Anwendung des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der entsprechende Umweltbericht bildet als Teil B einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Nächster anstehender Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Landesentwicklungsplan

Die Stadt Schwerte ist in der zeichnerischen Darstellung zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum festgelegt.

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

Ziel 6.5-1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

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

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

Ziel 6.5-2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

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

Das Planvorhaben befindet sich im bestehenden Zentralen Versorgungsbereich »Nahversorgungszentrum Geisecke«. Die Sortimentsliste mit Einordnung des Kernsortiments »Fahrräder und technisches Zubehör« als zentrenrelevant ist dem Anhang beigelegt. Dem Erfordernis der Raumordnung wird entsprochen.

Ziel 6.5-3 Beeinträchtungsverbot

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

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

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

2.2. Regionalplan

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

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



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr (schwarze Strichlinie = Lage des Plangebietes)

2.3. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Zu den Vorgaben der Regional- und Landesplanung gehört auch der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), der am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Der Bundesraumordnungsplan zum Hochwasserschutz soll das Wasserrecht unterstützen und ergänzen und dient dazu den Hochwasserschutz zu verbessern. Die Ziele und Grundsätze des BRPH sind im Rahmen der Bauleitplanung explizit zu prüfen und zu berücksichtigen. Für die Planung sind insbesondere die nachfolgenden Ziele und Grundsätze relevant:

Ziel I.1.1: Hochwasserrisikomanagement

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch offene Fließgewässer und das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Auch liegt das Plangebiet nicht im Hochwasserrisiko- oder -gefahrenbereich. Es besteht kein erhöhtes Hochwasserrisiko.

Ziel I.2.1: Klimawandel und -anpassung

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

Grundsatz II.1.1: Schutz vor Hochwasser

Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen, in Summe sind keine negativen Auswirkungen von Hochwassern auf das Plangebiet zu erwarten, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind.

2.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird für das ganze Stadtgebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellungen sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 30.12.2004) stellt das gesamte Gewerbegebiet Geisecke als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Ausnahmen bilden die beiden Sondergebiete „Einzelhandel“ (Teilbereich BP Nr. 151 angrenzend an den Änderungsbereich und Möbeleinzelhandel BP Nr. 130 B). Im Norden schließen sich Wohnbauflächen (Nord-Ost) und Flächen für die Landwirtschaft (Nord-West) an. Im Westen befindet sich eine Grünfläche.

Da die Darstellungen des FNP von den geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung abweichen und somit den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB entgegenstehen, ist demnach für das Plangebiet eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern.

In einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird die 23. Flächennutzungsplanänderung vorgenommen. Hierbei wird die im Geltungsbereich befindliche gewerbliche Baufläche als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung »Fahrradfachmarkt« und 2000 m² Verkaufsfläche dargestellt.

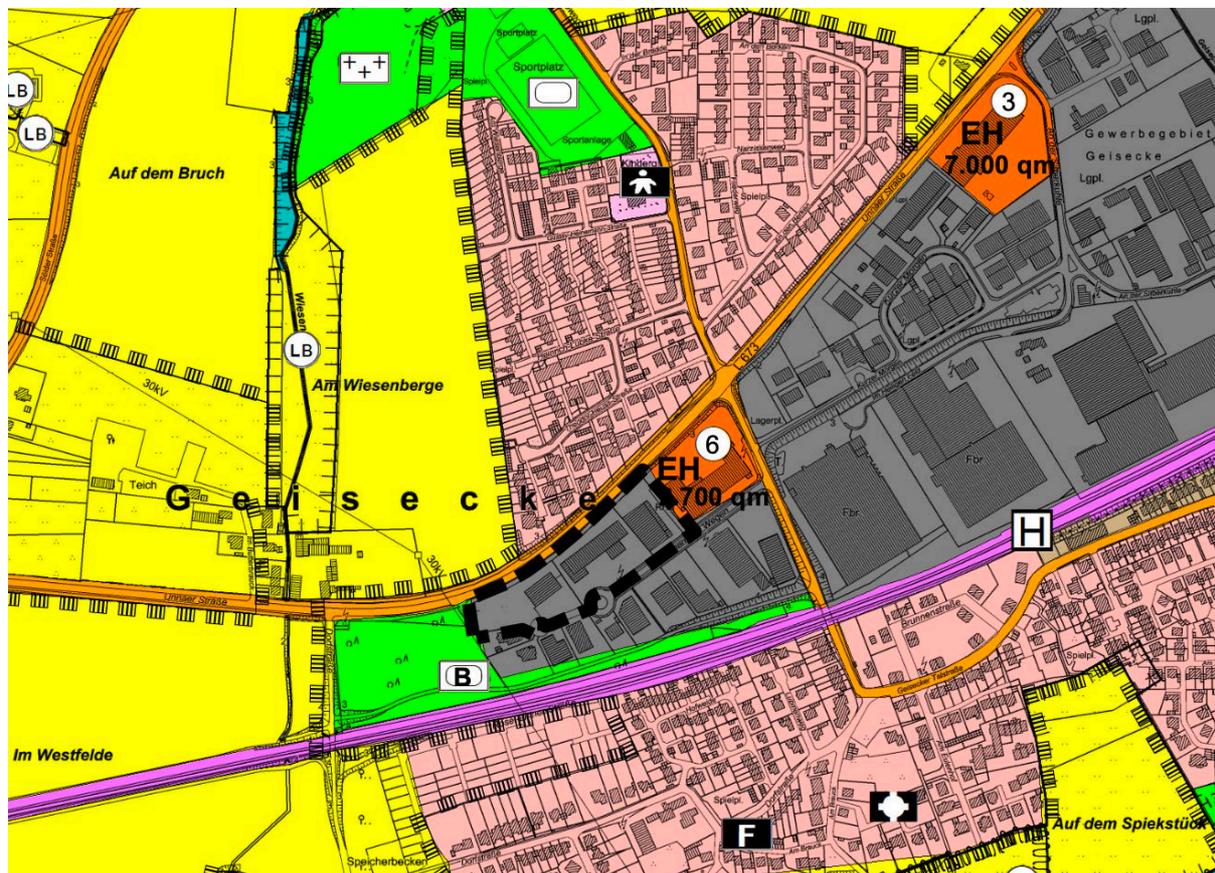
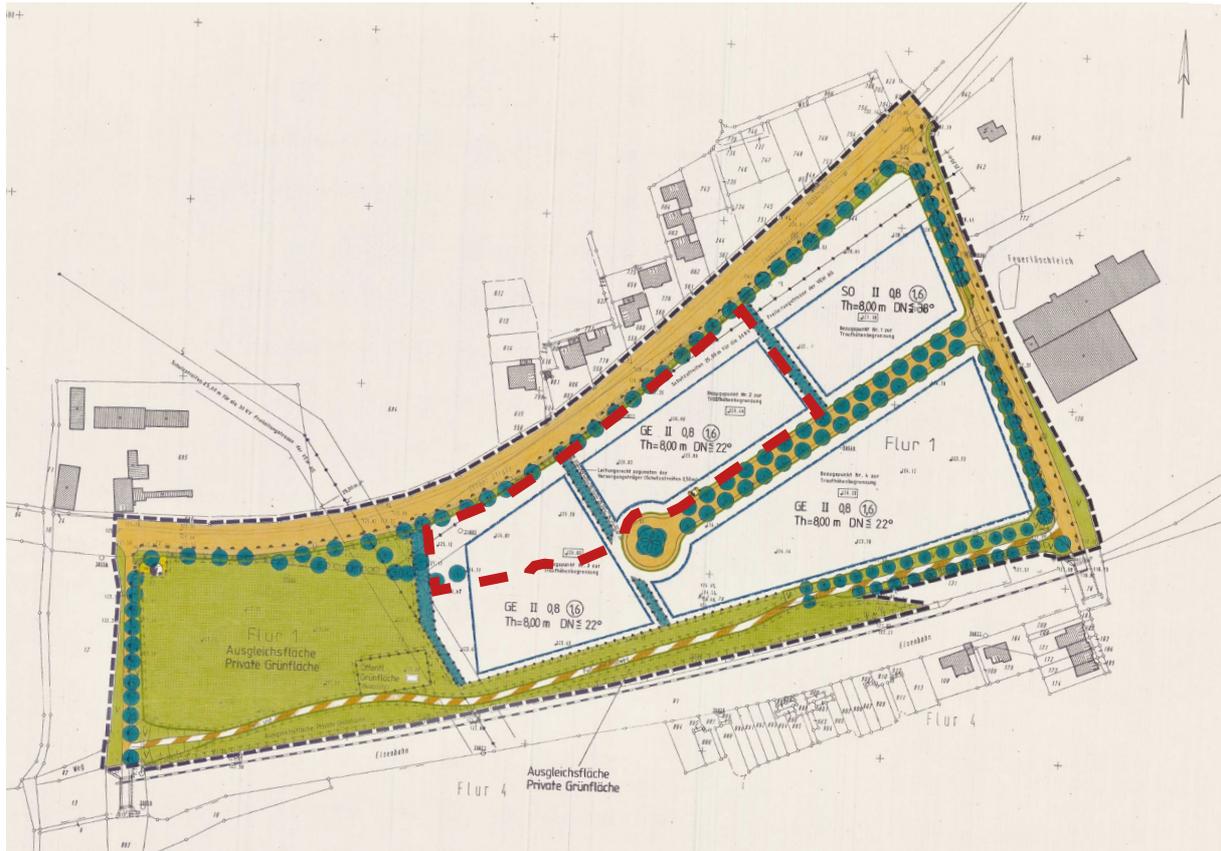


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (schwarze Strichlinie = Plangebietsabgrenzung)

2.5. Bebauungspläne

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“, welcher am 05.04.1996 Rechtskraft erlangte. Entsprechend der damaligen Darstellung im FNP ist das Plangebiet als Gewerbegebiet GE festgesetzt worden. Darüber hinaus wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 für den Planbereich festgesetzt. Ergänzend werden maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 8,0 m und einer Dachneigung von bis zu 22° festgesetzt. Die Baufenster werden mit Baugrenzen definiert, dazwischen befinden sich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im nordöstlichen Teilbereich (außerhalb des in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 205) wird ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Untergeschoss sowie Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs-, Büro- und Praxenräume, Jugendeinrichtungen, Begegnungsstätten und Einrichtungen mit kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken im Obergeschoss festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 151 setzt zudem eine öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“, private Grünflächen als Ausgleichsflächen sowie einen Fuß- und Radweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze fest.



**Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“
(mit Umrandung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 205)**

Da mit dem Erweiterungsvorhaben des Betriebes auf rd. 2.000 m² Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit überschritten wird, ist das Vorhaben in einem Gewerbegebiet gemäß BauNVO nicht zulässig. Auch ist eine Neuordnung der Anlieferung im Bereich des Pflanzstreifens vorgesehen, welcher entfallen muss. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 erforderlich, welcher den Planbereich als Sondergebiet festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 151 wird in diesem Teilbereich von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 205 ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 130 A "Gewerbegebiet Geisecke Nord" setzt östlich des Bebauungsplanes Nr. 151 weitere eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Im näheren Umfeld befinden sich zudem die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4 "Am Wiesenberge", Nr. 192 "Im Westfelde" und Nr. 107 "Dorfstraße", welche südlich der Bahntrasse allgemeine Wohngebiete und nördlicher der Unnaer Straße ein reines Wohngebiet festsetzen.

2.6. Landschaftsplan

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

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Geisecke und ist nordöstlich der Schwerter Innenstadt, zwischen den Bahngleisen im Süden und der Unnaer Straße im Norden gelegen. Das Plangebiet ist Teil des Nahversorgungszentrums bzw. des Gewerbegebietes Geisecke.



Abbildung 5: Luftbild (rote Linie = Plangebietsabgrenzung)

Kartengrundlage: Land NRW (2024) – „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Im Osten und Süden schließen sich im unmittelbaren Umfeld weitere gewerbliche Nutzungen an (z.B. Lebensmittelläden, Fitnessstudio, Großhändler). Westlich des Plangebietes schließen Grünstrukturen mit einem Bolzplatz an, südlich des Plangebietes verläuft entlang der Bahngleise ein mit Gehölzen gesäumter Fuß- und Radweg. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Unnaer Straße.

Der Ortsteil Geisecke ist durch zwei Wohnsiedlungsbereiche gekennzeichnet, die durch die L 673 (Unnaer Straße) und die Eisenbahntrasse eine räumliche Trennung erfahren. Die Bebauung in den Wohngebieten im weiteren Umfeld des Plangebietes südlich und nördlich ist überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern geprägt. Auf der nördlichen Seite der Unnaer Straße befindet sich neben dem Wohngebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

3.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und bebaut. Derzeit befinden sich dort drei hallenartige Gebäude mit zugehörigen Stellplatzanlagen, die von dem Fahrradfachmarkt „Markgraf“ genutzt werden. Die beiden westlichen Gebäude sind mit der Längsseite zur Erschließungsstraße ausgerichtet, die Stellplatzanlagen sind den Gebäuden vorgelagert. Das östliche Gebäude ist mit der schmaleren Fassade zur Straße ausgerichtet, die Stellplatzanlage befindet sich hier längs der östlichen Seite sowie im rückwärtigen Bereich an der Unnaer Straße. Im östlichen Gebäude („Zwischen den Wegen 8“) befindet sich die Verkaufshalle des „Zweiradcenters Markgraf & Linn“. Das Gebäude „Zwischen den Wegen 10“ wird als Lager mit Montagestation und Sozialräumen genutzt. Im westlichen Gebäude („Zwischen den Wegen 12“) ist das Service-Center des Fahrradfachmarktes mit Lager und Werkstatt untergebracht. Die Gebäude sind zum Teil mit begrünten Flachdächern ausgebildet, die Verkaufshalle des Fahrradfachmarktes weist zudem Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche auf.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs ist als Wiesenfläche mit einzelnen großkronigen Bäumen in den Randbereichen ausgebildet. Auch im rückwärtigen Bereich zur Unnaer Straße, zwischen den einzelnen Gebäuden und zur Erschließungsstraße orientiert befinden sich untergeordnete Grünflächen mit (kleineren) Bäumen.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße Zwischen den Wegen, im weiteren Verlauf über die Geisecker Talstraße welche an die Unnaer Straße (L673) angebunden ist. Die B236 ist in ca. 3 km westliche Richtung erreichbar. Somit ist die Anbindung an die Innenstadt und an andere Stadtteile sowie überregionale Ziele gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet ist über die Haltestelle „Schulberg“ an der Geisecker Talstraße bzw. Unnaer Straße/L673 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet, hier verkehren die RegioBus-Linien R30 (Schwerte – Iserlohn) und R50 (Schwerte Hbf – Geisecke), jeweils im Stundentakt.

Der nächstgelegene Haltepunkt des Schienennahverkehrs ist der Bahnhof Schwerte in ca. 5 km Entfernung.

Fuß- und Radverkehr

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ist ebenfalls über die Straßen Geisecker Talstraße und Zwischen den Wegen gegeben. Südlich des Plangebietes verläuft zudem ein Fuß- und Radweg, welcher die Geisecker Talstraße mit der Dorfstraße im Westen verbindet.

3.4. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Netz an Infrastruktur (Gas, Wasser, Entwässerung, Telekommunikation) sichergestellt. Zur Stromversorgung des Plangebietes ist eine Ortsnetzstation vorhanden. Die vorhandenen 30 kV-Leitungstrasse westlich des Plangebietes einschließlich ihres Schutzstreifens ist bei der Planung zu berücksichtigen.

3.5. Topografie

Das Plangebiet weist nur leichte topografische Unterschiede auf und fällt von Nordosten (127,7 m ü. NHN) nach Südwesten (125,0 m ü. NHN) um rund 2 Meter ab.

4. Ausgangssituation Einzelhandel

4.1. Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte

Das 2024 politisch beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte (2. Fortschreibung) dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels und erfasst die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte sowie Sonderstandorte.

Der Vorhabenstandort ist Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Geisecke“. Der hier ansässige Einzelhandel dient vor allem der Nahversorgung der Bevölkerung in den Stadtteile Geisecke und Lichtendorf. Ziel ist die Sicherung der Versorgungsfunktion. Der Fahrradfachmarkt zählt mit zu den funktionstragenden Anbietern und Frequenzerzeugern im Nahversorgungszentrum.



Abbildung 6: Nahversorgungszentrum Geisecke

Quelle: Junker + Kruse, Stadt Schwerte Einzelhandelskonzept 2023 2. Fortschreibung, Grundlage: Einzelhandelserhebung Junker + Kruse 2022

4.2. Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2023 eine Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Junker + Kruse erstellt, die die Auswirkungen des Vorhabens

auf andere Einzelhandelsbetriebe mit ähnlichem Sortiment und die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schwerte selber sowie der umliegenden Städte untersucht.

Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich die Gesamtverkaufsfläche des Fahrradfachmarkts von 800 m² auf 2.000 m² erhöhen. Die Auswirkungsanalyse konzentriert sich vor allem auf das Kernsortiment Fahrräder und technisches Zubehör, welches 90 % der Gesamtverkaufsfläche einnimmt. Insgesamt wird sich der geschätzte Vorhabenumsatz im Kernsortiment Fahrräder und technisches Zubehör durch die Erweiterung bei einer sortimentspezifischen Flächenproduktivität von 2.900 Euro/m² um 3,1 Mio. Euro auf geschätzte 5,2 Mio. Euro erhöhen. Das Vorhaben wird aufgrund seiner Dimensionierung ein regionales Einzugsgebiet erschließen. Der Untersuchungsraum umfasst insbesondere neben Teilen der Oberzentren Dortmund und Hagen, auch die Mittelzentren Herdecke, Iserlohn, Kamen und Unna sowie das Grundzentrum Fröndenberg. Im Rahmen der Umverteilungsberechnung im Kernsortiment Fahrräder und technisches Zubehör zeigen sich Umsatzumverteilung von 6,1 bis 8,7 % wobei sich die monetären Ausprägungen auf einem geringen Niveau von 0,1 bis 0,6 Mio. Euro bewegen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass ein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen weder in der Stadt Schwerte noch in den übrigen Kommunen im Untersuchungsraum zu erwarten ist, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit gemäß § 11 (3) BauNVO konstatiert werden kann.

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob die Vorhaben mit den landesplanerischen und stadtplanerischen Zielen und Grundsätzen kompatibel sind. Das Vorhaben befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich sowie im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Geisecke“. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Versorgungsstrukturen in den im Einzugsbereich (Untersuchungsraum) des Vorhabens gelegenen Kommunen durch ein potenzielles Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist für das Erweiterungsvorhaben auszuschließen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW ist somit gegeben.

In der Sitzung des Regionalen Einzelhandelskonzepts Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK Ruhrost) Ende Juni 2023 wurde darüber hinaus der Regionale Konsens für das Vorhaben erteilt.

5. Städtebauliche Planungsziele

5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung des Fahrradfachmarktes vor. Zur Realisierung der Betriebsvergrößerung werden die beiden östlichen Gebäude in einem Zentralbau zusammengefasst. Das Gebäude „Zwischen den Wegen 10“ (roter Bereich) wird zu 2.000 m² Verkaufsfläche umgebaut. Das Gebäude „Zwischen den Wegen 8“ (grüner Bereich) wird räumlich erweitert und komplett als Service-Center bzw. Werkstatt auf ca. 1.000 m² genutzt. Anknüpfend an Verkauf und Service-Center werden Büroflächen (blau) untergebracht. Die logistisch erforderlichen Lagerflächen (insgesamt ca. 2.500 m²) werden hauptsächlich auf dem westlichen Teil des Plangebietes (beiger Bereich) realisiert. Ein weiterer Teil der Lagerflächen wird sich an den Verkauf anschließen. Die Gebäude werden dabei weiterhin in hallenbauweise mit Flachdach errichtet.

Im rückwärtigen Bereich zwischen den Gebäuden und der Unnaer Straße entsteht eine Fahrradteststrecke für die Kunden.

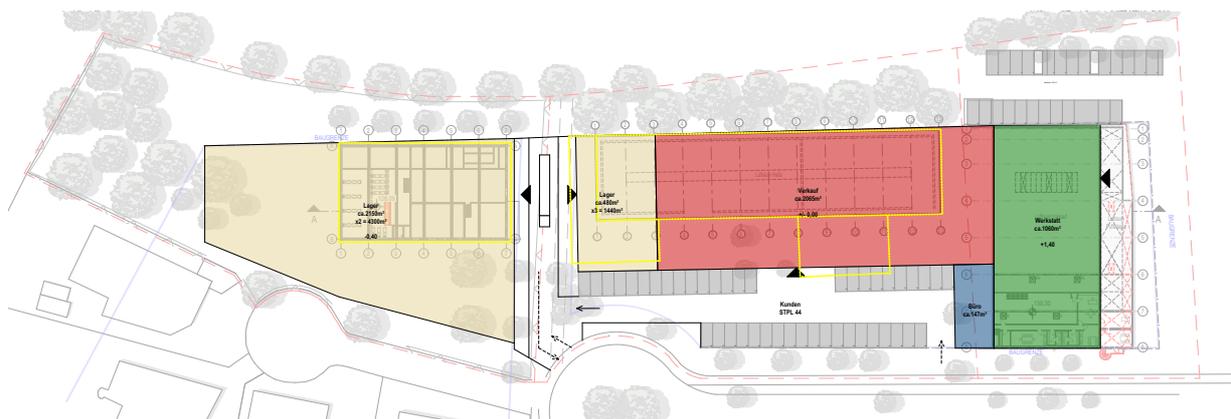


Abbildung 7: Lageplan

SHA Scheffler Helbich Architekten (Stand 2023)

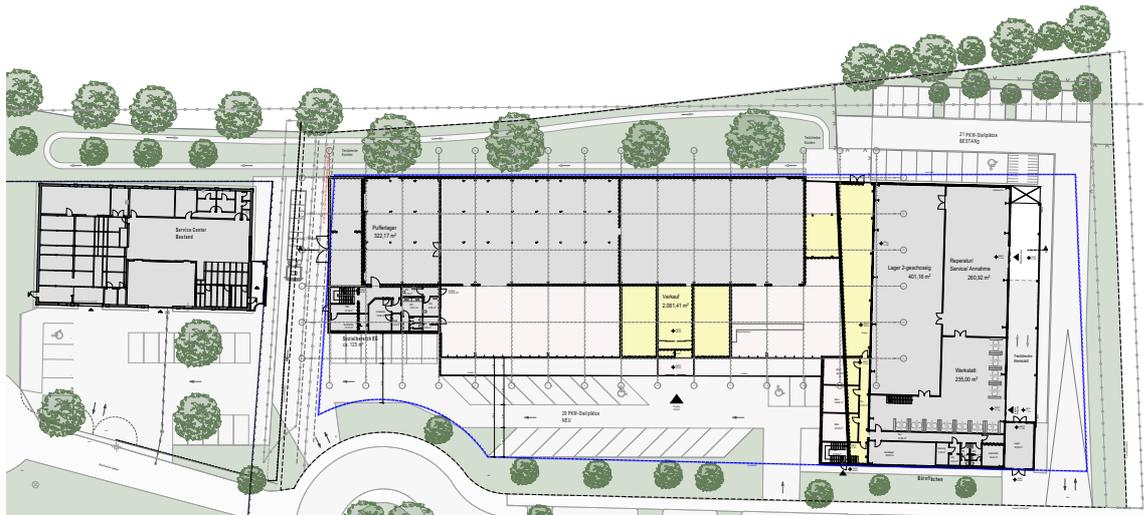


Abbildung 8: Konzeptstudie Zweiradcenter Markgraf

SHA Scheffler Helbich Architekten (Stand 2024)

5.2. Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Fachmarktes erfolgt wie im Bestand über die Straße „Zwischen den Wegen“, im weiteren Verlauf über die „Geisecker Talstraße“. Es wird wie auch im Bestand insgesamt vier Ein- bzw. Ausfahrten im Süden des Plangebiets, von der Straße Zwischen den Wegen aus, geben. Eine der Zufahrten, welche künftig für den Anlieferverkehr genutzt wird, wird dabei im Vergleich zur Bestandssituation verschoben. Die Kundenparkplätze werden im Plangebiet selbst untergebracht. Dabei werden die Stellplätze im Vergleich zum Bestand angepasst, die grundsätzliche Verortung entlang der Straße „Zwischen den Wegen“ bzw. im rückwärtigen Bereich zur Unnaer Straße wird nicht verändert. Die vorhandenen Fahrradstellplätze im Bereich des derzeitigen Haupteingangs (Zwischen den Wegen 8) und der derzeitigen Servicecenters (Zwischen den Wegen 12) werden beibehalten, zusätzlich wird es Fahrradabstellanlagen am neuen Haupteingang des Zentralbaus geben.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt über den Kreisverkehr zwischen den beiden Lagergebäuden (beiger Bereich), um einen Konflikt mit den Kunden-Verkehren der Stellplatzanlagen möglichst zu vermeiden.

5.3. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept wird sich gegenüber der Bestandssituation kaum verändern. Die Vorhabenplanung sieht weiterhin zu den Plangebietsgrenzen die Eingrünung des Standorts vor. Das Straßenbegleitgrün zu den Straßen „Zwischen den Wegen“ und der „Unnaer Straße“ bleibt erhalten, die Stellplatzanlagen werden mit Bäumen überstellt. Im rückwärtigen Bereich wird die geplante Fahrradteststrecke in die Grünfläche mit Baumbestand integriert. Im westlichen Plangebiet bleibt die Wiesenfläche mit Gehölzbestand bestehen.

5.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser:

Die Entwässerung erfolgt wie bisher im Trennsystem.

Niederschlagswasser:

Das anfallenden Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern bzw. zu verrieseln. Im Bestand befinden sich bereits im östlichen und westlichen Plangebiet Entwässerungsmulden zur Regenrückhaltung. Diesbezüglich ergibt sich im Zuge der geplanten Umbauten/Umstrukturierungen des Gebäudebestandes kein Anpassungsbedarf.

Energiekonzept:

Die Dachflächen der Gebäude des Fahrradfachmarktes werden mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Diese ergänzen die zum Teil schon bestehenden Solaranlagen auf der Dachfläche und sorgen für einen ressourcenschonenden und nachhaltigen Marktbetrieb.

6. Inhalte der Planung

6.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt“ gemäß § 11 BauNVO fest. Im Sonstigen Sondergebiet „Fahrradfachmarkt“ sind Fahrradfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 m² und maximal 2.000 m² mit dem zentrenrelevanten Hauptsortiment „Fahrräder und technisches Zubehör“ zulässig. Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zugeordnete Stellplätze und sonstige mit der Hauptnutzung verbundene Nebenanlagen sind zulässig.

Begründung:

Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Fahrradfachmarkt) und ermöglicht damit planungsrechtlich das Erweiterungsvorhaben des bestehenden Fachmarktes. Durch die Festsetzung soll der zentrale Versorgungsbereich qualifiziert bzw. dauerhaft gestärkt werden. Grundlage für die Festsetzungen bildet die Auswirkungsanalyse (Junker + Kruse 2023, siehe Kapitel 4.2) sowie das kommunale Einzelhandelskonzept mit der darin enthaltenen Sortimentsliste. Die Sortimentsliste ist als Bestandteil der Planzeichnung sowie im Anhang dieser Begründung abgedruckt. Die hier konkret geplante Nutzung wurde hinsichtlich ihrer Auswirkung auf konkurrierende Einzelhandelsstandorte untersucht. Für die festgesetzte maximale Verkaufsfläche wurde die Verträglichkeit mit konkurrierenden Betrieben und Standorten nachgewiesen. Um negative Auswirkungen auf die konkurrierenden Standorte und Betriebe auszuschließen, muss durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die im Gutachten untersuchte Verkaufsfläche als (maximale) planungsrechtliche Vorgabe eingehalten werden. Eine Ansiedlung weiterer Betriebe wird durch eine mindestens einzuhaltende Verkaufsfläche ausgeschlossen. Durch die Festsetzung der Randsortimente können innerhalb des geplanten Fahrradfachmarktes sonstige, in einem solchen Fachmarkt üblicherweise vorzufindende zentren- bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente in angemessener Größenordnung angeboten werden. In einem Fahrradfachmarkt in der hier beabsichtigten Betriebsform sind etwa Flächen für Fahrradschuhe und -bekleidung, Ausrüstungsgegenstände (Outdoor-Ausrüstung, Rucksäcke, Fahrradtaschen...) oder auch Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke vorstellbar.

Neben der tatsächlichen Hauptnutzung als Standort für den Fahrradfachmarkt werden auch die mit der Hauptnutzung verbundenen, ergänzenden Nutzungen festgesetzt. Dazu zählen alle den geplanten Markt ergänzende und daher planungsrechtlich zu berücksichtigende Nutzungen, die sich im konkreten Fall in den erforderlichen Stellplätzen sowie einer Fahrradteststrecke und sonstigen Nebenanlagen widerspiegeln.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

6.2.1. Grundflächenzahl

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Sonstigen Sondergebietes SO „Fahrrad-fachmarkt“ wird entsprechend dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO mit einem Maß von 0,8 in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung stellt somit ein wesentliches Instrument zur Steuerung des Versiegelungsgrades dar. Die hier getroffene Festsetzung der GRZ entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und stellt eine für Einzelhandelsbetriebe übliche Ausnutzung der Grundstücksflächen durch Gebäude sowie Stellplätze und deren Zufahrten dar. Sie stellt gleichermaßen sicher, dass ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen im Plan-gebiet für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

6.2.2. Anzahl an Vollgeschossen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Es werden maximal zwei Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Für die Büronutzung bzw. mehrere Lagerebenen werden zwei Vollgeschosse benötigt. In Verbindung mit der Festsetzung der Verkaufsfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen wird das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert. Die Festsetzung stellt zudem sicher, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

6.2.3. Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die mögliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf die vorgelagerte Straßenverkehrsfläche der Straße „Zwischen den Wegen“ (Flurstücke 939 und 1015, Flur 1) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika bei Flachdächern.

Begründung:

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen mittels einer maximalen Gebäudehöhe erfolgt mit dem Ziel, die Bebauung im Plangebiet gemäß dem anvisierten städtebaulichen Konzept zu ermöglichen. Es wird eine Höhe von maximal 10,00 m, gemessen von der vorgelagerten Verkehrsfläche, als zulässig festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe berücksichtigt die

für moderne und zeitgemäße gewerblich genutzte Bauten übliche Regelgeschosshöhen und sichert die wirtschaftlich sinnvolle Gebäudetypologie eines solchen Marktes.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen in der Planzeichnung.

Begründung:

Die Baugrenzen werden zum Großteil aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 übernommen. Im Norden verläuft das Baufenster so, dass die bestehenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt werden können. Im Süden und Osten werden angemessene Abstände von 6,0 m zur Straßenverkehrsfläche und angrenzenden Nutzungen eingehalten. Damit ermöglichen die Baufelder eine höchstmögliche Flexibilität für die Bauausführung.

6.4. Versorgungsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung »Elektrizität« im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Begründung:

Im Nahbereich zur Straße „Zwischen den Wegen“ wird zur Stromversorgung des Plangebietes eine Fläche für eine Transformatorenstation bestandssichernd festgesetzt.

6.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit »L« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Fläche über dem Leitungsrecht darf befestigt werden (Asphalt, Pflaster etc.).

Begründung:

Das Leitungsrecht wird mit einem Schutzstreifen von 2,50 m Breite zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 10 und 12 festgesetzt. Eine Befestigung der Fläche ist möglich, um beispielsweise die Anlieferungszone zu optimieren, eine Bebauung ist jedoch nicht zulässig. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der Fläche für die Versorgungsträger.

6.6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.6.1. Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die Kombination mit Solaranlagen ist explizit zulässig.

Bei extensiver Dachbegrünung sind artenreiche, rasenbildende Arten, die Extremstandorte tolerieren, zu verwenden.

Begründung:

Bei gewerblich genutzten Bauten werden überwiegend Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer realisiert. Die Dachneigung bis zu 15° ist so gewählt, dass neben der herkömmlichen Dachkonstruktion eine extensive oder intensive Dachbegrünung realisiert werden kann. Die Dachbegrünung dient dazu, dem typischen Gesamteindruck eines Gewerbegebietes entgegenzuwirken und einen stadttökologischen Beitrag zu leisten. Eine Dachbegrünung hat u.a. einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion).

Die planungsrechtliche Festsetzung einer Pflicht zur Dachbegrünung beschränkt sich dabei auf Neubauten bzw. auf bauliche Veränderungen des Daches - eine entsprechende Regelung für Bestandsgebäude lässt sich planungsrechtlich nicht durchsetzen, da eine nachträgliche Dachbegrünung statisch-konstruktiv eine große technische und auch finanzielle Herausforderung darstellen kann.

6.6.2. Begrünung der Stellplätze

Stellplätze sind durch die Anpflanzung von standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen (Stammumfang 16/18 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen) der nachfolgenden Pflanzliste in mind. 2,5 m x 2,5 m großen Pflanzflächen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Bestandsbäume werden darauf angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Traubeneiche – *Quercus petraea*

Stieleiche – *Quercus robur*

Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*

Hainbuche – *Carpinus betulus*

Sandbirke – *Betula pendula*

Zitterpappel – *Populus tremula*

Begründung:

Die Anpflanzungen sollen die Stellplatzanlage angemessen mit Grün gliedern, beleben und den Eindruck einer versiegelten Fläche abmildern. Die Festsetzung dient dazu, die hohe Versiegelung, die mit einer Stellplatzfläche einhergeht, unmittelbar vor Ort zu mindern. Zudem soll

die Verschattung gefördert werden, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen. Die Festsetzung berücksichtigt dabei die bereits bestehende Bepflanzung mit Laubbäumen im Plangebiet, welche möglichst erhalten bleiben sollen.

6.6.3. Gestaltungszone

Im zeichnerisch festgesetzten Bereich zur Straße "Zwischen den Wegen" sind mindestens 50 % der Fläche unversiegelt anzulegen und vollflächig mit bodendeckender Vegetation (z.B. Rasen, Sträucher) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Splitt, Kies und Bruchsteinen mit der damit verbundenen Abdeckung des Erdreiches durch wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten (Kunststofffolien, Unkrautvlies) ist unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zielt im Wesentlichen auf die Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie auf eine allgemeine Erhöhung des Grünanteils in einem in der Regel vegetationsarmen gewerblich geprägten Umfeld.

6.6.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen sind mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

Salweide – *Salix caprea*
Weißdorn – *Crataegus Meter onogyna*
Hundsrose – *Rosa canina*
Schlehe – *Prunus spinosa*
Faulbaum – *Rhamnus frangula*

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 151 enthält mehrere Grünfestsetzungen und Vorgaben zur Bepflanzung, die im Rahmen der damaligen Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurden. Daher werden die Pflanzstreifen im Plangebiet an der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze übernommen.

Ein weiterer im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzter Anpflanzstreifen wird im Rahmen der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes überplant. Als Ausgleich des beabsichtigten Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine entsprechend große Fläche im westlichen Plangebiet als Fläche zum Anpflanzen ergänzt.

6.6.5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die als zu erhaltender Baum gekennzeichneten Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 151 enthält mehrere Grünfestsetzungen und Vorgaben zur Bepflanzung, die im Rahmen der damaligen Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt wurden. Daher

wird ein Großteil der zwischenzeitlich gepflanzten Bäume im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Ziel ist es, die vorhandenen Baumstrukturen weitestgehend zu erhalten. Bäume, die nicht innerhalb des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt werden, werden im Rahmen der Bauausführung weiterhin versucht zu erhalten. In einem städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass bei etwaigem Entfall von Bäumen diese gleichwertig im Plangebiet ersetzt werden müssen. Damit erhalten diese entsprechenden Bäume zwar nicht den Schutzstatus einer Festsetzung, im Falle des Verlusts von Bäumen wird der Ausgleich jedoch vertraglich geregelt. Dies gewährleistet mehr Flexibilität in der weiteren Bauabwicklung, insbesondere zur Umsetzung der Teststrecke im rückwärtigen Bereich. Gegebenenfalls müssen hier einzelne Bäume entfallen und an anderer Stelle im Plangebiet neu gepflanzt bzw. umgesetzt werden.

Mit dieser Festsetzung wird der aktuellen Bestandssituation und den Vorgaben des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans so weit wie möglich Rechnung getragen.

8. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die Integration der geplanten Bebauung in das örtliche Umfeld. Durch die Festsetzungen sollen die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck des Planungsbereiches sichergestellt werden. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können.

8.1. Dachgestaltung

Im Sonstigen Sondergebiet sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

8.2. Werbeanlagen

Es ist nur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind an Fassaden, die der Unnaer Straße (L 673) zugewandt sind, ausgeschlossen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Der Flächenanteil aller Werbeanlagen darf höchstens 1/6 der jeweiligen Fassadefläche betragen.

Alle übrigen nicht an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen sind im Eingangs- und Zufahrtbereich eines Betriebes unterzubringen und dürfen in ihrer oberen Begrenzung ein Maß von 2,0 m über Gelände nicht überschreiten.

Bewegliche (laufende) Lichtwerbung und Blinkreklame (bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird) sind unzulässig.

9. Hinweise

9.1. Gehölzfällungen

Gehölzfällungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Abweichungen von den genannten Zeiträumen sind in Abstimmung mit der UNB nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Bei einer möglichen Entnahme von Laubbäumen mit Stammumfang von mindestens 80 cm sind ergänzend die Regelungen und Ersatzansprüche gem. der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Schwerte vom 06.06.2023 (Ortsrecht) zu beachten.

9.2. Minimierung der Gefahr von Vogelkollisionen

Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten.

9.3. Kampfmittelvorkommen

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg durch die Ordnungsbehörde der Stadt Schwerte zu verständigen.

9.4. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schwerte als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 17 DSchG NRW).

9.5. Mineralische Ersatzbaustoffe (MEB)

Im Falle des geplanten Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 22 sowie 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, unter welchen Bedingungen die Verwertung zulässig ist. Innerhalb der Wasserschutzzone III A sind derartige Verwertungsmaßnahmen grundsätzlich anzeigepflichtig. Die Anzeige ist der Kreisverwaltung Unna mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Einbau schriftlich oder elektronisch (bodenschutz@kreis-unna.de) vorzulegen.

Hierfür ist das Muster in der Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann. Etwaige Verstöße gegen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt.

9.6. Wasserschutzzone III A

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone W III a. Entsprechende Auflagen sind zu beachten.

9.7. Niederschlagsentwässerung

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sowie sonstiges nicht verunreinigtes Regenwasser ist, sofern nicht der Brauchwassernutzung zugeführt, auf geeigneten Flächen innerhalb des Grundstückes zurückzuhalten/zu versickern. Ausnahmen hiervon sind nur in dem nach Landeswassergesetz vorgegebenen Rahmen zulässig. Die Regenrückhalte-/Versickerungsflächen können mittels Notüberlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine Gehölzbepflanzung in den Retentions-/Versickerungsflächen mit geeigneten Arten ist möglich.

9.8. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Stadt Schwerte, Rathausstr. 31, 58239 Schwerte, eingesehen werden.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzung	Fläche	
Geltungsbereich	13.843 m²	100 %
Sondergebiet „Fahrradfachmarkt“	rd. 13.830 m²	rd. 99 %
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>rd. 8.237 m²</i>	
Ver- und Entsorgungsfläche	rd. 13 m²	rd. 1 %

Mögliche Abweichungen sind rundungsbedingt.

11. Fachgutachten

11.1. Artenschutz

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist festzustellen, ob es durch die Umsetzung der Planung zu Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht kommen kann. Bei einer Begehung im Januar 2025 erfolgte daher eine Überprüfung des Vorhabenbereichs im Hinblick auf potenzielle Lebensstätten und geeignete Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten.

Nutzungs- und Biotopstruktur

Die drei Gebäude sind zum Teil mit extensiv begrünten Flachdächern ausgebildet, die Verkaufshalle des Fahrradfachmarktes weist zudem Photovoltaikanlagen auf. Die Parkplatzflächen sind mit Baumpflanzungen (vorwiegend Feld-Ahorn) gegliedert. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs stellt sich als Wiesenfläche mit jungen Baumpflanzungen sowie drei großkronigen Linden im Randbereichen dar. Am Ostrand des Plangebietes befinden sich aktuell Retentionsmulden, im zentralen Bereich eine Rasenfläche zwischen den Gebäuden.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000 Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW vorhanden. Allerdings grenzt unmittelbar nördlich der Unnaer Straße das Landschaftsschutzgebiet „Schwerte-Ost“ an. Im Vorhabenraum liegen keine durch das LANUV ausgewiesenen Biotopverbundräume oder schutzwürdigen Biotope.

Fledermäuse

Innerhalb des für die Planung maßgeblichen Messtischblattquadranten werden in der Artengruppe der Säugetiere zwölf Fledermausarten aufgeführt, die im Großraum nachweislich vorzufinden sind. Grundsätzlich ist ein Auftreten von siedlungstypischen und gebäudenutzenden Fledermausarten im Raum denkbar. Als Jagdrevier ist der weitgehend versiegelte Standort als nachrangig anzusehen. Ein Auftreten von anspruchsvolleren Fledermausarten im Gebiet ist aufgrund der störungsintensiven Lage sowie der bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer Begehung am 30.01.2025 wurden weder direkte noch indirekte Hinweise (Totfunde, Kotreste oder Verfärbungen an den Fassaden) auf Fledermausvorkommen festgestellt. Die Attikaverblendungen der Bestandsgebäude schließen dicht ab und bieten keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Potenziell geeignete Strukturen an der Straßenbaumreihe an der Unnaer Straße sowie an den drei Linden am Westrand des Plangebietes sind durch die Planung nicht betroffen.

Eine unmittelbare Tötung oder Verletzung von Fledermausarten kann für das Vorhaben ausgeschlossen werden, da keine Quartiere oder Ruhestätten direkt beansprucht werden. Es werden keine Höhlen- oder Habitatbäume überplant. Angrenzende Altbäume bleiben erhalten. Die ggf. entfallenden Parkplatzbäume oder Gehölze am Rand der Gebäude sind relativ jung und weisen keine Spalten oder Höhlungen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Insgesamt kann somit ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse/Säugetiere ausgeschlossen werden.

Vögel

Innerhalb des für die Planung maßgeblichen Messtischblattquadranten werden insgesamt 45 planungsrelevante Vogelarten gelistet. Im Rahmen der Begehung am 30.01.2025 wurden im

Plangebiet sowie dem nahen Umfeld typische Vogelarten der Siedlungsbereiche wie Rabenkrähen, Elstern, Kohlmeisen und Ringeltauben als Zufallsbeobachtungen festgestellt. Anzeichen für Nistplätze waren an den zum Umbau vorgesehenen Gebäuden und Fassadenelementen nicht zu erkennen. Geeignete Nistmöglichkeiten für typische Gebäudebrüter bestehen aufgrund der Gebäudestruktur nicht. In den Parkplatzbäumen sowie angrenzenden Gehölzstrukturen sind Brutplätze von weit verbreiteten und nicht planungsrelevanten Vogelarten der Gärten und Siedlungen möglich, so dass vorsorglich entsprechende Rodungszeiten zu beachten sind. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern werden somit vermieden. Ferner muss für den Gebäudeumbau das potenzielle Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfronten begrenzt werden. Unter Beachtung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel ausgeschlossen werden.

Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Sollten Baumfällungen erforderlich werden (z.B. Parkplatzbäume oder im Bereich der Fahrrad-Teststrecke), sind diese gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Abweichungen von den genannten Zeiträumen sind in Abstimmung mit der UNB nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Bei einer möglichen Entnahme von Laubbäumen mit Stammumfang mindestens 80 cm sind ergänzend die Regelungen und Ersatzansprüche gem. der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Schwerte vom 06.06.2023 (Ortsrecht) zu beachten.

Ein Erhalt der Baumreihe an der Unnaer Straße sowie der Einzelbäume am Westrand des Plangebietes (Linden) ist zu beachten.

Im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen der Planung kann sich für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko an großen Glasfronten ergeben. Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind daher bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten.

Fazit

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld derzeit nicht bekannt oder nachweisbar. Unter Berücksichtigung der Lebensraumausstattung, der Lage sowie der Störwirkungen im Umfeld liegt auch kein erhöhtes Habitatpotenzial für entsprechende Arten vor.

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

12. Quellenangaben

Grünplan (2025): Artenschutzrechtlicher Beitrag. Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 205 „Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“ in Schwerte. Dortmund, Februar 2025.

Junker + Kruse (2023): Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Zweiradcenters Markgraf & Linn GmbH in Schwerte-Geisecke, Zwischen den Wegen. Dortmund, Stand Mai 2023.

13. Anhang – Sortimentsliste für die Stadt Schwerte

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren) Drogeriewaren, Körperpflegeartikel Getränke pharmazeutische Artikel Schnittblumen	
Bekleidung, Wäsche Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia Fahrräder und technisches Zubehör Glaswaren, Porzellan, Keramik Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe Hobbyartikel	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme medizinische und orthopädische Artikel Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung und Sportschuhe Uhren/Schmuck Wohndekorationsartikel Zeitungen/Zeitschriften
Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant:	
Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente	
Angler-, Jagdartikel und Waffen Bauelemente/Baustoffe baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren Campingartikel Elektrogroßgeräte Gartenartikel und -geräte Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen/Leuchten/Leuchtmittel	Matratzen Möbel Musikinstrumente und Zubehör Pflanzen/Samen Reitsportartikel Sportgroßgeräte Teppiche (Einzelware, Rollware), Bodenbeläge Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere)

Teil B

Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet den Teil B der Begründung. Dieser ist in einem separaten Dokument zu finden.