

**Bebauungsplan Nr. 205**  
**„Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“**

**Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

28. Juli bis 29. August 2025

## Abwägung der während der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen

Zum Bebauungsplan Nr. 205 „Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“

Stand:  
02.12.2025

### Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Wasserwerke Westfalen GmbH (*Stellungnahme vom 05.08.2025*)
2. Stadt Dortmund (*Stellungnahme vom 20.08.2025*)
3. Gemeinde Holzwickede (*Stellungnahme vom 26.08.2025*)
4. Kreis Unna (*Stellungnahme vom 27.08.2025*)
5. Stadtentwässerung Schwerte GmbH (*Stellungnahme vom 27.08.2025*)
6. Stadtwerke Schwerte GmbH (*Stellungnahme vom 27.08.2025*)
7. Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (*Stellungnahme vom 29.08.2025*)
8. PLEdoc GmbH (*Netzauskunft vom 02.07.2025*)
9. Westnetz (*Leitungsauskunft vom 02.07.2025*)
10. Thyssengas GmbH (*Netzauskunft vom 03.07.2025*)
11. Amprion GmbH (*Leitungsauskunft vom 08.07.2025*)

1 Wasserwerke Westfalen GmbH (Stellungnahme vom 05.08.2025)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>vielen Dank für die Beteiligung an den o. g. Planverfahren. Ziel der FNP-Änderung sowie des Bebauungsplans ist, die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des seit 1965 ansässigen Zweiradcenters zu schaffen. Zu den Planunterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Belange des Gewässerschutzes für das Wasserschutzgebiet „DEW“ werden in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht berücksichtigt. Im Bebauungsplan selbst fehlt hierzu der Hinweis. Wir regen deshalb an, den folgenden Hinweis im Wortlaut als nachrichtliche Übernahme von gesetzlichen Vorschriften und getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB bzw. unter Punkt 3 „Grundwasser“ in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung</b> Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „DEW“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken haben wir nicht. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist unter V. Hinweise, Nr. 6 „Wasserschutzzone III A“ bereits ein entsprechender Hinweis enthalten. Der Bereich ist gemäß Wasserschutzgebietsverordnung jedoch der Schutzzone III A und nicht III B zuzuordnen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

2 Stadt Dortmund (Stellungnahme vom 20.08.2025)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>für die Beteiligung am o.g. Verfahren bedanke ich mich. Das Planverfahren habe ich zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Stadt Dortmund bestehen hierzu keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>

	Ich bestätige die nachbargemeindliche Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	---	---

3 Gemeinde Holzwickede (Stellungnahme vom 26.08.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	seitens der Gemeinde Holzwickede werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 205 „Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“ weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4 Kreis Unna (Stellungnahme vom 27.08.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat am 13.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 993, 994 sowie 1014 auf Flur 1 der Gemarkung Geisecke.</p> <p>Das Flurstück 994 ist derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 07/707 erfasst. Bei der Altlastenverdachtsfläche 07/707 handelt es sich um den Altstandort eines seit 1999 bis 2022 genutzten Werkzeugbautriebes. Genannter Betrieb ist der Branchengruppe „Metallerzeugung und -verarbeitung“ zuzuordnen. Die Branchengruppe „Metallerzeugung und -verarbeitung“ ist gemäß der Arbeitshilfe für die flächendeckende Erhebung über Altstandorte und Ablagerungen des Landesumweltamtes der Erhebungsklasse I zuzuordnen. Hiernach besteht bei Wirtschaftszweigen der Erhebungsklasse I ein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit.</p>	<p>Auf die genannten Belange wird nachfolgend einzeln eingegangen:</p> <p>Der Stellungnahme der <u>Unteren Bodenschutzbehörde</u> wird gefolgt. Es besteht ein begründeter Altlastenverdacht auf dem Flurstück 994. Das Flurstück wird entsprechend als Altlastverdachtsfläche Nr. 07/707 im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zudem wird eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, die besagt, dass die Umsetzung des Projektes erst nach Durchführung einer Gefährdungsabschätzungsuntersuchung sowie nach Umsetzung von ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, mit entsprechender Bestätigung durch die</p>

Ein hinreichend begründeter Gefahrenverdacht ist jedoch erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben. Zusätzliche Anhaltspunkte können z. B. die Betriebsdauer, die Betriebsgröße oder die Art der eingesetzten Produktions- und Betriebsstoffe sein. Im konkreten Fall lässt sich über die Betriebsdauer und -größe ein begründeter Altlastenverdacht ableiten. Untergrunduntersuchungen zu dem angefragten Grundstück liegen mir bisher nicht vor.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass sich auf dem Plangebiet zahlreiche Bombentrichter aus dem zweiten Weltkrieg befinden. Die Bombentrichter wurden vermutlich in der Vergangenheit verfüllt. Informationen über die Art und die Qualität des Materials, das zur Verfüllung verwendet wurde, liegen mir nicht vor.

Nach den mir vorliegenden Informationen werden für die Erweiterung des Zweiradcenter Markgraf bauliche Änderungen notwendig, welche Eingriffe in den Untergrund erfordern.

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung kann der Aufstellung des B-Planes 205 nur zugestimmt werden, wenn im Vorfeld der geplanten Betriebserweiterung eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung durch eine altlastensachverständige Person erstellt wird. Die detaillierte Vorgehensweise ist mit dem Gutachter und der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt abzustimmen. Auf Grundlage der Ergebnisse kann dann entschieden werden, ob ggf. Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Es bestehen keine Bedenken, wenn

1. Das Flurstück 994 im Bebauungsplan als Altlast Nr. 07/707 gekennzeichnet wird.
2. Für die gekennzeichnete Fläche eine bedingte Festsetzung nach §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen wird, mit der Konsequenz, dass erst nach Durchführung der Gefährdungsabschätzungsuntersuchung sowie erfolgreicher Umsetzung potentieller Sanierungsmaßnahmen und entsprechender Bestätigung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna die Umsetzung des eigentlichen Projektes (Erweiterung Zweiradcenter Markgraf) durchgeführt werden kann.

Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna, zulässig ist. Vorher erfolgen demnach keine Eingriffe in den Boden.

Die Untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut beteiligt. Darüber hinaus wird ein Hinweis zu Erd- und Aushubarbeiten aufgenommen.

3. Für die Sanierung ein Sanierungskonzept von einer alllastensachverständigen Person erarbeitet und der UBB zur Abstimmung vorgelegt wird.
4. Die UBB im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird.

Ich bitte um Aufnahme folgender Punkte als textliche Festsetzung:

- Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste im Untergrund, Hinweise auf Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden (02303-27 2369), sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes erhebe ich keine Bedenken. Die Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zum Artenschutz können insgesamt nachvollzogen werden. Die Erweiterung des Zweiradcenters erfolgt im Wesentlichen im Bestand bzw. auf der Grundlage des derzeit rechtgültigen Bebauungsplanes der Stadt Schwerte Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“. Die allgemein gültigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird folgender Hinweis gegeben: In der Begründung wird unter Punkt 5.4 Ver- und Entsorgung ausgeführt: „Das anfallende 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.“

Die Grundstücke im Planbereich entwässern anteilig in bestehende Versickerungsanlagen. Für drei Versickerungsanlagen liegen wasserrechtliche Einleitungserlaubnisse gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz vor. Durch die geplanten Erweiterungsbauten wird der abflusswirksame Flächenanteil erhöht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken erhoben werden.

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Mulden werden teilweise überplant. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die funktionierende Niederschlagsentwässerung nachzuweisen. Bei Anschluss zusätzlicher Flächen an die Versickerungsanlagen bzw. bei Vergrößerung oder Ergänzung von neuen Versickerungsanlagen, wird ein Änderungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

	<p>Für den Anschluss zusätzlicher Flächen an die Versickerungsanlagen ist ein Änderungsantrag bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Bauliche Erweiterungen können eine Vergrößerung der Versickerungsanlagen erfordern.</p> <p>Aus der Sicht des gewerblichen Immissionsschutzes. bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des <u>gewerblichen Immissionsschutzes</u> keine Bedenken erhoben werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
--	---	--

5 Stadtentwässerung Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 27.08.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Planbereich liegt in der Schutzzone IIIA innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets Dortmunder Energie und Wasser GmbH.</p> <p>Die Entwässerung erfolgt wie bisher im Trennsystem. Für die Schmutzwasserentsorgung ergeben sich keine Restriktionen. Die hydraulische Berechnung der bestehenden öffentlichen Niederschlagsentwässerung, basiert auf der dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken, vorrangig über Muldenversickerungsanlagen.</p> <p>Dementsprechend ist es für eine gesicherte Niederschlagswasserentsorgung erforderlich, dass die Mulden im Bestand erhalten, und bei Anschluss von zusätzlichen Flächen überrechnet und gegebenenfalls erweitert werden oder neue Flächen für die Muldenversickerung vorgehalten werden.</p> <p>Neben der Dachbegrünung ist auch die Versickerung über Mulden festzusetzen. Entsprechende Flächen sind dafür nachzuweisen und dauerhaft freizuhalten</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die bestehenden Mulden werden teilweise überplant. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die funktionierende Niederschlagsentwässerung nachzuweisen. Bei Anschluss von zusätzlichen Flächen werden die Mulden ggf. vergrößert oder es werden ergänzend neue Flächen vorgehalten.</p> <p>In den Bebauungsplanunterlagen ist bereits ein Hinweis enthalten, dass das Regenwasser innerhalb des Grundstückes zurückzuhalten / zu versickern ist. Die GRZ von</p>

(gemäß B-Plan 151, 20% nicht überbaubare, unbefestigte Freiflächen davon bis max. 10% für Versickerungsanlagen).

Der Absatz 5.4. Niederschlagswasser in der Begründung ist wie folgt zu überarbeiten:

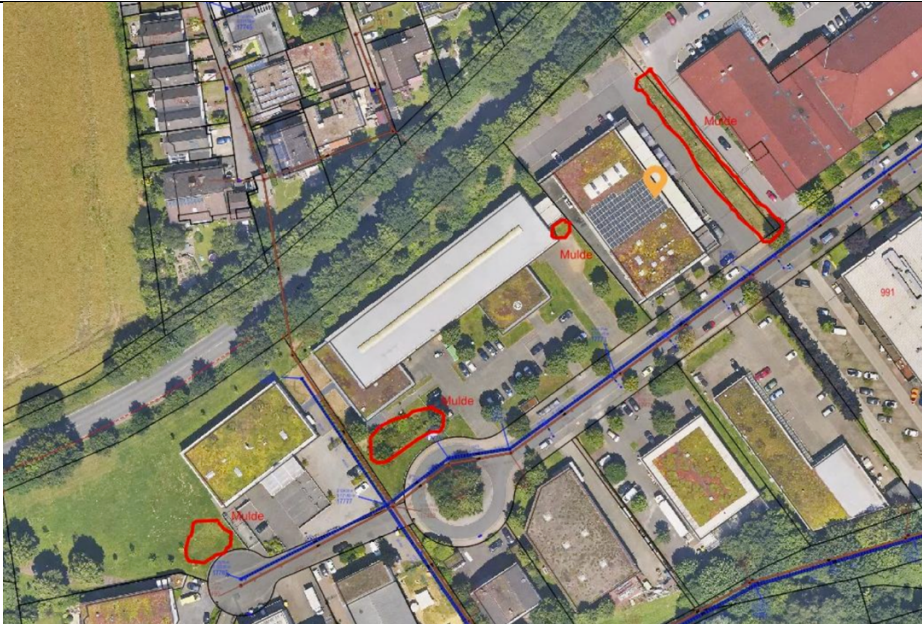
„Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Im Bestand befinden sich bereits im östlichen und westlichen Plangebiet Entwässerungsmulden zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers. Durch die zusätzlich versiegelten Flächen ergibt sich im Zuge der geplanten Umbauten/Umstrukturierungen des Gebäudebestandes erheblicher Anpassungsbedarf für die Versickerungsanlagen.“

Die Mulden im Bestand für die Entwässerung „Zwischen den Wegen 10“ werden im Städtebaulichen Entwurf überbaut. Flächen für die Versickerung sowie für den im Rahmen des Entwässerungsantrages erforderlichen Überflutungsnachweis nach DIN EN 1986 /100 werden nicht freigehalten.

0,8 gibt vor, dass mindestens 20 % als unbefestigte Freiflächen ausgestaltet werden müssen. Der Hinweis, dass davon max. 10 % für Versickerungsanlagen verwendet werden dürfen wird in den Planunterlagen ergänzt. In Abstimmung mit der Stadtentwässerung Schwerte GmbH wird von einer flächenhaften Ausweisung von Ver- und Entsorgungsflächen abgesehen. Die Niederschlagsentwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass im Zusammenhang mit zusätzlichen versiegelten Flächen die bestehenden Mulden geprüft und ggf. vergrößert oder ergänzend neue Retentionsflächen vorgehalten werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die funktionierende Niederschlagsentwässerung nachzuweisen und der Überflutungsnachweis zu führen.

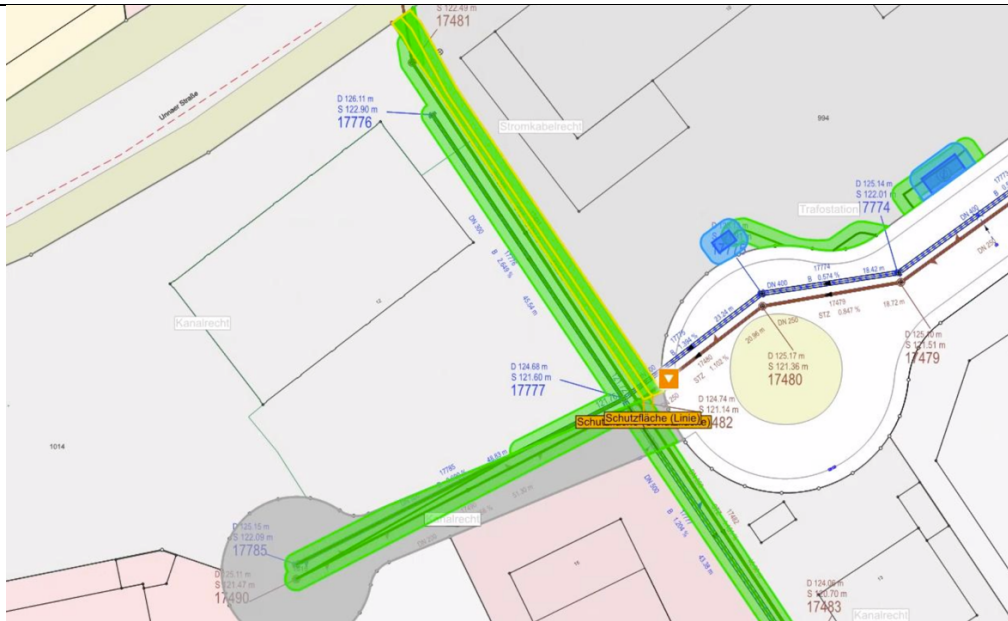


Das Leitungsrecht im B-Plan Entwurf Nr. 205 bezieht sich nur auf die Versorgungsleitungen. Neben der Trasse der Versorgungsleitungen verlaufen ebenfalls ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal, so dass das Leitungsrecht auf Ver- und Entsorgungsleitungen erweitert werden muss.

Die vorgesehene Trasse für das Leitungsrecht ist zu schmal. Die öffentlichen Kanäle liegen im Bereich der überbaubaren Fläche. Seit 1996 ist eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit bestehend in einem Kanalrecht mit einem Schutzstreifen vom 1,5 m beiderseits der Kanalachsen, jeweils für Regen- und für Schmutzwasser, im Grundbuch eingetragen. Die Trasse ist dementsprechend zu erweitern und von einer Bebauung freizuhalten.

Das Leitungsrecht wird auf die Ver- und Entsorgungsunternehmen erweitert.

Die Trasse für das Leitungsrecht wird entsprechend der übermittelten Unterlagen der Stadtentwässerung auf 6 m erweitert und versetzt. Zudem werden die Baugrenzen angepasst, so dass die öffentlichen Kanäle außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Der Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten, darf jedoch befestigt werden.



Wir möchten Sie bitten, unsere Anmerkungen in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

**Beschlussvorschlag:**  
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

6 Stadtwerke Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 27.08.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Stadtwerke Schwerte GmbH versorgen den gesamten Gewerbepark über eine Versorgungs-Trasse, die zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 10 und 12 (Flurstück 994 und 1014) verläuft.</p> <p>Bei einer bevorstehenden Nutzungsänderung ist darauf zu achten, dass diese Trasse nicht bebaut wird und weiterhin frei zugänglich bleibt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Trasse wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen belegt. Im Zuge der Entwurfsfassung wird die Fläche auf 6 m Breite erweitert. Zudem bleibt die Fläche frei zugänglich. Sie liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und darf</p>

		<p>lediglich befestigt werden (z.B. asphaltiert oder gepflastert).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

7 Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (Stellungnahme vom 29.08.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Zu den Planunterlagen nimmt die IHK zu Dortmund wie folgt Stellung:</p> <p>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans und der 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist die geplante Erweiterung des Zweiradcenter Markgraf &amp; Linn GmbH. Am bestehenden Standort soll die Verkaufsfläche des Fahrradfachmarkts von 800 qm auf 2.000 qm erweitert werden. Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, jedoch bringen wir folgende Hinweise ein:</p> <p>In Kapitel 3 werden die Lage des Vorhabensstandortes und die absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens erarbeitet. Hierbei wird die realitätsnahe Betrachtung eines Worst-Case-Ansatzes ermittelt. Es wird von den aktuellen Flächenproduktivitäten des Betriebes ausgehend auf die Planung geschlossen. Dieser Ansatz lässt die durch den Umbau mögliche Attraktivitätssteigerung des Standortes außer Acht, was möglicherweise zu einer zu geringen Berechnung der Flächenproduktivität führt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken geäußert werden.</p> <p>Als verlässliche Ausgangslage der prognostizierten Flächenproduktivität dient die aktuelle Umsatzleistung je Quadratmeter im Bestand gemäß Angabe des Betreibers. Mögliche Attraktivitätszuwächse infolge des Umbaus wurden während der Erstellung des Modells berücksichtigt. Dabei ist festzuhalten, dass zwar eine Vergrößerung der Verkaufsfläche insgesamt zu einem Umsatzzuwachs führt, jedoch geht dieser insbesondere bei großflächigen Vorhaben nicht mit einem linearen Anstieg der Flächenproduktivität (Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche) einher. Vor dem Hintergrund der geplanten Flächenausweitung von 800 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> ist vielmehr zu erwarten, dass mittel- und langfristig gesehen eine</p>

In der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes in Kapitel 4.1 ist nicht schlüssig, wieso die nördlichen Stadtteile der Stadt Dortmund nicht mehr zum Untersuchungsraum zugeordnet werden. Darüber hinaus werden keine konkreten Anhaltspunkte für die Abgrenzung genannt.

Diese Grundlagen haben einen wesentlichen Einfluss auf weitere Annahmen und das Ergebnis der Gravitationsmodellberechnung. Wie bitten im weiteren Prozess um Beachtung dieser Hinweise.

Wir behalten uns vor, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs 2 BauGB auf Basis detaillierter Informationen eine ergänzende Stellungnahme abzugeben.

Grenzproduktivität erreicht wird, die dazu führt, dass die Umsatzleistung je Quadratmeter leicht unter dem Bestand liegt. Dass kleinere Fachgeschäfte (bis etwa 800 m<sup>2</sup>) tendenziell höhere Flächenproduktivitäten aufweisen als deutlich größere Fachmärkte wird durch empirische Untersuchungen belegt (siehe dazu: BBE Handelsberatung GmbH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 37). Somit stellt es sich als sachgerecht dar, die unter Berücksichtigung der Angaben des Betreibers gegenwärtig beobachtete Flächenproduktivität mit geringem Abschlag als realitätsnahe Ausgangsgröße zu verwenden.

Die in dem Verträglichkeitsgutachten gewählte methodische Grundlage beruht auf einer funktional begründeten Abgrenzung des Untersuchungsraums. Das Einzugsgebiet (Untersuchungsgebiet) orientiert sich an Zeit- und Entfernungswiderständen, wie etwa einer 30-Minuten-Isochrone des Vorhabenstandorts (Kfz-Fahrzeit) sowie der relevanten Wettbewerbssituation. Mit zunehmender Entfernung zum Vorhabenstandort und der Nähe zu anderen attraktiven Angeboten lässt die Kundenbindung nach. Die nordwestlichen Stadtteile Dortmunds liegen außerhalb der o.g. Isochrone. Es ist davon auszugehen, dass hier keine nennenswerte Beziehung zum Standort besteht, da vorzugsweise andere, auch nähergelegene Wettbewerbsstandorte aufgesucht werden.

Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8 PLEdoc GmbH (Netzauskunft vom 02.07.2025)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von der PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen sind nicht betroffen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

9 Westnetz GmbH (Leitungsauskunft vom 02.07.2025)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><i>Gemäß der Kartendarstellung der Leitungsauskunft (abgerufen am 02.07.2025) liegen im Planbereich keine Leitungen der Westnetz GmbH.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Leitungen der Westnetz GmbH liegen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Leitungsauskunft wird zur Kenntnis genommen.</p>

10 Thyssengas GmbH (Netzauskunft vom 03.07.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>von dem zuvor genannten behördlichen Verfahren werden weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft betroffen. Unter der Voraussetzung, dass die Planungsgrenzen beibehalten werden, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von der Thyssengas GmbH verwaltete Versorgungsanlagen sind nicht betroffen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

11 Amprion GmbH (Leitungsauskunft vom 08.07.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH.</p> <p>Die weiteren zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 205**  
**„Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“**

**Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB**

28. Juli bis 29. August 2025

1	Bürger (Stellungnahme vom 10.08.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ein Ausbau von Gewerbeflächen ist im Hinblick auf Gewerbesteuererinnahmen positiv für Schwerte, nur frage ich mich, weshalb im Zuge einer so großen Erweiterung der Verkaufsfläche und der Lagerfläche von Markgraf in den zur Verfügung gestellten Unterlagen keine weitere Zuwegung für das Fahrradgeschäft und die bereits vorhandenen Gewerbeeinheiten geplant ist. Aus meiner Sicht ist eine weitere Zuwegung für das Gewerbegebiet längst notwendig, um dem Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Zumal es eine Zuwegung von der Unnaer Straße in Richtung „Zwischen den Wegen“ gibt, die derzeit auf einer Wiese endet. Hier würde es nur eine kleine Verlängerung der Straße bedürfen, um einen weiteren notwendigen Straßenanschluss zu schaffen und die Verkehrssituation zu entschärfen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unnaer Straße ist als Landesstraße primär für den überörtlichen Verkehr konzipiert. Die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss sollen nicht beeinträchtigt werden. Die genannte Zuwegung befindet sich ca. 350 m von der bestehenden Zufahrt zur Geisecker Talstraße entfernt, so dass eine weitere Zufahrt an dieser Stelle den Verkehrsfluss verändern würde. Bereits im Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“ ist daher aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der freien Strecke der L 673 ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die bestehende Erschließung über die Geisecker Talstraße wird weiterhin genutzt.</p> <p>Die Unnaer Straße ist als überörtliche Straße zudem für ein entsprechendes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Die innere Erschließung (Zwischen den Wegen) ist als Stichstraße mit Wendekreis ausgebildet, diese wird nur durch den Ziel- und Quellverkehr frequentiert. Gemäß dem Ausbauzustand der Verkehrswege sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

2	Bürger (Stellungnahme vom 10.08.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ich habe mir die Unterlagen zur geplanten Erweiterung des Zweiradcenter Markgraf im Detail angesehen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit ausschließlich über die Geisecker Talstraße, wobei ich eine zusätzliche verkehrliche Erschließung von der Unnaer Straße über das Flurstück 1014 dringendst anregen möchte! Die vorhandene verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets aus dem Jahre 1996/1997 ist dem heutigen Gewerbegebiet bereits nicht mehr ausreichend, da es aufgrund der stark gewachsenen Wohngebiete in und um Geisecke herum in den letzten 30 Jahren zu einem extrem erhöhten Verkehrsaufkommen geführt hat. Bereits heutzutage ist die Straße „Zwischen den Wegen“ ständig überlastet und es führt zu häufigem Verkehrschaos. Die Erweiterung des Zweiradcenters Markgraf führt gemäß dem Bericht „Städtebauliche Verträglichkeit“ zu einer Steigerung des Umsatzes von 2,1 Mio. Euro auf prognostizierte 5,2 Mio. Euro. Der gesteigerte, prognostizierte Umsatz ist direkt mit einem stark erhöhten Kundenkontakt im Vergleich zu heute verbunden, was also erneut die verkehrliche Erschließung erheblich beeinträchtigt und Handlungsbedarf aufzeigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unnaer Straße ist als Landesstraße primär für den überörtlichen Verkehr konzipiert. Die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss sollen nicht beeinträchtigt werden. Die genannte Zuwegung befindet sich ca. 350 m von der bestehenden Zufahrt zur Geisecker Talstraße entfernt, so dass eine weitere Zufahrt an dieser Stelle den Verkehrsfluss verändern würde. Bereits im Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“ ist daher aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der freien Strecke der L 673 ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die bestehende Erschließung über die Geisecker Talstraße wird weiterhin genutzt.</p> <p>Die Unnaer Straße ist als überörtliche Straße zudem für ein entsprechendes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Die innere Erschließung (Zwischen den Wegen) ist als Stichstraße mit Wendekreis ausgebildet, diese wird nur durch den Ziel- und Quellverkehr frequentiert. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis zeigen sich durch die Entwicklung des geplanten Vorhabens keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knotenpunkte gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Die Qualität der Kreuzung Unnaer Straße / Geisecker Talstraße wird bereits im Bestand nur als ausreichend, aber mit einer stabilen Leistungsfähigkeit bewertet. Es ergibt sich eine maximale Zunahme von ca. 20 Fahrten pro Stunde – dadurch wird die Verkehrssituation nicht spürbar verschlechtert.</p>

Sodann möchte ich anregen, dass der von unbekannter Stelle angelegte Schotterweg / Schotter-Radweg zwischen Markgraf und dem Supermarkt Aldi zu schließen sei, indem der Zwischenbereich begrünt wird. Der inoffizielle „Weg“ wird tagtäglich von etlichen Besuchern der Einkaufsmöglichkeiten nebst Markgraf-Kunden genutzt, jedoch besteht hierbei das gefährliche Problem, dass etliche Radfahrer als Falschfahrer auf der Unnaer Straße unterwegs sind, um anschließend den kürzesten Weg zum Zweiradcenter Markgraf zu nehmen. Die Falschfahrer im Gegenverkehr, die durch den angelegten Schotterweg zum Falschfahren verleitet werden, sind eine erhebliche Gefahr für den Straßenverkehr und zudem selbst in Gefahr. Auch obwohl auf dem dort großen Straßenabschnitt der Unnaer Straße absolutes Halteverbot gilt, parken dort regelmäßig LKW-Fahrer, um sodann in den Supermärkten einkaufen zu gehen oder die Bäckerei aufzusuchen. Die resultierende Gefahrenquelle ist aufgrund des Schotterweges dort immens und sollte sofort eliminiert werden. Außerdem nutzen etliche Personen des Nahverkehrs die Abkürzung über den Schotterweg und überqueren anschließend die dort breite Unnaer Straße, anstatt sicher über den Supermarktplatzplatz Rewe/Aldi zu gehen und sodann über die Ampel zu gehen. Der Schotterweg sollte an dieser Stelle unbedingt entfernt werden und stattdessen durch Sträucher/Heckenpflanzen begrünt werden.

Als weiteren Punkt möchte ich anführen, dass die geplante Erweiterung der Gebäude höchstwahrscheinlich weitere Klimageräte – als die bisher vorhandenen Geräte auf dem Dach des Zweiradcenters – benötigen wird. Das Brummen der jetzigen Klimageräte ist bereits jetzt für die angrenzenden Anwohner zu hören und störend. Bei einer Erweiterung des Gebäudekomplexes sollte auf Lärmschutz für die angrenzenden Anwohner der Theodor-Heuss-Str. geachtet werden.

Zuletzt möchte ich anführen, dass die sehr grelle nächtliche Beleuchtung entlang der Unnaer Straße, die bis vor wenigen Wochen nachts dauerhaft und über Jahre hinweg durch das Zweiradcenter Markgraf eingeschaltet war und verwendet wurde, zukünftig nicht genutzt werden sollte. Die Beleuchtung blendete nachts im

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der freien Strecke der L 673 im Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“ ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. In den in Rede stehenden Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, dass entlang der freien Strecke der L 673 (Unnaer Straße) zur Vermeidung von illegalen Zugängen und Zufahrten die lückenlose Einfriedung ohne Tür oder Tor sicherzustellen ist. Gemäß Vorhabenplanung und Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Zuwegung auf dem Flurstück 993 nicht vorgesehen, um den Verkehrsfluss der L 673 nicht zu gefährden. Die Fläche ist zu bepflanzen.

Im Rahmen der Baugenehmigung werden schalltechnische Auswirkungen geprüft. Ausgehend von dem geplanten Vorhaben ist kein wesentlicher Anstieg von Schallimmissionen zu erwarten. Die Festsetzung des Ursprungsplans Nr. 151 zum zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel wird auch in diesen Bebauungsplan aufgenommen, so dass weiterhin nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Es wird ein Hinweis im Hinblick auf Lichtemissionen in die Planunterlagen aufgenommen, welcher besagt, dass die Beleuchtung mindestens an der der L 673 zugewandten Seite nach 22:00 Uhr auszuschalten ist. Außerdem ist zu beachten, dass die Beleuchtung dem

<p>Straßenverkehr als auch die Anwohner der gegenüberliegenden Häuser. Dies sollte zukünftig berücksichtigt werden.</p>	<p>allgemeinen Stand der Technik entspricht (z.B. Blend- schutzvorrichtungen).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass Hinweise zur lückenlosen Einfriedung zur Unnaer Straße sowie zu Lichtemissionen aufgenommen werden, zudem wird die textliche Festsetzung zu Schallimmissionen aus dem Ursprungsplan übernommen.</p>
---	---

<b>3 Bürger (Stellungnahme vom 19.08.2025)</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>In den vorgestellten Bebauungsplänen Zweiradcenter Markgraf ist ersichtlich, dass zwischen dem jetzigen Verkaufsgebäude und dem darauf folgenden Gebäude keine Verbindung besteht. Hier wurde seitens der Firma Markgraf aber schon eine Verbindung geschaffen und gebaut! Warum wurden diese baulichen Veränderungen nicht eingetragen?</p> <p>Bereits vorhandener Rückstau von Fahrzeugen vom Parkplatz REWE und ALDI, sodass der Verkehrsfluss "Zwischen den Wegen" heute schon nicht mehr gegeben ist und sich der Verkehr besonders ab freitags bis auf den Parkplatz REWE/ALDI bis zur Ampel Unnaer Str. staut und oftmals chaotische Verhältnisse vorfindbar sind. Durch die Vergrößerung des Zweiradcenters Markgraf wird das Verkehrsaufkommen noch erheblich größer, besonders auch zum Wochenende hin.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verbindungsbau wurde durch das Bauordnungsamt genehmigt, er ist lediglich noch nicht katasterlich erfasst.</p> <p>Die Unnaer Straße ist als überörtliche Straße zudem für ein entsprechendes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Die innere Erschließung (Zwischen den Wegen) ist als Stichstraße mit Wendekreis ausgebildet, diese wird nur durch den Ziel- und Quellverkehr frequentiert. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis zeigen sich durch die Entwicklung des geplanten Vorhabens keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knotenpunkte gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Die Qualität der Kreuzung Unnaer Straße / Geisecker Talstraße wird bereits im Bestand nur als ausreichend, aber mit einer stabilen Leistungsfähigkeit bewertet. Es ergibt sich eine maximale</p>

Selbst als Fußgänger ist es an solch chaotischen Tagen kaum möglich die Straßenseiten auf der Straße "Zwischen den Wegen" problemlos zu wechseln. Ist hier ein Fußgängerüberweg geplant, z. B. im Bereich "Sonnenstudio"? Ein Wechseln der Fahrbahnseiten für Menschen mit Rollatoren u.ä. welche z.B. im Rewe einkaufen waren und die Straßenseite wechseln müssen um z.B. zur Lottostelle zu gelangen, fällt es sehr schwer die Straße "Zwischen den Wegen" auf Grund des zeitweise hohen Verkehrsaufkommens zu überqueren. Durch eine Erweiterung wird das Verkehrsaufkommen größer. Ist hier ein Zebrastreifen o.ä. geplant?

Außerdem sollte die Zuwegung zur Unnaer Str. /-Böschung komplett entfernt werden. Diese Böschung wurde seitens der Händler geschottert. Hier herrscht auf der Unnaer Str. eine extreme Unfallgefahr. Fahrradfahrer fahren in den Gegenverkehr auf der Unnaer Str und nutzen die steile Böschung um zum Fahrradcenter hinunter zu fahren, ebenfalls wird dieser "Weg" von LKW-Fahrern, welche an der Unnaer Str. im absoluten Halteverbot parken zum Einkaufen genutzt wie auch als Abkürzung von Fußgängern zur gegenüberliegenden Bushaltestelle. Ein erhöhtes Unfallrisiko herrscht hier, zumal an der Unnaer Str. in diesem Bereich kein Bürgersteig oder Radfahrweg zur Verfügung steht. Zur Unnaer Str. hin besteht meiner Kenntnis nach ein VERBOT einer Zuwegung. Hier ist dringend Abhilfe zu schaffen, unabhängig von der Erweiterung des Zweiradcenters Markgraf.

Auch sollte der Verkehr entzerrt werden - Zufahrt zu Markgraf von der Unnaer Str. / Ecke Dorfstraße, dort wo oftmals Hächselmaterial liegt um den Kreuzungsbe- reich Unnaer Str./ Geisecker Talstr. zu entzerren.

Zunahme von ca. 20 Fahrten pro Stunde – dadurch wird die Verkehrssituation nicht spürbar verschlechtert.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Die Anregung wird an die entsprechende Stelle weitergegeben, ein Fußgängerüberweg ist jedoch kein Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der freien Strecke der L 673 im Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“ ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. In den in Rede stehenden Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, dass entlang der freien Strecke der L 673 (Unnaer Straße) zur Vermeidung von illegalen Zugängen und Zufahrten die lückenlose Einfriedung ohne Tür oder Tor sicherzustellen ist. Gemäß Vorhabenplanung und Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Zuwegung auf dem Flurstück 993 nicht vorgesehen, um den Verkehrsfluss der L 673 nicht zu stören. Die Fläche ist zu bepflanzen.

Die Unnaer Straße ist als Landesstraße primär für den überörtlichen Verkehr konzipiert. Die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss sollen nicht beeinträchtigt werden. Eine zweite Zufahrt lediglich ca. 350 - 500 m von der Geisecker Talstraße entfernt ist nicht sinnvoll. Bereits im Ursprungsplan ist aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der freien Strecke der L 673 ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

<p>Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sollte an Lärmschutz für die gegenüberliegenden Häuser gedacht werden.</p> <p>Bei evtl. Klimaanlage sollten Lärmschutzhauben verpflichtend sein.</p> <p>Schon jetzt werden die Anwohner durch die ständig angehenden Alarmanlagen - teils oftmals Fehlalarme - belästigt. Auch die starken Lichtfluter zur Unnaer Str. hin, welche beim Betreten des Grundstückes "Zweiradcenter Markgraf" nach Ladenschluss angehen oder zeitweise in Dauerlicht zur Verfügung stehen, sind eine starke Beeinträchtigung der Wohnqualität der umliegenden Häuser. Durch die Dauerbeleuchtung bei Markgraf läd diese Jugendliche in den Abendstunden zur Belagerung ein. Hier wird noch nach 22 Uhr unter Flutlicht Fußball gespielt, die Jugendlichen bringen sich sogar Klappstühle mit und es wird Party gemacht. Auch hier schrecken die außen angebrachten Videokameras vor den Verkaufsfenstern nicht ab.</p> <p>Soll dieses noch durch eine evtl. Fahrrad "Rennstrecke" entlang der Unnaer Str auf dem Zweiradcenter ergänzt werden oder wird diese für nächtliche Besucher unzugänglich sein?</p> <p>Sie schreiben in Ihrer Vorstellung des Projektes, welche Gewerbe sich in diesem Bereich ansiedeln dürfen. Was wird mit dem extrem großen neuen Gebäude, falls die Firma Markgraf später Insolvenz anmelden würde (was wir alle nicht hoffen)? Welche Art von Gewerbe könnte dort in so einem großen Gebäude angesiedelt werden?</p>	<p>Der Verkehrslärm der Unnaer Straße stellt bereits im Bestand eine Vorbelastung für die nächstgelegene Wohnbebauung dar. Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche ist nur mit geringfügigen Auswirkungen auf den Verkehrslärm zu rechnen.</p> <p>Ausgehend von dem geplanten Vorhaben ist kein wesentlicher Anstieg von Schallimmissionen zu erwarten. Die Festsetzung des Ursprungsplans Nr. 151 zum zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel wird auch in diesen Bebauungsplan aufgenommen, so dass weiterhin nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.</p> <p>Es wird ein Hinweis im Hinblick auf Lichtemissionen in die Planunterlagen aufgenommen, welcher besagt, dass die Beleuchtung mindestens an der der L 673 zugewandten Seite nach 22:00 Uhr auszuschalten ist. Außerdem ist zu beachten, dass die Beleuchtung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (z.B. Blendschutzvorrichtungen).</p> <p>Die Fahrrad-Teststrecke wird aus Sicherheitsgründen abgeschlossen und nicht frei zugänglich sein.</p> <p>Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Fahrradfachmarkt“ festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher auch zukünftig nur Fahrradfachmärkte zulässig.</p>
---	--

<p>Wieso muss die Erweiterung des Gebäudes auch noch in der Höhe (von 8 m auf 10 m ) ausgeweitet werden?</p> <p>Ebenfalls mit großer Skepsis sehen wir die Fahrradstrecke entlang der Unnaer Str. Diese Strecke könnte für viel Ablenkung im Straßenverkehr sorgen.</p> <p>Der zu bepflanzende Grünstreifen entlang der Unnaer Str. vom Rewe über Aldi bis zu Markgraf ist bis heute, nach über 25 Jahren nicht zugewachsen bzw. wurde immer wieder so extrem stark zurück geschnitten oder teilweise entfernt und ist zudem abschnittweise total zugemüllt und zieht Ratten an. (REWE Parkplatz). Hier scheint man die Bauvorstellung nur schön zu reden - Taten haben zu folgen und sind auch zu kontrollieren. Bis heute leider eine Wunschvorstellung.</p>	<p>Moderne gewerblich genutzte Gebäude benötigen oft höhere Decken (z.B. für Hochregallager), so dass die zusätzliche Höhe mehr Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung erlaubt. In diesem Fall sind mehrere Lagerebenen erforderlich, so dass eine zulässige Höhe von maximal 10 m benötigt wird. Auch sollen aktuelle Anforderungen an nachhaltige Gebäudekonzepte z.B. mit Photovoltaik, Lüftungsanlagen oder begrünten Dächern mit Technikaufbauten umsetzbar sein. Für einen zeitgemäßen Bau ist daher eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe erforderlich.</p> <p>Die Unnaer Straße liegt deutlich erhöht im Vergleich zum Geltungsbereich und ist mit Bäumen gesäumt, daher wird die Teststrecke weniger stark einsehbar sein. Die Teststrecke wird während der Öffnungszeiten zudem nur von einzelnen Kunden genutzt und wird zusätzlich mit abschirmender Wirkung bepflanzt. Von einer ablenkenden Wirkung wird nicht ausgegangen.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün entlang der Unnaer Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Hinweis wird an die entsprechende Stelle weitergegeben.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass Hinweise zur lückenlosen Einfriedung zur Unnaer Straße sowie zu Lichtemissionen aufgenommen werden.</p>
--	--

4	Bürger (Stellungnahme vom 27.08.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gegen eine Erweiterung weil:  Markgraf schon die Verkaufsfläche fast verdoppelt hat, durch die Verbindung von 2 Gebäuden. Ist diese Verbindung (Neubau) zwischen den Gebäuden genehmigt worden. Gemäß des alten Bebauungsplans nicht eingezeichnet und evtl nicht genehmigt.</p> <p>Jetziger Zugang von Unnaer Str als Fußweg unverantwortlich.</p> <p>Bei Insolvenz welches Gewerbe soll die große Verkaufsfläche nutzen? Lebensmittel ausreichend vorhanden.</p> <p>Fahrradstrecke wird zur Ablenkung der stark befahrenden Straße.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verbindungsbau wurde durch das Bauordnungsamt genehmigt, er ist lediglich noch nicht katasterlich erfasst. Eine Verdopplung der Verkaufsfläche vorab ist damit nicht erfolgt.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“ entlang der freien Strecke der L 673 ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. In den in Rede stehenden Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, dass entlang der freien Strecke der L 673 (Unnaer Straße) zur Vermeidung von illegalen Zugängen und Zufahrten die lückenlose Einfriedung ohne Tür oder Tor sicherzustellen ist. Gemäß Vorhabenplanung und Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Zuwegung auf dem Flurstück 993 nicht vorgesehen. Die Fläche ist zu bepflanzen.</p> <p>Es wird ein Sonstiges Sondergebiet „Fahrradfachmarkt“ festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher auch zukünftig nur Fahrradfachmärkte zulässig.</p> <p>Die Unnaer Straße liegt deutlich erhöht im Vergleich zum Geltungsbereich und ist mit Bäumen gesäumt, daher wird die Teststrecke weniger stark einsehbar sein. Die Teststrecke wird während der Öffnungszeiten zudem nur von einzelnen Kunden genutzt und zusätzlich mit abschirmender Wirkung bepflanzt. Von einer ablenkenden Wirkung wird nicht ausgegangen.</p>

<p>Bepflanzung zwar vorgeschrieben, jedoch schon bei Rewe und Aldi nicht gepflegt und eingehalten. Dient als Rattenunterkunft, welche oft auf der Unnaer Str anzuzreffen sind, wegen viel Müll in der Grünfläche.</p> <p>Noch stärkeres Verkehrsaufkommen durch mehr Kundenfrequenz.</p> <p>Kein Vorteil für die Kunden / Radfahrer durch eine Erweiterung.</p>	<p>Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün entlang der Unnaer Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Hinweis wird an die entsprechende Stelle weitergegeben. Die festgesetzten Anpflanzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Unnaer Straße ist als überörtliche Straße für ein entsprechendes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Die innere Erschließung (Zwischen den Wegen) ist als Stichstraße mit Wendekreis ausgebildet, diese wird nur durch den Ziel- und Quellverkehr frequentiert. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis zeigen sich durch die Entwicklung des geplanten Vorhabens keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knotenpunkte gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Die Qualität der Kreuzung Unnaer Straße / Geisecker Talstraße wird bereits im Bestand nur als ausreichend, aber mit einer stabilen Leistungsfähigkeit bewertet. Es ergibt sich eine maximale Zunahme von ca. 20 Fahrten pro Stunde – dadurch wird die Verkehrssituation nicht spürbar verschlechtert.</p> <p>Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird es mehr Möglichkeiten geben, Fahrräder, insbesondere Lastenräder, auszustellen und vor Ort zu testen. Es erfolgt zudem eine Erweiterung des Service Centers, wovon die Kundschaft profitiert. Insgesamt wird eine langfristige Sicherung des Betriebsstandortes verfolgt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---