

## **23. Änderung des Flächennutzungsplanes „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**

Zur 23. FNP-Änderung „Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“

Stand:  
01.12.2025

### **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. Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (*Stellungnahme vom 29.08.2025*)

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.  Weitere Anregungen und Bedenken haben wir nicht. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten. Der Bereich ist gemäß Wasserschutzgebietsverordnung jedoch der Schutzzone III A und nicht III B zuzuordnen.</p> <p>Auch in den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung wird auf die Wasserschutzzone eingegangen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>2</b>	<b>Stadt Dortmund (Stellungnahme vom 20.08.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<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>Ich bestätige die nachbargemeindliche Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>3</b>	<b>Gemeinde Holzwickede (Stellungnahme vom 26.08.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>vielen Dank für die Beteiligung zur Planungsabsicht der Stadt Schwerte. In Kenntnis der Planunterlagen bestehen zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Gemeinde Holzwickede keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>4</b>	<b>Kreis Unna (Stellungnahme vom 27.08.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>der räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im östlichen Bereich des Schwerter Stadtgebiets im Ortsteil Geisecke. Der Änderungsbereich 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht ein begründeter Altlastenverdacht auf dem Flurstück 994. Die in der Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 genannten Punkte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Das Flurstück wird entsprechend als Altlast Nr. 07/707 im Bebauungsplan gekennzeichnet. Zudem wird</p>

<p>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 Erhebungsstufe I zuzuordnen. Hiernach besteht bei Wirtschaftszweigen der Erhebungsstufe I ein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. 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.</p> <p>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.</p> <p>Nach den mir vorliegenden Informationen werden für die Erweiterung des Zweiradcenter Markgraf bauliche Änderungen notwendig, welche Eingriffe in den Untergrund erfordern.</p> <p>Der Flächennutzungsplan als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung hat eine vergleichsweise geringe Detailschärfe. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“ handelt, verweise ich an dieser Stelle auf meine Stellungnahme „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 „Erweiterung Zweiradcenter Markgraf“ der Stadt Schwerte“ vom 27.08.2025 welche ich im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgegeben habe.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen demnach aus Sicht des Bodenschutzes sowie aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine</p>	<p>eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen demnach aus Sicht des Bodenschutzes sowie aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine weiteren Bedenken.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>grundsätzlichen Bedenken, wenn die von mir in der vorgenannten Stellungnahme genannten Punkte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 205 berücksichtigt werden.</p> <p>Weitere Anregungen und Hinweise werden nicht vorgebracht.</p>	
--	--

5 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 die 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.</p> <p>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>In der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes in Kapitel 4.1 ist nicht schlüssig, wieso die nördlichen Stadtteile der Stadt Dortmund nicht mehr zum</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 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</p>

<p>Untersuchungsraum zugeordnet werden. Darüber hinaus werden keine konkreten Anhaltspunkte für die Abgrenzung genannt.</p> <p>Diese Grundlagen haben einen wesentlichen Einfluss auf weitere Annahmen und das Ergebnis der Gravitationsmodellberechnung. Wie bitten im weiteren Prozess um Beachtung dieser Hinweise.</p> <p>Wir behalten uns vor, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs 2 BauGB auf Basis detaillierter Informationen eine ergänzende Stellungnahme abzugeben.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

## **23. Änderung des Flächennutzungsplanes „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>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. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit Wendekreis ausgebildet, diese wird nur durch den Ziel- und Quellverkehr frequentiert.</p> <p>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>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Straßenverkehr als auch die Anwohner der gegenüberliegenden Häuser. Dies sollte zukünftig berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der freien Strecke der L 673 im Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark Geisecke“ ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. 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 nicht vorgesehen.</p> <p>Ausgehend von dem geplanten Vorhaben ist kein wesentlicher Anstieg von Schallimmissionen zu erwarten. Die Festsetzung des Ursprungsplans Nr. 151 zum zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird auch in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 205 aufgenommen, so dass weiterhin nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.</p> <p>Die Anregung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet. Es wird ein Hinweis im Hinblick auf Lichtemissionen in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

2	Bürger (Stellungnahme vom 27.08.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Beim Lesen der bereitgestellten Dokumente zur geplanten Erweiterung des Unternehmens Markgraf und der hiermit sodann einhergehenden Flächennutzungsänderung möchte ich kritisch hinterfragen, ob das Unternehmen Markgraf im Jahr 2023 unerlaubterweise (!) seine Verkaufsfläche stark vergrößert hat, indem es das bestehende Markgrafverkaufsgebäude mit dem Nachbargebäude verbunden hat. Laut den Ist-Zustands-Plänen existiert keine Verbindung zwischen den beiden bereits jetzt genutzten Verkaufsgebäuden. Da die Flächennutzungsänderung samt der Änderung des Bebauungsplanes noch nicht abgeschlossen ist, wirkt die bereits durch Markgraf vorgenommene Verbindung der Gebäude samt der Erweiterung der Verkaufsfläche wie ein Schwarzbau.</p> <p>Des Weiteren möchte ich an das Nachtanlieferverbot von 22 Uhr bis 6 Uhr für dieses Gewerbegebiet erinnern. An dieses halten sich die Einzelhändler des Gewerbegebiets nicht!!! Neben dem Lärm, der durch die Belieferungen entsteht, ertönen nachts regelmäßig die Alarmanlagen aufgrund der Nachtanlieferungen, da die Zulieferer meist nicht die Alarmanlagen unscharf während ihrer Belieferung schalten. Bis zu 30 Minuten am Stück ertönen sodann die Alarmanlagen. Hier besteht großer Handlungsbedarf.</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 unzulässige Erweiterung der Verkaufsfläche vorab hat nicht stattgefunden. Das Bauleitplanverfahren erfolgt nun, da mit Änderung der Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit überschritten wird und das Vorhaben damit gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO nicht mehr in einem Gewerbegebiet zulässig wäre.</p> <p>Die Anregung wird an die zuständige Stelle weitergeleitet, ist jedoch kein Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>