

Synopse

der Stellungnahmen zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Lebensmittelmarkt Dohrbaum"

Erstellungsdatum: 31.03.2025

Verfahrensträger: Stadt Schwerte - Planungsamt

Nr.1

Auswertung frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

vom 07.02.2022 bis 21.02.2022

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
TöB: Straßen NRW, Regionalniederlassung Ruhr ID: M1014 vom 02.03.2022	Nach Prüfung, der von Ihnen mit dem o. a. Schreiben vorgelegten Unterlagen, bestehen von Seiten des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Ruhr keine grundlegenden Bedenken gegen das Planverfahren VEP Nr. 31 der Stadt Schwerte. In einem ergänzenden Gutachten (verkehrliche Bewertung) sollten die Auswirkungen auf den Verkehrsknoten B 236 Hörder Straße / Am Eckey untersucht werden. Insbesondere die Abweichungen zur ursächlichen Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet BP Nr. 193 "Am Dohrbaum" sind aufzuzeigen. Ebenfalls sollte zur bauzeitlichen Mehrbelastung u. a. durch den LKW-Verkehr eine Aussage getroffen werden. Ich möchte Sie bitten, die RNL Ruhr im weiteren Verfahren zu beteiligen. Unter Bezug auf die BAB A 1 sollte ein Kontakt zur Autobahngesellschaft hergestellt werden.	Kenntnisnahme Die Themen werden im Verkehrsgutachten behandelt, soweit sie für das Planverfahren von Bedeutung sind. Aspekte des Bauablaufs werden erst im Baugenehmigungsverfahren behandelt	Den Anregungen wird gefolgt
TöB: Stadtwerke Schwerte - Energetische Quartiersentwicklung, Keine Abteilung ID: 1012 vom 28.02.2022	Im Hinblick auf gesetzliche Forderungen nach Klimaschutz/-anpassung (siehe § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB) sollten im Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen diesbezüglich berücksichtigt werden. Hierzu sollten insbesondere Photovoltaik-Dachanlagen im B-Plan festgesetzt werden.	Kenntnisnahme Der Empfehlung wird gefolgt, PV wird festgesetzt	Den Anregungen wird gefolgt
TöB: Stadtwerke Schwerte - Bereich Gas, Keine Abteilung ID: 1000 vom 27.01.2022	Aus Sicht der Stadtwerke Schwerte GmbH (Gas und Wasser) gibt es keine Bedenken oder Anmerkungen im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

TöB: Stadt Schwerte - 61 Klimaschutzbeauftragter, Keine Abteilung ID: 1011 vom 28.02.2022	<u>Stellungnahme unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung</u> Nachfolgend wird zu einzelnen Themenbereichen des Entwurfes der Planungen Stellung bezogen. Versiegelung Der vorliegende Entwurf weist einen enorm hohen Versiegelungsgrad auf (>80% versiegelte Fläche). Unter den Aspekten der Klimaanpassung, insbesondere der Hitzevorsorge sowie der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser an Ort und Stelle, sollte der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden. Dabei sollten im vorliegenden Entwurf folgende Aspekte überprüft werden: • Dimensionierung des Parkplatzes: Ist die Anzahl und Dichte der Parkplätze in dem vorgeschlagenen Maße zwingend erforderlich oder lassen sich zusätzliche Freifläche generieren? • Beschaffenheit des Parkplatzes: Die letztlich notwendigen Parkflächen sollten nach Möglichkeit (Grundwasserschutz etc.) mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden. Dies sollte im Rahmen der Möglichkeiten im Bebauungsplan festgesetzt werden. • Starkregenvorsorge: Sofern keine Möglichkeiten zur Reduzierung der versiegelten Flächen besteht, sollte für ein Starkregenereignis die anfallenden Wassermassen in Retentionsbereiche geleitet werden. Begrünung Der vorliegende Entwurf weist unterschiedliche Flächen zur Begrünung auf. Der Anteil der Flächen sollte so großzügig wie möglich bemessen sein (s. Versiegelung) und in seiner Art zukunftsfähig ausgebildet sein. Folgende Punkte sollten geprüft werden:	Der Versiegelungsgrad ist Ausdruck einer flächensparenden Bauweise. Bei geringerer Versiegelung müsste die Flächeninanspruchnahme zunehmen. Im Bereich von Baumpflanzungen wird nicht versiegelt. Nach der Stellplatzsatzung sind mind. 48 Stellplätze und 26 Fahrradstellplätze erforderlich. Der Betreiber des Vollsortimenters sieht jedoch eine betriebliche Erforderlichkeit von mehr Stellplätzen. Wasserdurchlässige Stellplätze werden wegen der Bodenverhältnisse in der WSZ III A nicht festgesetzt. Zum Überflutungsschutz ergibt sich aus dem Entwässerungskonzept die Notwendigkeit ca. 96 m³ Rückhaltevolumen unterirdisch (Rückhaltung bis zu einem 2-jährigen Regenereignis) und zusätzlich ca. 60 m³ Rückhaltevolumen oberirdisch (30-jähriges Überflutungsregenereignis) zu erzeugen.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt Den Anregungen wird nicht gefolgt. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Den Anregungen wird gefolgt.
---	---	--	--

	• Bepflanzung am Parkplatz: Die Bepflanzung auf dem Parkplatz sollte erhöht werden, insbesondere vor dem Hintergrund der Hitzevorsorge (Abkühlungsfunktion von Vegetation). Daher sollten die Parkflächen häufiger durch Bauminself o.Ä. unterbrochen werden. Wichtig: Dies ist mit der Notwendigkeit der Überdachung mit PV-Anlagen in Einklang zu bringen (Standorte möglichst nicht südlich der Anlage, keine großkronigen Bäume etc.) • Auswahl Bepflanzung: Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten sollte auf klimawandeltolerante Arten zurückgegriffen werden (z.B. Empfehlungslisten GALK, Stadt Düsseldorf). Dies sollte ebenso wie der langfristige Erhalt festgesetzt werden. • Wasserversorgung: Die angelegten Strukturen sollten mit abgesenkten Borden versehen werden, sodass über die topografische Modellierung ein Abfluss des Regenwassers in die Baumbete gewährleistet werden kann. • Gebäudebegrünung: Die Begrünung von Gebäude sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei einem Neubau überwiegen die Vorteile den vermeidlichen Kostennachteilen. Kosteneinsparungen sind bei Dachbegrünungen beispielsweise durch reduzierte Abwassergebühren der Dachfläche sowie Schutzfunktion und damit längerer Haltbarkeit des Daches möglich. Dies sollte in Abstimmung mit möglichen Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen. Ergänzend sollte über Fassadenbegrünungen an den westlichen, südlichen und östlichen Gebäudefronten nachgedacht werden.	Es wird ein Baum je 4 Stellplätze festgesetzt, entsprechend der Stellplatzsatzung. Dabei werden die Bäume sowohl am Rand als auch raumgliedernd in der Mitte des Parkplatzes gepflanzt (Verschattung), wie in § 4 Abs. 6 S. 3 Stellplatzsatzung gefordert. Eine PV auf dem Parkplatz steht der Stellplatzsatzung der Stadt Schwerte entgegen bzgl. der Bepflanzung der Stellplatzflächen (siehe § 4 Abs. 6 Stellplatzsatzung). Dem entsprechend PV nur auf dem Dach, Bäume auf dem Parkplatz. Wird in den Pflanzfestsetzungen berücksichtigt: auf Empfehlung der UNB wird Feldahorn und drei weitere klimawandeltolerante Arten festgesetzt. Der Hinweis wird aufgenommen Dach- und Fassadenbegrünung werden festgesetzt	Den Anregungen wird gefolgt
--	---	--	------------------------------------

	Versorgung erneuerbare Energien Unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes in die Versorgung aus erneuerbaren Energien unerlässlich. Daher sollten folgende Gesichtspunkte beachtet werden: • Photovoltaik über den Parkflächen: Nach der neuen Landesbauordnung sind Stellflächen mit mehr als 35 Parkplätzen mit PV-Anlagen zu überdachen. Dies sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, um die Sicherstellung und Durchführung der Regelung zu gewährleisten • Photovoltaik/Solarthermie auf den Dachflächen: Ferner sollte auf den Dachflächen unter Berücksichtigung möglicher Dachbegrünungen der Einsatz von PV-Anlagen festgesetzt sein. Eine Kombination in Form von Solar-Gründächern ist dabei möglich! Verkehrliche Anbindung Bei der Erschließung neuer Bereiche sollte zwingend auch die verkehrliche Anbindung klimagerecht gestaltet sein. Zu beachten hierbei: • Bushaltestelle: Die fußläufige Anbindung an die Bushaltestelle "Osthellweg" unmittelbar östlich des Planungsgebietes sollte hergestellt werden. In den derzeitigen Planungen befindet sich die Haltestelle durch die rückwärtige Gebäudeseite abgegrenzt. • Fußverkehr: Laut des Entwurfes ist die einzige Anbindung des Lebensmittelmarktes über die Einfahrt für den MIV gedacht. Dies ist im Sinne einer guten Anbindung für den Umweltverbund nicht sinnvoll. Insbesondere der Fußverkehr, aber auch der Radverkehr aus südlicher Richtung kommend in überhaupt nicht berücksichtigt.	Eine PV auf dem Parkplatz steht der Stellplatzsatzung der Stadt Schwerte entgegen bzgl. der Bepflanzung der Stellplatzflächen (siehe § 4 Abs. 6 Stellplatzsatzung). Dementsprechend wird die Photovoltaik auf die Dachfläche verlagert. Wird festgesetzt Fußwege werden in die Planung aufgenommen, so dass Zugänge von Norden und Süden geschaffen werden. Für die Zufahrt von der Straße „Am Eckey“ im Westen des Gebietes ist eine Linksabbiegespur auf der Straßenverkehrsfläche erforderlich, um den Verkehrsfluss weiterhin zu gewährleisten. Hierzu wird die Straße aufgeweitet und eine Linksabbiegespur hergestellt. Hierzu wurde mit dem Kreis Unna abgestimmt, dass der östliche Fahrbahnrand erhalten bleibt und eine entsprechende Aufweitung der Fahrbahn in Richtung Norden erfolgt.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Den Anregungen wird gefolgt. Den Anregungen wird gefolgt
--	---	---	---

	Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in den Themenfeldern Klimaschutz und Anpassung der Entwurf einige Mängel aufweist. Diese Mängel gilt es zu beseitigen. Hierfür sollte die Möglichkeit der Festsetzungen im Bebauungsplan dringend genutzt werden. Ferner können einige Regelungen durch einen städtebaulichen Vertrag gelöst werden. Ob dies in Planung ist, kann seitens des Stellungnehmenden nicht beurteilt werden. Anbei finden sich darüber hinaus zwei Checklisten mit weiteren Hinweisen zur Überprüfung der Berücksichtigung der Belange aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.	Dementsprechend wird der vorhandene Gehweg auf der Nordseite zwischen den Einmündungen Alter Dortmunder Weg und Osthellweg zurückgebaut. Zur Umsetzung dieser Maßnahme verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag. Der Gehweg auf der Südseite bleibt erhalten. Kenntnisnahme der Aachener Checkliste	Kenntnisnahme
TöB: Landwirtschafts- kammer Westfalen-Lippe, Kreisstelle Ruhr- Lippe ID: M1015 vom 23.03.2022	Aus agrarstruktureller Sicher bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans. Gegebenfalls erforderliche planexterne Kompensationsmaßnahmen sind so landwirtschaftschonend wie möglich durchzuführen.	Kenntnisnahme	Den Anregungen wird gefolgt
TöB: Kreis Unna, Fachbereich 60.4 ID: 1007 vom 18.02.2022	Aus Sicht von Natur und Landschaft teile ich Ihnen mit, dass die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Biotopwertdefizit von - 1.964 BWP ergibt. Laut Begründung soll dieses verbleibende Defizit planextern ausgeglichen werden. Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren mit mir abzustimmen und vor Satzungsbeschluss rechtlich zusichern. In der Kompensationsbilanzierung werden Gebäude mit Dachbegrünung angerechnet. Eine Anrechnung kann jedoch nur erfolgen, wenn die Dachbegrünung textlich im B-Plan festgesetzt wird, damit sie rechtsverbindlich ist und auch umgesetzt wird. Ich bitte daher um Ergänzung einer entsprechenden textlichen Festsetzung im B-Plan. Bei der Bepflanzung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Lärmschutzwalls handelt es sich um eine naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme, die zu	Kenntnisnahme Die Bilanzierung, der externe Kompensationsumfang und der Ort der Maßnahmen wurden mit der UNB abgestimmt. Durch die Planung entsteht ein Kompensationsbedarf von 2.548 Wertpunkten. Die Kompensation des Defizits erfolgt durch eine Ausgleichszahlung auf das Ökopunktekonto der Stadt Schwerte, welches beim Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/ Landschaft geführt wird; dabei setzt der Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/Landschaft einen Geldwert pro Wertpunkt von 23 € an, woraus sich ein Kompensationsbetrag von 58.604 € ergibt. Der Kreis richtet in seinem Ökokonto ein Unterkonto für die Stadt Schwerte ein, damit die Maßnahmen in Schwerte durchgeführt werden.	Den Anregungen wird gefolgt

	erhalten ist. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz dieser Anpflanzungen zu treffen (DIN18920). Dies ist in die Hinweise des B-Plans aufzunehmen als Vorgabe für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren. Im Artenschutzfachbeitrag steht auf Seite 9, Kapitel 1.5, 2. Absatz „<i>Im Rahmen des Abbruchvorhabens...</i>“. Da keine Abbruchmaßnahmen vorgesehen sind, sollte der Text entsprechend angepasst werden. Die Formulierung des Kapitels 9.3 (Artenschutz) der Begründung kann so nicht stehen bleiben. Entweder stehen planungsrelevante Arten dem Vorhaben entgegen, oder eben nicht. Auch kann ich nicht nachvollziehen, warum an dieser Stelle die Feldlerche erwähnt wird. Gemäß Artenschutzfachbeitrag sind im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen für die Feldlerche vorhanden, so dass sie durch die Planung nicht betroffen ist. Dies kann auch von hier nachvollzogen werden. Ich empfehle daher folgende Formulierung: 9.3 Artenschutz Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Im Kapitel 3.2 des Artenschutzbeitrags können die unter der Überschrift „Planungsrelevante Arten“ formulierten Ausführungen zum Kuckuck nicht nachvollzogen werden. Nach hiesiger Einschätzung ist der Kuckuck ein eher zurückgezogen lebender Vogel, dessen Vorkommen im Plangebiet aufgrund derringsherum vorhandenen Vorbelastungen (Autobahn, Straßen, Gewerbe, Wohnen) als eher unwahrscheinlich eingeschätzt wird. Trotz der Erhaltung der Gehölzstrukturen auf dem Lärmschutzwall wird es durch den direkt angrenzenden	Die Dachflächenbegrünung wurde festgesetzt und zur Hälfte angerechnet. Der Lärmschutzwall liegt außerhalb des Planbereichs; der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die ASP I wurde entsprechend den Anregungen angepasst. Die ASP I wurde entsprechend angepasst	
--	--	---	--

Lebensmittelmarkt mit Stellplatzflächenverkehr durch zusätzliche Belastungen/Störungen kommen, sodass die Gehölzstrukturen dann erst recht nicht mehr als potentiellles Bruthabitat für den Kuckuck geeignet erscheinen. Die Textpassage im Artenschutzbeitrag ist entsprechend abzuändern. Die in der Artenschutzprüfung zum B-Plan aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße sind als Hinweis inden B-Plan aufzunehmen: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG, sind die Baufeldräumung und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dies in Ausnahmefällen nicht möglich sein, so ist das Gebiet kurz vor der Durchführung von Maßnahmen von einem Fachbiologen auf Brutaktivitäten zu untersuchen. Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, Unterständen für Einkaufswagen etc. sind an größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Außerdem teile ich Ihnen mit, dass im Umweltbericht auf Seite18 im ersten Satz der Einleitung ein falsches Flurstück genannt (804 statt 864) wird. Der Bebauungsplanentwurf enthält (außer den randlichen Pflanzflächen) keine textlichen Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung. Zudem wird angeregt, die Stellplatzanlage insgesamt stärker zu durchgrünen (z.B. 1 Laubbaum pro 5 Stellplätze). Denn gemäß Begründung zum B-Plan wird sich das vorhandene Freilandklima durch die geplante Bebauung zu Gewerbe- und Industrieklima ändern und es wird zu erhöhten Verkehrsimmissionen kommen, sodass sich eine stärkere Stellplatzbegrünung durchaus positiv auf das Lokalklima und auch das Ortsbild auswirken würde.	Die Hinweise wurden ergänzt Der UB wurde korrigiert Die Stellplatzbegrünung wurde festgesetzt	Den Anregungen wird gefolgt Den Anregungen wird gefolgt
--	--	---

	Die vorstehenden Ausführungen zur Stellplatzbegrünung und zur Stellplatzanlage sind als Ergänzung dahingehend zu verstehen, dass vorrangig aufgrund der novellierten Landesbauordnung ab dem 01.01.2022 und der damit verbundenen Verpflichtung bei Stellplätzen für mehr als 35 Kraftfahrzeuge eine Photovoltaikanlage zu installieren ist. Des Weiteren rege ich an, sich auch mit einer Festsetzung bezüglich einer Photovoltaikanlage für das Gebäude auseinanderzusetzen. Ebenfalls wird angeregt, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag empfohlene insektenfreundliche Beleuchtung (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe) rechtlich zu regeln z.B. in einem städtebaulichen Vertrag. Aus Sicht der Altlastenbearbeitung teile ich Ihnen mit, dass im zukünftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst sind. Insofern bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus Sicht der Altlastenbearbeitung und aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Ich rege jedoch an folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen: Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt zugelassen. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Ersatzbaustoffen (güteüberwachte Recyclingbaustoffe der Qualität RCL I + RCL II, industrielle Reststoffe) oder Bodenmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGABoden-Richtlinie, Stand 2004 im Straßen- und Erdbau (Errichtung von Trag- und Gründungsschichten) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Mit	Photovoltaik wird auf dem Gebäude festgesetzt, nicht auf der Stellplatzanlage. Der Hinweis zur Beleuchtung wurde aufgenommen Kenntnisnahme Die Hinweise wurden ergänzt Der Hinweis zum Einsatz von Ersatzbaustoffen wurde mit erneuter Stellungnahme in der Offenlage aktualisiert	Den Anregungen wird teilweise gefolgt Den Anregungen wird gefolgt Kenntnisnahme Den Anregungen wird gefolgt Den Anregungen wird gefolgt
--	---	---	--

	dem Einbau des Ersatzbaustoffesoder der Boden-materialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichenErlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von Bauschuttmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Bauschutt-Richtlinie ist ausgeschlossen. Für Geländeanhebungen dürfen aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausschließlich natürliche Bodenmaterialien der Qualität Z 0 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 eingesetzt werden. Für die Verwertungsmaßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8WHG erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Mit der Geländeanhebungdarf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Außerdem ist eine getrennte Beseitigung von Niederschlags- und Schmutzwasser ist im Sinne von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz anzustreben. Die Möglichkeit der Versickerung ist hierzu in Form eines hydrogeologischen Gutachtens zu untersuchen und darüber hinaus ist für das Vorhaben ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Im Übrigen wird im Entwurf der Begründung ausgeführt, dass das Lärmschutzgutachten später nachgereicht werden soll, so dass eine abschließende Stellungnahme aus der Sicht des gewerblichen Immissionsschutzes erst nach Vorlage des Lärmschutzgutachtens erfolgen kann. Ich weise zudem darauf hin, dass sofern für die Anlage von Versorgungsanlagen Aufbrüche der Fahrbahn der K20, Am Eckey, nötig sein sollten, so ist für diese Aufbrüche vor Beginn mit dem Kreis Unna, Fachbereich Bauen und Planung ein Gestattungsvertrag abzuschließen. Das Grundstück ist zur Kreisstraße hin lückenlos einzufriedigen. Abschließend mache ich noch darauf aufmerksam, dass unter Beachtung der noch zu erstellenden Gutachten erst dann auch eine qualifizierte Aussage zum Monitoring getroffen werden kann, so dass dieses Kapitel im weiteren Planungsprozess entsprechend anzupassen ist.	Versickerungsgutachten und Entwässerungskonzept liegen vor; eine Versickerung ist wegen der Bodenverhältnisse und der WSZ IIIA nicht möglich. Das Lärmgutachten liegt vor Regelung im Durchführungsvertrag Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	--	---

	Für Rückfragen stehe Ihnen gerne zur Verfügung und biete Ihnen an, dass vor der öffentlichen Auslegung die noch zu erstellenden Unterlagen, vorab diese mit den jeweiligen Fachbereichen abgestimmt werden sollten.		
TöB: Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, Handel, Stadtentwicklung ID: 1013 vom 28.02.2022	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit max. 1.300 qm Verkaufsfläche mit einer ca. 200 qm großen Gastronomie und entsprechender Parkplatzanlage mit 107 Stellplätzen geschaffen werden. Das Vorhabengrundstück befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Schwerte und soll die Nahversorgung in den Stadtteilen des Schwerter Nordens verbessern. Die IHK zu Dortmund begrüßt generell eine Verbesserung der Nahversorgungsfunktion im nördlichen Schwerter Stadtgebiet, was sich durch die disperse Siedlungsstruktur allerdings als schwierig erweist. Im Schwerter Norden ist kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, sodass eine Nahversorgung nur durch einen singulären Standort ermöglicht werden könnte. Im Hinblick auf den vorliegende Bauleitplanverfahren äußern wir jedoch Bedenken: Der diesem Planverfahren zugrunde liegende Vorhaben-standort „Am Eckey“ befindet sich gemäß des derzeit geltenden Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB). Der Bereich des Vorhabenstandortes ist in der Entwurfsfassung des Regionalplan Ruhr (Stand Juli 2021) zwar als ASB dargestellt, die derzeit jedoch keine Rechtskraft besitzt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt den Bereich des Vorhabenstandortes ferner vollständig als gewerbliche Baufläche dar. Die IHK spricht sich nachdrücklich dafür aus, dass Gewerbebetriebe an ihrem Standort gesichert werden müssen. Dies muss in einem Umfang möglich sein, dass auch betriebsnotwendige Änderungen oder Erweiterungen möglich sind. Sollte der	Das Gutachten des Büros Junker & und Kruse wurde im Oktober 2023 sowie im März 2025 aktualisiert. Die Änderung des FNPs ist nicht erforderlich, weil es sich um ein gewerbliches, atypisches Vorhaben handelt, das mit einer Gewerblichen Baufläche kompatibel ist. Hier ist kein Gewerbebetrieb vorhanden, der gesichert werden müsste. Mittelfristig ist es das Ziel, den Flächennutzungsplan im Bereich Dohrbaum an das ASB des neuen Regionalplans anzupassen. An diesem Standort mit südlich angrenzender Wohnbebauung wären emittierende gewerblich-industrielle Betriebe nicht zulässig. Da es sich bei den Vorhaben um ein gewerbliches, atypisches Vorhaben handelt, ist eine Änderung des FNPs nicht erforderlich.	Den Anregungen wird nicht gefolgt.

	Vorhabenstandort nachweislich nicht für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgehalten oder genutzt werden sollen, so bedarf es aus Sicht der IHK einer FNP-Änderung, um die angestrebte Vorhabenplanung planungsrechtlich zu ermöglichen. Weiterhin wird der Vorhabenstandort augenscheinlich sowie nach Aktenlage derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuordnen. Der Vorhabenstandort wird im Westen durch gewerbliche Nutzungen sowie im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgeben. Südlich grenzen die Ausläufer eines wohnbaulich genutzten Bereiches an, der im Osten wiederum in Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft übergeht, südwestlich vom Vorhabenstandort schließen sich ebenfalls Freiflächen an, die planungsrechtlich für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgesehen sind. Nördlich verläuft als trennende städtebauliche Barriere die Bundesautobahn 1. Letztere nimmt auch eine trennende Barriere zu dem wohnsiedlungsräumlich geprägten Bereich der Schwerter Heide ein und stellt städtebaulich eine klare Zäsur dar. Der Vorhabenstandort ist somit lediglich aus südlicher Richtung in direktem Umfeld wohnsiedlungsräumlich angeschlossen. Der nördlich gelegene Siedlungsbereich der Schwerter Heide ist städtebaulich klar durch die BAB1 vom Vorhabenstandort getrennt und kann nur über den Alten Dortmunder Weg, über die Hörder Straße/B236 oder über die im Ostengelegene Osterberger Straße erreicht werden. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist somit nur eingeschränkt möglich (vgl. dazu auch „Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Schwerte, Am Eckey“, Juni 2021, Seite 10), sodass der Vorhabenstandort als autoorientierter Standort eingestuft werden muss. In diesem Zusammenhang verweisen wir dann auf den bereits bestehenden Verbrauchermarkt Kaufland an der Straße am Dohrbaum mit rund 3.000 qm Verkaufsfläche, der rund 750 Meter Luftlinie vom Vorhabenstandort entfernt ist und	Kenntnisnahme Die Verträglichkeitsstudie hat belegt, dass der Standort einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten besitzt und das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sichern kann. Darüber hinaus ist voraussichtlich davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens das induzierte Verkehrsaufkommen vor allem aus dem funktionalen Versorgungsgebiet generiert wird. Eine Erschließung des Standortes für den Fahrradverkehr ist über die Straße Am Eckey/Alter Dortmunder Weg gegeben. Unmittelbar am Alten Dortmunder Weg befindet sich die Bushaltestelle Osthellweg, darüber ist außerdem eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche gut gegeben. Aufgrund der Dimensionierung des Verbrauchermarktes Am Dohrbaum ist davon auszugehen, dass dieser nicht vorrangig auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Die Versorgungsgebiete des Verbrauchermarktes und des Vorhabens überschneiden sich nur zum Teil. Es handelt sich dabei hier um wettbewerbliche Auswirkungen, negative versorgungsstrukturelle Folgewirkungen sind nicht zu erwarten.	
--	---	--	--

	schätzungsweise in 4 Minuten Fahrzeit entfernt liegt. Der Einzugsbereich dieses nächstgelegenen Wettbewerbsstandortes dürfte sich somit in großen Teilen mit dem Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes überschneiden, da beide Standorte (Kaufland sowie der geplante Vorhabenstandort) aufgrund ihrer räumlichen Lage im Stadtgebiet als autoorientiert einzustufen sind. Wie aus der städtebaulichen Wirkungsanalyse mit Stand Juni 2021 ersichtlich, könnte der vorgesehene Vorhabenstandort „Am Eckey“, der in solitärer Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, im fußläufigen Nahbereich (600 m-Isodistanz) lediglich 600 Personen erreichen (vgl. o.g. städtebauliche Wirkungsanalyse, Juni2021, Seite 15). Die Wirkungsanalyse stellt auf Seite 17 dar, dass die rechnerische Betrachtung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass sich das Vorhaben allein auf Grundlage des Kaufkraftpotenzials im fußläufigen Nahbereich absatzwirtschaftlich nicht tragfähig darstellt. Dementsprechend müsste der potenzielle Markt an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort Kaufkraft aus umliegenden Bereichen abziehen, um wirtschaftlich tragfähig zu sein. Insbesondere auch vor diesem Hintergrund erschließt sich uns nicht, warum eine städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an dem Vorhabenstandort, der sich zudem in räumlicher Nähe zum Dortmunder Stadtgebiet befindet, lediglich auf die städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen im Schwerter Stadtgebiet konzentriert, nicht aber die Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden betrachtet. Zentrale Bereiche und Nahversorgungsstandorte auf Dortmunder Stadtgebiet, wie beispielsweise das Nahversorgungszentrum Dortmund Sölderholz/Lichtendorf (ca. 3,2 km Luftlinie vom Vorhabenstandort entfernt), das Nahversorgungszentrum Dortmund Höchsten (ca.2,9 km Luftlinie vom Vorhabenstandort entfernt) oder auch das Nahversorgungszentrum Dortmund Berghofen (ca. 3,3 km Luftlinie vom Vorhabenstandort entfernt) bleiben in der Wirkungsanalyse komplett unberücksichtigt. Auch	Aufgrund der bestehenden, dispersen Siedlungsstruktur im nördlichen Stadtgebiet von Schwerte, lässt sich kein eindeutiger Siedlungsschwerpunkt definieren. Vor diesem Hintergrund wird ein funktionales Versorgungsgebiet für den potenziellen Markt bestimmt, welches die räumlich unterversorgten Siedlungsbereiche mit einbezieht. Hier leben rund 6.500 Einwohner. Für dieses Einwohnerpotenzial ergibt sich eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit. In der Aktualisierung des Gutachtens wurden die Umsatzverteilungen zu den drei NVZ Berghofen, Höchsten, Sölderholz-Lichtendorf berechnet. Im Ergebnis sind die monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zuletzt aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort relativ gering bzw. teilweise nicht nachweisbar. Sie erreichen maximal Umverteilungsquoten von maximal 1,7 - 1,8 % im Nahversorgungszentrum Höchsten. In den NVZ Berghofen und Sölderholz-Lichtendorf sind monetäre und prozentuale Auswirkungen nicht nachweisbar.	Den Anregungen auf Aktualisierung wird gefolgt.
--	---	--	--

	die Auswirkungen auf den nächstgelegenen Wettbewerbsstandort „Am Dohrbaum“(Kaufland) auf Schwerter Stadtgebiet sind unseres Erachtens in der Auswirkungsanalyse nicht ausreichend berücksichtigt. Eine atypische Fallgestaltung erschließt sich uns durch die vorliegende Wirkungsanalyse derzeit nicht, zumal alternative Vorhabenstandorte im Schwerter Stadtgebiet augenscheinlich ebenfalls nicht geprüft wurden. Zwar wurden im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte, das vom Rat der Stadt Schwerte am 19.02.2014 verbindlich als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist, vor rund acht Jahren bereits zwei bis drei Potenzialflächen für etwaige Entwicklungen benannt (u.a. Binnerheide/Ostenberger Straße (Schwerter Heide) für einen Lebensmitteldiscounter sowie östl. Ostberger Straße/ südlich Binnerheide (Schwerte Ost) für einen Lebensmitteldiscounter), allerdings wurde damals keine Vereinbarkeit mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der fehlenden wohnsiedlungsräumlichen Integration und geringen Bevölkerung im Nahbereich festgestellt. Gleiches gilt unseres Erachtens ebenso für den jetzt geplanten Vorhabenstandort. Vielmehr stellt sich der nunmehr gewählte Standort augenscheinlich sogar schlechter bzw. nicht integriert und mit geringerem Bevölkerungspotential für eine Nahversorgung dar, als die beiden oben genannten nicht realisierbaren Vorhabenstandorte.	Jahrelange Bemühungen der Stadt Schwerte zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet und die damit verbundene Standortfindung in städtebaulich integrierter Lage waren nicht zielführend. Auch die Suche nach Potenzialflächen in (nächstgelegenen) zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Schwerte erbrachten keine anzustrebende, adäquate Lösung für die Entwicklung der Nahversorgung in den Bereichen Schwerter Heide und Schwerte Ost. Im Hinblick auf § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO konnte vom Gutachter eine städtebauliche Atypik der Nahversorgung nachgewiesen werden, das heißt negative (städtebauliche) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr durch das Vorhaben waren nicht anzunehmen, da • der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, • der Standort einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten besitzt und für die Wohnbevölkerung im Einzugsbereich gut erreichbar ist • das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sichern kann. • Darüber hinaus ist voraussichtlich davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens das induzierte Verkehrsaufkommen vor allem aus	Den Anregungen wird nicht gefolgt.
--	---	--	---

		dem funktionalen Versorgungsgebiet generiert wird. Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte (2014 sowie seiner im Jahre 2024 beschlossenen Fortschreibung) ist gegeben.	
TöB: Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung Westfalen, Außenstelle Bochum ID: M1010 vom 24.02.2022	Das Plangebiet - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“- erstreckt sich südlich der Straße „Am Eckey“ (K 20) und reicht gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) in den Anbaubereich der Autobahn 1 hinein. Aufgrund dieser straßenanbaurechtlichen Situation sind die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes zu beachten und die nachstehenden Beschränkungen in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan aufzunehmen: - Die Grenzen der 40 m - Anbauverbotszone sowie des 100 m - Anbaubeschränkungsbereichs sind im Plan darzustellen. - Werbeanlagen sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone nicht zulässig. - Werbeanlagen innerhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen. - Bauliche Anlagen (§ 9(2)), die längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. - Über die Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom befestigten	Die Zonen wurden in den Plan aufgenommen, die Beschränkungen für Werbeanlagen wurden in die Hinweise aufgenommen.	Den Anregungen wird gefolgt

	Fahrbahnrand, kann für Werbeanlagen (z. B. Pylone) nach den straßenrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO eine Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes unabdingbar sein, sofern die Werbeanlagen von der Autobahn einzusehen sind. - Beleuchtungsanlagen sind zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Die Leuchtpunkthöhen sind auf Regelhöhe zu begrenzen und die Abstrahlwinkel der Leuchten dürfen keine Ausrichtung zur Autobahn aufweisen.	Es wurden Hinweise zur Beleuchtung in den Plan aufgenommen.	
TöB: Stadtentwässerung Schwerte GmbH ID: 1006 vom 18.02.2022	Stellungnahme Lebensmittelmarkt Dohrbaum Aus Sicht der Stadtentwässerung Schwerte, bitten wir um Berücksichtigung folgender Punkte: • Der öffentlichen Kanal DN 500 auf dem Flurstück 846 ist grundbuchlich gesichert. Der Kanal darf innerhalb eines Schutzstreifens von 3m beiderseits der Kanalachse weder mit dem geplanten Lebensmittelmarkt überbaut noch mit tiefwurzelnder Neubepflanzung (hier Bäume) versehen sowie Einwirkungen daran vorgenommen werden, die die Unterhaltung und den Bestand des Kanals gefährden. • Der Anschlusspunkt für Schmutzwasser und Regenwasser ist der öffentliche Mischwasserkanal DN 500 auf dem Flurstück 846. Aufgrund der hydraulischen Auslastung der weiteren Vorflut ist die Einleitungsmenge auf 5 l/s ha begrenzt. • Für die weitere Planung ist ein Bodengutachten erforderlich. Die Möglichkeit einer Versickerung, mind. für die Parkplatzflächen, ist zu prüfen. Bei der Berechnung einer Versickerungsanlage ist ein zehnjähriges Regenereignis (N=0,1) zu Grunde zu legen.	Die überbaubare Fläche und der Schutzstreifen wurden festgesetzt, die Pflanzbeschränkungen wurden aufgenommen. Die Einleitungsbeschränkung wurde im Entwässerungskonzept berücksichtigt Das Bodengutachten liegt vor; auf Grund der verhältnismäßig geringen Durchlässigkeit sollte von einer Versickerung des auf den Dachflächen und befestigten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers abgesehen werden. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsraum im Wasserschutzgebiet Zone III A liegt; hier ist die Versickerung von Regenwasser des Parkplatzes ausgeschlossen.	Den Anregungen wird gefolgt

	- Die gem. BauGB geforderten Maßnahmen zur Klimaanpassung, wie z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Begrünung der Parkplatzflächen oder Photovoltaikanlagen sollten im B-Plan festgesetzt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese als Forderung schwer umzusetzen. - Im Zuge der Entwässerungsplanung ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Überflutungsflächen sind einzuplanen. - Die Zufahrtsregelung über die K 20 ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Eine entsprechende Erlaubnis muss vorliegen.	Die Maßnahmen wurden berücksichtigt Der Überflutungsnachweis ist im Entwässerungskonzept enthalten Für die Zufahrt von der Straße „Am Eckey“ im Westen des Gebietes ist eine Linksabbiegespur auf der Straßenverkehrsfläche erforderlich, um den Verkehrsfluss weiterhin zu gewährleisten. Hierzu wird die Straße aufgeweitet und eine Linksabbiegespur hergestellt. Hierzu wurde mit dem Kreis Unna abgestimmt, dass der östliche Fahrbahnrand erhalten bleibt und eine entsprechende Aufweitung der Fahrbahn in Richtung Norden erfolgt. Dementsprechend wird der vorhandene Gehweg auf der Nordseite zwischen den Einmündungen Alter Dortmunder Weg und Osthellweg zurückgebaut. Zur Umsetzung dieser Maßnahme verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.	Kenntnisnahme
TöB: AGON-Schwerte c/o ID: M1005 vom 17.02.2022	Zu der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 31, Lebensmittelmarkt Am Dohrbaum nehmen wir im Namen und mit Vollmacht des Naturschutzbundes Deutschland Landesverband NRW e.V. wie folgt Stellung: 1.0 Verwendete Unterlagen Zur Bewertung des B-Plans lagen die folgenden Unterlagen vor. B-Plan-Entwurf	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Artenschutzgutachten



Bild 1: B-Plan (Auszug): Lage der Plangebietes

2.0 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit Bäckerei / Café mit ca. 1.300 m² bzw. 200 m² Verkaufsfläche und entsprechenden Stellplatzanlagen geschaffen werden. Der großflächige Einzelhandel soll die Nahversorgung in den Stadtteilen des Schwerter Nordens verbessern. Vor allem der angrenzende Stadtteil Schwerter Heide verfügt, laut dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte, über Defizite in der Nahversorgung.

	 Bild 2: Luftbild des Plangebietes südlich der BAB A1 an der K2 3.0 Belangen des Naturschutzes / Flächenverbrauch Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die Maßgaben des Fachgutachters im Artenschutzgutachten sowie in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan bzw. in der Begründung zum B-Plan in beschrieben und gewürdigt. Vorgesehen sind u.a. Pflanzungen von Bäumen und heimischen Büschen und Sträuchern. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind ergänzend vorgesehen. Die Baufeldräumung (Beseitigung aller Gehölze, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von Vögeln generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt. Generell ist aber wieder einmal ein unverhältnismäßiger Verbrauch an freier Fläche zu verzeichnen. Eingeschossige flächige Bauweisen und riesige Parkplatzflächen im immer dichter besiedelten städtischen Raum sind m.E. nicht mehr zeitgemäß. Möglich wäre z.B. auch eine Tiefgarage und / oder	Wird festgesetzt Diese Lösungen sind hier unwirtschaftlich Hier ist kein Innenstadtbereich, eher Siedlungsrand	Den Anregungen wird gefolgt. Den Anregungen wird nicht gefolgt.
--	--	---	---

	ein doppel geschossiges Parkdeck. Das würde den Flächenverbrauch schon drastisch reduzieren und grüne Freiräume für den Erhalt eines gesunden Stadt-Klimas schaffen. Die Vergeudung wertvoller Flächen im Innenstadtbereich führt langfristig zwangsläufig zu einem weiteren Flächenverbrauch in der Landschaft. Gerade das gilt es zu vermeiden. 4.0 Forderungen / Anregungen 4.1 Starkregenereignisse / Regenrückhalt Mit Blick auf die vermehrt auftretenden Starkregenereignisse der letzten Jahre ist darauf hinzu weisen, dass auf dem Gelände Maßnahmen zur Regenrückhaltung nachzuweisen sind. Wie die Hochwasserereignisse 2010 und 2021 im Bereich des Elsebades gezeigt haben, sind 2 mal innerhalb von 10 Jahren Niederschläge in einer Größenordnung aufgetreten, die das in der Starkregenkarte von Schwerte (2015) angesetzte 100-jährlich Niederschlagsereigniss von 48,5 mm/h bei weitem überschritten haben. Niederschläge von 200 mm in 2 Std haben 2014 in Münster große Schäden verursacht. Die neue Starkregenkarte von NRW aus 2021 legt eine Niederschlagsmenge von 90 mm/h zugrunde. Wie ja bekannt sein sollte, lagen die Niederschlagsmengen beim dem Unwetter im Juli 2021 in Hagen-Hohenlimburg bei ca. 140 mm/h bis 160 mm/h. Für Schwerte waren Werte von 70 bis 90 mm/h vorhergesagt. Bei überbauten Grundstücken von mehr als 800 m² ist ein Überflutungsnachweis zu führen. „In einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (Abschnitt 14.9.3) muss nachgewiesen werden, dass die Differenz zwischen der anfallenden Regenwassermenge bei einem mindestens 30-jährlichen Regenereignis und dem 2-jährlichen Bemessungsregen schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Es kann aber auch mit Jährlichkeiten von a =100 Jahren oder höher gerechnet werden. Angesichts der o.g. Ereignisse ist dieses zu fordern, um die Auswirkungen der zukünftig zu erwartenden	Die Starkregenvorsorge wurde im Entwässerungskonzept berücksichtigt Der Überflutungsnachweis liegt im Entwässerungskonzept vor PV wird festgesetzt Es sind 4 Ladestationen vorgesehen	Den Anregungen wird gefolgt Den Anregungen wird gefolgt
--	---	---	---

	Starkregenereignisse abzumildern. Ein Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis liegt bisher nicht vor. Der Hinweis auf die bestehende Kanalisation ist m.E. nicht ausreichend, weil die bestehende Fläche durch Bebauung und Stellflächen bis zu 90 % versiegelt wird. 4.2 Photovoltaik / E-Mobilität Um die Energiewende voranzubringen, wäre es wünschenswert, wenn verbindlich Vorgaben für die Nutzung von PV-Anlagen gemacht würden. Zudem könnten diesbezüglich Förderanreize seitens der Stadt gegeben werden. Der Bau von Schnell-Ladestationen mit 50 KW bis 150 KW oder 300 KW sollten seitens der Planung verbindlich vorgegeben und umgesetzt werden. Park und Stellflächen für E-Bikes und E-Roller sollten ausgewiesen werden. 5.0 Zusammenfassende Bewertung In Hinblick auf den Naturschutz und die artenrechtlichen Belange bestehen seitens des NABU-Kreisverband Unna - abgesehen von der grundsätzlichen Ablehnung eines hohen Flächenverbrauches - keine weiteren Bedenken, die das Bauvorhaben aus Gründen des Natur- und Artenschutzes verhindern könnten. Konkrete Hinweise und Forderungen zum Ausbau der Regenrückhaltekapazitäten und zur Verbesserung des Schutzes vor Starkregenereignissen wurden gegeben und begründet. Ein Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis muss noch vorgelegt werden. Wünschenswert wären natürlich auch verpflichtende Vorgaben zur Nutzung der Dachflächen für die Photovoltaik sowie die Maßgabe zur Einrichtung von Schnell-Ladestation für die E-Mobilität.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
Öffentlichkeit: Bürger ID: 1008 vom 18.02.2022	Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Lebensmittelmarkt Dohrbaum": Gegen vorgenannten Bebauungsplan Nr. 31 bestehen folgende Bedenken:	Das Gutachten des Büros Junker & und Kruse wurde im Oktober 2023 aktualisiert.	Den Anregungen wird nicht gefolgt

	• Es wird eine Umsatzannahme vom Planvorhaben von 4,3 Mio. € (=90% des Gesamtumsatzes) angenommen. Das Verträglichkeitsgutachten von Junker + Kruse von 2021 geht von einem Gesamtumsatz von 4.777.778 € p.a. aus. Diese Umsatzschätzung ist zu gering: Laut dem „16. Hahn Retail Real Estate Report 2021 (auf Grundlage TradeDimensions, bulwiengesa)“ wird der Umsatz für einen Rewe Verbrauchermarkt mit ca. 4.320 €/m² = 5.616.000 € ermittelt. • Es wird eine Umsatzumverteilung von 8% ermittelt (scheinbar gemittelt). Auf der Grundlage einer realistischen Flächenproduktivität von 4.320 €/m² würden die 10% überschritten (ca. 9,4 %). Gemessen an den Feststellungen des Gutachtens (S.20), nach denen „sich für die Anbieter in städtebaulich nicht integrierten Streulagen Umsatzumverteilungen von rund 1,4 Mio. Euro bzw. 9,5 %.“ ergeben, sind bei realistischem Umsatz (wie zuvor beschrieben) ca. 11,1 % Umsatzumverteilung anzunehmen. Danach ist die in der Regel anzunehmende Schwelle von 10 % überschritten, nach der von einer Unverträglichkeit des Vorhabens auszugehen ist. • Es bestehen erhebliche Bedenken gegen den hinzukommenden Pkw- und Anlieferverkehr des Planvorhabens. • Verkehrlich ist das Plangebiet derzeit nicht erschlossen. (S. 10 d. Bebauungsplanbegründung) und die konkrete Erschließung des Vorhabens wird auch nicht ersichtlich. • Artenschutzbelange wurden nicht hinreichend und aktuell geprüft (das entsprechende Gutachten stammt aus dem Jahr 2018, siehe S. 22 d. Bebauungsplanbegründung).	Jüngste Zahlen weisen auf ein steigendes Umsatzniveau hin. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in Schwerte wird in der aktualisierten Untersuchung bezogen auf den prognostizierten Umsatz eine Spannweitenbetrachtung vorgenommen. Eine untere Grenze des potenziellen Umsatzes des Vorhabens basiert auf betreiberseitigen Angaben (4.250 Euro/m² Verkaufsfläche), die obere Grenze orientiert sich an der durchschnittlichen, in der Sekundärliteratur angegebenen Raumleistung (4.510 Euro/m² Verkaufsfläche). Die Umsatzumverteilungen belaufen sich hier auf 9,1 % bzw. 1,3–1,4 Mio. Euro. Aufgrund der Dimensionierung des Verbrauchermarktes Am Dohrbaum ist davon auszugehen, dass dieser nicht vorrangig auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, sondern zusätzlich auch Umsätze aus weiter entfernt liegenden Bereichen generiert. Vor diesem Hintergrund überschneiden sich die Versorgungsgebiete des Verbrauchermarktes und des Vorhabens nur zum Teil. Es handelt sich dabei hier um wettbewerbliche Auswirkungen, negative versorgungsstrukturelle Folgewirkungen sind nicht zu erwarten Verkehrserzeugung und Schallgutachten sehen keine unzumutbaren Belastungen Mit der Planung wird das Gebiet erschlossen Die vorliegende ASP I ist ausreichend, seit 2018 hat sich der Lebensraum nicht erheblich verändert, zuletzt 2022 überprüft.	
--	--	---	--

	Verstoß gegen Ziel 6.5-2 (Standorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen). Die dort enthaltene Ausnahme für die Zulässigkeit eines Vorhabens in einer dezentralen Lage greift nur, wenn keine Alternativstandorte in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind. Alternativstandorte sind nicht hinreichend geprüft worden.	In der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde auch die Nahversorgungsausnahme gemäß Ziel 6.5-2 umfassend für das Vorhaben geprüft. Eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen kommt aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild (z.B. in der Innenstadt) nicht in Betracht. Ziel 6.5-2 besagt: "[...] Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich: • eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und • die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und • zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Siedlungsrandlage und weist innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes, in dem es keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, einen deutlichen Bezug zu den umliegenden Wohngebieten (Schwerter Heide, Schwerte Ost) auf, die aus versorgungsstruktureller bzw. verbrauchernaher Sicht derzeit zum Teil unterversorgt sind. Der Standort weist zwar ein geringes Bevölkerungspotenzial im unmittelbaren, fußläufigen Nahbereich auf, gleichwohl besteht jedoch darüber hinaus eine gute Erreichbarkeit	
--	--	--	--

		mit dem Fahrrad, dem ÖPNV oder dem Kfz; so grenzt die Bushaltestelle Osthellweg östlich direkt an das Plangebiet. Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten stellt die Suche nach Potenzialflächen in (nächstgelegenen) zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Schwerte keine anzustrebende, adäquate Lösung für die Entwicklung der Nahversorgung in den Bereichen Schwerter Heide und Schwerte Ost dar, da aus diesen Bereichen vor allem keine angemessene, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche gegeben ist. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wurde dennoch auch eine Standortalternativen-Prüfung für Flächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Schwerte sowie sich anschmiegenden, möglichen Potenzialflächen durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für das Vorhaben eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild (z.B. in der Innenstadt) nicht in Betracht kommt. Die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort wird voraussichtlich zu einer Verbesserung der räumlichen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet beitragen; es sind von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass im Zuge einer Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Schwerte und auch darüber hinaus voraussichtlich	
--	--	--	--

		nicht zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung im Wesentlichen durch die Bindung der im Nahbereich vorhandenen Kaufkraft wirtschaftlich existieren kann und nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von der Bevölkerung außerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes angewiesen ist, was die Nahversorgungsfunktion unterstreicht. Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen 6.5-2 (Nahversorgerausnahme) ist damit kumulativ gegeben. Ebenso ist das Vorhaben kompatibel mit dem Ziel 6.5-3 LEP, wie in der städtebaulichen Wirkungsanalyse nachgewiesen wurde.	
Öffentlichkeit: Bürger ID: 1009 vom 19.02.2022	Der Alte Dortmunder Weg (ADW) ist jetzt schon überbelastet. Er ist für viele Nichtanwohner der "short-cut" zur hoch frequentierten Hörder Straße, und das in beide Richtungen. Es kommt immer wieder zu gefährlichen Situationen, wenn Fahrzeuge hinter parkenden Autos warten bzw. über einen Bürgersteig ausweichen (müssen). Auch LKW, die das Verbotsschild vielleicht "übersehen" haben, benutzen den ADW als Umgehung. Da, wie Sie in den Unterlagen auch beschreiben, der ADW eine Achse in Richtung Schwerte-Zentrum bildet, befürchte ich ein noch höheres Verkehrsaufkommen. Mehr Lärm und ein höheres Gefährdungspotential für alle Anwohner und Familien, sind absehbar. Gegenwärtig und grundsätzlich ist die Erreichbarkeit und Versorgung, durch Kaufland, REWE und diversen Discountern, in Schwerte und Umfeld gut. Es erschließt sich mir nicht, warum die Stadt Schwerte, so sehr auf Gewerbesteuer "setzt" und nicht auf attraktive Wohnungen, für "zukünftige Schwerter".	Verkehrs- und Schallgutachten sehen keine unzumutbaren Belastungen durch das Vorhaben Im Einzelhandelskonzept wird auf Versorgungsmängel im Schwerter Norden hingewiesen	Den Anregungen wird nicht gefolgt
Öffentlichkeit: Bürger ID: 1003 vom 08.02.2022	Der Alte Dortmunder Weg wird bereits heute als Umgehungsstraße zur Hörder Straße missbraucht und leidet auch ohne die Ansiedlung des Rewe-Lebensmittelmarktes Dohrbaum bereits unter übermäßiger Verkehrsbelastung.	Verkehrs- und Schallgutachten sehen keine unzumutbaren Belastungen durch das Vorhaben	Den Anregungen wird nicht gefolgt

	Da der Alte Dortmunder Weg bereits jetzt ausreichend Verkehrsprobleme hat, ist eine noch höhere Frequentierung, welche bereits eingeplant wird, als nicht mehr vertretbar einzustufen. Bereits jetzt herrscht ein für ein Wohngebiet übermäßiger Pkw-Verkehr sowie ein verbotener, aber nicht geahndeter Schwerlastverkehr. Eine Regelung im Sinne einer Verkehrsberuhigung z.B. durch die Einrichtung als Einbahnstraße oder reinen Anliegerstraße des Alten Dortmunder Weges würde hier eine Lösung einhergehend mit dem Bauprojekt bedeuten.	Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf Straßen außerhalb des Plangebiets werden nicht im Bauleitplanverfahren geregelt.	
Öffentlichkeit: Bürger ID: 1002 vom 07.02.2022	* Ist es bei der Planung möglich, einen Gehweg von der Ecke "Osthellweg / Alter Dortmunder Weg" (am Trafohaus) zu dem Markt zu schaffen? * Werden die Themen Dachbegrünung / Solardach oder Solarflächen auf dem Parkplatz bei der Planung bedacht? Wie wird das Thema Flächenversiegelung auf dem Parkplatz behandelt? - Ich würde es begrüßen, wenn solche oder ähnliche, nachhaltige Maßnahmen umgesetzt werden. * Wie wird die Rückseite des Gebäudes (Richtung Alter Dortmunder Weg) gestaltet? Ich befürchte, dass diese Rückseite - ähnlich wie beim Kaufland - durch Vandalismus, wilden Pflanzenwachstum (wie auch schon auf der Seite zum Osthellweg) und Müllablagerungen verkommen könnte. Ist es hier möglich, z.b. durch die Art der Bepflanzung und durch Fenster auf der Rückseite des Markts die Rückseite / Ostseite ansprechender zu gestalten? * Wäre es nicht sinnvoller, die Ausrichtung der Planung zu ändern, sodass die Anlieferung Richtung Norden und das Café Richtung Süden ist? In der jetzigen Form ist das Café direkt neben der Straße und die Anlieferung auf der Seite der Wohnhäuser. Umgedreht wäre es aus meiner Sicht schöner. Dies ließe sich auch besser mit meiner ersten Frage, dem Fußweg, realisieren.	Es werden Fußwege in der Planung berücksichtigt, darunter auch von Süden PV, Dachbegrünung und versickerungsfähige Oberflächen werden berücksichtigt Die Fassade zum Alten Dortmunder Weg wird ordentlich begrünt. Der Anregung wird nicht gefolgt, Bäcker und Cafe sollen von der Zufahrt sichtbar sein.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt Den Anregungen wird gefolgt Den Anregungen wird gefolgt Den Anregungen wird nicht gefolgt

Nr. 2
Auswertung der Offenlegung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

vom 12.07.2023 bis 14.08.2023

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
TöB: Westnetz GmbH, Regionalzentrum Östliches Ruhrgebiet vom 02.08.2023	Nach Durchsicht unseres Anlagebestandes teilen wir Ihnen mit, dass sich im Planbereich Ihrer Maßnahme - Stromversorgungsleitungen jedoch <u>keine</u> - Fernmeldeleitungen - Gashochdruckleitungen - Gasversorgungsleitungen - Hochspannungsleitungen im Zuständigkeitsbereich unseres Unternehmens befinden. Zu den im Zuständigkeitsbereich des Regionalzentrums Östliches Ruhrgebiet befindlichen Versorgungsleitungen nehmen wir wie folgt Stellung: Nach unserer Recherche gehört die 110KV-Freileitung inkl. der Hochspannungsmaste der Bundesbahn (siehe Übersichtsplan Ihres Bebauungsplans). Bitte nehmen Sie für weitere Informationen der Schutzabstände dort Kontakt auf. Der Trassenverlauf unserer 30KV-Freileitung verläuft parallel unterhalb der 110KV Freileitung, an den unteren Traversen derselben Hochspannungsmaste der Bundesbahn. Die Schutzabstände der 30KV-Leitung sind in allen Richtungen mindestens 5m. Sollten im Zuge Ihrer Planungen Umlegungen oder Anpassungen unserer Anlagen erforderlich werden, bitten wir	Kenntnisnahme Die Schutzabstände wurden bereits mit der Bundesbahn abgestimmt. Die bestehende 110 kV-Bahnstromleitung 496 Datteln – Hagen im Norden liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs, zu ihrem Schutz ist jedoch ein 22 m breiter Schutzstreifen beidseitig erforderlich, der teilweise in das Plangebiet hineinreicht. Hier hat die planfestgestellte Leitung nach Auskunft der DB Energie GmbH einen tiefsten Leiterseildurchhang von 20,3 m. Die DB Energie stimmt der weiteren Planung/Bau nur unter Auflagen zu, die in den Hinweisen genannt werden. Die 5m-Schutzabstände der 30KV-Leitung reichen nicht bis in das Plangebiet.	Kenntnisnahme Den Anregungen wird gefolgt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	um frühzeitige Information. Wir bitten Sie, Ihren Vertragsunternehmer auf seine Erkundigungspflicht hinzuweisen. Details zum kostenlosen Online-Auskunftssystem der Westnetz GmbH entnehmen Sie bitte dem beigefügten Flyer. Bitte nehmen Sie vor Baubeginn Ihrer geplanten Maßnahme Verbindung mit unserem Netzbetrieb auf.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Den Anregungen wird gefolgt
TöB: GASCADE Gastransport GmbH Team Leitungsauskunft vom 12.07.2023	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme Durch die Planung entsteht ein Kompensationsbedarf von 2.548 Wertpunkten. Dieser wird durch eine Ausgleichszahlung auf das Ökopunktekonto der Stadt Schwerte, welches beim Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/ Landschaft geführt wird, ausgeglichen. Weitere Flächen sind demnach nicht betroffen.	Kenntnisnahme
TöB: PLEdoc GmbH vom 17.07.2023	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 nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen		
TöB: Stadtentwässerung Schwerte GmbH vom 21.07.2023	Aus Sicht der Stadtentwässerung Schwerte, bitten wir um Berücksichtigung folgender Punkte: Der Anschlusspunkt für Schmutzwasser und Regenwasser ist der öffentliche Mischwasserkanal DN 500 auf dem Flurstück 846. Aufgrund der hydraulischen Auslastung der weiteren Vorflut ist die Einleitungsmenge auf 5 l/s ha begrenzt. Der geplante nördliche Baum am Alten Dortmunder Weg kann im Konflikt mit dem geplanten Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal stehen. Es ist sicher zu stellen, dass der Kanalanschluss in dem geplanten Bereich erfolgen kann. Die oberhalb liegenden Bäume sollten eine Wurzelschutzfolie erhalten, da sie trotz Schutzstreifen sehr nah an der Kanalachse stehen. Die Entwässerungsplanung sollte dahingehend überplant werden, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser über abgesenkte Borde in die	Die Einleitungsbeschränkung wird – wie im Entwässerungskonzept erläutert – berücksichtigt. Die Kanäle werden durch die Anordnung von Wurzelschutzbahnen geschützt, sofern das Wurzelwerk der geplanten Bepflanzung in die Kanaltrassen hineinreicht. Die Entwässerungsplanung erfolgt erst zum Bauantrag, In den textlichen Festsetzungen ist eine Mindestpflanzfläche von 2*2 m festgesetzt. Die Umsetzung der Baumpflanzungen wird im Zuge der	Den Anregungen wird gefolgt Kenntnisnahme

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	Baumbeete abzuleiten, diese als Baumrigolen auszubilden und mit einem Überlauf an den Kanal zu versehen. Dafür sind die Baumbeete zu vergrößern. Im Zuge der Entwässerungsplanung ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Überflutungsflächen sind einzuplanen (multifunktionale Flächen). Eine detaillierte Prüfung des Entwässerungskonzeptes folgt im Zusammenhang mit dem Entwässerungsantrag. Die Zufahrtsregelung über die K 20 ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Eine entsprechende Erlaubnis muss vorliegen.	Entwässerungsplanung mit der Stadtentwässerung abgestimmt. In dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurde der Überflutungsnachweis für das üblicherweise heranzuziehende 30-jährige Regenereignis berechnet. Es wurden Berechnungen nach Gleichung 20 und Gleichung 21 der DIN 1986-100:2016-12 durchgeführt. Für die Zufahrt von der Straße „Am Eckey“ im Westen des Gebietes ist eine Linksabbiegespur auf der Straßenverkehrsfläche erforderlich, um den Verkehrsfluss weiterhin zu gewährleisten. Hierzu wird die Straße aufgeweitet und eine Linksabbiegespur hergestellt. Hierzu wurde mit dem Kreis Unna abgestimmt, dass der östliche Fahrbahnrand erhalten bleibt und eine entsprechende Aufweitung der Fahrbahn in Richtung Norden erfolgt. Dementsprechend wird der vorhandene Gehweg auf der Nordseite zwischen den Einmündungen Alter Dortmunder Weg und Osthellweg zurückgebaut. Zur Umsetzung dieser Maßnahme verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.	Den Anregungen wird gefolgt Kenntnisnahme
TöB: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt vom 14.08.2023	Sie planen die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.300 m2 Verkaufsfläche zuzüglich Gastronomieflächen an der Straße „Am Eckey“ nahe der Anschlussstelle Schwerte (A45 / B236). Im Naheinzugsbereich (600 m 10 Gehminuten) leben ausweislich Ihrer Unterlagen nur etwa 600 Personen. Meines Erachtens ist somit von einem autokundenorientierten Standort zu sprechen. Durch die Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nahe der Stadtgrenze sehe ich die	Kenntnisnahme Eine Erschließung des Standortes für den Fahrradverkehr ist über die Straße Am Eckey/Alter Dortmunder Weg gegeben. Unmittelbar am Alten Dortmunder Weg befindet sich die Bushaltestelle Osthellweg, darüber ist außerdem eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche gut gegeben. Das Gutachten des Büros Junker & und Kruse wurde im Oktober 2023 und im März 2025 aktualisiert. In der	Den Anregungen auf Aktualisierung wird gefolgt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	Nahversorgungsstruktur Dortmunds berührt. Ob eine Beeinträchtigung zu befürchten ist, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich, da die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in der vorliegenden Verträglichkeitsstudie nicht betrachtet wurden. In der Verträglichkeitsstudie wird ausgeführt: „Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die räumlich-funktionalen Verflechtungen insbesondere innerhalb einer 5-7 Minuten-Fahrtzeit-Isochrone um den Vorhabenstandort bewegen.“ Dies wird nicht näher begründet. In der Abwägungstabelle zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auf die Stellungnahme der IHK zu Dortmund erwidert: „Zur Bestimmung des Untersuchungsraumes wurde eine Zeitdistanz von maximal 8 Pkw-Fahrminuten zu Grunde gelegt (Ermittlung über Routenplaner). Alle Wettbewerbsstandorte im Dortmunder Stadtgebiet sind weiter entfernt und werden erst in 9 oder mehr Minuten erreicht.“ Fahrzeiten können sich je nach Verkehrslage unterscheiden. Eine Überprüfung mit einem Routenplaner-Dienst am 04.08. und am 07.08.2023 ergab allerdings, dass der Vorhabenstandort von vier Dortmunder Nahversorgungszentren aus mit dem Kfz innerhalb von max. 8 Minuten erreichbar ist: - NVZ Sölderholz-Lichtendorf (Kreuzung Lichtendorfer Str. / Nelkenstr.): 6 Min, - NVZ Berghofen (Kreuzung Berghofer Str. / Ostkirchstr.): 7 Min, - NVZ Höchsten (Kreuzung Wittbräuker Str. / Höchstener Str.): 7 Min, - NVZ Höchsten- (Kreuzung Heideweg / Kreisstraße): 8 Min.	Aktualisierung des Gutachtens wurden die Umsatzverteilungen zu den drei NVZ Berghofen, Höchsten, Sölderholz-Lichtendorf berechnet. Im vorliegenden Fall bilden die Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum, die Wettbewerbssituation sowie die Erreichbarkeit des Standortes mit dem Fahrrad in bis zu 8 Minuten Orientierungsgrößen zur Abgrenzung des funktionalen Versorgungsgebietes. Somit umfasst es vor allem die räumlich unterversorgten Bereiche in der Schwerter Heide sowie Bereiche in Schwerte Ost.	

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	Aus Sicht der Stadt Dortmund sind daher gemäß den Kriterien des Gutachterbüros mindestens zu den drei NVZ Sölderholz-Lichtendorf, Berghofen und Höchsten ebenfalls Aussagen zu den potenziellen Umsatzumverteilungen (Worst Case-Betrachtung) zu treffen, sodass die Betroffenheit plausibel eingeschätzt werden kann. Ich bitte um eine entsprechende Ergänzung der Verträglichkeitsuntersuchung und erneute Beteiligung, wenn diese vorliegt. Für künftige Bauleitplanverfahren aus dem Themenfeld des großflächigen Einzelhandels nahe der Dortmunder Stadtgrenze bitte ich darum, die Stadt Dortmund im Sinne der nachbargemeindlichen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.	In der Aktualisierung des Gutachtens wurden die Umsatzverteilungen zu den drei NVZ Berghofen, Höchsten, Sölderholz-Lichtendorf berechnet. Im Ergebnis sind die monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zuletzt aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort relativ gering bzw. teilweise nicht nachweisbar. Sie erreichen maximal Umverteilungsquoten von maximal 1,7 - 1,8 % im Nahversorgungszentrum Höchsten. In den NVZ Berghofen und Sölderholz-Lichtendorf sind monetäre und prozentuale Auswirkungen nicht nachweisbar.	Kenntnisnahme
TöB: Industrie- und Handelskammer zu Dortmund vom 11.08.2023	mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit max. 1.300 qm Verkaufsfläche und einer ca. 200 qm großen Gastronomie geschaffen werden. Es sollen 95 Stellplätze eingerichtet werden. Die IHK zu Dortmund hat bereits während der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eine ausführliche Stellungnahme zum genannten Bauleitplanverfahren abgegeben. Die dort genannten Bedenken werden weiterhin vorgetragen. Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil legt für den Vorhabenstandort einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) fest. In der Entwurfssfassung des Regionalplan Ruhr (Stand Januar 2023) wird ein allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt, jedoch besitzt der Regionalplan Ruhr keine Rechtskraft.	Kenntnisnahme Das Gutachten des Büros Junker & und Kruse wurde im Oktober 2023 und März 2025 aktualisiert.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt Den Anregungen auf Aktualisierung wird gefolgt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte weist den Vorhabenstandort vollständig als gewerbliche Baufläche aus. Die IHK spricht sich dafür aus, Gewerbebetriebe an ihrem Standort zu sichern. Sollte die Fläche nachweislich nicht für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgehalten oder genutzt werden sollen, so Bedarf aus Sicht der IHK einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Der städtebaulichen Wirkungsanalyse nach sei auf Grund der dispersen siedlungsräumlichen Struktur eine fußläufige Erreichbarkeit nur eingeschränkt gegeben. Dies führt zur Annahme, dass der Standort als autoorientiert zu bewerten ist. Wir weisen erneut darauf hin, dass der großflächige Verbrauchermarkt „Kaufland“ mit 3.000 m² Verkaufsfläche in kurzer Fahrtzeit (4-5 Minuten) vom Vorhabenstandort zu erreichen ist und den Anwohnern zur Verfügung steht. In der Synopse der Stellungnahmen zum Verfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Lebensmittelmarkt Dohrbaum" - Auswertung frühzeitige Beteiligung – wird argumentiert, dass zur Bestimmung des Untersuchungsraumes der Wirkungsanalyse eine Zeitdistanz von maximal 8 PkwFahrminuten (ermittelt über Routenplaner) zu Grunde gelegt wurde. Einer eigenen Überprüfung nach sind das Nahversorgungszentrum Söldeholz/Lichtendorf und das Nahversorgungszentrum Dortmund Berghofen in 7 Minuten sowie das Nahversorgungszentrum Dortmund Höchsten in 8 Minuten erreichbar. Es erschließt sich also nicht, wieso die Auswirkungen auf die benachbarte Gemeinde nicht in der in der städtebaulichen Wirkungsanalyse beachtet worden sind.	An diesem Standort mit südlich angrenzender Wohnbebauung wären emittierende gewerblich-industrielle Betriebe nicht zulässig. Da es sich bei den Vorhaben um ein gewerbliches, atypisches Vorhaben handelt, ist eine Änderung des FNP's nicht erforderlich. Eine Erschließung des Standortes für den Fahrradverkehr ist über die Straße Am Eckey/Alter Dortmunder Weg gegeben. Unmittelbar am Alten Dortmunder Weg befindet sich die Bushaltestelle Osthellweg, darüber ist außerdem eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche gut gegeben. Aufgrund der Dimensionierung des Verbrauchermarktes Am Dohrbaum ist davon auszugehen, dass dieser nicht vorrangig auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Die Versorgungsgebiete des Verbrauchermarktes und des Vorhabens überschneiden sich nur zum Teil. Es handelt sich dabei hier um wettbewerbliche Auswirkungen, negative versorgungsstrukturelle Folgewirkungen sind nicht zu erwarten. Im vorliegenden Fall bilden die Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum, die Wettbewerbssituation sowie die Erreichbarkeit des Standortes mit dem Fahrrad in bis zu 8 Minuten Orientierungsgrößen zur Abgrenzung des funktionalen Versorgungsgebietes. Somit umfasst es vor allem die räumlich unterversorgten Bereiche in der Schwerter Heide sowie Bereiche in Schwerte Ost. In der Aktualisierung des Gutachtens wurden die Umsatzverteilungen zu den drei NVZ Berghofen, Höchsten, Söldeholz-Lichtendorf berechnet. Im Ergebnis sind die monetären und prozentualen Umsatzumverteilungen nicht zuletzt aufgrund der	Den Anregungen wird nicht gefolgt Kenntnisnahme Den Anregungen wird gefolgt Den Anregungen auf Aktualisierung wird gefolgt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	Eine atypische Fallgestaltung erschließt sich durch die vorliegende Wirkungsanalyse nicht. Der geringe Bezug zur vorherrschenden Wohnbebauung wird durch die Anzahl von nur 600 Einwohnern innerhalb der akzeptierten Fußwegeentfernung unterstrichen.	Entfernung zum Vorhabenstandort relativ gering bzw. teilweise nicht nachweisbar. Sie erreichen maximal Umverteilungsquoten von maximal 1,7 - 1,8 % im Nahversorgungszentrum Höchsten. In den NVZ Berghofen und Sölderholz-Lichtendorf sind monetäre und prozentuale Auswirkungen nicht nachweisbar. Im Hinblick auf § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO konnte vom Gutachter eine städtebauliche Atypik der Nahversorgung nachgewiesen werden, das heißt negative (städtebauliche) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr durch das Vorhaben waren nicht anzunehmen, da • der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, • der Standort einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten besitzt und • das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sichern kann. • Darüber hinaus ist voraussichtlich davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens das induzierte Verkehrsaufkommen vor allem aus dem funktionalen Versorgungsgebiet generiert wird. Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte (2014 sowie seiner im Jahre 2024 beschlossenen Fortschreibung) ist gegeben.	Den Anregungen wird nicht gefolgt
TöB: Landwirtschafts- kammer Nordrhein- Westfalen,	Gegen die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
Kreisstelle Ruhr-Lippe vom 02.08.2023			
TöB: LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe vom 27.07.2023	Das Plangebiet liegt etwa 300 m vom Lohbach entfernt – bei Gewässern handelt es sich generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt während der gesamten Ur- und Frühgeschichte, in deren Umgebung bevorzugt gesiedelt wurde. In der nahen Umgebung des Planbereichs sind umfangreiche Lesefundstellen der Steinzeit, des Mittelalters bekannt. Etwa 400 m südlich des Plangebietes wurden bei archäologischen Untersuchungen Schlacken, darunter auch Glasschlacken gefunden. Die Lesefundstellen lassen das Vorhandensein von Siedlungsresten und/oder Bestattungsresten in Areal vermuten und die Schlackenfunde deuten auf das Vorhandensein von Produktions- und Werkstätten. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der bereits bekannten Fundstellen in der Umgebung ist damit zu rechnen, dass sich innerhalb des Plangebietes Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Im ungünstigsten Fall könnte es während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Denn nach dem OVG-Urteil Münster 10 A 2611/09 vom 20.09.2011 (S. 17) müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies würde dann unweigerlich zu aufschiebenden Wirkungen führen, die für durchgeplante Bauvorhaben erhebliche Konsequenzen haben würden. Die weitere Untersuchung ginge dann zu Lasten des Vorhabenträgers, ist doch das Verursacherprinzip im DSchG NW fest verankert.	Kenntnisnahme Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Hinweis zu Bodendenkmälern aufgenommen, der auf die Anzeigepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz hinweist.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt Den Anregungen wird gefolgt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	Um dies zu verhindern schlagen wir folgendes Vorgehen vor: Das Plangebiet kann durch Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern überprüft werden. Diese Maßnahme könnte durch Mitarbeiter:innen unseres Hauses durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer:in zur Verfügung stellen würde. Die Ausstattung des Baggers mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel ist unumgänglich. Andernfalls kann die Untersuchung nicht durchgeführt werden. Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachverhaltsmittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. Wir bitten den Vorhabenträger sich deutlich vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen mit uns in Verbindung zu setzen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	Es sind mangels Unterkellerung keine tiefen Eingriffe in den Boden geplant. Es muss nur der Mutterboden abgetragen werden, dann wird da Gelände eher aufgehöhht. Eine Entdeckung von Bodendenkmälern ist hier unwahrscheinlich. Aus diesem Grund möchte der Vorhabenträger von dem Vorschlag einer vorlaufenden Baggeruntersuchung keinen Gebrauch machen. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit dem LWL in Verbindung zu setzen.	Den Anregungen wird nicht gefolgt Den Anregungen wird gefolgt
TöB: AGON Arbeits- gemeinschaft Ornithologie u. Naturschutz (NABU- KV-Unna) Ortsgruppe Schwerte vom 01.08.2023	zu der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 31, Lebensmittelmarkt Am Dohrbaum nehmen wir im Namen und mit Vollmacht des Naturschutzbundes Deutschland Landesverband NRW e.V. wie folgt Stellung: Bereits in unserer Stellungnahme vom 17.02.2022 haben wir darauf verwiesen, dass im Rahmen des Überflutungsnachweises auch die Bemessung des Rückhaltes im Bereich zwischen einem mindestens 30 - jährlichen und einem 100-jährlichen Ereignis oder höher gefordert werden kann. Wir hatten gefordert, den Bemessungsspielraum zu nutzen und mit einem höheren als	In dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurde der Überflutungsnachweis für das üblicherweise heranzuziehende 30-jährige Regenereignis berechnet. Es wurden Berechnungen nach Gleichung 20 und Gleichung 21 der DIN 1986-100:2016-12 durchgeführt. Das Ergebnis der Gleichung 20 zeigt auf, welches Volumen aufgrund der Flächenbefestigung zu schaffen	Den Anregungen wird teilweise gefolgt Den Anregungen wird nicht gefolgt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	einem 30-jährlichen Bemessungsansatz den Überflutungsnachweis zu führen. In Ihrer Stellungnahme zu diesem Punkt wurde am 24.04.2023 lediglich darauf verwiesen, dass im Entwässerungskonzept ein Überflutungsnachweis enthalten sei. Wie man im inzwischen vorliegenden Konzept nachlesen kann, wurde hier - wie bisher üblich - der Nachweis für ein 30-jährliches Ereignis geführt. Angesichts der Starkregenereignisse im Ahrtal und an anderen Orten, möchten wir die Politik und die Verwaltung nochmals dazu auffordern, Ihren bereits vorhandenen Ermessensspielraum voll auszuschöpfen, um gerade bei Neubauvorhaben die Bemessung der Regenrückhaltung für 100-jährliche Ereignisse zumindest mal berechnen zu lassen, um überprüfen zu können, ob diese Mengen im Rahmen des Bauvorhaben vor Ort zwischengespeichert werden können. M.E. können in diesem Fall unter den Grünflächen genügend Rückhaltekapazitäten ergänzt werden, um die Folgen von Starkregenereignissen abzumildern. Im Vergleich mit den Aufwendungen zur Beseitigung von Hochwasserschäden liegen die Kosten für vorbeugende Maßnahmen zur Regenrückhaltung und zum Hochwasserschutz nur bei ca. einem Zehntel der durch Hochwässer zu erwartenden Schadenssumme. Ein Teil des zwischengespeicherten Wassers könnte zudem für die Bewässerung der Grünflächen in den sehr trockenen Monaten oder als Brauchwasser für die WC's eingesetzt werden. Solche Konzepte sollten von den Kommunen zunehmend gefordert werden, um die spürbaren Folgen des Klimawandels (Wassermangel und Hochwässer) abzumildern.	ist, damit der Niederschlagsabfluss eines 30-jährigen Regenereignisses auf den Abfluss eines 2-jährigen Regenereignisses gedrosselt wird. Wenn man diese Berechnung zugrunde legt, müssten ca. 84 m³ Rückhaltevolumen bei einem 30-jährigen Regenereignis geschaffen werden und der Abfluss in die Kanalisation wäre auf ca. 83 l/s zu begrenzen. Durch die Anwendung der Gleichung 21 wird der von der Stadt vorgegebene Drosselabfluss von 5 l/s* ha (dies entspricht 3,6 l/s) in den öffentlichen Kanal berücksichtigt. Es ergibt sich ein notwendiges Rückhaltevolumen von ca. 156 m³. Das bedeutet, dass es erst zu einem Oberflächen-Abfluss über Notwasserwege auf die öffentliche Straße kommen kann, wenn das auf dem Grundstück geplante Rückhaltevolumen von ca. 156 m³ ausgeschöpft ist. Berechnungen der Gleichungen 20 und 21 zeigen, dass bei einem 100-jährigen Regenereignis nur ca. 39 l/s über den Kanalanschluss und eine Notentwässerung oberflächlich über die Straße abfließen würden. Zulässig wären bei der Anwendung der Gleichung 20 aber der Abfluss des 2-jährigen Bemessungsregenereignisses von ca. 83 l/s. Letztlich führt die seitens der Stadt anzuwendende Einleitungsbeschränkung dazu, dass erheblich mehr Niederschlagswasser bei einem 100-jährigen Regenereignis zurückgehalten werden, als nach DIN 1986-100:2016-12 zur Einhaltung des Überflutungsnachweises (auch für ein 100-jähriges Regenereignis) erforderlich wäre. Demnach ist bei dem vorgesehenen Rückhaltevolumen von 156 m³ der Überflutungsnachweis auch für ein 100-jähriges Regenereignis erfüllt.	Den Anregungen wird gefolgt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	Angesichts von zu erwartenden Baukosten in Millionenhöhe sind einige 10.000 € für ergänzende vorbeugende Maßnahmen zum Regenrückhalt und zur Regenwassernutzung durchaus als sinnvoll und volkswirtschaftlich als rentabel anzusehen.		
TöB: Kreis Unna Bauen und Planen 60.4 Planung und Wohnungswesen vom 18.08.2023	Zwischenzeitlich sind sowohl die Begründung mit Umweltbericht als auch der Artenschutzbeitrag in nicht unerheblichem Maße überarbeitet worden. Die geänderte naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung kann nunmehr vom Grundsatz her nachvollzogen werden. Hiernach verbleibt ein externes Kompensationsdefizit in Höhe von 2.548 Biotopwertpunkten. Wie im Laufe des bisherigen Verfahrens diskutiert und besprochen worden ist, bestehen auf dem Stadtgebiet Schwerte durch den Vorhabenträger Möglichkeiten, auf eigenen Flächen das extern verbleibende Kompensationsdefizit auszugleichen (beispielsweise in der Gemarkung Rosen). Durch die gewählte Planungsart „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ (gem. § 12 BauGB) besteht die Verpflichtung, auch die Thematik der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung vertraglich zu regeln. Hierbei steht der funktionale Ausgleich, also die ökologische Aufwertung von Flächen bei Inanspruchnahme von Flächen (also Bebauung/Versiegelung) gem. §§ 1 und 1a BauGB, im Vordergrund. Dies ist im vorliegenden Fall nachweislich gegeben. Die nunmehr im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgesehene Verfahrensweise, das bestehende Ökokonto der Stadt Schwerte in Anspruch zu nehmen ist jedoch unter den gegebenen Umständen nicht akzeptabel, zumal eine rechtssichere Begründung hierfür nicht vorliegt. Das Ökokonto der Stadt Schwerte dient vorrangig zum Ausgleich kleinerer Eingriffsvorhaben, für die eine sinnhafte Aufwertung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht in Frage kommt. Zudem würde bei entsprechender Abbuchung dieses Ökokonto für weitere (kurzfristige) Eingriffe nicht mehr zur Verfügung stehen (im Übrigen müsste das Ersatzgeld dann an den Kreis	Kenntnisnahme Es ist Wunsch der Stadt Schwerte, die Ausgleichszahlung für externe Kompensationsmaßnahmen im eigenen Stadtgebiet zu nutzen. Diese Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Vor der Offenlage wurde mit dem Kreis abgestimmt, dass die genannten Wertpunkte vom Ökokonto der Stadt Schwerte, welches beim Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/ Landschaft geführt wird, abgezogen werden.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt Den Anregungen wird nicht gefolgt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	(und nicht an die Stadt) gezahlt werden). Ich gehe daher weiter davon aus, dass ein entsprechender Flächenausgleich kurzfristig einvernehmlich mit mir abgestimmt, vertraglich nachgewiesen und gesichert wird. Der ebenfalls überarbeitete artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stufe 1 – März 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass entsprechende Konflikte ausgeschlossen werden können, sofern Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden (wie Bauzeitenbeschränkung, insektenfreundliches Beleuchtungskonzept). Diese Hinweise sind aufgenommen worden, so dass nunmehr keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen (Hinweis: Die untere Naturschutzbehörde befindet sich weiterhin beim Kreis Unna – s. S. 7/33 [von 34 Seiten]). Im Rahmen der Behördenbeteiligung formulierte ich einen Hinweis aus wasserwirtschaftlicher Sicht zum Einbau von Ersatzbaustoffen. Ab dem 01.08.2023 gilt dafür die Ersatzbaustoffverordnung, die bisher angewandten Regelwerke verlieren ihre Gültigkeit. Aufgrund dessen bitte ich meinen bisherigen Hinweis durch den folgenden zu ersetzen: - Ab dem 01.08.2023 sind für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) oder ihrer Gemische die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Der Einbau von Materialien in Wasserschutzgebieten der Zone III darf nur in der jeweils zulässigen Einbauweise nach den Anlagen 2 und 3 der Ersatzbaustoffverordnung erfolgen. Der Einbau der in § 20 Abs. 1 und 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung genannten Baustoffe ist der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden 4 Wochen vor dem geplanten Einbau anzuzeigen. Die Anzeige kann elektronisch oder schriftlich eingereicht werden. Hierfür ist das Muster in Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden.	Dem vorgeschlagenen Flächenausgleich im Kreis Unna wird nicht zugestimmt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Hinweis wird im Bebauungsplan aktualisiert.	Kenntnisnahme Den Anregungen wird gefolgt Den Anregungen wird gefolgt

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
	Die Schalltechnische-Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ der Stadt Schwerte Bericht Nr. 5119.1/02 der Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH erscheint nachvollziehbar und plausibel. Die im Gutachten unter Punkt 7.3 beschriebenen Maßnahmen sind verbindlichen im Durchführungsvertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren abschließend verbindlich zu regeln. Die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 6.8 sind hierzu nicht ausreichend, weil hierbei nicht erkennbar wird, wie die Maßnahmen umgesetzt werden sollen.	Kenntnisnahme. Die unter Punkt 7.3 beschriebenen Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, dies wird in der Begründung unter Punkt 6.8 ergänzt. Der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Schallleistungspegel der stationären Aggregate (Kühlaggregate, Wärmepumpen etc.) ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ist klargestellt, dass entweder in der Anlieferzone oder im Bereich der Nordostfassade ein zum Betrieb des geplanten Marktes notwendiges (Kühl)aggregat mit den angegebenen Emissionsparametern zulässig ist. Bei Einhaltung der Emissionswerte ist durch das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingeholte Schallgutachten nachgewiesen worden, dass an den angrenzenden Immissionsorten die jeweils zulässigen Werte eingehalten werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der Emissions- und Immissionswerte im Übrigen zu führen.	

Einreichendendaten	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
Öffentlichkeit: Bürger 1 vom 05.05.2023	Zu der Planung eines Rewe Marktes auf der Schwerterheide habe ich die Anmerkung, dass doch nicht ein weiteres ungenutztes Flachdach gebaut werden sollte. Meines Wissens fehlt es auch in Schwerte an bezahlbarem Wohnraum. Ich halte es für sinnvoll und machbar dem Investor aufzugeben über dem Ladenlokal Wohnraum zu schaffen. Ladenlokale für Wohnraum aufzustocken war doch auch schon mal in der politischen Diskussion! Sollte dieses aber doch nicht umgesetzt werden können, so sollte wenigstens ein begrüntes Dach oder Solarmodule zur Bedingung gemacht werden. Überhaupt könnte bei Neubauten ein klimafreundliches Schwerte vorangetrieben werden. Ich würde mich sehr freuen, wenn meine Anmerkungen in die Diskussion zum Bebauungsplan 31 einfließen könnten.	Das hauptsächliche Planungsziel des Bebauungsplans ist die ergänzende wohnortnahe Nahversorgung des Schwerter Nordens und dient damit zur Grundversorgung der im direkten Umkreis liegenden Bevölkerung. Der FNP der Stadt Schwerte stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Mit der vorliegenden Planung wird der Fläche eine gewerbliche Nutzung zugeführt. Eine ergänzende Wohnbebauung würde nicht dem Flächennutzungsplan entsprechen und könnte zu Immissionsschutz-konflikten führen Auf der Dachfläche des Lebensmittelmarktes sind Dachbegrünungen festgesetzt und Photovoltaikanlagen zulässig. Beides ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im zugehörigen Durchführungsvertrag zur Umsetzung dieser Planung.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt Den Anregungen wird nicht gefolgt Den Anregungen wird gefolgt
Öffentlichkeit: Bürger 2 vom 21.07.2023	Die Verkehrsbelastung des Alten Dortmunder Weges wird für Anwohner unerträglich, da die Strasse heute heute schon die Ausweichstrasse zur Hörder Strasse ist und zudem ständig von Geschwindigkeitsüberschreitungen und unerlaubtem LKW-Verkehr betroffen ist. Eine realite Verkehrsmessung ist zwingend notwendig und entsprechende Massnahmen sind vorzunehmen. Der Lebensmittelmarkt ist zudem aufgrund der Nähe zum Kaufland völlig überflüssig	Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ist gemäß eines durchgeführten Verkehrsgutachtens an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrs-aufkommen von insgesamt 1.090 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Dies bewirkt eine Verkehrszunahme von max. 3,5% am Knotenpunkt Hörder Straße B 236 / Am Eckey / Talweg sowie max. 11,0% am Knotenpunkt Am Eckey / Alter Dortmunder Weg. Die umliegenden Knotenpunkte sowie die geplante Zufahrt zum Plangebiet sind gemäß gutachterlicher Ausführung ausreichend leistungsfähig, um die erwartenden Verkehre abzuwickeln. Für unerlaubten LKW-Verkehr und Geschwindigkeitsüberschreitungen ist der Vorhabenträger nicht verantwortlich; dies lässt sich auch nicht mit einem Bebauungsplan regeln.	Den Anregungen wird nicht gefolgt

		Das Plangebiet befindet sich im Norden von Schwerte, außerhalb der drei zentralen Versorgungsbereiche. Da jedoch im Norden kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, soll zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung der Lebensmittelmarkt errichtet werden. Dies ist auch im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzepts, welches die Herausbildung von „Integrierten solitären Standorten zur Nahversorgung“ als ein Ziel vorsieht; die solitären Standorte zur Nahversorgung sollen der Grundversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dienen. In einem Einzelhandelsgutachten wurde festgestellt, dass der geplante Lebensmittelmarkt keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende Einzelhandelsbetriebe hat. Dabei wurde auch der bestehende Standort Kaufland beachtet, welcher jedoch aufgrund seiner Dimensionierung und autokundenorientierten Lage grundsätzlich auf ein viel weiteres Einzugsgebiet und damit nicht allein auf die wohnortnahe Nahversorgung ausgerichtet ist	
Öffentlichkeit: Bürger 3 vom 24.07.2023	Wir haben Sorge, dass der PKW-Verkehr durch den ADW südlich der Signalanlage Am Eckey / ADW deutlich zunehmen wird, was zu einer Steigerung der Lärmbelastung und der Verminderung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger, besonders für Kinder im Bereich der KiTa, führen würde. Nicht-Anlieger, die bei verstopfter Hörder Straße auch jetzt schon bei uns vor dem Fenster vorbeifahren und in Zukunft zum neuen Markt wollen, werden das Verkehrsaufkommen erhöhen. Deshalb haben wir das Verkehrsgutachten aufmerksam studiert. Die Prognose für den Vormittags-Peak geht von 261 PKW durch unseren Bereich des ADW aus, aus Summe beider Verkehrsrichtungen. Damit liegt diese Prognose im Gutachten exakt bei NULL zusätzlichen PKW im Vergleich zur Zählung in 2018. Das können wir nicht	Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ist gemäß eines durchgeführten Verkehrsgutachtens an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrs-aufkommen von insgesamt 1.090 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Dies bewirkt eine Verkehrszunahme von max. 3,5% am Knotenpunkt Hörder Straße B 236 / Am Eckey / Talweg sowie max. 11,0% am Knotenpunkt Am Eckey / Alter Dortmunder Weg. Die umliegenden Knotenpunkte sowie die geplante Zufahrt zum Plangebiet sind gemäß gutachterlicher Ausführung ausreichend leistungsfähig, um die erwartenden Verkehre abzuwickeln. Dadurch ergeben sich keine zusätzlichen Gefahren für Radfahrer und Fußgänger. Das Verkehrsgutachten prognostiziert am Knoten Am Eckey / Alter Dortmunder Weg ein zusätzliches	Den Anregungen wird gefolgt

	nachvollziehen. Wenn wir selbst zum neuen Rewe fahren würden, wäre die Prognose mindestens plus zwei. Der Prognosewert für den Nachmittags-Peak (Zunahme auf 325 von 284 PKW) erscheint logischer. Aktuell ist der ADW zwischen BAB und der Bergstraße frei für alle PKW, LKW dürfen an drei Punkten nur als Anlieger einfahren: 1. Abzweig Hörder Str. / Bergstraße. 2. Abzweig Hörder Str. / Friedhofstraße. 3. Signalanlage Am Eckey / ADW. Unser Vorschlag lautet: Der ADW soll auf diesem Stück zur Anliegerstraße auch für PKW werden. Die andere Idee sind "Stuttgarter Teller", die den ADW als Alternativroute unattraktiver machen und die Geschwindigkeit der PKW deutlich reduzieren würden. Wir beobachten als Anwohner abends regelmäßig PKW, die mit 60 km/h und mehr durch unsere Straße fahren, obwohl nur 30 erlaubt sind.	Verkehrsaufkommen von 43 Kfz/h oder 3,9 % in der Morgenspitze (S. 16). In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan können keine Straßenverkehrsbeschränkungen festgelegt werden. Eine Anliegerstraße ist eine öffentliche oder private Erschließungsstraße, die hauptsächlich für den Zugang oder die Zufahrt zu den an ihr gelegenen Grundstücken dient. Der ADW ist jedoch eine Wohnsammelstraße, der die angrenzenden Wohngebiete erschließt, weshalb der Vorschlag nicht sinnvoll erscheint. Für unerlaubten LKW-Verkehr und Geschwindigkeitsüberschreitungen ist der Vorhabenträger nicht verantwortlich; dies lässt sich auch nicht mit einem Bebauungsplan regeln.	
Öffentlichkeit: Bürger 4 vom 01.09.2023	wie heute telefonisch besprochen, übersenden wir Ihnen in der Anlage im Rahmen der weiteren Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 31 „Lebensmittelmarkt Dohrbaum“ die von uns bei dem Büro Stadt + Handel beauftragte Auswirkungsanalyse sowie die ebenfalls bei Stadt + Handel beauftragte Plausibilitätsprüfung. Die Auswirkungsanalyse von Stadt + Handel kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen: Das Vorhaben ist in der derzeit angestrebten Verkaufsflächendimensionierung nicht konform zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts	Kenntnisnahme Das Gutachten des Büros Junker & und Kruse wurde im Oktober 2023 und März 2025 aktualisiert und hat dabei die genannte Auswirkungsanalyse berücksichtigt Grundsätzlich kann der Standort als städtebaulich sinnvoller solitärer Nahversorgungsstandort eingestuft werden, wie auch in der Fortschreibung des	Den Anregungen wird nicht gefolgt

	Schwerte 2014 von Junker + Kruse (S. 25 im Gutachten). • Das Vorhaben ist nicht konform mit Ziel 6.5-1 LEP NRW (Vorhaben liegt außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs) (S. 37 im Gutachten). • Das Vorhaben verstößt gegen das Ziel 6.5-2 (Vorhabengrundstück liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich; die Ausnahme gilt nicht, da die geplante Verkaufsfläche überdimensioniert ist und der Lebensmittelverbrauchermarkt insoweit nicht der wohnortnahen Versorgung dient) (S. 31 ff im Gutachten). Die Ausführungen in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, dass die Vorgaben der Ziele der Raumordnung nicht für vorhabenbezogene Bebauungspläne gelten sind unzutreffend, da es sich auch bei dem in Rede stehenden Verbrauchermarkt um ein Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, welches den vorgenannten Zielvorgaben unterliegt.	Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte aus 2023 festgestellt wird. Darüber hinaus können negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur in Schwerte (und auch darüber hinaus insbesondere in der benachbarten Stadt Dortmund) ausgeschlossen werden. Somit ist das Vorhaben kompatibel mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte. Für das Vorhaben wurde eine städtebaulichen Atypik (Nahversorgung) nachgewiesen (siehe dazu Kapitel 4.4). In diesem Sinne - beträgt der Verkaufsflächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, - besitzt der Standort einen Bezug zu umliegenden Wohngebieten und ist für die Wohnbevölkerung im Einzugsbereich gut erreichbar - kann das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet sichern. - Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens das induzierte Verkehrsaufkommen vor allem aus dem funktionalen Versorgungsgebiet generiert wird. Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerte (2014 sowie seiner im Jahre 2024 beschlossenen Fortschreibung) ist gegeben. Somit ist der LEP NRW nicht weiter einschlägig. Ziel 6.5-2 besagt: "[...] Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch	
--	--	---	--

		außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich: • eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und • die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und • zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Siedlungsrandlage und weist innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes, in dem es keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, einen deutlichen Bezug zu den umliegenden Wohngebieten (Schwerter Heide, Schwerte Ost) auf, die aus versorgungsstruktureller bzw. verbrauchernaher Sicht derzeit zum Teil unterversorgt sind. Der Standort weist zwar ein geringes Bevölkerungspotenzial im unmittelbaren, fußläufigen Nahbereich auf, gleichwohl besteht jedoch darüber hinaus eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, dem ÖPNV oder dem Kfz; so grenzt die Bushaltestelle Osthellweg östlich direkt an das Plangebiet. Unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten stellt die Suche nach Potenzialflächen in (nächstgelegenen) zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Schwerte keine anzustrebende, adäquate Lösung für die Entwicklung der Nahversorgung in den Bereichen Schwerter Heide und Schwerte Ost dar, da aus diesen Bereichen vor allem keine angemessene, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche gegeben ist.	
--	--	---	--

		Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wurde dennoch auch eine Standortalternativen-Prüfung für Flächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Schwerte sowie sich anschmiegenden, möglichen Potenzialflächen durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für das Vorhaben eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild (z.B. in der Innenstadt) nicht in Betracht kommt. Die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes am Vorhabenstandort wird voraussichtlich zu einer Verbesserung der räumlichen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet beitragen; es sind von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass im Zuge einer Ansiedlung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur in Schwerte und auch darüber hinaus voraussichtlich nicht zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung im Wesentlichen durch die Bindung der im Nahbereich vorhandenen Kaufkraft wirtschaftlich existieren kann und nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von der Bevölkerung außerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes angewiesen ist, was die Nahversorgungsfunktion unterstreicht. Eine Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen 6.5-2 (Nahversorgerausnahme) ist damit kumulativ gegeben. Ebenso ist das Vorhaben kompatibel mit dem Ziel 6.5-3 LEP, wie in der städtebaulichen Wirkungsanalyse nachgewiesen wurde.	
--	--	---	--

	- Die Entwicklungsmöglichkeiten des Kaufland-Marktes am Standort Am Dohrbaum werden eingeschränkt (S. 36 f im Gutachten). Die Plausibilitätsprüfung von Stadt + Handel trifft folgende wesentliche Feststellungen: - Für das Gutachten Junker + Kruse 2021 erfolgte keine ausreichend aktuelle Erfassung der Verkaufsflächen. Somit entspricht das Gutachten nicht den Qualitätskriterien für Auswirkungsanalysen (S. 3). - Es wird gutachterlich der Widerspruch aufgedeckt, dass nach dem Gutachten von Junker + Kruse auf	Für Anbieter in städtebaulich nicht integrierten Lagen, dazu zählt insbesondere auch der Verbrauchermarkt Kaufland, Am Dohrbaum ergibt sich nicht zuletzt auch aufgrund der räumlichen Nähe eine Wettbewerbsverschärfung. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich hier auf 9,1 % bzw. 1,3–1,4 Mio. Euro. Aufgrund der Dimensionierung des Verbrauchermarktes Am Dohrbaum ist davon auszugehen, dass dieser nicht vorrangig auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, sondern zusätzlich auch Umsätze aus weiter entfernt liegenden Bereichen generiert. Vor diesem Hintergrund überschneiden sich die Versorgungsgebiete des Verbrauchermarktes und des Vorhabens nur zum Teil. Es handelt sich dabei hier um wettbewerbliche Auswirkungen, negative versorgungsstrukturelle Folgewirkungen sind nicht zu erwarten. Die Erfassung der Verkaufsflächen wurde in dem aktualisierten Gutachten angepasst: Von rund 60 Einzelhandelsbetrieben mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und einer warengruppenspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt rund 10.700 m² auf rund 74 Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und einer warengruppenspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt rund 17.400 m² Die städtebauliche Lage des Verbrauchermarktes „Kaufland“ wird unter Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte als städtebaulich nicht integrierte Lage ausgewiesen. Jüngste Zahlen weisen auf ein steigendes Umsatzniveau hin. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation in Schwerte wird in der aktualisierten Untersuchung bezogen auf den prognostizierten Umsatz eine Spannweitenbetrachtung vorgenommen. Eine untere	
--	---	--	--

	der einen Seiten der Kaufland-Standort als nicht integriert, der nahegelegene Vorhabenstandort jedoch als städtebaulich integriert eingestuft wird (S. 3). Die Abweichung der Umsatzgröße vom Durchschnittswert wird im Gutachten Junker + Kruse nicht begründet (S. 5). Der im Gutachten von Junker + Kruse ausgewiesene funktionale Versorgungsbereich ist überdimensioniert. Auch das Vorhaben ist überdimensioniert und allenfalls in der Größenordnung bis max. 1.100 m² VKF zulässig (S. 9)	Grenze des potenziellen Umsatzes des Vorhabens basiert auf betreiberseitigen Angaben, die obere Grenze orientiert sich an der durchschnittlichen, in der Sekundärliteratur angegebenen Raumleistung. Das funktionale Versorgungsgebiet wird vor dem Hintergrund definiert, dass bei geringer Siedlungsdichte eine fußläufige Nahversorgung nicht flächendeckend erreichbar ist, weil hier die für die marktgängigen Lebensmittelmärkte notwendige Mindestmantelbevölkerung nicht vorhanden ist. In diesen Bereichen wird auch seitens der Stadt Schwerte eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung angestrebt. Schließlich können dieser Versorgungsaufgabe insbesondere Lebensmittelmärkte dienen, die wohnortnäher liegen als der nächst erreichbare zentrale Versorgungsbereich. Die Ableitung des funktionalen Versorgungsgebietes unterliegt einer Einzelfallbetrachtung. Sie geschieht anhand nachprüfbarer insbesondere siedlungsstruktureller Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen und zu Nahversorgungsstandorten; siehe dazu auch Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes des Stadt Schwerte). Es geht in seiner Ausdehnung über die rein fußläufige Erreichbarkeit eines Standortes hinaus. Anhaltspunkte zur Abgrenzung geben beispielsweise eine angemessene Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und/oder dem ÖPNV (siehe dazu auch EHE NRW, S. 35). Die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ geht davon aus, dass der Nahbereich aufgrund siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der	
--	--	--	--

		Einwohnerdichte mit Radien von 1.000 bis 2.500 m anzusetzen ist. Die so berücksichtigten Siedlungsbereiche haben also eine räumliche und funktionale Beziehung zu dem potenziellen Standort. Im vorliegenden Fall bilden die Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum, die Wettbewerbssituation sowie die Erreichbarkeit des Standortes mit dem Fahrrad in bis zu 8 Minuten Orientierungsgrößen zur Abgrenzung des funktionalen Versorgungsgebietes. Somit umfasst es vor allem die räumlich unterversorgten Bereiche in der Schwerter Heide sowie Bereiche in Schwerte Ost. Insgesamt leben im funktionalen Versorgungsgebiet 6.500 Einwohner (Interpolierter Wert auf Grundlage von Angaben der Stadt Schwerte (Stadt: 31.12.2021)). Die rechnerische Betrachtung der Kaufkraftabschöpfung im aktualisierten Gutachten zeigt, dass im funktionalen Versorgungsgebiet eine Kaufkraftabschöpfung von rund 25,6 bis 26,6 % realisiert wird. Im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW 2021 (EHE NRW) sowie den Ausführungen der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 (3) BauNVO) bewegen sich diese Werte unter dem Schwellenwert von 35 % Kaufkraftabschöpfung im funktionalen Versorgungsbereich (wohnnah). Es ist somit davon auszugehen, dass das Vorhaben in der geplanten Dimensionierung im Wesentlichen durch die Bindung der im Nahbereich vorhandenen Kaufkraft wirtschaftlich existieren kann und nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von der Bevölkerung außerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes angewiesen ist In der Aktualisierung des Gutachtens werden die Potenziale der Entwicklungsmöglichkeiten von Bewerbern beachtet. Demnach gibt es bspw. im Schwerter Stadtgebiet in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichen keine geeigneten	
--	--	---	--

	• Es wird bemängelt, dass Entwicklungsmöglichkeiten von Wettbewerbern im Gutachten Junker + Kruse nicht geprüft werden, obgleich dies unter Beachtung der Regelung § 11 Abs. 3 BauNVO ebenso in den Blick zu nehmen ist wie die Auswirkungen auf den Bestand (S. 10 f). • Im Ergebnis ist das Gutachten von Junker + Kruse aufgrund fehlerhafter Betrachtungen und methodischer Mängel als Bewertungsgrundlage für das Planvorhaben nicht geeignet (S. 12). Aufgrund der oben aufgeführten (methodischen) schwerwiegenden Mängel im Gutachten Junker + Kruse regen wir an, das Gutachten umfassend zu überarbeiten. Darüber hinaus regen wir an, die max. zulässige Verkaufsfläche unter Berücksichtigung anliegender Gutachten von Stadt + Handel zu reduzieren und die Bebauungsplanunterlagen entsprechend anzupassen. Anschließend sollte aufgrund der notwendigen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB durchgeführt werden.	Potenzialflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der geplanten Dimension zur Verfügung stehen. Aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen ist eine Umsetzung des Vorhabens dort nicht möglich. Durch die zuvor genannte Aktualisierung und Überarbeitung des Gutachtens wird dieses von der Stadt Schwerte als geeignete Bewertungsgrundlage für das Planvorhaben angesehen. Der Anregung wurde gefolgt, das Gutachten wurde 2023 und im März 2025 aktualisiert. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird nicht reduziert, da die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.300 m² gemäß Gutachten des Büros Junker & Kruse unschädlich ist. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.	
--	--	--	--