



# STADT SCHWELM

## **Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"**

### **Begründung Teil A - Städtebauliche Begründung der Planungsziele**

Begründung Teil B - Umweltbericht (liegt als separates Dokument vor)

### **ÄNDERUNG ZUR ERNEUTEN OFFENLAGE**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden Anregungen von der Bezirksregierung Arnsberg gemacht. Diese betrafen insbesondere die Konformität der Planung mit dem im Landesentwicklungsplan formulierten "Ziel 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen". Demnach wurde von Seiten der Bezirksregierung u. a. angezweifelt, dass die ausnahmsweise Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, wie hier vorgesehen, durchführbar ist. Aufgrund dieser Anregung wurde die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel angepasst. Voraussetzung der Planung ist auch die politische Willenserklärung der Stadt Schwelm, dass der im Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Schwelm (Fortschreibung 2018) ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Oehde (Nahversorgungszentrum) nicht mehr als ZVB entwickelt werden soll - wie fachlich begründet werden konnte - und demzufolge auch nicht mehr unter den Schutz des Ziels 6.5-2 LEP NRW fällt.

Durch die Anpassung Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel ist die Ergänzung der Begründung des Bebauungsplans Nr. 106 notwendig geworden. Eine grundsätzliche Änderung der bisherigen Planungsziele geht damit nicht einher, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

**Fortschreibung der Begründung 19.08.2021**

1	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung	3
1.3	Verfahren	3
1.4	Bestandssituation	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	5
2.1.2	Regionalplan	7
2.2	Landschaftsplan	10
2.3	Stadtökologischer Fachbeitrag	10
2.4	Sonstige Festlegungen	11
2.5	Flächennutzungsplan	11
2.6	Bebauungspläne	11
2.7	Einzelhandelskonzept	12
3	Begründung der Planungsziele	13
4	Inhalte der Planung	15
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
4.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)	15
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	17
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)	17
4.1.4	Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	18
4.1.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	18
4.1.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
4.2	Hinweise	19
4.2.1	Altlasten	19
4.2.2	Umgang mit Bodendenkmälern	21
4.2.3	Artenschutz	21
5	Auswirkungen der Planung	22
5.1	Flächenbilanz	22
5.2	Verkehr	22
5.3	Ver- und Entsorgung	23
5.4	Bodenordnende Maßnahmen	24
6	Kosten und Finanzierung	24
7	Umweltbelange	24
7.1	Eingriffsregelung	24
7.2	Artenschutz	24
7.3	Verträglichkeit der Planung mit FFH- und Vogelschutzgebieten	25
7.4	Umweltbericht	26
8	Gutachten	26

## **Begründung Teil A - Städtebauliche Begründung der Planungsziele**

### **1 Einführung**

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Schwelmer Innenstadt und südlich der Bahnanlage. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Das Gebiet wird im Westen durch die Carl-vom-Hagen-Straße, im Süden durch die Viktoriastraße (L 726), im Osten durch die Potthoffstraße und Döinghauser Straße und im Norden durch ein angrenzendes Grundstück mit gewerblicher Nutzung begrenzt (Döinghauser Straße Hausnummer 37). Hierbei liegt der Knotenpunkt „Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße“ innerhalb des Plangebietes.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung eindeutig abgegrenzt.

#### **1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung**

Im März 2018 hat der Rat der Stadt Schwelm die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beschlossen. Die im Rahmen des Konzepts erarbeitete Analyse hat u. a. aufgezeigt, dass der Großteil der vorhandenen Lebensmittelmärkte auf Schwelmer Stadtgebiet über eine nicht (mehr) zukunftsfähige Größe verfügt und sich am jeweiligen Standort nicht neu aufstellen kann. Um die bisherig flächendeckend vorhandene Nahversorgung nachhaltig zu sichern, wird daher das „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort vorgeschlagen, auf dem die Ansiedlung / Neuaufstellung von zwei großflächigen Discountern möglich sein soll. Der Bebauungsplan Nr. 106 beabsichtigt somit, dieses Ziel des Einzelhandelskonzepts in Planungsrecht zu übertragen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters bzw. eines Drogeriemarkts an diesem Standort zum Schutz des Innenstadtzentrums ausgeschlossen werden soll.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 „Viktoriastraße“. Dieser setzt dort für den westlichen Teil der Fläche ein Gewerbegebiet und für den östlichen Teil ein Mischgebiet fest. Die beabsichtigte Nutzung von zwei Discountern ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 erforderlich ist. Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 106 setzt auf dem Areal ein Sondergebiet fest, so dass sich auf dem Gelände zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können.

Ziele der Planung sind

- Verbesserung der Nahversorgung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieb
- Schutz der Zentren vor städtebaulich unverträglichen Einwirkungen
- Sicherung der Erschließung.

#### **1.3 Verfahren**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss fand in der Zeit vom 30.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 statt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Bauleitplanverfahren Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" eingeleitet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB hat vom 09.09.2021 bis einschließlich 20.09.2019 stattgefunden.

Zur öffentlichen Auslage wurde das Plangebiet des Bebauungsplans um den südwestlich gelegenen Knotenpunkt „Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße“ erweitert, da hier die Umgestaltung des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr vorgesehen ist.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB hat vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2021 stattgefunden.

**Ergänzung siehe Fortschreibung der Begründung vom 19.08.2021 (Seite 27)**

#### **1.4 Bestandssituation**

Das Gelände diente in der Vergangenheit als Produktionsstandort für Haushaltsgeräte aus Holz und Metall. Bedingt durch die Aufgabe der Nutzung vor mehreren Jahren hat sich das Areal als Brachfläche entwickelt und die auf der Fläche befindlichen baulichen Anlagen werden seither nicht genutzt bzw. entfernt. Die ehemaligen Gewerbegebäude sind stark verfallen und baufällig. Einige Dächer sind eingestürzt. Neben typischer Vegetation der Industriebrachen stehen im Osten des Plangebietes auch ältere Gehölze. Die Erschließung erfolgt durch die Viktoriastraße. Ein Anschluss des bisherigen Betriebsgeländes an die Döinghauser Straße im Osten ist ebenfalls gegeben. Das Plangebiet grenzt zwar an die Carl-vom-Hagen-Straße im Westen, ein verkehrlicher Anschluss besteht hier aufgrund der Topografie allerdings nicht. Dieser Bereich des Plangebiets befindet sich in privatem Eigentum.

Unmittelbar am südöstlichen Rand des Plangebiets im Kreuzungsbereich Potthoffstraße / Viktoriastraße befindet sich ein Wohngebäude. Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

Bei der südwestlichen Erweiterungsfläche des Plangebietes handelt es sich um den Knotenpunkt „Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße“, an dem die Viktoriastraße in die vorfahrtsberechtigende Straße Am Ochsenkamp - Carl-vom-Hagen-Straße einmündet. Die städtischen Verkehrsgrundstücke sind heute schon so groß bemessen, so dass der geplante Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr ohne Flächenerweiterung stattfinden kann.

Nördlich des Plangebiets liegt ein Gewerbebetrieb dessen Gebäude teilweise grenzständig errichtet wurden und somit an die bisherigen Betriebsgebäude im Plangebiet baulich anschließen.

Hieran anschließend befindet sich die DB-Hauptstrecke zwischen Wuppertal und Hagen. Die Bahnstation Schwelm mit den Anschlüssen der Regionalbahn und S-Bahn liegt in etwa 600 m fußläufiger Entfernung in östlicher Richtung.

Östlich des Plangebietes an der Döinghauser Straße und der Schützenstraße liegt ein gemischt genutzter Bereich mit Gewerbebetrieben, Wohngebäuden und Gastronomie. Südlich der Viktoriastraße stehen überwiegend Wohngebäude auf.

Westlich der Carl-vom-Hagen-Straße liegt eine Brachfläche, auf der zurzeit die Errichtung einer Lehrrettungswache geplant ist.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Zielsetzung der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, welche soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die für das Planvorhaben anzuwendenden Ziele sind u.a. in den nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt.

#### **2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)**

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist am 8. Februar 2017 in Kraft getreten (Änderung Juli 2019).

Nach dem Anhang 1 des LEP NRW ist Schwelm im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum dargestellt.

Die im Landesentwicklungsplan NRW formulierten Ziele sind von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als "Erfordernisse der Raumordnung" bei anderen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen. Der LEP enthält Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum, welche für die hier vorliegende Planung zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich gelten:

##### **6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. (...)

##### **6.1-5 Grundsatz: Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"**

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. (...)

##### **6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung**

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Die Mobilisierung von Bauflächen obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Hierzu stehen den Gemeinden die entsprechenden Instrumente des BauGB zur Verfügung. Die städtebauliche Innenentwicklung dient nicht nur dem Flächensparen, der Verkehrsvermeidung und der siedlungsräumlichen Nutzungs- und Gestaltqualität, sie ist auch hinsichtlich der Betriebs- und Unterhaltungskosten insbesondere der technischen Infrastruktur für die Gemeinden in der Regel kostengünstiger als die Inanspruchnahme von Frei-

flächen im Außenbereich. In der Summe dient die Innenentwicklung der Erhaltung eines großräumig übergreifenden Freiraumverbundsystems und ist insofern von überörtlicher Bedeutung.

### **6.1-7 Grundsatz: Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung**

Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen. (...)

### **6.2-1 Grundsatz: Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche**

Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche). (...)

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" widerspricht diesen Zielen und Grundsätzen nicht. Es wird eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche im Innenbereich so kompakt wie möglich überplant. Das Vorhaben wird innerhalb eines planerisch bereits festgelegten bzw. dargestellten Siedlungsbereichs verwirklicht und so der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Die Nutzung von Solarenergie wird ermöglicht und durch eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen auch gefördert.

Der LEP NRW nennt folgende für diese Planung relevante Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel:

#### **6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

#### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

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

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

dargestellt und festgesetzt werden.

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.

### 6.5-3: Ziel Beeinträchtigerungsverbot

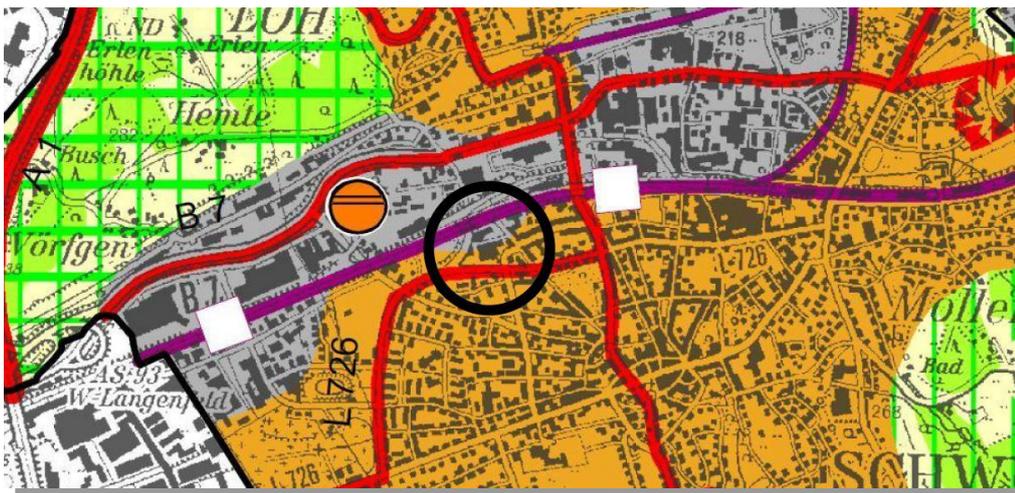
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" widerspricht diesen Zielen nicht. Das Vorhaben wird innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs verwirklicht. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm schlägt in seinem Standortkonzept die Entwicklung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes "Zassenhaus" im Planbereich des Bebauungsplans vor, auf dem die Ansiedlung von bis zu zwei Discountern möglich sein soll.

## 2.1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg legt das Plangebiet sowie die südliche, östliche und westliche Umgebung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest. Nördlich angrenzend wird ein Gewerbe- und Industriebereich (GIB) festgelegt.

Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen; Blatt 5:

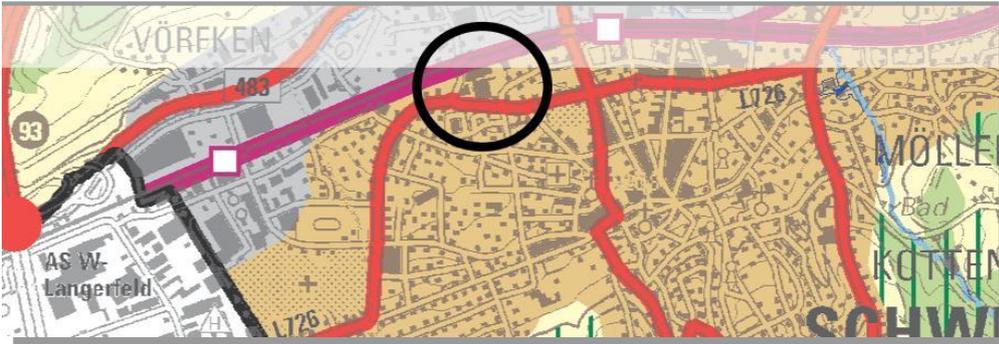


Dem Regionalverband Ruhr (RVR) ist am 21.10.2009 per Gesetz die Regionalplanung als staatliche Aufgabe für sein Verbandsgebiet übertragen worden. Der RVR erarbeitet dementsprechend zurzeit als zuständige Planungsbehörde den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Der Regionalplan Ruhr löst perspektivisch die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, d. h. Ziele, die in einem Raumordnungsplan wie dem Regionalplan Ruhr festgelegt sind, der sich noch im Aufstellungsverfahren befindet und noch keine Rechtskraft hat, sind zu berücksichtigen. In Aufstellung befindliche Grundsätze der Raumordnung sind dagegen nicht zu berücksichtigen.

Am 06.07.2018 hat die Verbandsversammlung des RVR den Erarbeitungsbeschluss gefasst. Mit der formellen Einleitung des Verfahrens sind die Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung 2018; Blatt 29 (Hinweis: der obere Rand stellt den Blattschnitt zu Blatt 27 dar und ist daher heller überlagert):



Die zeichnerische Festlegung des Entwurfs für das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich stellt keine Veränderung gegenüber dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg dar und widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106. Im Unterschied zum Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg wird im Entwurf des Regionalplan Ruhr auch nördlich angrenzend Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Für das Planverfahren besonders relevante textliche Festlegungen des Regionalplans Ruhr sind:

### **Gelenkte Siedlungsentwicklung im abgestuften Siedlungssystem**

#### **1.3-1 Ziel Siedlungsentwicklung auf Siedlungsbereiche konzentrieren**

Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

### **Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)**

#### **1.4-1 Ziel Nutzungskonforme Entwicklung in ASB sichern**

Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungsflächen vorzuhalten.

In den ASB sind Nutzungen auszuschließen, die mit den in Satz 1 genannten Nutzungen nicht vereinbar sind.

### **Großflächiger Einzelhandel**

#### **1.11-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

#### **1.11-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur

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

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 zu Kapitel 6.5 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Kommune als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

### **1.11-9 Grundsatz Einzelhandelskonzepte**

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zur Stärkung der Zentren und Stadtteilzentren sowie zur regionalen Abstimmung überörtlich bedeutsamer Planungen und Maßnahmen im Bereich Einzelhandel sollen die Kommunen kommunale und regionale Einzelhandelskonzepte erarbeiten und regelmäßig fortschreiben.

Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.

### **1.11-11 Grundsatz Abstimmung zentraler Versorgungsbereiche**

Vorhandene zentrale Versorgungsbereiche sollen gestärkt und geschützt werden. Neu geplante zentrale Versorgungsbereiche und die geplante Erweiterung bestehender zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Ziel 1.11-2, Satz 1 sollen mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt werden.

### **1.11-12 Grundsatz Anbindung an den ÖPNV**

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 entsprechen den Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung). Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen auch den in Aufstellung befindlichen Zielen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr und sind entsprechend aus den Festlegungen des Entwurfs des Regionalplans Ruhr entwickelt. Die Planung vollzieht sich innerhalb eines festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs. Sie entspricht sowohl hinsichtlich Standort als auch hinsichtlich der Dimensionierung (Verkaufsfläche) den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm. Sie liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept räumlich abgegrenzten Nahversorgungsstandortes "Zassenhaus" und stärkt die Nahversorgung. Das Einzelhandelskonzept geht davon aus, dass die Entwicklung als ergänzender Nahversorgungsstandort mit maximal zwei Discountern keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Auszuschließen sind die Errichtung eines Drogeriemarktes und eines Supermarktes als Vollsortimenter.

Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 29.08.2018 die Anpassungsfähigkeit der im Parallelverfahren verlaufenden 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwelm an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz bestätigt. Diese Einschätzung steht allerdings unter dem Vorbehalt der Einreichung und Bewertung der weiteren Unterlagen: zeichnerische Darstellung, Begründung und Gutachten. Der Regionalverband gibt folgende Einschätzungen:

- Das Vorhaben liegt im Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Somit steht die 29. Flächennutzungsplanänderung im Einklang mit dem Ziel 6.5-1 LEP NRW.
- Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Allerdings greifen hier die Ausnahmeregelungen des Ziel 6.5-2 LEP NRW. Diese sind gutachterlich und in der Begründung zum Flächennutzungsplan zu bestätigen.
- In der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sind die genaue Zweckbestimmung des Sondergebietes und die maximalen Verkaufsflächenzahlen anzugeben.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erstellt (BBE 2021). Diese kommt bezüglich der regionalplanerischen Einschätzung des Planvorhabens zu folgendem Fazit:

"Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann aus gutachterlicher Sicht die Wahrung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden. Die zentralen Versorgungsbereiche in Schwelm können allein keine flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Angesichts fehlender Entwicklungsmöglichkeiten dort bereits ansässiger Betriebe berücksichtigt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwelm bereits die Aufnahme des perspektivischen Nahversorgungsstandortes „Zassenhaus“ in das Versorgungsnetz. Die seit vielen Jahren brachliegende Fläche ist ausreichend groß dimensioniert, weist einen hohen Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich auf und ist im Regionalplan als ASB-Fläche dargestellt. Zudem sind auch aus Sicht der Stadtverwaltung keine weiteren Potenzialflächen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohngebietsbezug und Regionalplandarstellung im Kernstadtbereich verfügbar.

Angesichts der fehlenden Möglichkeiten zur Neuausrichtung bestehender Betriebsstätten, wäre in Schwelm mittelfristig sicherlich mit Betriebsaufgaben zu rechnen, welche eine deutliche Verschlechterung der Versorgungsausstattung und zumindest in Teilbereichen auch drohende räumliche Versorgungsdefizite zur Folge hätten. Der Vorhabenstandort übernimmt unter räumlichen und funktionalen Aspekten somit eine wichtige Funktion zur Neuausrichtung des wohnortnahen Versorgungsnetzes innerhalb des Stadtgebietes von Schwelm."

Weitere Ausführungen zur Auswirkungsanalyse werden unter Punkt 3 Begründung der Planungsziele gemacht (s. u.).

**Ergänzung siehe Fortschreibung der Begründung vom 19.08.2021 (Seite 27)**

## **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Raum Ennepetal / Gevelsberg / Schwelm des Ennepe-Ruhr-Kreises enthält weder in seiner Festsetzungskarte noch in seiner Entwicklungskarte Festsetzungen für das Plangebiet.

## **2.3 Stadtökologischer Fachbeitrag**

Der Stadtökologische Fachbeitrag (STÖB) hat zwei gleichberechtigte Ziele:

- Erhöhung der Lebensqualität des Menschen in der Stadt
- Verbesserung der Lebensbedingungen für wildlebende Tiere und Pflanzen im Siedlungsbereich.

Herzstück des STÖB ist die Darstellung eines Freiraumsystems im besiedelten Bereich mit Anbindung an die freie Landschaft.

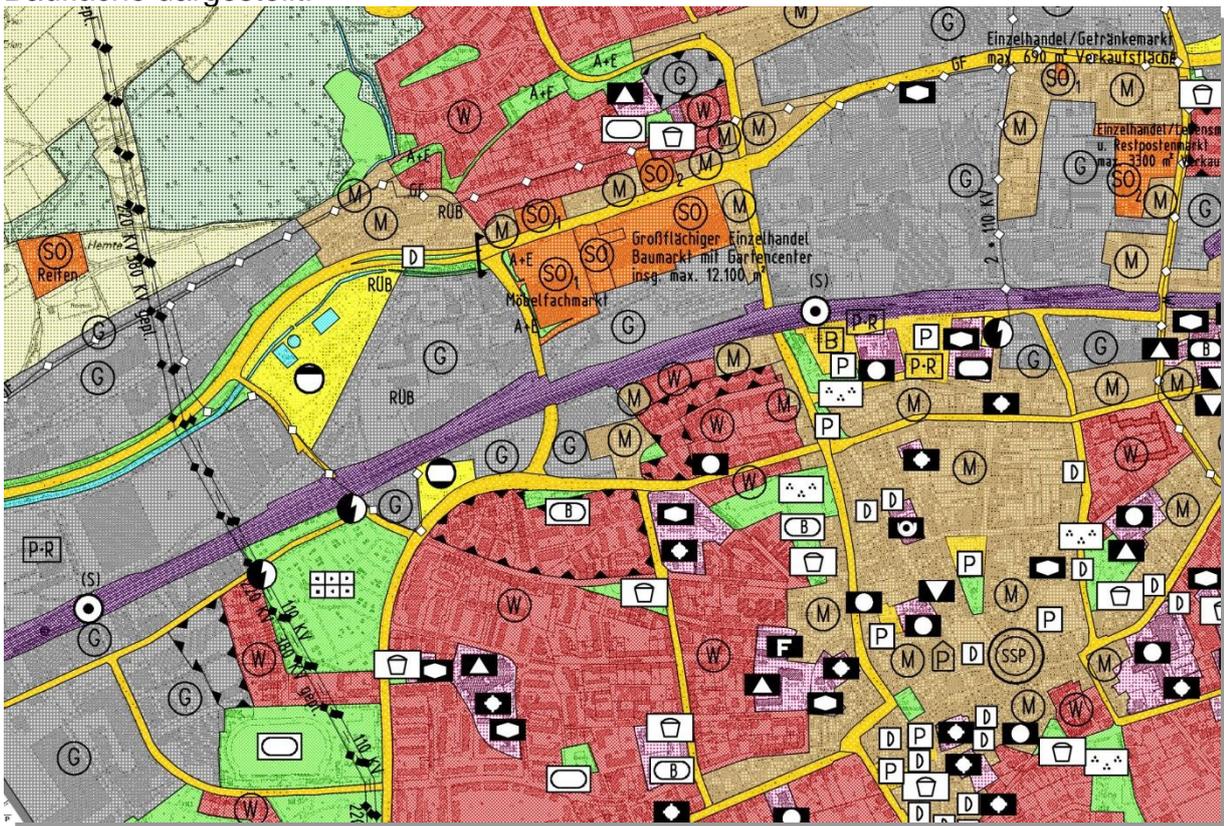
Das Plangebiet ist nicht Teil der im stadtökologischen Fachbeitrag untersuchten Biotope.

## 2.4 Sonstige Festlegungen

Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet.

## 2.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in seiner gegenwärtig wirksamen Fassung ist das Plangebiet im östlichen Bereich als gemischte Baufläche und im westlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist nicht möglich. Deshalb wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm geändert. Ziel der 29. Änderung ist die Darstellung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel für den überwiegenden Teil des Plangebietes des Bebauungsplans.

## 2.6 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 „Viktoriastraße“. Dieser setzt dort für den westlichen Teil der Fläche ein Gewerbegebiet und für den östlichen Teil ein Mischgebiet fest. Die beabsichtigte Nutzung von zwei großflächigen Discountern ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans im Sinne der Zielsetzung der Planung gegenwärtig nicht zulässig.

## 2.7 Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm (Fortschreibung 2018) definiert ein Standortkonzept, eine örtliche Sortimentsliste, Ziele für die Einzelhandelsentwicklung und darauf basierende Empfehlungen.

Das hierarchische Standortkonzept definiert folgende Standortbereiche:

- Hauptzentrum,
- Nahversorgungszentrum,
- Nahversorgungsstandort,
- Ergänzungsstandort Großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel,
- Sonderstandort.

Das Plangebiet wird im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort Zassenhaus eingestuft. Es wird ausgeführt: „Die Analyse der derzeitigen Nahversorgungsstrukturen hat allerdings u.a. aufgezeigt, dass der Großteil der vorhandenen Lebensmittelmärkte über eine nicht (mehr) zukunftsfähige Größe verfügt und sich am jeweiligen Standort nicht neu aufstellen kann.

Um die bisherig flächendeckend vorhandene Nahversorgung nachhaltig zu sichern, wird daher das „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort vorgeschlagen, auf dem die Ansiedlung/ Neuaufstellung von bis zu zwei Discountern möglich sein soll. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters bzw. eines Drogeriemarkts an diesem Standort soll zum Schutz des Innenstadtzentrums hingegen ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich priorisiert das Einzelhandelskonzept die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen. Da dies allein jedoch nicht für eine flächendeckende Nahversorgung ausreicht und an einigen Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, schlägt das Konzept die Einrichtung des neuen Nahversorgungsstandortes vor: „Zur Aufnahme der zu erwartenden Neuaufstellungen bzw. Standortverlagerungen lokal ansässiger Lebensmitteldiscounter wird der rd. 800 Meter nordwestlich des Stadtzentrums im Kreuzungsbereich von Viktoriastraße, Am Ochsenkamp und Carl-vom-Hagen-Straße gelegene südliche Teilbereich des „Zassenhaus-Geländes“ vorgeschlagen. Denn die seit vielen Jahren brachliegende Fläche ist ausreichend groß dimensioniert, weist einen hohen Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich auf und ist im Regionalplan als ASB-Fläche dargestellt.

Zudem sind auch aus Sicht der Stadtverwaltung keine weiteren Potenzialflächen mit vergleichbaren Rahmenbedingungen hinsichtlich Grundstücksgröße, Wohngebietsbezug und Regionalplandarstellung im Kernstadtbereich verfügbar.

An diesem als ergänzenden „Nahversorgungsstandort“ in das Zentrenkonzept der Stadt Schwelm zu berücksichtigende Standortbereich könnten bis zu zwei Lebensmitteldiscounter in marktfähiger Größendimension untergebracht werden, sofern es sich um die Verlagerung bereits in Schwelm vorhandener Filialen handelt und die landesplanerischen Vorgaben für außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegene Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Ausnahmeregelung Ziel 6.5.2; vgl. S. 66) gewahrt werden. Ausdrücklich nicht geöffnet werden soll der Standort – insbesondere zum Schutz der nahegelegenen Innenstadt – für einen Lebensmittelvollsortimenter (Super-/Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus) und einen Drogeriemarkt.“

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine ortsspezifische „Schwelmer Sortimentsliste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

**Ergänzung siehe Fortschreibung der Begründung vom 19.08.2021 (Seite 27)**

### 3 Begründung der Planungsziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßgabe für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung bzw. Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Wesentliche Zielsetzung ist die Errichtung zweier Lebensmitteldiscounter zur Stärkung der flächendeckenden Nahversorgung innerhalb der Stadt Schwelm. Um die städtebauliche Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlung nachzuweisen, wurde im Rahmen der Bebauungsaufstellung eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erstellt (BBE 2021).

Diese absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse kommt zu folgendem Fazit:

- Es ist die Errichtung von zwei Lebensmitteldiscountmärkten im Planbereich mit jeweils maximal 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Die Betreiber der Märkte sind in Schwelm gegenwärtig jeweils an drei bzw. zwei Standorten vertreten. Es ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Errichtung der geplanten Märkte jeweils zumindest ein Bestandmarkt aufgegeben wird, bei dem die perspektivische Entwicklung am Altstandort eingeschränkt ist.
- Die Lebensmitteldiscountmärkte bieten insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente an (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren). Ziel ist nicht eine Ausweitung des Sortimentsangebotes, sondern eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikkabläufe zu schaffen.
- Viele der vorhandenen Lebensmittelmärkte in Schwelm verfügen über eine nicht mehr zukunftsfähige Größe und können sich am aktuellen Standort nicht neu aufstellen. Das Einzelhandelskonzept eröffnet auf dem „Zassenhaus-Gelände“ die Möglichkeit für bis zu zwei Lebensmitteldiscountmärkten sich neu und zukunftsfähig zu positionieren.
- Zur Realisierung der Planungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendig. Durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuschließen. Darüber hinaus ist zu bewerten, ob die Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Kap. 6.5 (LEP NRW) entspricht.

- Der Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ besitzt eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung (fußläufiger Einzugsbereich mit rd. 6.600 Einwohnern, Anbindung Siedlungsbereich „Loh“).
- Als Modellannahme wird die Schließung von drei anderen Märkten für das Worst-Case-Szenarios zugrunde gelegt.
- Die geplanten Märkte können je rd. 15 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Naheinzugsgebiet und 6 % bzw. 7 % im übrigen Stadtgebiet binden (Marktanteil im gesamten Einzugsgebiet rd. 18 %). Der neue Nahversorgungsstandort wird damit eine wichtige, aber keine dominierende Rolle im Versorgungsnetz der Stadt Schwelm übernehmen.
- Betroffen werden als räumlich nächstgelegene Standorte das Nahversorgungszentrum Oehde und der Netto-Markt an der Bahnhofstraße sein. Für die unmittelbar an die Schwelmer Stadtgrenze angrenzenden Wettbewerber in Wuppertal und Ennepetal sind nur geringe Wettbewerbswirkungen zu erwarten.
- In der Innenstadt von Schwelm ist der Rewe-Markt von einer gewissen Wettbewerbsverschärfung betroffen, der allerdings über eine stabile Marktposition verfügt. Eine Betriebsaufgabe dieses Marktes ist nicht abzuleiten. Durch die angekündigte Modernisierung des Schwelm-Centers und die Entwicklung des benachbarten ehemaligen Brauereigeländes ergeben sich vielmehr sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten des Anbieters sowie des gesamten Innenstadtbereichs. Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird durch die Planungen somit nicht eingeschränkt.
- Deutlich stärker betroffen sind die Nahversorgungszentren im Stadtgebiet. Die Nahversorgungszentren Möllenkotten und Oehde sind von den geplanten Schließungen je eines Marktes der Betreiber betroffen. Hieraus ergeben sich keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen, da die Versorgungsfunktion der Nahversorgungszentren weiterhin durch einen verbleibenden größeren Lebensmittelmarkt aufrechterhalten wird und in beiden Fällen für die aufgegebenen Objekte realistische Nachnutzungsmöglichkeiten durch einen anderen Lebensmittelmarkt bestehen.
- Im Nahversorgungszentrum Möllenkotten würde nach Schließung des Lidl-Marktes der Anbieter Penny zunächst alleine die wohnortnahe Versorgung übernehmen und kann so höhere Marktanteile aus dem Umfeld für sich gewinnen. Die wohnortnahe Versorgung in den östlich des Stadtzentrums gelegenen Wohnquartieren und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wäre nicht in Frage gestellt.
- Im Nahversorgungszentrum Oehde ist die Schließung des Aldi-Marktes angedacht, aufrechterhalten wird die Versorgung dort fortan durch die verbleibende Lidl-Filiale. Aufgrund der räumlichen Nähe sind durch den neuen Standort „Zassenhaus“ erhöhte wettbewerbliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Trotz der hohen absoluten Umlenkungseffekte ist aber zu erwarten, dass der Lidl-Markt als alleiniger Anbieter in diesem Teilbereich auch zukünftig noch einen etwa durchschnittlichen Umsatz generieren wird. Bei Fortbestand des Lidl-Marktes und einer realistischen Aussicht auf die Nachnutzung des Aldi-Marktes durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums voraussichtlich gegeben.
- Insgesamt gesehen, wird die flächendeckende Nahversorgung innerhalb der Stadt Schwelm zukunftsfähig ausgerichtet und langfristig gesichert. Negative Auswirkungen

gen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse ausgeschlossen werden.

- Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann aus gutachterlicher Sicht die Wahrung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden. Hierbei wurde berücksichtigt, dass der im Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Schwelm (Fortschreibung 2018) ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Oehde (Nahversorgungszentrum) nicht mehr als ZVB entwickelt werden soll. Nähere Ausführungen hierzu werden in der Auswirkungsanalyse (BBE 2021) gemacht.
- Angesichts der fehlenden Möglichkeiten zur Neuausrichtung bestehender Betriebsstätten, wäre in Schwelm mittelfristig sicherlich mit Betriebsaufgaben zu rechnen, welche eine deutliche Verschlechterung der Versorgungsausstattung und zumindest in Teilbereichen auch drohende räumliche Versorgungsdefizite zur Folge hätten. Der Vorhabenstandort übernimmt unter räumlichen und funktionalen Aspekten somit eine wichtige Funktion zur Neuausrichtung des wohnortnahen Versorgungsnetzes innerhalb des Stadtgebietes von Schwelm.

## 4 Inhalte der Planung

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Inhalt des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung von Sondergebieten zur Errichtung von zwei großflächigen Einzelhandelsmärkten. Ein vorhandenes Mischgebiet wird gesichert. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus u. a. das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Lärmschutzmaßnahmen fest.

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

##### **Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 BauNVO)**

Da sich die geplante Nutzung erheblich von den Baugebietskategorien der §§ 2-10 BauNVO unterscheidet, erfolgt die Festsetzung von zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteldiscounter“ gem. § 11 BauNVO. Die zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 unterscheiden sich nicht:

##### Sonstiges Sondergebiet 1/2 (SO 1/ SO 2) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteldiscounter -

*Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.*

*In dem Sondergebiet ist zulässig:*

- Ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>, davon müssen mindestens 90 % mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Auf der übrigen Fläche ist der Verkauf von Waren aller Art zulässig.

*Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Schwelmer Sortimentsliste der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm:*

- *Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren*
- *Apotheken*
- *Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel*
- *Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel*

Der Zweck der Sondergebiete besteht jeweils in der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters.

Nach aktuellen Planungen handelt es sich um zwei schon in Schwelm ansässige Marktbetreiber, die jeweils an drei bzw. zwei Standorten vertreten sind. An verschiedenen Altstandorten handelt es sich aus heutiger Sicht um nicht mehr zeitgemäße Märkte, die zudem nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten haben. Daher ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 bzw. der Errichtung der Märkte auf dem Zassenhaus-Gelände jeweils zumindest ein Bestandmarkt aufgegeben wird.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm (Fortschreibung 2018) ist der Standort „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort eingeordnet worden. Auf welchem „bis zu zwei Lebensmitteldiscounter in marktfähiger Größendimension untergebracht werden [können], sofern es sich um die Verlagerung bereits in Schwelm vorhandener Filialen handelt [...]“

Ziel der Sondergebietsfestsetzungen ist die Errichtung von zwei Lebensmitteldiscountern zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung in Schwelm auf einer dafür im Einzelhandelskonzept der Stadt vorgesehenen Fläche.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erstellt (BBE 2021). Die Untersuchung bestätigt, dass die Märkte keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) haben. Zudem entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Kap. 6.5 (LEP NRW).

Der Bebauungsplan Nr. 106 setzt die notwendigen Voraussetzungen hierfür um und trifft die obigen Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und den maximalen Verkaufsflächenengrößen.

### **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Im Südosten des Plangebiets umfasst der Bebauungsplan Nr. 106 das Eckgrundstück Potthoffstraße / Viktoriastraße. Ebenso wie der bisherige Bebauungsplan Nr. 80 auch, wird für den Bereich ein Mischgebiet festgesetzt. Ebenso werden die textlichen Festsetzungen übernommen:

*Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.*

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### Sondergebiete

In den Sondergebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,8, der maximalen Baumassenzahl von 10,0 und einer maximalen Gebäudehöhe von 220,5 m ü. NHN bestimmt. Als textliche Festsetzung gilt:

*In den Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.*

*Die in den Sondergebieten festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Normalhöhennull (NHN).*

*Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 220,5 m ü. NHN darf durch technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, z. B. Photovoltaikanlagen, um bis zu 3,5 m überschritten werden.*

Als Grundflächenzahl wird mit 0,8 der Höchstwert des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete festgesetzt. Darüber hinaus ist eine geringfügige Überschreitung bis 0,9 zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Situation des Vorhabens Rechnung getragen. Ziel des Bebauungsplans ist es, ein nach heutigen Vorstellungen Kunden gerechtes und attraktives Einzelhandelsangebot zu schaffen. Neben den beiden geplanten Lebensmitteldiscountern soll auch eine ausreichend große Fläche für Stellplätze inklusive Zufahrt und Rangierflächen der Anlieferfahrzeuge geschaffen werden. Die zur Verfügung stehende Fläche ist jedoch begrenzt. Daher ist die geringfügige Überschreitung der GRZ um bis zu 0,1 gewünscht. Diese Regelung ist auch im Sinne des flächensparenden Bauens sinnvoll.

Als Baumassenzahl wird mit 10,0 der Höchstwert des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete festgesetzt.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine unmaßstäbliche Bebauung, auch bezogen auf das Stadtbild, verhindert. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe liegt etwas unterhalb der bestehenden Nachbarbebauung (Gebäude Potthoffstraße 53: Firsthöhe 223,10 m ü. NHN). Zudem leitet sich die Festsetzung aus dem bisherigen Bebauungsplan ab. Im Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße" wird für das Gewerbegebiet eine maximale Gebäudehöhe von 220,5 m über NN festgesetzt, die durch technische Aufbauten um bis zu 3,5m überschritten werden darf. Diese Festsetzungen wurden übernommen. Für das Mischgebiet setzt der Bebauungsplan, wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 80 auch, keine Höhenbegrenzung fest.

##### Mischgebiet

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und der Zahl der maximalen Vollgeschosse IV bestimmt.

Diese Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 80 übernommen.

#### 4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

*Für die Sondergebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Gebäude dürfen mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.*

*Rettungstreppe und -anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Nebenanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) sowie Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt, die jeweils ein Baufenster im SO1 und im SO2 bestimmen. Innerhalb des Sondergebietes SO1 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, die gleichzeitig auch die Plangebietsgrenze darstellt, eine Baulinie festgesetzt. In diesem Bereich ist das bestehende, nördlich angrenzende Gewerbegebäude grenzständig errichtet. Die Festsetzung stellt sicher, dass auch das neue Gebäude unmittelbar angebaut wird. Somit wird die Festsetzung der Baugrenze mit den Belangen des nördlich angrenzenden Nachbarn begründet. Seine bestehende grenzständige Bebauung wird hierdurch auch künftig gesichert.

In den Sondergebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen separat bei den zwei vorgesehenen Lebensmittelmärkten festgesetzt. Ausgespart bleiben neben den zwischen den Marktgebäuden geplanten Stellplatzflächen auch Freiflächen an den Rändern des Plangebietes.

Im Mischgebiet werden die im Bebauungsplan Nr. 80 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen übernommen.

#### **4.1.4 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Der Bebauungsplan setzt fest:

*In den Sondergebieten sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich innerhalb des dafür festgesetzten Bereichs zulässig. Ausgenommen hiervon sind Notzufahrten sowie Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.*

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Belange wird damit zum einen die Zu- und Ausfahrt auf die Viktoriastraße geregelt, zum anderen wird die geplante Struktur der Marktbetreiber nachvollzogen.

Die Lage des Ein- und Ausfahrtsbereichs lässt einen verkehrstechnisch ausreichenden Abstand zum südwestlichen Knotenpunkt „Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße“. Geplant ist die Errichtung der beiden Marktgebäude je im Westen und Osten des Plangebietes. Die dazwischenliegende Fläche ist als Stellplatzanlage mit gemeinsamer Zu- und Ausfahrt auf die Viktoriastraße vorgesehen. Die Lage des Ein- und Ausfahrtsbereichs ist so angeordnet und bemessen, dass separate oder gemeinsame Ein- und Ausfahrtsbereiche möglich sind. Auch der Lkw-Lieferverkehr nutzt diese Zu- und Ausfahrt und wendet innerhalb der geplanten Stellplatzanlage.

#### **4.1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erarbeitet um die Lärmemissionen der geplanten Märkte auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen (Graner + Partner 2019).

Zugrunde gelegt wurde der Neubau zweier Lebensmitteldiscounter mit 175 Stellplätzen. Die Zu-/ Abfahrt zum Parkplatz erfolgt unmittelbar von der Viktoriastraße aus und die Warenanlieferung jeweils im nördlichen Bereich. Im Umfeld der Lebensmitteldiscounter befinden sich verschiedene Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet, so dass zu prüfen ist, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet werden kann. In der Bewertung stellt das Gutachten fest: "Die durchgeführten schalltechnischen Prognoseberechnungen belegen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der Spitzenpegel gemäß TA Lärm bei einer Öffnungszeit von 07.00 - 21.30 Uhr und Lkw-Warenanlieferungen ab 06.00 Uhr." Voraussetzung dieser Bewertung sind zwei Maßnahmen, die bei der Planung und Errichtung umzusetzen sind. Der Bebauungsplan trifft entsprechend der Vorgaben die Festsetzungen:

*In den Sondergebieten sind die Parkplatz-Oberflächen in einem ebenen Asphaltbelag oder Betonstein ohne Fase auszuführen.*

*Die Warenanlieferung im Sondergebiet SO 2 ist einzuhausen. Ein Schalldämm-Maß von  $R'w \geq 25$  dB ist einzuhalten.*

Der gutachterliche Nachweis bezieht sich allein auf den Tageszeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr. Ab 22 Uhr ist das Befahren der Stellplatzanlage nicht mehr zulässig. Um den Kunden vorher einen ausreichenden zeitlichen Spielraum zum Beladen des Fahrzeuges und Ausfahren vom Betriebsgelände zu ermöglichen, sind die Betriebszeiten der Märkte auf 21:30 Uhr zu begrenzen. Entsprechende Auflagen sind in den Baugenehmigungen auszusprechen.

#### **4.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die vorgenommene Verkehrsuntersuchung zum Planverfahren hat die Notwendigkeit eines Umbaus am Knotenpunkt Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße ergeben. Geplant ist die Errichtung eines Kreisverkehrs, der, unter Berücksichtigung der durch die geplanten Märkte entstehenden Verkehrserzeugung, einen geordneten Verkehrsfluss sicherstellt. Die städtischen Verkehrsgrundstücke sind heute schon so groß bemessen, so dass der geplante Umbau des Knotenpunktes ohne Flächenerweiterung stattfinden kann.

Ziel der Festsetzung ist somit die Verbesserung bzw. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes und letztendlich hierdurch die Erschließung der Planvorhaben.

## **4.2 Hinweise**

### **4.2.1 Altlasten**

Der Bereich der geplanten Sondergebiete wurde in der Vergangenheit als gewerblicher Produktionsstandort genutzt. Gemäß Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises sind die Sondergebiete als Altstandort mit der Kennzeichnung 4709/2056 im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht eingetragen. Aufgrund dieser Eintragung und der Vornutzung wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung erarbeitet (Mull & Partner 2019). In der Zusammenfassung und gutachterlichen Stellungnahme führt das Gutachten aus:

"Im Untersuchungsgebiet wurden Auffüllungen vorwiegend flächendeckend in einer Mächtigkeit bis 2,20 m angetroffen. Die Auffüllungen setzen sich überwiegend aus kiesig-sandigen und schwach tonigen Schluffen, kiesigen, schwach schluffigen Sanden sowie

sandigen Kiesen zusammen. Vereinzelt finden sich Fremd Beimengungen an Ziegelbruch, Aschen, Schlacken, Keramik und Kiesel. Unterhalb der Auffüllungshorizonte lagern quartäre Verwitterungslehme, die auf den Festgesteinen des Mitteldevons (Kalksteine) aufliegen. Grundwasser wurde während der Feldarbeiten nicht erbohrt.

Ausgewählte Bodenproben aus den Bereichen der ehem. Metallhalle, Drechslerei und Lackiererei wurden auf die nutzungsbedingten Schadstoffe MKW, PAK n. EPA sowie SM incl. As untersucht. Zusätzlich wurden Auffüllungsmaterialien der Außenflächen und der Metallhalle auf den Parameterumfang gemäß LAGA Boden (2004) untersucht.

Der orientierende Vergleich mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Direktkontakt Boden-Mensch (Nutzungsart Industrie- und Gewerbefläche) ergab bei den analysierten Parametern keine Prüfwertüberschreitungen. Die Ergebnisse der vorangegangenen Untersuchungen können somit bestätigt werden. Auf Basis dieser Ergebnisse wird somit eine Gefährdung über den Pfad Boden - Mensch aktuell nicht abgeleitet.

Für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser wurden - unter Berücksichtigung der Vorgutachten - keine relevanten Belastungen für das Schutzgut Grundwasser festgestellt. Aufgrund dessen lässt sich aus fachgutachterlicher Sicht kein Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden - Sickerwasser - Grundwasser ableiten. Ebenfalls ergeben sich aufgrund der Analyseergebnisse sowie der geplanten Nutzung keine Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze.

Aus umwelttechnischer Sicht bestehen auf Basis der aktuell vorliegenden chemischen Analysen Einschränkungen für den Wiedereinbau der Böden (LAGA Z 2). Die als Z 2 deklarierten Bodenmassen aus dem Bereich der Metallhalle sowie dem westlichen Außenbereich können unter Anwendung definierter Sicherungsmaßnahmen in technischen Bauwerken wieder eingebaut werden. Sofern keine anderweitigen Planungsinstrumente, wie ein Sanierungsplan nach BBodSchV in Betracht gezogen werden sollen, müssen die als > Z 2 klassifizierten Bodenmaterialien im Bereich der östlichen Außenfläche ordnungsgemäß gemäß der DepV extern entsorgt werden. Eine vorläufige, orientierende Einstufung des Bodens erfolgt in die Deponieklasse DK II gemäß DepV.

Die restlichen untersuchten Bodenhorizonte (Auffüllungen) unterhalb der Bodenplatte der Metallhalle zeigen geringfügig erhöhte Schwermetallgehalte und werden demnach orientierend in die LAGA Z 2-Zuordnungsklasse sowie DK 0 gemäß DepV eingestuft.

Für den Bereich der ehem. Drechslerei (KRB 11) ergibt sich aufgrund eines erhöhten PAK- und BaP-Wertes eine Einstufung in die LAGA > Z 2-Zuordnungsklasse sowie in die Deponieklasse DK I gemäß DepV. Potentielle Bodenmassen aus diesem Bereich müssen analog des Bereiches der Metallhalle, ordnungsgemäß entsprechend der Deponieverordnung entsorgt werden.

Im Rahmen einer zukünftigen Umnutzung ist davon auszugehen, dass bautechnisch bedingte Eingriffe in den Boden erfolgen, die die oberflächennahe Bodensituation deutlich verändern. Oberflächennahe Auffüllungen werden hierbei im Wesentlichen bautechnisch bedingt ausgekoffert und - soweit erforderlich - entsorgt.

Die Erdarbeiten sollten zur Separierung von belasteten und weniger belasteten Böden fachgutachtlich begleitet werden. Damit kann zu einer Minimierung der Entsorgungskosten beigetragen werden.

Sofern zukünftig für die Untersuchungsfläche eine sensiblere Nutzung vorgesehen sein sollte, ist das Grundstück vor diesem Umnutzungsszenario neu zu bewerten."

Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse wird für die Sondergebiete folgender Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Altlasten aufgenommen:

*Gemäß Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises sind die Sondergebiete als Altstandort mit der Kennzeichnung 4709/2056 im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht eingetragen.*

*Nutzungsbezogen ergeben sich hieraus keine Konflikte. Ist zukünftig in den Sondergebieten eine sensiblere Nutzung vorgesehen, ist eine neue nutzungsbezogene Bewertung vorzunehmen.*

*In den Sondergebieten sind Erdarbeiten zur Separierung von belasteten und weniger belasteten Böden fachgutachtlich zu begleiten.*

#### **4.2.2 Umgang mit Bodendenkmälern**

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Da dies jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.*

*Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schwelm als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSchG).*

#### **4.2.3 Artenschutz**

Für den geplanten Abriss der baulichen Anlagen in den Sondergebieten ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Kuhlmann & Stucht 2019) festgestellt worden, dass die Planung und die vorgesehenen Nutzungen Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erwarten lassen und dies auszuschließen ist, wenn bestimmte Maßnahmen eingehalten werden. Weitere Ausführungen zu den Ergebnissen der Artenschutzprüfung werden unten, unter Kapitel "Umweltbelange" gemacht.

Abrissarbeiten wurden inzwischen unter Berücksichtigung der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt. Im Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen:

*Für Gehölzfällungen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.*

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 17.940 qm
Mischgebiet	ca. 610 qm
Sondergebiete	ca. 13.800 qm
Überlagernd:	
- überbaubare Grundstücksflächen	ca. 5.470 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.530 qm

### 5.2 Verkehr

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Brilon Bondzio Weiser 2019). Aufgabe war es, die Anbindung des Bauvorhabens in der Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße in Schwelm zu prüfen. In der Zusammenfassung und gutachterlichen Stellungnahme wird die Untersuchung wie folgt beschrieben:

"Auf dem ehemaligen „Zassenhaus-Gelände“ sind zwei Discounter geplant. Die neue Grundstückszufahrt ist an der Viktoriastraße vorgesehen.

Zur Ermittlung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens im Bereich des Bauvorhabens wurde am Donnerstag, dem 05.07.2018 in den Nachmittagsstunden eine Knotenstromerhebung durchgeführt. Zur Berücksichtigung der allgemeinen, vom Bauvorhaben unabhängigen Verkehrsentwicklung wurden die Zählergebnisse anschließend pauschal um 10 % erhöht. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen wurde auf der Grundlage gebräuchlicher Kennziffern zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrserzeugung in Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Stadt Schwelm berechnet.

Für den verursachten Quell- und Zielverkehr des Bauvorhabens wurde die Anbindungssituation geprüft. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastungen ist ein Aufstellbereich in der Viktoriastraße erforderlich. Im Bestandsquerschnitt ist bereits ein separater Linksabbiegestreifen bis zum östlich benachbarten Knotenpunkt vorhanden, sodass außer der Herstellung einer Grundstückseinfahrt einschließlich der erforderlichen Markierungsmaßnahmen kein baulicher Eingriff in den Querschnitt vorgenommen werden muss.

Im weiteren Verlauf der Untersuchung wurde bekannt, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Carl-vom-Hagen-Straße eine DRK-Lehr-Rettungswache geplant wird. Die zukünftig induzierenden Verkehrsbelastungen wirken sich auf die betrachteten Knotenpunkte aus und sind daher in der vorliegenden Untersuchung zu den prognostizierten Verkehrsbelastungen des Einzelhandels (Planfall 1) als weiterer Planfall 2 zu berücksichtigen. Die hierfür ermittelten Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde führen aber nur zu einer zusätzlichen Zunahme in Höhe von ca. 2 % des Verkehrsaufkommens an den betrachteten Knotenpunkten.

Mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen wurden Berechnungen zur Kapazität und zur Verkehrsqualität anhand der dafür vorgegebenen Verfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2015) durchgeführt.

An dem vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße wurde für die aktuelle Nachmittagsspitze gerade noch eine Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) berechnet. Bereits im Prognose-Nullfall ist die Leistungsfähigkeit beeinträchtigt (QSV E – mangelhaft). Bereits im Planfall 1 kommt es zur Überlastung (QSV F – ungenügend). Sofern die angenommene Entwicklung des Verkehrsaufkommens bis zum Planungshorizont 2030 nicht eintritt, kann für die prognostizierte Verkehrsbelastung an dem Knotenpunkt noch eine Verkehrsqualität der Stufe E („mangelhaft“) nachgewiesen werden. Als geeignete Maßnahme, die das Verkehrsaufkommen effektiv und verkehrssicher abwickeln kann, wird die Signalisierung des Knotenpunktes empfohlen. Mit einem zusätzlichen Rechtsabbiegestreifen in der östlichen Zufahrt (Viktoriastraße) kann bei einer signalisierten Betriebsform eine Verkehrsqualität der Stufe C („befriedigend“) im Prognose-Nullfall sowie in den beiden Planfällen nachgewiesen werden.

Am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Viktoriastraße / Potthoffstraße südöstlich des Bauvorhabens kann das Verkehrsaufkommen zur Nachmittagsspitze in der Analyse mit einer Verkehrsqualität der Stufe B („gut“) und in der Prognose (Planfall 1 und 2) mit einer Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) abgewickelt werden.

Für die geplante Anbindung des Bauvorhabens an die Viktoriastraße kann in beiden Planfällen eine gute Verkehrsqualität (QSV B) nachgewiesen werden.

Mit den hier empfohlenen Maßnahmen kann eine leistungsfähige und verkehrssichere Anbindung des Bauvorhabens an das Straßennetz gewährleistet werden."

Darüber hinaus wurde die Errichtung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße geprüft und den bisherigen Ergebnissen gegenübergestellt. Auch mit einem Kreisverkehr ist eine leistungsfähige und verkehrssichere Anbindung sichergestellt. Aufgrund dieser Einschätzungen ist nun die Errichtung des Kreisverkehrs vorgesehen und das Plangebiet wurde entsprechend erweitert. In Abstimmung mit Straßen NRW als Straßenbaulastträger der Straße Am Ochsenkamp / Carl-vom-Hagen-Straße, der Stadt Schwelm und dem von den Investoren der beiden Märkte beauftragten Ingenieurbüro wird nun die konkrete Baumaßnahme geplant. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist die spätere Errichtung des Kreisverkehrs vorbereitet.

Damit wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Plangebietes und der geplanten Märkte gesichert ist. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages soll die konkrete Umsetzung gesichert werden.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die in den umgebenden Straßen vorhandenen Netze.

Es handelt sich hier um die Umnutzung eines bereits bebauten und erschlossenen Geländes, das an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Eine Pflicht zur Versickerung oder Verrieselung gemäß § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes NRW (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den zur Zeit geltenden Fassungen, gilt somit nicht.

Zudem wurde im geotechnischen Bericht (Mull + Partner 2019) festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine sichere Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden ( $k_f \ll 1 \times 10^{-6}$ ) aus bodenmechanischer Sicht i.S. der technischen Regelwerke nicht gegeben sind. Aufgrund der Karstsituation sollte zudem von konzentrierten Wasser-

zuleitungen abgesehen werden, um das Entstehen neuer Transportwege / Sickerwege im Boden auszuschließen.

#### **5.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **6 Kosten und Finanzierung**

Kosten der Planung sind durch die Investoren der geplanten Einzelhandelsmärkte zu übernehmen. Darüber hinaus sind Umbaumaßnahmen bei Verkehrsanlagen vorzunehmen. Kosten der Maßnahmen sind ebenso durch die Investoren zu tragen.

Planungs- und Erschließungskosten fallen für die Stadt Schwelm nicht an.

### **7 Umweltbelange**

#### **7.1 Eingriffsregelung**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der eine Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der erforderlichen Kompensation enthält.

Als Ausgangszustand ist der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße" anzuhalten. Dieser setzt für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 und für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 fest. Gemäß BauNVO ist im Mischgebiet eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 grundsätzlich zulässig.

Da der Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8 und der Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9 festsetzt, muss in den Sondergebieten mit einer Erhöhung der Versiegelung um 0,1 gerechnet werden. Die bisherige Situation im Mischgebiet ändert sich nicht.

Zudem setzt der Bebauungsplan im südwestlichen Randbereich eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Die betroffenen städtischen Grundstücke sind heute schon als Verkehrsflächen genutzt bzw. vorgesehen. Innerhalb dieser städtischen Grundstücke ist nun die Errichtung des Kreisverkehrs geplant. Somit ändert sich an der derzeitigen Situation nichts. Die innere Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht näher zu betrachten, da auch künftig generell Änderung möglich sein sollen.

#### **7.2 Artenschutz**

Die für den geplanten Abriss der baulichen Anlagen in den Sondergebieten erstellte Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

"Der stark auffällige gewerbliche Gebäudebestand auf dem Gelände an der Viktoriastraße in Schwelm soll abgerissen werden. Die Bäume auf dem Grundstück sind zu fällen. Das Plangebiet soll im Zuge des B-Planes Nr. 80 einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 2 des Messtischblattes 4709 - Wuppertal-Barmen. Für den Quadranten sind im Informationssystem des LANUV für den betroffenen Lebensraumtyp Gebäude potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus den Artengruppen Vögel und Reptilien benannt. Zudem ist die nicht benannte Ar-

tengruppe der Fledermäuse zu betrachten, da im Ennepe-Ruhr-Kreis 8 Arten nachgewiesen sind.

Die Ortsbesichtigung und Begehung der Gebäude ergab keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln an oder in den Gebäuden.

Aufgrund der Größe des Bestandes und der zahlreichen, nicht zugänglichen potentiellen Sommer- oder Zwischenquartieren für Gebäude bewohnende Fledermäuse werden in Kapitel 8 Maßnahmen abgeleitet, die Verletzungen der Verbotstatbestände vermeiden.

Unter Beachtung der zeitlichen Vorgaben sind planungsrelevante Fledermausarten oder planungsrelevante und sonstige Vogelarten durch die Abrissmaßnahme nicht betroffen, so dass Betroffenheiten und Verletzungen von Verbotstatbeständen auszuschließen sind.

Damit ist sichergestellt, dass durch die Abrissmaßnahme

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden."

Im Gutachten vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum vorgezogenen Ausgleich sind:

"Sollten im Zuge der Abrissarbeiten doch Fledermäuse aufgefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises zu informieren. Der seit Jahren nicht mehr genutzte Gebäudebestand weist keine frostfreien bzw. frostarmen Bereiche auf, die von der Zwergfledermaus oder anderen Gebäude bewohnenden Arten als Winterquartier genutzt werden könnten. Daher ist der Abriss während der Winterruhephase (Oktober/November bis März/April) durchzuführen.

Auch die Schlingnatter hält zwischen Oktober/November und März/April Winterruhe. Damit liegt der einzuhaltende Abrisszeitraum in der Winterruhephase.

Für die erforderlichen Gehölzfällungen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten.

Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten."

### **7.3 Verträglichkeit der Planung mit FFH- und Vogelschutzgebieten**

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet. Betroffenheiten des Netzes „Natura 2000“ bzw. von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) liegen nicht vor.

## 7.4 Umweltbericht

Gem. §§ 2 und 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht liegt als Teil B dieser Begründung als gesondertes Dokument vor.

## 8 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 wurden die folgenden gutachterlichen Untersuchungen angefertigt:

- Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I/II zum Abriss des Gebäudekomplexes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“, Schwelm. Bochum, 29.06.2018.
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben in der Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße in Schwelm. Bochum, Juli 2019.
- Graner + Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten Neubau zweier Lebensmitteldiscounter in Schwelm. Gladbach, 04.07.2019.
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft: Neubau Lebensmittelverbrauchermärkte, Viktoriastraße Schwelm - Geotechnischer Bericht -. Hagen, Juni 2019.
- Mull & Partner Ingenieurgesellschaft: BV Neubau Lebensmittelverbrauchermärkte, Viktoriastraße Schwelm - Bodenuntersuchungen - Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung -. Hagen, Juli 2019.
- BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten an der Viktoriastr./ Carl-vom-Hagen-Str. in Schwelm. Köln, **im Januar 2020, ergänzt im März/Mai 2021**.
- Kuhlmann & Stucht GbR: Begründung Teil B - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 106. Bochum, 2019.

### **Fortschreibung der Begründung**

Nach Beschluss des Rates wurde die erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt. Aufgrund der Anregungen sind Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106 erforderlich geworden.

Es handelt sich hierbei um klarstellende Ergänzungen und nicht um wesentliche Änderungen des Bebauungsplans Nr. 106. Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

Das **Kapitel 1.3 Verfahren** wird auf Seite 4 wie folgt ergänzt:

*Die erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB hat vom 15.07.2021 bis einschließlich 16.08.2021 stattgefunden.*

Das **Kapitel 2.1.2 Regionalplan** wird auf Seite 10 wie folgt ergänzt:

Die erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB hat vom 15.07.2021 bis einschließlich 16.08.2021 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 21.06.2021 stellt der Regionalverband Ruhr (RVR) fest, dass die 29. Flächennutzungsplan-Änderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Im Einzelnen:

*„[...] Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm stellt den westlichen Teil des Änderungsbereichs als „Gewerbliche Baufläche“ und den östlichen Teil als „Gemischte Baufläche“ dar. Da für die beabsichtigte Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 106 zwei „Sondergebiete“ festgesetzt werden sollen, ist im Sinne des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Im Flächennutzungsplan soll ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Lebensmitteldiscounter insgesamt maximal 2.800 qm Verkaufsfläche“ dargestellt werden. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, befindet sich der Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Somit steht die 29. Flächennutzungsplanänderung im Einklang mit diesem Ziel.*

*Gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) dargestellt und festgesetzt werden. Der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm (2018) ist zu entnehmen, dass sich der Standort der Vorhaben nicht in einem bestehenden oder neu geplanten ZVB befindet.*

*Ziel 6.5-2 LEP NRW ermöglicht allerdings eine Ausnahme für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Diese dürfen ausnahmsweise auch außerhalb ZVB dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in ZVB 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*
- *ZVB von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (analog Ziel 6.5-3 LEP NRW)*

*Mit der Regelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW wird konkret auf eine Ausnahme für die Nahversorgung abgezielt. Als Grundvoraussetzung für das Vorliegen der Ausnahmefallgestaltung nach Ziel 6.5-2 LEP NRW ist demnach von einem Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auszugehen. Aus den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 106 geht hervor, dass eine Begrenzung des Anteils der zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Randsortimente auf maximal 10 % erfolgt.*

*Hinsichtlich des Ausnahmekriteriums „Lage“ haben wir im Rahmen unserer Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW vom 29.08.2018 dargelegt, dass eine tiefer gehende Auseinandersetzung mit potenziellen Standortalternativen angezeigt ist. In der aktualisierten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten an der Viktoriastr./Carl-vom-Hagen-Str. in Schwelm“ der BBE Handelsberatung GmbH Köln von Januar 2020 (ergänzt im März/Mai 2021) wird eine ausführliche und plausible Analyse der Standortalternativen, insbesondere in den bestehenden ZVB, durchgeführt.*

*In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm (2018) wird zudem bereits eine wesentliche Umstrukturierung der Nahversorgung bzw. des Versorgungsnetzes in der Stadt Schwelm vorbereitet, aus der sich die vorgelegte Bauleitplanung ableitet. Mit der Ausweisung des Zassenhaus-Geländes als neuen Nahversorgungsstandort mit hohem Wohngebietsbezug zum Kernstadtbereich kann besonders im nordwestlichen Kernstadtbereich die Funktion einer discountorientierten Nahversorgung übernommen werden. Aufgrund fehlender Flächenpotentiale im ZVB Hauptzentrum Innenstadt bietet das Zassenhaus-Gelände die Möglichkeit einen Teil der Grundversorgung auszulagern und damit sicherzustellen.*

*Das Vorliegen des zweiten Ausnahmekriteriums der „Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ wird in der Auswirkungsanalyse hinreichend nachgewiesen und die erhöhte Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens im Nahbereich entsprechend eingeordnet.*

*Hinsichtlich des dritten Ausnahmekriteriums „Beeinträchtigungsverbot“ geht aus den Unterlagen hervor, dass im Zuge der angestrebten Entwicklung auf dem Zassenhaus-Gelände mit hoher Wahrscheinlichkeit drei Standorte von Lebensmitteldiscountern im Schwelmer Stadtgebiet aufgegeben werden sollen. Dabei handelt es sich einerseits um den Standort eines Aldi-Lebensmitteldiscounters an der Metzger Straße, welche aufgrund der Lage in einem regionalplanerisch festgelegten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) begrüßt wird. In diesem Zuge empfehlen wir, den Standort an der Metzger Straße einer gewerblich-industriellen Nutzung zuzuführen und Einzelhandel auszuschließen.*

*Des Weiteren sollen auch zwei Standorte von Lebensmitteldiscountern in bestehenden Nahversorgungszentren (NVZ) aufgegeben werden. Dies betrifft den Aldi-Lebensmitteldiscounter im NVZ Oehde und den Lidl-Lebensmitteldiscounter im NVZ Möllenkotten. Hinsichtlich des NVZ Oehde stellt die Auswirkungsanalyse allerdings fest, dass*

*dieses „wegen fehlender Voraussetzungen (Besatzstruktur, städtebauliche Situation, Funktionsmischung) [...] keinen ‚faktischen‘ ZVB“ (S. 48) darstellt. Ergänzend wird ausgeführt, dass die Stadt Schwelm über eine politische Willenserklärung den ZVB Oehde auch konzeptionell nicht weiterverfolgen wird. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, die politische Willenserklärung vorher oder in gleicher Sitzung zum Satzungsbeschluss über die Bauleitplanung einzuholen.*

*In der ergänzten Auswirkungsanalyse wird weiterhin ausführlich und insgesamt plausibel dargelegt, dass auch durch die Standortaufgabe des Lidl-Lebensmitteldiscounters keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen abzuleiten sind. Trotz der abzusehenden Standortaufgabe kann der betreffende ZVB Möllenkotten seinen Versorgungsauftrag weiterhin in substantieller Weise wahrnehmen.*

*Weiterhin wird plausibel dargelegt, dass auch sonst keine Auswirkungen auf ZVB von Gemeinden durch Umsatzumverteilungen festzustellen sind.*

*Seit dem Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr im Erarbeitungsverfahren. Dementsprechend sind die in Aufstellung befindlichen Ziele gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 4 ROG i. V.m. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.*

*Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht im Bereich des Plangebietes nach wie vor die Festlegung eines ASB vor. Somit steht das Vorhaben im Einklang mit den in Aufstellung befindlichen zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans Ruhr.*

*Insgesamt ist festzustellen, dass die 29. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schwelm im Bereich „Zassenhaus-Gelände“ an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.*

*Die vorstehende Entscheidung bezieht sich ausschließlich auf § 34 Landesplanungsgesetz. Weitere Genehmigungen oder Entscheidungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.“*

**Das Kapitel 2.6 Einzelhandelskonzept** wird auf Seite 12 wie folgt ergänzt:

*In seiner Sitzung am 01.07.2021 hat der Rat der Stadt Schwelm beschlossen, dass bei der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Status eines zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Oehde nicht weiter aufrechterhalten werden soll. Bis zum Zeitpunkt dieser Fortschreibung werden keine planerischen Absichten zur Weiterentwicklung bzw. Sicherung des Nahversorgungszentrums Oehde verfolgt.*