



Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"
Auswertung der Anregungen im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
01.	PLEdoc GmbH, 29.08.2019 und 29.01.2020	
	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Open Grid Europe GmbH, Essen• 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• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)• Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	<p>Der zur Verfügung gestellte Übersichtsplan umfasst das Plangebiet vollständig, inklusive des westlichen Bereichs des geplanten Kreisverkehrs. In der Unterlage sind keine Leitungsverläufe dargestellt.</p> <p>Somit wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit vorliegt.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 29.08.2019 und 29.01.2020 sind inhaltlich gleich]</u></p>	
02. Deutsche Telekom Technik GmbH, 05.09.2019 und 20.01.2020	
<p>Im gekennzeichneten Bereich befindet sich keine unserer Richtfunkstrecken.</p> <p>Die benachbarte Richtfunkstrecke (blau markiert) hat genügend Abstand zu dem Planungssektor. Daher bestehen von unserer Seite keinerlei Einsprüche gegenüber ihren Planungen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Wir mieten weitere Richtfunktrassen bei der Fa. Ericsson an. Über diese Funkstrecken können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen.</p> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 05.09.2019 und 20.01.2020 sind inhaltlich gleich]</u></p>	<p>-</p> <p>Die Ericsson Services GmbH wurde beteiligt.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
03. Ericsson Services GmbH, 05.09.2019 und 27.01.2020	
<p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson - Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.</p> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 05.09.2019 und 27.01.2020 sind inhaltlich gleich]</u></p>	<p>-</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde beteiligt.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
04. Stadt Wuppertal, 05.09.2019	

Mit Schreiben vom 26.08.2019 bitten Sie um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ sowie zum 29. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Bereich Zassenhaus-Gelände).

Ziel der Planung ist es, ein Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels (SO) im Bebauungsplan festzusetzen und im Flächennutzungsplan gleichermaßen darzustellen. Der Standort ist aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm als ergänzender Nahversorgungsstandort „Zassenhaus“ entwickelt.

Durch das Bauleitplan-Verfahren soll die Rechtslage zur Erteilung von zwei Baugenehmigungen zur Errichtung von zwei Discountern mit jeweils 1.400 m² VK geschaffen werden. Mit der Größe der Verkaufsfläche je Betrieb und insb. In Kombination, sind von der Planung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schädliche städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet wird der sog. Vermutungsregel Rechnung getragen. Jedoch besteht darüber hinaus das Erfordernis, den Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Auswirkungen (z.B. Umsatzumverteilungseffekte) auf andere Standorte oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Daher ist den Unterlagen ein Fachgutachten der BBE Handelsberatung aus April 2019 beigefügt.

Zu den Planunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bei der Marktaberschöpfung und der zu erwartenden Umsatzleistung der Planvorhaben (BBE 2019, S. 29 ff.) wird die Schließung von Bestandsfilialen unterstellt (Metzer Straße, Barmer Straße). Die Sicherung dieser für das Vorhaben positiven Grundvoraussetzungen wird vrs. durch privat-rechtliche Instrumente umgesetzt. Auch die Verlagerung des Kundenstammes (zzgl. der LIDL-Filiale Barmer Straße) sowie der damit verbundenen Umsätze basiert auf Annahmen, die ohne öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgen.

Es wird empfohlen, die „Altstandorte“ konsequent durch bauleitplanerische Maßnahmen zu überplanen (z.B. § 9 Abs. 2a BauGB etc.) und somit die unterstellte Verlagerung öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die Aufteilung der Flächenleistung des real-Standortes in Wuppertal nach

Der bisherige Umgang in der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung wird neu gefasst:

Die Anregungen zum Thema "Altstandorte" werden im Rahmen der Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Wuppertal vom 12.02.2020 behandelt.

Der aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben in Schwelm von Wettbewerbswirkungen betroffene real-Markt in Wuppertal hat nach Einschätzung der BBE eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.700 m² zzgl. Getränkemarkt von rd. 700 m² (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Lebensmitteldiscountmärkten an der Viktoriastr./ Carl-vom-Hagen-Str. in Schwelm. Köln, April 2019). In der Einzelhandelskonzept-Fortschreibung der Stadt Wuppertal durch die GMA 2019 wurde offenbar eine Verkaufsfläche von 4.900 m² ermittelt, soweit erkennbar ohne den Getränkemarkt. Der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) liegt nach den Erkenntnissen der BBE bei den auch von GMA ermittelten Werten (rd. 3.290 m²), hinzu kommen rd. 700 m² im Getränkemarkt. Zusammen ergeben sich damit rd. 4.000 m² nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche an diesem Standort - wie in Abb. 16 der Auswirkungsanalyse dargestellt.

Nach der Prognose erwirtschaftet der real-Markt inkl. Getränkemarkt insgesamt rd. 20 Mio. €, davon rd. 14,2 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Nach der erwarteten perspektivischen Schließung der Alt-Standorte von Aldi (Metzer Straße, Barmer Straße) und Lidl (Oelkinghauser Straße) in Schwelm verteilt sich deren Umsatz zunächst auf die Wettbewerber in der näheren Umgebung. Dies wurde in Abb. 19 dargestellt. Als "Worst-Case"-Annahme wurde dabei unterstellt, dass der real-Markt nicht von diesen Schließungen profitieren würde, sodass sich der Umsatz von real infolge der Schließungen nicht erhöhen würde. Entgegen der Vermutung der Stadt Wuppertal wurden auf dieser Abbildung aber noch nicht die erwarteten Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben dargestellt, sondern erst in Kap. 8 der Auswirkungsanalyse überhaupt thematisiert.

In Abbildung 22 wird dargestellt, dass gegenüber dem Standort real eine Umverteilung von 0,6 Mio. € erwartet wird, was ausschließlich auf den nahversorgungsrelevanten Umsatzanteil des real-Marktes bezogen einer Quote von rd. 4 % entspricht. Es wäre nach Verständnis der BBE nicht

	<p>„nur nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (vgl. BBE 2019, S. 30 ff.) ist nicht nachvollziehbar dargestellt. Im Zuge der Einzelhandelskonzept-Fortschreibung der Stadt Wuppertal durch die GMA 2019, wurde der real-Standort an der Dieselstraße mit einer Gesamt-VK von 4.900 m² erhoben. Hiervon sind 2.845 m² VK für Nahrungs- und Genussmittel und 400 m² VK für Drogerie festgestellt worden.</p> <p>Es wird gefordert, die konkreten Parameter des real-Marktes im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Umsatzverteilung einzuberechnen. Die zu hinterlegende Flächenproduktivität ist auf einen realistischen Ansatz aus dem Lebensmittelsegment abzustellen.</p> <p>Ein Umsatz des real-Marktes von 14,2 Mio. EUR (vgl. Abb. 19) nach Eröffnung des Nahversorgungsstandortes Zassendorf ist nicht nachvollziehbar, da eine Umverteilung von 0,6 Mio. EUR (vgl. Abb. 22) stattfindet und sich der Wert gegenüber des Ist-Umsatzes mit 14,2 Mio. EUR (vgl. Abb. 19) nicht geändert hat.</p> <p>Es wird gefordert, die Umsätze (auch aufgrund der aktualisierten Eingangsparameter) nach der Eröffnung des Nahversorgungsstandortes zu präzisieren.</p> <p>Sofern die Überarbeitung des Gutachtens betreffend der Parameter hinsichtlich des real-Standortes in Wuppertal wie benannt plausibel erfolgt und eine Abschöpfung des Umsatzes unterhalb von 10 % liegt, bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p>	<p>sachgerecht, die Umverteilung auf den Gesamtumsatz (inkl. Nonfood) von rd. 20 Mio. € zu beziehen.</p> <p>Eine Notwendigkeit zur Überarbeitung des Gutachtens ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass es sich bei dem real-Markt nicht um einen wohnortnahen Versorgungsstandort handelt und dieser somit auch nicht besonders geschützt ist. Auswirkungen auf den real-Markt sind damit rein wirtschaftlicher und nicht städtebaulicher Natur.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Der Anregung zur Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens <i>bezüglich des real-Standortes</i> wird nicht gefolgt.</p>
05. Stadt Wuppertal, 12.02.2020		
	<p>Anlass und Ziel sind der Stadt Wuppertal bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum gleichlautenden Verfahren wurde mit Datum vom 05.09.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Gegenstand des Schreibens war die Bewertung der Auswirkungsanalyse der BBE aus April 2019 zur beabsichtigten Ansiedlung zweier Discounter mit jeweils 1.400m² VK auf dem Zassenhaus-Gelände. Auf die Stellungnahme der Stadt Wuppertal vom 05.09.2019 wird verwiesen.</p> <p>Nach Sichtung der Unterlagen zum fortgeschrittenen Verfahrensstand nach § 4 Abs. 2 BauGB und nach erfolgtem Abgleich mit den eingebrachten Argumenten der Stadt Wuppertal zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach</p>	<p>Die Anregung zu den Auswirkungen der Planung auf den real-Standort in Wuppertal werden in der Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Wuppertal vom 05.09.2019 behandelt.</p> <p>Bei dem nicht angepassten Verfasserdatum handelt es sich um ein Versehen und wird entsprechend korrigiert: Das Verfasserdatum wird von zuvor April 2019 (Stand der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) nun auf Januar 2020 geändert (Stand der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Inhaltlich wurde wurde das BBE-Gutachten zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt, wie von der Stadt Wuppertal aufgezeigt. Diese Änderungen</p>

§ 4 Abs. 1 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:

Die dem Verfahrensstand nach § 4 Abs. 1 BauGB zu Grunde liegende Auswirkungsanalyse der BBE aus April 2019 legt den Eindruck nahe, dass das Fachgutachten nicht überarbeitet wurde (Verfasserdatum aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls April 2019).

Inhaltlich hatte die Stadt Wuppertal eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse gefordert.

Auszug aus der Stellungnahme vom 05.09.2019:

*Die Aufteilung der Flächenleistung des **real-Standortes in Wuppertal** nach „nur nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (vgl. BBE 2019, S. 30 ff.) ist nicht nachvollziehbar dargestellt. Im Zuge der Einzelhandelskonzept-Fortschreibung der Stadt Wuppertal durch die GMA 2019, wurde der real-Standort an der Dieselstraße mit einer Gesamt-VK von 4.900 m² erhoben. Hiervon sind 2.845 m² VK für Nahrungs- und Genussmittel und 400 m² VK für Drogerie festgestellt worden.*

Es wird gefordert, die konkreten Parameter des real-Marktes im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Umsatzverteilung einzuberechnen. Die zu hinterlegende Flächenproduktivität ist auf einen realistischen Ansatz aus dem Lebensmittelsegment abzustellen.

Ein Umsatz des real-Marktes von 14,2 Mio. EUR (vgl. Abb. 19) nach Eröffnung des Nahversorgungsstandortes Zassendorf ist nicht nachvollziehbar, da eine Umverteilung von 0,6 Mio. EUR (vgl. Abb. 22) stattfindet und sich der Wert gegenüber des Ist-Umsatzes mit 14,2 Mio. EUR (vgl. Abb. 19) nicht geändert hat.

Es wird gefordert, die Umsätze (auch aufgrund der aktualisierten Eingangsparameter) nach der Eröffnung des Nahversorgungsstandortes zu präzisieren.

Eine Anpassung der Parameter ist in der vorliegenden Fassung als Anlage 10 zur SV-Nr. 202/2019 (vgl. S. 30 ff., S. 37) nicht erfolgt.

Dem Planvorhaben wurden perspektivisch zu schließende Filialen (Aldi

gehen auf eine Abstimmung mit dem RVR im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 5 LPIG NRW zurück und betreffen die gewünschte funktionale Sicherung der beiden Nahversorgungszentren (und zentralen Versorgungsbereiche) Möllenkotten (im Osten) und Oehde (im Westen) und damit einhergehend um den Umgang mit den hier befindlichen Altstandorten.

Im Gutachten zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betrieblichen Absichten der Marktbetreiber zur Schließung ihrer Filialen übernommen und Empfehlungen zum Ausschluss von Nachnutzungen gegeben. Da jeweils eine Filiale innerhalb des Nahversorgungszentrum Oehde (Aldi Barmer Straße) und des Nahversorgungszentrum Möllenkotten (Lidl Oelkinghauser Straße) liegen, würde ein Ausschluss der Nachnutzung dem Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm widersprechen. Vielmehr ist es Ziel, die Nahversorgung durch Betriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sicherzustellen. Aus diesem Grund wurden die bisherigen Empfehlungen zum vertraglichen Ausschluss der Einzelhandels-Nachnutzung gestrichen bzw. geändert.

Durch die Stadt Wuppertal wird kritisiert, die Auswirkungsanalyse unterstelle, dass die Filialen Aldi Metzger Straße, Aldi Barmer Straße und Lidl Oelkinghauser Straße perspektivisch geschlossen würden. Entgegen der Anregung der Stadt Wuppertal sei eine konsequente Überplanung dieser „Altstandorte“ jedoch nicht zugesagt worden. Vielmehr lege nun auch die im BBE-Gutachten angepasste Formulierung nahe, dass eine nahversorgungsrelevante Folgenutzung (Lebensmittelmarkt) möglich und von der Stadt schon deswegen erwünscht sei, weil nur dann die vom RVR im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 5 LPIG NRW eingeforderte funktionale Sicherung der beiden Nahversorgungszentren (und zentralen Versorgungsbereiche) Möllenkotten (im Osten) und Oehde (im Westen) möglich sei.

Insbesondere von dem nahe der Stadtgrenze zu Wuppertal gelegenen Standort Oehde geht aber aus Sicht der Stadt Wuppertal dann ein möglicherweise negativer Einfluss auf das Nahversorgungszentrum Langerfeld aus, das gemäß dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal (Ratsbeschluss 2015) „vor allem“ für die Versorgung der Quartiere Langerfeld-Mitte, Fleute und Ehrenberg zuständig ist. Es wird seitens der Stadt Wuppertal vermutet, es sei wohl eine Unverträglichkeit des Planvorhabens zu erwarten, wenn nicht die „positiven

Metzer Straße, Aldi Barmer Straße, Lidl Oelkinghauser Straße) unterstellt. Diese Voraussetzung zur Erbringung des Nachweises über die Verträglichkeit des Bauvorhabens auf dem Zassenhaus-Gelände ist aus Wuppertaler Sicht erheblich, da sich mindestens ein Standort im mittelbaren Wirkungsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs Langerfeld befindet (Aldi Barmer Straße). Eine Standortaufgabe, wie in den Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (vgl. S. 29, BBE Stand September 2019) beschrieben, trägt zur Sicherung und Entwicklung des zu stärkenden Geschäftszentrums Langerfeld bei. Diese Zielsetzung wurde von Rat der Stadt Wuppertal am 22.06.2015 durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen.

Daher hatte die Stadt Wuppertal empfohlen (Auszug Stellungnahme vom 05.09.2019),

die „Altstandorte“ konsequent durch bauleitplanerische Maßnahmen zu überplanen (z.B. § 9 Abs. 2a BauGB etc.) und somit die unterstellte Verlagerung öffentlich-rechtlich zu sichern.

Nach Sichtung der zum vorgenannten Verfahrensstand eingereichten Unterlagen ist irritierenderweise festzustellen, dass entgegen des bisherigen Eindrucks **doch Anpassungen im Fachgutachten der BBE vorgenommen wurden:**

Aussage des BBE Gutachtens nach § 4 Abs. 1 BauGB (S. 29):

Das Aldi-Objekt an der Barmer Straße ist im Eigentum der Firma Aldi, so dass eine nahversorgungsrelevante Folgenutzung durch einen vergleichbaren Wettbewerber hier vertraglich ausgeschlossen werden kann.

Aussage des BBE Gutachtens nach § 4 Abs. 2 BauGB (S. 29):

Das Aldi-Objekt an der Barmer Straße ist im Eigentum der Firma Aldi, so dass eine nahversorgungsrelevante Folgenutzung durch einen vergleichbaren Wettbewerber hier vertraglich geregelt werden kann. Auf Basis der aktuellen Genehmigung kommt nur ein Lebensmittelmarkt in Frage, denn sie zulässigen Sortimente sind sehr genau definiert und lassen kaum Abweichungen vom Sortimentskonzept zu.

Es ist festzustellen, dass nicht nur redaktionelle Änderungen im

Umsatzumverteilungseffekte durch die Filialschließungen in die Gesamtbetrachtung eingestellt“ worden wären. „Mindestens zwei“ der „Altstandorte“ würden gar nicht aufgegeben.

Zunächst einmal ist dazu festzustellen, dass das Planvorhaben auf dem „Zassenhaus-Gelände“ (Viktoriastraße/Carl-vom-Hagen-Straße) deswegen angestoßen wurde, damit vorhandenen Discountmärkten in Schwelm die Möglichkeit zur Verlagerung gegeben wird, da sie an den „Altstandorten“ nicht modernisiert und erweitert werden können. Im unterstellten „Worst Case“-Szenario wird davon ausgegangen, dass perspektivisch die Standorte Aldi (Metzer Straße, Barmer Straße) und Lidl (Oelkinghauser Straße) geschlossen werden. Mit der Schließung wird ein aktueller Bestandsumsatz dieser drei Märkte von 14,4 Mio.€ zunächst neu verteilt. Allerdings wird nicht unterstellt, dass davon Standorte in Wuppertal profitieren, sondern lediglich andere Standorte in Schwelm. Insbesondere wird nicht davon ausgegangen, dass das Nahversorgungszentrum Langerfeld mehr Umsatz realisiert, da der dort wesentliche Wettbewerber (Netto, Schwelmer Str. 27-29) keine starke Ausstrahlung bis Schwelm erzielen kann. Für Kunden aus Schwelm, die bisher Aldi und Lidl in Oehde aufgesucht haben, wird nach Aufgabe des Aldi-Standortes weiterhin Lidl zur Verfügung stehen, alternativ u.a. Netto, REWE und Aldi (Prinzenstraße).

Würde nun – als Variante des oben beschriebenen „Worst-Case“-Szenarios – eine zeitnahe Nachnutzung des ehemaligen Aldi-Standortes in Oehde durch einen Lebensmittelmarkt erfolgen, so wäre diese Situation aus Sicht der BBE wie folgt zu bewerten:

- Die beiden potenziell leistungsstärksten Discountformate Aldi und Lidl scheiden definitionsgemäß aus. Lidl ist bis auf Weiteres am Standort vorhanden, Aldi plant ja gerade wegen der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit den Standort eine Verlagerung. Demnach käme als Aldi-Nachfolger allenfalls Netto, Penny oder Norma in Frage.
- Mit einer durchschnittlichen Flächenleistung zwischen 3.530 €/m² (Norma), 4.250 €/m² (Netto) und 5.170 €/m² (Penny) würde allerdings keiner dieser Anbieter die Umsatzleistung des bisherigen Aldi-Marktes erreichen. Wird der potenziell leistungsstärkste Markt (Penny) unterstellt, dann wäre von einem Umsatz von max. 3,9 Mio. € auszugehen, der um rund 1 Mio. € unter dem für Aldi (Barmer

Gutachten erfolgt sind, sondern auch inhaltlich entgegengesetzte Aussagen getroffen werden. Der Standort Barmer Straße soll nun nicht mehr aufgegeben werden, sondern aktiv durch einen Betreiberwechsel fortgeführt werden.

Die Fortführung des Standortes Oelkinghauser Straße (Lidl) und die Aufgabe des Betriebs Metzger Straße (Aldi) bleiben an dieser Stelle unkommentiert.

Auch ist nicht nachzuvollziehen, warum "perspektivisch aufzugebende Betriebe" angeführt werden, obwohl mindestens zwei davon nicht aufgegeben werden. Es ist zu vermuten, dass die positiven Umsatzverteilungseffekte durch die Filialschließungen in die Gesamtbetrachtung eingestellt wurden, da sonst eine Unverträglichkeit zu erwarten gewesen wäre.

Der dem BBE Gutachten zu Grunde liegende Eindruck der Unverändertheit ist unzutreffend, da an für Wuppertal-Langerfeld bedeutsamer Stelle eine entscheidende Veränderung durchgeführt wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Eingaben der Stadt Wuppertal unberücksichtigt und unkommentiert blieben. In entscheidenden Punkten haben sich mangelhaft nachvollziehbare Änderungen zum Nachteil der Geschäftsentwicklung in Langerfeld ergeben. Neben der unvollständigen Berücksichtigung des real-Standortes (inkl. einer verträglichen Umsatzverteilung) bestehen insb. gegen die Beibehaltung der "perspektivisch zu schließenden Filialen" Bedenken. Auch scheint die Methodik fragwürdig. Es ist davon auszugehen, dass eine auf Fakten basierte Umsatzverteilungsberechnung unter Einbeziehung einer Nachnutzung der Standorte Barmer Straße und Oelkinghauser Straße ein anderes Ergebnis aufzeigen würde.

Gegen die vorgenannte Planung bestehen hinsichtlich der zu Grunde liegenden Plangrundlagen (hier: Auswirkungsanalyse) Bedenken.

Straße) unterstellten Umsatz bleibt.

- In keinem Fall ist davon auszugehen, dass dieser neue Discounter eine stärkere Ausstrahlung nach Wuppertal entfaltet als der bisherige Aldi-Markt. Wesentliche Effekte einer unterstellten Neueröffnung wären Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den anderen Wettbewerbern in Schwelm, darunter vor allem Lidl (Barmer Straße) und Netto. Erfolgte die Nachnutzung noch vor Realisierung des Planvorhabens „Zassenhaus“, hätten alle anderen Wettbewerber ja zunächst von der Aufgabe der „Altstandorte“ profitiert und ihre Umsätze gesteigert. Dieser Effekt würde durch eine Nachnutzung in Oehde relativiert. Sobald „Zassenhaus“ realisiert ist, würden alle Wettbewerber wiederum Umsätze verlieren, darunter auch der Nachnutzer von Aldi in Oehde. Erfolgt die Nachnutzung erst nach Realisierung von „Zassenhaus“, wäre die Umsatzerwartung ohnehin niedriger. In keinem Fall ist auch bei diesem Szenario zu erwarten, dass als Folge der Nachnutzung erstmalig Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Nahversorgungszentrum Langerfeld in einer Größenordnung stattfinden, die dort zu einer städtebaulich relevanten Beeinträchtigung führen würde. Eine Verdrängung des wesentlichen Anbieters Netto ist nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang sollte die Stadt Wuppertal konsequenterweise auch die in Folge der anstehenden Real-Übernahme durch das Investorenkonsortium SCP und X-Bricks berücksichtigen. Der im Vergleich zu Schwelm näher am Nahversorgungszentrum Langerfeld gelegene Real-Standort könnte geschlossen, von einem Wettbewerber übernommen oder ggf. auch modernisiert werden. Hiervon gingen wohl in jedem Fall stärkere Wirkungen auf Langerfeld aus als von den Entwicklungen in Schwelm.

Vor diesem Hintergrund sind die Bedenken der Stadt Wuppertal hinsichtlich der „Nachnutzung“ und grundsätzlich der Methodik des BBE-Gutachtens zurückzuweisen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:

Der Anregung zur Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens bezüglich des Verfasserdatums wird durch Änderung auf Januar 2020 gefolgt.

		Der Anregung zur Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens bezüglich der Auswirkungen der Planung auf den Zentralen Versorgungsbereich Wuppertal-Langerfeld wird nicht gefolgt.
06. Straßen NRW, 20.09.2019		
<p>Der vorgesehene Bebauungsplan, bzw. die geplante FNP - Änderung liegt südlich der L 726 im Abschnitt 6,2 zwischen den Stationen 1,002 und 1,180 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes an die L726 muss entsprechend des vorliegenden Verkehrsgutachtens verkehrsgerecht ausgebaut werden. Dies betrifft sowohl die unmittelbare Anbindung an die Viktoriastraße, aber auch die erforderliche Umgestaltung des Knotenpunktes „Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße“. Für diese Umbaumaßnahmen sind detaillierte Entwurfsunterlagen zu erstellen und rechtzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Dieser Entwurf bildet dann die Grundlage für eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die über die Umbaumaßnahme abgeschlossen werden muss.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist soweit auszuweiten, dass alle notwendigen Flächen für die geplanten verkehrlichen Anlagen, einschließlich der Sichtfelder der neuen Anbindung erfasst werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie die Außenstelle Hagen am weiteren Verfahren.</p>	<p>Es ist die Errichtung eines Kreisverkehres am Knotenpunkt „Am Ochsenkamp / Viktoriastraße / Carl-vom-Hagen-Straße“ vorgesehen.</p> <p>Eine Abstimmung zwischen dem von den Investoren beauftragten Planungsbüro (Verkehrsplanung) und Straßen NRW wurde durchgeführt. Generell hat Straßen NRW Zustimmung signalisiert, so dass die Straßenplanung konkretisiert wurde. Eine Beteiligung der Außenstelle Hagen erfolgt somit im Rahmen der Detailplanung.</p> <p>Zur Sicherung der Planung setzt der Bebauungsplan für den Kreuzungsbereich öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Festsetzung der inneren Aufteilung des Straßenraums ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Der Anregung wird insofern gefolgt, dass der Bebauungsplan eine entsprechend große Verkehrsfläche festsetzt, innerhalb derer die Errichtung eines Kreisverkehres möglich ist.</p>	
07. WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 18.09.2019		
<p>Bzgl. 29. FNP Änderung (Bereich Zassenhaus Gelände) und Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus Gelände“</p> <p>Oben angegebene Angelegenheit bearbeiten wir für die WSW Energie & Wasser AG, Bromberger Straße 39 – 41, 42281 Wuppertal (früher: Wuppertaler Stadtwerke AG), die unverändert für die Energieversorgung und Stadtentwässerung zuständig ist.</p> <p>Für die WSW Energie & Wasser AG teilen wir Ihnen mit, dass weder Bedenken noch Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen</p>	-	<p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>vorzubringen sind.</p> <p>Für die Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, die für die Wasserversorgung zuständig ist, teilen wir Ihnen im Namen der Betriebsführerin „WSW Energie & Wasser AG“ mit, dass auch hier keine Bedenken oder Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen vorzubringen sind.</p> <p>Für die WSW mobil GmbH, Bromberger Straße 39 – 41, 42281 Wuppertal, die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist und Teilrechtsnachfolgerin der Wuppertaler Stadtwerke AG (jetzt: WSW Energie & Wasser AG) ist, teilen wir Ihnen mit, dass ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.</p>	
08. AVU Netz GmbH, 19.09.2019		
	<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr v. g. Schreiben nebst Anlagen und teilen mit, dass hinsichtlich der Gas-, Wasser- und Stromversorgung grundsätzliche Bedenken nicht vorgebracht werden.</p> <p>Wir planen für die Stromversorgung der Discountermärkte und der angrenzenden Grundstücke die Errichtung einer Ortsnetztrafostation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für die Abstimmung des Standortes benötigen wir frühzeitig eine detaillierte Planung des Gebietes. Nennen Sie uns auch bitte die zuständigen Ansprechpartner. Die Ausweisung des Standortes als Fläche für Versorgungsanlagen ist beim derzeitigen Stand der Planung nicht sinnvoll.</p> <p>Für den Brandfall stehen in der Regel im Geltungsbereich über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden je nach Lage der Versorgungsleitung bis zu 96 m³/h Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung.</p>	<p>-</p> <p>Die Errichtung einer Ortsnetztrafostation ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Geltungsbereich generell zulässig.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
09. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33, 02.09.2019		
	<p>Aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und Landentwicklung bestehen für die o.g. Maßnahme keine Bedenken.</p>	<p>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
10. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53, 19.09.2019		
	<p>Zu dem o.a. Planvorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes bezüglich der Anlagen, für die eine immissionsschutzrechtliche</p>	<p>-</p>

	<p>Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg vorliegt, folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>In der Umgebung befinden sich die Betriebe Fa Möllenberg & Sonntag sowie die Fa. Thomas Sluis, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt wurden und im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Arnsberg liegen.</p> <p>Die Fa. Thomas Sluis unterliegt darüber hinaus noch den Anforderungen des Störfallrechts. Das Planvorhaben liegt bezüglich der Fa. Thomas Sluis außerhalb des Achtungsabstandes nach Störfallrecht sowie auch außerhalb des Abstandes im Hinblick auf die Sprengstoff-Verordnung.</p> <p>Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Dirks, Dezernat 53 Tel.: 02931/ 82- 5498.</p> <p>Darüber hinaus verweise ich auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises.</p>	<p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
11. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 25, 25.09.2019		
	<p>Grundsätzlich bestehen gegen den o.g. B-Plan und die FNP-Änderung keine Bedenken, wenn die Vorgaben des Gutachters berücksichtigt werden.</p> <p>Allerdings halte ich es zusätzlich für erforderlich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B483 (Talstraße)/Carl-vom-Hagen-Straße nachzuweisen.</p>	<p>Der Knotenpunkt B483 (Talstraße) / Carl-vom-Hagen-Straße liegt außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans, in nordwestlicher Richtung. Straßen NRW als Straßenbaulastträger der B483 ist in die Planung zum Bebauungsplan unmittelbar eingebunden und hat dieser generell zugestimmt.</p> <p>Für die Untersuchung des Knotenpunktes B483 (Talstraße) / Carl-vom-Hagen-Straße (Nachweis Leistungsfähigkeit) wird keine Notwendigkeit gesehen.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird nicht gefolgt.</p>
12. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 30.08.2019 und 16.01.2020		
	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende</p>	<p>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:</p>

<p>Gesamtstellungnahme:</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn der nachfolgende Hinweis beachtet wird:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.</p> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 30.08.2019 und 16.01.2020 sind inhaltlich gleich]</u></p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13. Evangelische Kirche von Westfalen (Das Landeskirchenamt, Baureferat), 16.09.2019</p>	
<p>Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>-</p>
<p>14. Geologischer Dienst NRW, 20.09.2019</p>	
<p>Gegen die o. g. Planung habe ich keine Bedenken. Für das weitere Verfahren weise ich auf Folgendes zum Baugrund hin:</p> <p>Den Unterlagen liegt das folgende Baugrundgutachten bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen: Neubau Lebensmittelverbrauchermärkte Viktoriastraße, Schwelm, 28.06.2019 <p>Im Zuge der Baugrunderkundung wurden 10 Kleinrammbohrungen (KRB) und sechs Schwere Rammsondierungen (DPH) bis max. rd. 7 m abgeteuft.</p> <p>Der angenommene Untergrundaufbau deckt sich mit den im Geologischen Dienst (GD) NRW vorliegenden Informationen. Unter aufgefüllten Böden liegt Löss/Lösslehm. Zur Tiefe hin folgt Kalkstein aus dem Devon.</p> <p>Der Kalkstein ist verkarstungsunfähig. Der nächstem dem GD bekannte Erdfall, liegt in einer Entfernung von ca. 500 m.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>-</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

15. LWL-Archäologie für Westfalen, 05.09.2019 und 06.02.2020	
<p>Wir verweisen auf den in der Begründung genannten Punkt 4.2.2 Umgang mit Bodendenkmälern.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 05.09.2019 und 06.02.2020 sind inhaltlich gleich]</u></p>	<p>-</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis auf den Umgang mit Bodendenkmälern enthalten.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
16. Ordnungsamt der Stadt Schwelm und Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, 16.01.2020, 22.01.2020	
<p>Die Luftbilddauswertung für den Kreuzungsbereich liegt der städtischen Ordnungsbehörde vor. Im Kreuzungsbereich Viktoriastraße / Ochsenkamp besteht demnach eine Verdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um einen diffusen Verdacht, da es sich um ein Bombenabwurfgebiet handelt. Bei Bodeneingriffen ist die Sondierung der Belastungsfläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. In diesem Bereich ist die Anwendung der Anlage 1 TVV verbindlich.</p> <p>Soweit überhaupt Bodeneingriffe für die Baugrunderkundung durchgeführt oder beauftragt werden, sind die nachfolgenden Auflagen und Hinweise zu beachten. Bei Bodeneingriffen ist die nachfolgende allgemeine Auflage zu berücksichtigen:</p> <p>Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.</p> <p>Bei Bodeneingriffen im Bereich der Verdachtsfläche sind die Anlage 1 TVV und zur Vorbereitung der Sondierung die Hinweise zur Räumstellenvorbereitung zu berücksichtigen. Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde bei der Bezirksregierung Arnsberg veranlasst werden. Antragsformulare zur Beantragung von Sondierungsmaßnahmen sind zuvor bei der Ordnungsbehörde einzureichen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft den potentiellen Ausbau des Kreisverkehrs. Entsprechende Sondierungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn durch die Stadt Schwelm zu beantragen bzw. zu veranlassen. Ordnungsbehörde sowie die Planbeteiligten befinden sich in der Abstimmung. Der Bebauungsplan ist nicht betroffen.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet den genannten allgemeinen Hinweis zu Kampfmitteln. Änderungen oder Ergänzungen ergeben sich nicht.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
17. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35, 17.01.2020	

Ihr Schreiben vom 16.01.2020 habe ich dankend erhalten. Im vorliegenden Fall ist das Dezernat 35 der Bezirksregierung Arnsberg kein Träger öffentlicher Belange. Eine Prüfung der Planung in Bezug auf das Bauplanungsrecht erfolgte nicht. Sollten Sie diesbezüglich eine Prüfung oder Beratung wünschen, bitte ich um entsprechende Rückmeldung.

In Anbetracht der Darstellungen und Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung weise ich der Vollständigkeit halber auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (Az. 4 CN 8/18) hin.

Mit dem Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.10.2019 (Az. 4 CN 8/18) macht der Anreger darauf aufmerksam, dass die in der Flächennutzungsplan getroffene Festlegung ggf. nicht rechtswirksam ist. Demnach ist eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) mangels Rechtsgrundlage unwirksam. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt hingegen zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche in einem Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

Bisher ist das Plangebiet als ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung gem. § 11 BauNVO dargestellt. Die Zweckbestimmung lautet: „Maximal zwei großflächige Lebensmitteldiscounter mit jeweils maximal 1.400 m² Verkaufsfläche“. Nach dem o.g. Urteil ist also die Bestimmung von maximal zwei Märkten nicht zulässig, die Beschränkung der Verkaufsfläche und auch die Bestimmung des Einzelhandelsbetriebstyps (Lebensmitteldiscounter) hingegen schon.

Somit wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt angepasst: Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung gem. § 11 BauNVO. Die Zweckbestimmung lautet: „Großflächige Lebensmitteldiscounter mit maximal 2.800 m² Verkaufsfläche“.

Eine grundsätzliche Änderung des bisherigen Plans stellt dies nicht dar, da die städtebauliche Zielsetzung durch die Bestimmung weiterhin Bestand hat. Auf die Eingrenzung der Anzahl der möglichen Märkte kommt es aus städtebaulicher Sicht nicht an. Weitergehende Bestimmungen sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu treffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 von zwei Sondergebieten wird das bisherige Planvorhaben sichergestellt. Zulässig ist jeweils ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche.

Die Änderung dient der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:
Der Anregung wird gefolgt.

18. Stadt Gevelsberg, 03.02.2020		
	<p>Seitens der Stadt Gevelsberg werden zu dem o.g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Belange der Stadt Gevelsberg sind von der 29. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Zassenhaus-Gelände) der Stadt Schwelm nicht betroffen.</p> <p>Ich bitte mich über die weitere Planaufstellung zu informieren.</p>	<p>-</p> <p>Die Stadt Gevelsberg wird weiterhin informiert.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
19. Ennepe-Ruhr-Kreis, UBB, 21.01.2020		
	<p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die Schonung und der Erhalt bestehender Freiflächen von besonderer Bedeutung, vor allem im Hinblick auf stadtklimatische Bedingungen und den Schutz erhaltenswerter Böden. Deshalb ist die vorliegende Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht sehr zu begrüßen, weil dadurch ein vorge nutzter Standort revitalisiert und für eine neue Nutzung entwickelt wird.</p> <p>Aus altlastentechnischer Sicht ist festzuhalten, dass der Planbereich im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises unter der Nummer 4709/2056 als Altstandort eingetragen ist. Durch orientierende Bodenuntersuchungen aus den Jahren 2005, 2006 und 2019 sind künstliche Aufschüttungen im Untergrund festgestellt worden. Relevante Schadstoffbelastungen konnten nicht ermittelt werden, einschlägige Prüfwerte wurden bisher nicht überschritten. Stellenweise führen allerdings erhöhte PAK-Werte zu einer Einstufung des Materials größer LAGA Z2.</p> <p>Die im Erläuterungsbericht zum B-Plan in Kap. 4.2.1 „Altlasten“ genannten Hinweise hinsichtlich des Umgangs mit der vorgefundenen Untergrundsituation sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ausreichend. Der weitere Umgang mit der Altlastensituation wird von der unteren Bodenschutzbehörde im Bauantragsverfahren festgelegt.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde hat daher keine Bedenken gegen die vorgesehenen Planungen.</p>	<p>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
20. Ennepe-Ruhr-Kreis, UWB, 29.01.2020		
	<p>Gegen den Entwurf zum o.g. B-Plan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Nach Auskunft der Technischen Betriebe Schwelm ist eine Einleitung von Regenwasser in den bestehenden Kanal in gedrosselter Menge von 10 l/sec.</p>

	<p>Allerdings ist den beigefügten Unterlagen nicht zu entnehmen, wie die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen soll. Derzeit ist die Fläche an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen. Sofern diese Entwässerung beibehalten wird, stimme ich den Planungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu.</p> <p>Einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet kann ich hingegen nicht zustimmen. Wegen der vereinzelt feststellbaren PAK-Belastungen und der Tatsache, dass als Baugrund RC-Material eingebaut werden soll, ist dieses nicht zulässig.</p>	<p>möglich. Dabei müssen Rückhaltungen in der Größe von ca. 115 cbm für das Sondergebiet SO1 und rund 125 cbm für das Sondergebiet SO2 vorgeschaltet werden.</p> <p>Durch die Neufassung des Landeswassergesetzes (LWG) ist generell zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund möglich ist. Dies gilt auch bei bestehenden und genehmigten Mischwasserkanalisationen. Sollten die Voraussetzungen für eine Versickerung von Regenwasser gemäß Bodengutachten gegeben sein, so ist diese Entwässerungslösung verbindlich auszuführen. Nur wenn festgestellt wird, dass eine Einleitung in den Untergrund technisch nicht umgesetzt werden kann, ist ein Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal vorzusehen. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z.B. großflächige Versickerung über die unbefestigte begrünte Fläche) ohne abwassertechnische Anlagen sowie die Einleitung in ein überirdisches Gewässer im Rahmen des Eigentümer- bzw. Anliegergebrauchs gem. § 24 Wasserhaushaltsgesetz.</p> <p>Somit kann die Beseitigung des Niederschlagswassers grundsätzlich über Versickerung oder Ableitung erfolgen, so dass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Derzeit wird ein Entwässerungsbauantrag erarbeitet und mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.	Ennepe-Ruhr-Kreis, Immissionsschutz (61/2 – 2020 – 6 – JP und 61/2 – 2020 – 7 – JP), 27.02.2020	
	<p>Für das Vorhaben wurde ein „Schalltechnisches Prognosegutachten – Neubau zweier Lebensmitteldiscounter in Schwelm“, Projekt-Nr. A19301 vom 04.07.2019, erstellt. Da die unter Punkt 9 geführten Schallschutzmaßnahmen bereits in die textlichen Festsetzungen unter Nr. 5 aufgenommen wurden und gemäß Gutachten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden bestehen immissionsschutzrechtlich keine Bedenken.</p> <p>Immissionsschutzrechtlich bestehen keine Bedenken zumal in der zeitgleichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ ein schalltechnisches Prognosegutachten die Einhaltung der</p>	<p>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Immissionsrichtwerte nach TA Lärm belegt.	
21.	Ennepe-Ruhr-Kreis, UNB, 09.03.2020	
	Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber den geplanten Vorhaben. Die im Fachbeitrag Artenschutzprüfung Stufe I/II, vom Juni 2018, unter Kapitel 8 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind bei der Umsetzung des B-Planes zu berücksichtigen.	Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf Vorgaben und Zeiten zu Gehölzfällung aufgenommen. Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage keine Anregungen vorgebracht.