

**Prüfung der Stellungnahmen zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Zassenhaus-Gelände)
und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"
Stand: Satzungsbeschluss**

Stand: 20.08.2021

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>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>	<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>

02. Deutsche Telekom Technik GmbH, 05.09.2019, 20.01.2020 und 08.07.2021	
<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, 20.01.2020 und 08.07.2021 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, 27.01.2020, 07.07.2021 und 05.08.2021	
<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>Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.</p> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 05.09.2019, 27.01.2020, 07.07.2021 und 05.08.2021 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	
<p>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).</p>	<p>"Die Empfehlung, für die „Altstandorte“ weitere Bebauungspläne aufzustellen, wird zur Kenntnis genommen." Der bisherige Umgang in der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung wird neu gefasst:</p> <p><i>Die Anregungen zum Thema "Altstandorte" werden im Rahmen der</i></p>

Ziel der Planung ist es, ein Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels (SO) im Baugebungsplan 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 Marktabschöpfung 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 „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.

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 sachgerecht, die Umverteilung auf den Gesamtumsatz (inkl. Nonfood) von

	<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>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.a	Stadt Wuppertal, 12.02.2020 und 14.05.2020	
	<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 § 4 Abs. 1 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>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).</p> <p>Inhaltlich hatte die Stadt Wuppertal eine Überarbeitung der</p>	<p>Die Anregung zu den Auswirkungen der Planung auf den real-Standort in Wuppertal wird 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 gehen auf eine Abstimmung mit dem RVR im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 5 LPlIG 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.</p> <p>Im Gutachten zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betrieblichen Absichten der Marktbetreiber zur Schließung ihrer Filialen</p>

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 Metzger 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

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 LPlIG 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 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

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 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

Case“-Szenario wird davon ausgegangen, dass perspektivisch die Standorte Aldi (Metzger 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 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

<p>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.</p> <p>Der dem BBE Gutachten zu Grunde liegende Eindruck der Unverändertheit ist unzutreffend, da an für Wuppertal-Langerfeld bedeutsamer Stelle eine entscheidende Veränderung durchgeführt wurde.</p> <p>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.</p> <p>Gegen die vorgenannte Planung bestehen hinsichtlich der zu Grunde liegenden Plangrundlagen (hier: Auswirkungsanalyse) Bedenken.</p>	<p>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 Umsatzverteilungseffekte 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.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Bedenken der Stadt Wuppertal hinsichtlich der „Nachnutzung“ und grundsätzlich der Methodik des BBE-Gutachtens zurückzuweisen.</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung zur Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens bezüglich der Auswirkungen der Planung auf den Zentralen Versorgungsbereich Wuppertal-Langerfeld wird nicht gefolgt.</p>
<p>05. Stadt Wuppertal, 03.08.2021 b</p>	
<p>Die Stadt Wuppertal führt aus:</p> <p>Die Bauleitplanung bezieht ein, dass es zur Schließung von Filialen der beiden auf dem Zassenhaus-Gelände vorgesehenen Betreiber (Aldi und Lidl) an anderer Stelle kommt. Jeweils ein Standort je Betreiber soll perspektivisch im Schwelmer Stadtgebiet aufgegeben werden.</p>	<p>Die Stadt Wuppertal hat sich im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme geäußert, die sich auf die BBE-Auswirkungsanalyse von April 2019 und deren seitdem erarbeitete Aktualisierungsfassungen bezieht.</p>

Aus Sicht der Stadt Wuppertal ist dabei vor allem die Entwicklung des Schwelmer Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) „Oehde“ an der Barmer Straße von Relevanz. Hier befinden sich zwei Discountmärkte der Betreiber Lidl (920 m² Verkaufsfläche) und Aldi (750 m² Verkaufsfläche) nahe der bzw. angrenzend an die Wuppertaler Stadtgrenze. Die vorhandenen Märkte sind somit für die Nahversorgungssituation im Wuppertaler Quartier Fleute sowie für die von der Stadt Wuppertal angestrebte Entwicklung des Nahversorgungszentrum Langerfeld gemäß Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK Wuppertal – 1. Fortschreibung 2020) zu berücksichtigen.

Die Stadt Wuppertal hatte zuvor im Rahmen der Bauleitplanverfahren Stellungnahmen abgegeben (05.09.2019, 13.02.2020, 14.05.2020).

Die Stadt Wuppertal hat dabei hinsichtlich der zu Grunde liegenden Plangrundlagen (hier: Auswirkungsanalyse) mehrfach Bedenken geäußert hat. Eine Berücksichtigung oder Kommentierung der von der Stadt Wuppertal geäußerten Bedenken war bis zu diesem Zeitpunkt nicht zu erkennen.

Zusammenfassend wurde hier die unvollständige Berücksichtigung des real-Standortes (inkl. Einer verträglichen Umsatzverteilung) an der Dieselstraße in Wuppertal sowie die mangelhaft nachvollziehbaren Änderungen rund um die Beibehaltung der „perspektivisch zu schließenden Filiale“ kritisiert.

Bereits in der ersten Stellungnahme vom 05.09.2019 wurde die Aufteilung der Flächenleistung des **real-Standortes in Wuppertal** in nahversorgungsrelevante Sortimente für die Umsatzverteilungseffekte als nicht nachvollziehbar empfunden.

Es wurde gefordert, die konkreten Parameter des real-Marktes in Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Umsatzverteilung einzuberechnen. Zudem sind die sich widersprechenden Angaben der Auswirkungsanalyse (damals Stand April 2019) kritisiert worden. Einerseits wurde eine Umsatzumverteilung durch die Entwicklung des Zassenhaus-Geländes von 0,6 Mio. EUR unterstellt. Andererseits ist der Umsatz des real-Marktes sowohl vor als auch nach der geplanten Standortentwicklung auf 14,2 Mio. EUR angegeben worden.

Ebenfalls in der ersten Stellungnahme vom 05.09.2019 wurde Bezug auf die

Die bisherigen, zu den Stellungnahmen der Stadt Wuppertal vom 05.09.2019, 12.02.2020 und 14.05.2020 gemachten Prüfungen und Abwägungen ändern sich hierdurch nicht. Hierbei wurde bereits ausführlich Stellung bezogen und den damals vorgetragenen Punkten aus fachlicher Sicht widersprochen. Es wird auf die obigen Abwägungen verwiesen, die weiterhin fortbestehen. Der damals geforderten Einarbeitung veränderter Parameter in die Auswirkungsanalyse wurde nicht gefolgt.

Zu den Punkten in der Stellungnahme der Stadt Wuppertal vom 03.08.2021:

Der auf Wuppertaler Gemarkung liegende Wettbewerbsstandort „Real“ wurde mit einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 4.000 m² (Nahrungsmittel- und Getränke, Drogeriewaren, ohne sonstige Nonfood-Sortimente) und einem entsprechenden Umsatz von 14,2 Mio. € berücksichtigt. Eine Umsatzsteigerung als Folge der vorgesehenen Filialschließung von Aldi (Oehde, Barmer Straße) wurde in der Auswirkungsanalyse nicht unterstellt.

Wesentliche Veränderung seither ist, dass aktuellen Presseinformationen zufolge eine Nachnutzung des Real-Marktes durch Kaufland (siehe z.B. Handelsblatt 13.08.2021) absehbar ist, wovon die nahversorgungsrelevanten Strukturen in angrenzenden Teilen von Wuppertal und Schwelm möglicherweise stärker betroffen sind als von der noch nicht konkret absehbaren Nachfolgenutzung des aufzugebenden Aldi-Standortes (Barmer Straße).

Im Übrigen hat die beabsichtigte „Auflösung“ des ZVB Oehde – letztlich ein Nachvollziehen der faktischen Situation – keinen unmittelbaren Einfluss auf die Nachnutzungswahrscheinlichkeit und die Leistungsfähigkeit möglicher Nachnutzer. Es wurde bereits ausführlich dargelegt, dass eine höhere Umsatzleistung eines Nachfolgers als diejenige des bisherigen Betreibers mit Blick auf mögliche Nachnutzer und auf das Wettbewerbsumfeld (v.a. neuer Standort Zassenhaus) äußerst unwahrscheinlich und damit eine möglicherweise kritische Auswirkung auf die wohnortnahe Versorgung in Wuppertal auszuschließen ist.

Die von der Stadt Wuppertal erhobene Forderung, die Nachnutzung des dann aufgegebenen, ansonsten aber bestandsgeschützten Standortes an der Barmer Straße durch öffentlich-rechtliche Instrumente zu unterbinden, ist aus gutachterlicher Sicht unverhältnismäßig.

Zudem sei darauf verwiesen, dass der Regionalverband Ruhr (RVR) als

perspektivische Schließung von Bestandsfilialen der Betreiber genommen.

Die Stadt Wuppertal wertet dies als wichtige Grundvoraussetzung für die Verträglichkeit des Vorhabens. Es wurde empfohlen, neben der Sicherung über privatrechtliche Instrumente die „Altstandorte“ konsequent durch bauleitplanerische Maßnahmen zu überplanen (z.B. § 9 Abs. 2 BauGB) und somit die unterstellte Verlagerung von Umsatzanteilen öffentlich-rechtlich zu sichern.

In der zur erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorliegenden Auswirkungsanalyse sind dann an entscheidender Stelle inhaltliche Änderungen festgestellt worden. Wurde in der Auswirkungsanalyse zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB dargestellt, dass der Aldi-Markt an der Barmer Straße „im Eigentum der Firma Aldi ist, sodass eine nahversorgungsrelevante Folgenutzung hier vertraglich ausgeschlossen werden kann“, sollte später eine „nahversorgungsrelevante Folgenutzung durch einen vergleichbaren Wettbewerber hier vertraglich geregelt werden“ können.

Es wurde kritisiert, dass der Standort nun nicht mehr aufgegeben, sondern offenbar aktiv durch einen Betreiberwechsel fortgeführt werden soll. Die Standortaufgabe liegt im Interesse der Einzelhandels- und Zentrensteuerung der Stadt Wuppertal. Es konnte zudem nicht nachvollzogen werden, warum perspektivisch aufzugebende Standorte im Sinne der Umsatzverteilungseffekte positiv für die Verträglichkeit des Vorhabens Zassenhaus-Gelände berücksichtigt werden, obwohl mindestens zwei Standorte davon nicht aufgegeben werden.

Anlass der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 ist die Intervention der Bezirksregierung Arnsberg zur Einhaltung der Ziele der Landesentwicklungsplanung. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung, folglich den Zielen der Landesentwicklungsplanung zu unterstellen.

Der geplante Standort des Zassenhaus-Geländes ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm 1. Fortschreibung 2018 als ergänzender Nahversorgungsstandort und somit nicht als ZVB festgesetzt worden. Die Stadt Schwelm begründet die Ausweisung eines SO

Regionalplanungsbehörde mit Schreiben vom 21.06.2021 die Anpassung der Bauleitplanung (29. Flächennutzungsplanänderung) an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG bestätigt hat. Vorhergegangen war ein intensiver fachlicher Austausch mit der Bezirksregierung Arnsberg und dem RVR. Es wurden u. a. die Details ergänzend vertieft, die dem Nachweis dienen, dass die wohnortnahe Versorgung in Möllenkotten und Oehde trotz Entwicklung des Standortes Zassenhaus im Rahmen der „Nahversorgungsausnahme“ von Ziel 6.5-2 LEP NRW nicht gefährdet ist.

Bezogen auf das Ziel, dass ZVB von Gemeinden - auch in Wuppertal - durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, schreibt der RVR:

„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 Metzter 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 Metzter 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

großflächiger Einzelhandel daher über die Ausnahmeregel des Ziel 6.5-2.

Gutachterlicherseits wurde in der Aktualisierung der Auswirkungsanalyse eine Beeinträchtigung anderer ZVB durch die Planung gemäß 6.5-2 und 6.5-3 LEP ausgeschlossen:

Bezogen auf das **ZVB Möllenkotten** wird durch die Umsatzzugewinne des verbleibenden Betreibers Penny und eine Nachnutzung des perspektivisch aufzugebenen Lidl-Marktes (durch einen Getränkemarkt) von keiner wesentlichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Der **Standort Oehde**, als der aus Wuppertaler Sicht relevantere Standort, soll dagegen „über eine politische Willenserklärung [...] nicht mehr als ZVB entwickelt werden und demzufolge auch nicht mehr unter dem Schutz des Ziels 6.5-2 LEP NRW [fallen]. Nach gutachterlicher Einschätzung stellt der Standort kein faktisches ZVB dar. Es bestehe „lediglich die stadtplanerische Zielsetzung, auch an diesem Standort die wohnungsnaher Versorgung [sicherzustellen].“ Die wohnungsnaher Versorgung sei durch den verbleibenden Lidl-Betreiber und durch die Überschneidung der Einzugsgebiete mit dem geplanten Standort Zassenhaus-Gelände sichergestellt.

Die Vorlage 097/2021 wurde vom Rat der Stadt Schwelm am 01.07.2021 beraten. Der Beschlussvorschlag lautete, „dass bei der nächsten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Status eines zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Oehde nicht mehr aufrechterhalten werden soll. Bis zum Zeitpunkt dieser Fortschreibung werden keine planerischen Absichten zur Weiterentwicklung bzw. Sicherung des Nahversorgungszentrums Oehde verfolgt.“

Obwohl der Standort Oehde als Nahversorgungszentrum aufgegeben werden soll, wird sowohl in der Auswirkungsanalyse – wie auch in der vorherigen Fassung – und in der Begründung zum Bebauungsplan betont, dass „in beiden Fällen [gemeint sind die Standorte Möllenkotten und Oehde] für die aufgegebenen Objekte realistische Nachnutzungsmöglichkeiten durch einen anderen Lebensmittelmarkt bestehen.“

Im Falle einer Nachnutzung des Marktes an der Barmer Straße durch einen Lebensmittelbetrieb ist davon auszugehen, dass diese sich im Rahmen des Bestandsschutzes bewegt. Der Standort Oehde kann weiterhin eine Marktstellung ähnlich der derzeitigen erhalten, ohne dass dabei bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bei der Stadt Schwelm

weiterhin in substantieller Weise wahrnehmen.

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

Daher werden die erneut vorgetragenen Punkte zurückgewiesen und sowohl die aktuelle Planung als auch die Auswirkungsanalyse in ihrer aktuellsten Fassung beibehalten.

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

Der Anregung wird nicht gefolgt.

verbleiben.

Zu den vorliegenden Planunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Die bereits mehrfach von der Stadt Wuppertal geäußerten Bedenken und Forderungen sind auch in den nun vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ weder kommentiert noch berücksichtigt worden. Die vorliegende Auswirkungsanalyse mit dem Stand vom März/Mai 2021 der BBE greift die Anmerkungen der Stadt Wuppertal weiterhin nicht auf:

Eine angepasste Darstellung der Parameter des real-Marktes an der Dieselstraße ist auch in der aktualisierten Fassung des Gutachtens nicht eingeflossen. Damit bleiben die Auswirkungen auf den Standort weiterhin nicht nachvollziehbar.

Auch die Berücksichtigung von perspektivisch aufzugebenen Filialen derselben Betreiber für die Umsatzverteilungseffekte – wobei gleichzeitig am Standort Oehde eine Nachnutzung mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandel angedeutet und am Standort Möllenkotten als zur Sicherung dessen Nahversorgungsfunktion explizit genannt wird – erscheint weiterhin nicht schlüssig. Die Nachnutzung am Standort Oehde ist auch insoweit zu hinterfragen, da der ZVB durch politische Willensbekundung aufgelöst werden soll.

Die Auflösung des ZVB Oehde an der Barmer Straße ist aus Sicht der Stadt Wuppertal insoweit zu begrüßen, als die Schutzwirkungen des Ziels 6.5-3 LEP NRW auch für Vorhaben zur Stärkung des eigenen ZVB Langerfeld entfallen wird. Hier stellt sich die Frage, inwieweit die Stadt Schwelm die politische Willensbekundung öffentlich-rechtlich sichern wird.

Auf die vormals zum Planvorhaben durch die Stadt Wuppertal eingereichten Stellungnahmen wird jeweils verwiesen. Die darin geäußerten Bedenken hinsichtlich der zu Grunde liegenden Planung (hier Auswirkungsanalyse) bleiben bestehen.

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.

Weiterhin wird gefordert, die Schließung der Bestandsfilialen, insb. An der Barmer Straße, durch privatrechtliche Instrumente vertraglich zu sichern.

<p>Die Altstandorte sollten durch bauleitplanerische Maßnahmen konsequent überplant werden. An der Barmer Straße ist damit öffentlich-rechtlich zu sichern, dass es nicht im Rahmen des Bestandsschutzes zur Ansiedlung eines Nachfolgebetriebs kommt, der der Stärkung des ZVB Nahversorgungszentrum Langerfeld abträglich ist.</p> <p>Die Stadt Wuppertal wird den Standort Oehde durch die politische Willensbekundung des Rates der Stadt Schwelm am 01.07.2021 (Vorlage 097/2021) bei der eigenen Einzelhandels- und Zentrensteuerung künftig nicht länger als ZVB betrachten. Es wird gefordert, zur Sicherung dieser Willensbekundung parallel mit dem Bebauungsplanverfahren das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwelm entsprechend zu novellieren. Ist dies nicht möglich besteht zumindest die Forderung, parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 106, einen Ratsbeschluss zur Aufgabe des ZVB Oehde als politische Selbstbindung der Stadt Schwelm zu erwirken.</p>	
<p>06. Straßen NRW, 20.09.2019, 28.02.2020 und 22.07.2021</p>	
<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.</p> <p>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.</p> <p>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>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>

<p>Bitte beteiligen Sie die Außenstelle Hagen am weiteren Verfahren.</p> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 20.09.2019 und 28.02.2020 sind inhaltlich gleich. In der Stellungnahme vom 22.07.2021 wird erklärt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.]</u></p>	
07. WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 18.09.2019 und 19.07.2021	
<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 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> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 18.09.2019 und 19.07.2021 sind inhaltlich gleich]</u></p>	<p>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</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</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>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>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>09. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33, 02.09.2019 und 13.07.2021</p>		
	<p>Aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und Landentwicklung bestehen für die o.g. Maßnahme keine Bedenken.</p> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 02.09.2019 und 13.07.2021 sind inhaltlich gleich]</u></p>	<p>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53, 19.09.2019 und 06.07.2021</p>		
	<p>Zu dem o.a. Planvorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes bezüglich der Anlagen, für die eine immissionsschutzrechtliche 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>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 19.09.2019 und 06.07.2021 sind inhaltlich gleich]</u></p>	
11. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 25, 25.09.2019 und 09.07.2021		
	<p><u>Stellungnahme vom 25.09.2019:</u></p> <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><u>Stellungnahme vom 09.07.2021:</u></p> <p>Es wird für erforderlich gehalten, ebenfalls die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B483 (Talstraße)/Carl-vom-Hagen-Straße und möglichst auch für den Knotenpunkt L726 (Viktoriastr.) / B483 (Bahnhofstr.) nachzuweisen.</p> <p><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 05.09.2019 und 27.01.2020 sind inhaltlich gleich]</u></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 der Knotenpunkte B483 (Talstraße) / Carl-vom-Hagen-Straße und L726 (Viktoriastr.) / B483 (Bahnhofstr.) (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 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>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

13. Evangelische Kirche von Westfalen (Das Landeskirchenamt, Baureferat), 16.09.2019 und 29.07.2021		
	Gegen die obengenannte Planung bestehen keine Bedenken.	-
14. Geologischer Dienst NRW, 20.09.2019		
	<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, 06.02.2020 und 05.07.2021		
	<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, 06.02.2020 und 05.07.2021 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		
	Die Luftbildauswertung 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	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

<p>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 verfährt 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>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>
<p>17. Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 35, 17.01.2020</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

		<p>des Einzelhandelsbetriebstyps (Lebensmitteldiscounter) hingegen schon.</p> <p>Somit wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt angepasst: Darstellung <u>eines</u> Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel für die <u>Nahversorgung</u> gem. § 11 BauNVO. Die Zweckbestimmung lautet: „<u>Großflächige Lebensmitteldiscounter mit maximal 2.800 m² Verkaufsfläche</u>“.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Änderung dient der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Der Anregung wird gefolgt.</p>
18. Stadt Gevelsberg, 03.02.2020 und 30.07.2021		
	<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><u>[Anmerkung: Die Stellungnahmen vom 03.02.2020 und 30.07.2021 sind inhaltlich gleich]</u></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.</p>	<p>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:</p>

	<p>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>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>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>Nach Auskunft der Technischen Betriebe Schwelm ist eine Einleitung von Regenwasser in den bestehenden Kanal in gedrosselter Menge von 10 l/sec. 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</p>

		<p>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 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm belegt.</p>	<p>-</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
21.	Ennepe-Ruhr-Kreis, UNB, 09.03.2020	
	<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber den geplanten Vorhaben.</p> <p>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.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf Vorgaben und Zeiten zu Gehölzfällung aufgenommen.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.	Polizei NRW Ennepe-Ruhr-Kreis, 05.07.2021	

	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken.	- Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
23.	Vodafone NRW GmbH, 13.08.2021	
	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	.-. Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
23.	Bürger, 15.08.2021	
	<p>mit Beschluss vom 24.03.2021 hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts entschieden, dass die Regelungen des Klimaschutzgesetzes vom 12.12.2019 in Teilen mit den Grundrechten unvereinbar und insofern anzupassen sind. In den Erwägungen hat das Gericht zur Schutzpflicht des Staates ausgeführt und festgestellt, dass dieser auf allen Ebenen die Verpflichtung hat, Leben und Gesundheit der Menschen vor den Gefahren des Klimawandels, etwa vor klimabedingten Extremwetterereignissen wie zum Beispiel Hitzewellen, Starkregen, Überschwemmungen oder Erdbeben zu schützen. Daraus folgt unter anderem, dass auch auf der kommunalen Ebene mit den dort gegebenen Instrumenten und Möglichkeiten für eine möglichst klimaschonende Entwicklung zu sorgen ist. Diese Möglichkeiten werden mit diesem Planentwurf bei Weitem nicht ausgeschöpft. Gerade auch angesichts der jüngsten Hochwasserereignisse fordere ich die Ergänzung von Festsetzungen, die geeignet sind den Bebauungsplanentwurf so weiterzuentwickeln, dass eine größtmögliche klimaschonende Bebauung und Nutzung dauerhaft – auch für die zukünftigen Generationen – sichergestellt wird, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erstellung von überdachten Abstellflächen für Fahr- und Lastenräder. Neben der Bedeutung des Zweirades als klimaschonendes Schwelm will sich Schwelm zu einer Radstadt entwickeln. Um den Anteil des Radverkehrs spürbar zu steigern, bedarf es entsprechender Angebote. Neben sicheren Radwegen sind dies auch attraktive Abstellanlagen für Fahr- und Lastenräder, idealerweise überdacht und 	<p>Bei dem Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände" handelt es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dennoch ist die Stadt Schwelm bestrebt, einerseits möglichst detaillierte Regelungen zu treffen und andererseits den Investoren einen gewissen Spielraum bei der Erarbeitung der Ausführungsplanungen einzuräumen. Daher verzichtet die Stadt Schwelm auf die vom Anreger vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan und trifft stattdessen diesbezügliche Regelungen in den Durchführungsverträgen zwischen der Stadt Schwelm und den beiden Investoren (Lidl und Aldi). Diese Regelungen gehen teilweise über die Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan hinaus. Die vom Anreger vorgeschlagenen Maßnahmen werden zum Teil, zusätzlich werden weitere Maßnahmen umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Photovoltaikanlagen werden auf beiden Marktgebäuden installiert. • Die Begrünung der Flachdächer wird auf beiden Marktgebäuden umgesetzt. • Die Sammlung und Nutzung der Dachflächenwasser ist nicht vorgesehen. • Die Versickerung von Niederschlagswasser, zum Beispiel durch den Einsatz von Rasengittersteinen auf den Kfz-Stellplätzen ist aufgrund der Empfehlungen des Bodengutachtens nicht vorgesehen. • Die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, die neben den positiven Wirkungen für das Mikroklima auch geeignete Lebensräume für zum Beispiel Kleintiere und Insekten darstellen wird umgesetzt. Auf

<p>gekoppelt mit Lademöglichkeiten für E-Bikes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Installation von Photovoltaik bzw. alternativer Formern der regenerativen Energiegewinnung als Beitrag zur Versorgung des Vorhabens. • Die Begrünung der Flachdächer. • Das Sammlung und Nutzung der Dachflächenwasser. • Die Versickerung von Niederschlagswasser, zum Beispiel durch den Einsatz von Rasengittersteinen auf den Kfz-Stellplätzen. • Die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, die neben den positiven Wirkungen für das Mikroklima auch geeignete Lebensräume für zum Beispiel Kleintiere und Insekten . <p>Darüber hinaus fällt auf, dass die dem Umweltbericht zu Grunde liegenden rechtlichen Grundlagen inzwischen zum Teil novelliert worden sind (zum Beispiel das Bundesnaturschutzgesetz und der Landesentwicklungsplan NRW). Aus dem Planentwurf geht allerdings nicht hervor, ob und mit welchem Ergebnis sich daraus eventuell ergebende Auswirkungen auf den Planentwurf geprüft worden sind. Diese Prüfung ist ggf. nachzuholen und – sofern erfolgt – das Ergebnis zumindest noch zu dokumentieren. Ferner ist fraglich, was die Stadt Witten für eine Funktion im Kontext der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innehaben soll (Seite 18 Umweltbericht).</p>	<p>beiden Grünflächen - westlich und südlich bzw. östlich und südlich der Marktgebäude - werden neben Gehölzpflanzungen Blumenwiesen angelegt und ein Insektenhotel aufgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • E-Ladesäulen für Fahrräder sind nicht vorgesehen. • Es werden vor den Marktgebäuden eine bzw. zwei E-Ladesäulen für PKW aufgestellt. Es entstehen je zwei Ladepunkte. • Es werden überdachte Fahrradstellplätze errichtet. • Es werden Fahrradabstellplätze, z. T. mit Lehnbügeln, errichtet. Lastenfahrräder können auf den äußeren Fahrradstellplätzen abgestellt werden, werden aber nicht separat ausgewiesen. • Beide Märkte verzichten auf die Verwendung fossiler Brennstoffe. • Beide Märkte nutzen die Abwärme der Kälteanlagen durch moderne Propan-Integralanlage. • Beide Märkte verwenden energiesparende LED-Beleuchtung. • Beide Märkte werden in nachhaltiger Bauweise nach dem DGNB-Zertifikat Gold errichtet. • Beide Märkte richten sich nach der Energieeffizienznorm ISO 50001. <p>Generell ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass es sich um die Wiedernutzung einer brachgefallenen Gewerbefläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt. Dies ist im Sinne der Innenentwicklung und anderen Maßnahmen im heutigen Außenbereich vorzuziehen. Bestehende Infrastruktureinrichtungen werden genutzt, die vorhandene Buslinien besser frequentiert.</p> <p>Die Märkte werden zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung beitragen. Im fußläufigen Einzugsbereich ist eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Damit soll auch ein Anreiz gegeben werden, auf den Pkw zu verzichten und die (kurzen) Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde in 2019 erarbeitet. Durch die öffentlichen Beteiligungsschritte haben sich keine neuen inhaltlichen Anforderungen und damit auch keine erforderliche Änderung ergeben. Der Gutachter hat die gesetzlichen Grundlagen aktuell geprüft. Demnach gelten nunmehr folgende</p>
---	--

		<p>Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) von 2017, zuletzt geändert 27. März 2020, Bundesnaturschutzgesetz von 2009, zuletzt geändert 25. Juni 2021, Denkmalschutzgesetz NRW von 2016, Entwurf vom 8. April 2021. Das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) ist seit 1. November 2020 außer Kraft. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG vom 8. August 2020) ersetzt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV). Gleichzeitig bestätigt der Gutachter, dass die Gesetzesänderungen keine Auswirkungen auf die Aussagen des Umweltberichtes haben. Ebenso der Landesentwicklungsplan.</p> <p>Zudem werden sich die Vorhabenträger der geplanten Märkte im Durchführungsvertrag verpflichten, bei der Bauantragsstellung bzw. Bauausführung die dann aktuellen Normen zu berücksichtigen.</p> <p>Die im Umweltbericht (Seite 18) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen die Bauausführung und damit das dem Bebauungsplan nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren. Darüber hinaus werden die Maßnahmen in die Durchführungsverträge zwischen der Stadt Schwelm und den beiden Investoren aufgenommen.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln: Die Anregung zur Aufnahme weiterer Festsetzungen in den Bebauungsplan wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---