

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 137

„Holzener Weg, 1. Änderung“

Begründung

Entwurf

(Stand: Offenlegung)

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4. Planvorgaben	3
4.1 Regionalplanung.....	3
4.2 Flächennutzungsplan.....	4
5. Planinhalt und Festsetzungen.....	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen	6
5.3 Gestaltungsfestsetzungen/ ökologische Maßnahmen	6
5.4 Stellplätze	6
5.5 Anschluss der inneren Erschließung an die Verkehrsflächen	7
5.6 Grünordnung	7
6. Auswirkungen der Planung.....	8
6.1 Versorgung	8
6.2 Baumbestand und Neupflanzungen.....	8
6.3 Privateigentum	8
7. Umweltbelange	9
7.1 Artenschutz.....	9
7.2 Altlasten	10
8. Sonstige Planungsbelange	11
8.1 Denkmalschutz, Sach- und Kulturgüter	11
8.2 Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung	11
8.3 Kampfmittel	11
8.4 Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung	12
8.5 Hydraulische Belange.....	12
10. Gutachten	12
11. Flächenbilanz.....	13

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 137 „Holzener Weg“ umfasst das Flurstück 962 des Flurs 15 mit der Gemarkung Schwerte und befindet sich im Eigentum der Stadt Schwerte. Der nördliche Geltungsbereich schließt an die Wohnbebauung der Straße „Im Bohlgarten“ an und wird im Norden und Osten von selbiger begrenzt (siehe Abb. 1). Südlich grenzen der Holzener Weg sowie die gewerblich genutzten Gebäude an. Die westliche Abgrenzung bildet die Straße Am Lenningskamp. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgelegt. Das Plangebiet ist ca. 2,8 ha groß.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



(eigene Darstellung)

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens muss der Bebauungsplan Nr. 137 "Holzener Weg" im Bereich der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule überplant werden, da das Bauvorhaben von den Festsetzungen des bereits 1981 aufgestellten Bebauungsplans in den Grundzügen abweicht.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 137 „Holzener Weg 1. Änderung“ umfasst dabei lediglich die Flächen im Bereich des aktuellen Bauvorhabens. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 137 ist somit vom Umfang kleiner als der ursprüngliche Geltungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplans. Bei Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans ändert sich dementsprechend der planungsrechtliche Wirksamkeitsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 im Bereich des neuen Geltungsbereiches. Die Festsetzungen außerhalb des neuen Geltungsbereiches bleiben unberührt und sind nicht Bestandteil der 1. Änderung.

Der vorhandene Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule ein großes Baufeld fest. Diese Gemeinbedarfsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Schulbaugrundstück“ festgesetzt.

Für das geplante Vorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Die derzeitige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 innerhalb des Grundstücks der Theodor-Fleitmann Gesamtschule sind für eine Erweiterung bzw. einen Neubau der Schule nicht geeignet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes können diese Festsetzungen an die Bedürfnisse der zukünftigen neuen Gesamtschule angepasst werden. Außerdem soll auf dem Schulgrundstück nördlich der Alfred-Berg-Sporthalle eine zusätzliche Einfachturnhalle errichtet werden. Die Gesamtschule soll zudem an anderer Stelle verkehrlich erschlossen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung frei. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist der ermittelte Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,7 wird die zulässige Grundfläche so reduziert, dass diese nicht überschritten wird. Bei diesen Bebauungsplänen wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder bereits zulässig sind. Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 02.03.2022 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form eines 14-tägigen Aushangs der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Schwerte sowie digital durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist parallel durchzuführen.

Anlass zur 1. Änderung des Bebauungsplans sind die Planungen zum Neubau der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule. Der Rat der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 05.05.2021 beschlossen, den zusätzlichen Schulraumbedarf an der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule in Form eines Neubaus sicherzustellen (DS X/0151/1).

In der jetzigen Situation ist es nicht mehr möglich, die erforderlichen Unterrichtsräume im Gebäude unterzubringen. Um den aktuellen Bedarf zu decken, wurden provisorische Unterrichtsräume in Schulcontainern auf dem Sportplatz der Schule errichtet.

Der Rat der Stadt Schwerte hat anschließend in seiner Sitzung am 01.12.2021 im Rahmen der Konkretisierung des gemeinsamen Antrags der Fraktionen CDU, FDP und Grüne zu den Gesamtschulen in Schwerte (Gemeinsamer Fraktionsantrag der CDU-Fraktion, Fraktion Die Grünen und FDP-Fraktion vom 30.11.2021) zur Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen folgenden Beschluss gefasst: Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 137 "Holzener Weg" mit dem Ziel einzuleiten, im Plangebiet die für eine bis zu 5-zügige TFG erforderlichen Gebäude zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich wurde vom Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am 27.11.2024 eine Prioritätenliste für Sport- und Turnhallen beschlossen. Grundlage für den Turn- und Sporthallenbedarf ist ein extern erarbeitetes Standortkonzept. Anlass hierfür ist der bauliche Zustand einiger Sport- und Turnhallen im Schwerter Stadtgebiet, die sich wirtschaftlich nicht mehr sanieren lassen und somit Neu- und Ersatzbauten nötig sind. Die Prioritätenliste sieht den Bau einer neuen Turnhalle an der Theodor-Fleitmann-Schule als die Maßnahme mit der höchsten Priorität vor.

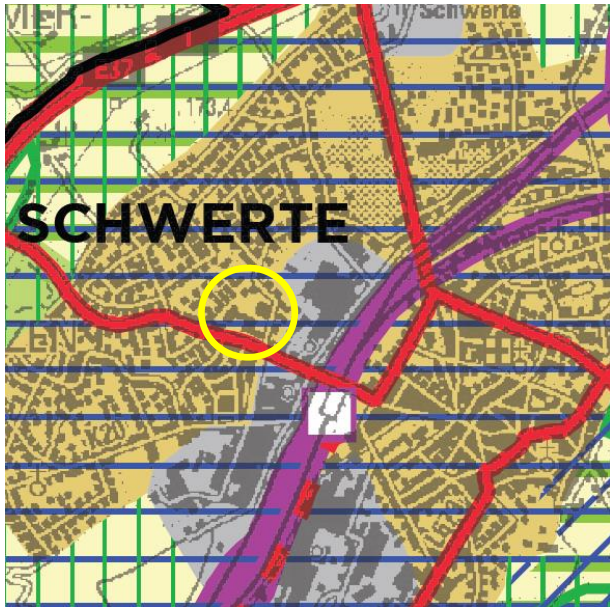
Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 137 „Holzener Weg 1. Änderung“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des neuen Schulgebäudes sowie der Sporthalle schaffen.

4. Planvorgaben

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (siehe Abbildung 2). Vorrangig sind hier Wohn- und Mischbauflächen zu entwickeln. Soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, sind eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind.

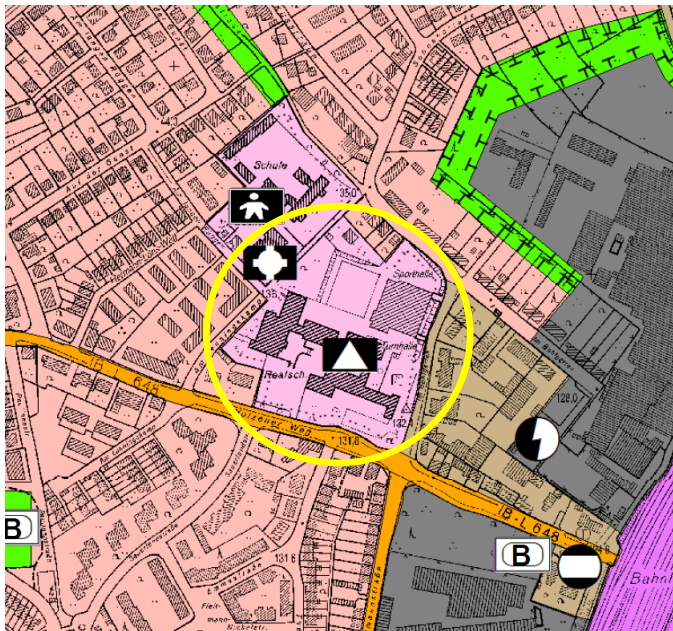
Die dargestellten ASB umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr

(eigene Darstellung nach Regionalverband Ruhr 2024)

4.2 Flächennutzungsplan

Der sich aus dem Regionalplan ableitende Flächennutzungsplan – rechtskräftig seit dem 31.12.2004 – stellt die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 „Holzener Weg“ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar (siehe Abbildung 3). Somit lässt sich der Neubau der Schule aus dem Flächennutzungsplan ableiten.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte

(eigene Darstellung nach Stadt Schwerte 2004)

5. Planinhalt und Festsetzungen

Das Bestandsgebäude der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule weist erhebliche Baumängel auf. Eine Fortnutzung kann nur nach umfangreichster Sanierung des Bestandes gewährleistet werden. Die Höhe der Kosten für die Sanierung kann nur anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden, zusätzliche Sanierungsbedarfe könnten sich im Laufe der Baumaßnahme herausstellen.

Die auf dem Grundstück befindliche Alfred-Berg-Sporthalle weist ebenfalls energetische Mängel auf und soll im Zuge der Errichtung der neuen Theodor-Fleitmann-Gesamtschule (energetisch) saniert werden.

Der aktuelle Entwurf sieht vor, einen kompletten Neubau östlich und südlich des jetzigen Bestandsgebäudes zu errichten (siehe Abbildung 4). Der Baumbestand am Holzener Weg und Im Bohlgarten soll dabei größtenteils erhalten bleiben. Während der Bauphase läuft der Schulbetrieb weitestgehend ungestört im westlichen Bestandsgebäude sowie in Schulcontainern auf dem Sportplatz ab. Nach Fertigstellung des Neubaus wird das restliche Bestandsgebäude abgerissen und an dessen Stelle die Schulhoffläche gestaltet. Der geplante Neubau der Schule sowie der Turnhalle nördlich der Alfred-Berg-Sporthalle werden im Bebauungsplan ohne Festsetzungscharakter dargestellt und dienen der Orientierung.

Abbildung 4: Entwurf Theodor-Fleitmann-Gesamtschule



Konzeptplan des geplanten Neubaus der Gesamtschule (Quelle: club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, Stand 31.01.2025)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulbaugrundstück“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für den Neubau wird auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl der Fläche wird auf 0,7 begrenzt, so dass mögliche Erweiterungen auf dem Grundstück auch in naher Zukunft ohne erneute Änderung des Bebauungsplanes möglich sind.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen für den Neubau werden so großzügig gefasst, dass Abweichungen von dem jetzigen Entwurf zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich sind. Zur Vermeidung von Änderungserfordernissen in der nahen oder weiteren Zukunft werden die Baugrenzen in der Form angepasst, dass sie zukünftigen baulichen Ergänzungen oder Ersatzbauten nicht entgegenstehen. Durch die Grundstücksflächenzahl von 0,7 auf der Gemeinbedarfsfläche wird sichergestellt, dass eine überbaubare Grundstücksfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und somit die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB erfolgen kann.

5.3 Gestaltungsfestsetzungen/ ökologische Maßnahmen

Für den dreigeschossigen Neubau der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule wird ein Flachdach (FD) mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Es werden mindestens 80 % des Flachdachs als Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung kann dabei auch mit einer Photovoltaik-Nutzung oder Sonnenkollektoren kombiniert werden. Ggf. werden auch Dachflächen für technische Aufbauten (z.B. Aufzüge/ Klima- und Lüftungsanlagen) benötigt.

Bäume werden in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es gilt jedoch weiterhin die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte.

5.4 Stellplätze

Durch die Errichtung des neuen Schulgebäudes entfällt der aktuelle Standort der Stellplätze mit der Zuwegung an der Straße Im Bohlgarten. Der Stellplatz befindet sich nach der Errichtung des Schulgebäudes im Südwesten des Geltungsbereiches (siehe Abbildung 4). Des Weiteren übersteigt der Bedarf an Parkplätzen die Anzahl der derzeit verfügbaren Parkplätze.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Verkehrserzeugungsrechnungen zugrunde gelegten Mobilitätskennziffern ergibt sich ein praktischer Stellplatzbedarf von 65 Pkw-Stellplätzen (davon 29 Pkw-Stellplätze für Schüler*innen und 36 Pkw-Stellplätze für Beschäftigte), 29 Stellplätze für motorisierte Zweiräder und 170 Fahrrad-Stellplätze (davon 132 Fahrradstellplätze für Schüler*innen und 38 Fahrradstellplätze für Beschäftigte). Aus den aktuellen Planungen geht eine Stellplatzangebot von 98 Pkw-Stellplätzen hervor. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der praktische Bedarf an normalen Schultagen hinreichend abgedeckt werden kann und auch für besondere Nutzungen der Sporthalle an Wochenendtagen ausreichend Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. Das Stellplatzangebot für Fahrräder sieht in den Außenanlagenplanungen derzeit 144 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vor und weist gegenüber dem o.g. Bedarf auf Basis der Verkehrserzeugungsrechnungen ein Defizit von 26 Fahrradstellplätzen auf. Um ein Überangebot zu vermeiden wird empfohlen, zunächst ein gewisses Grundangebot zu errichten und im Rahmen eines Monitorings die tatsächliche Nachfrage im praktischen Betrieb zu erfassen. Sollte sich eine höhere Stellplatznachfrage herausstellen, könnten zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten nachgerüstet werden.

5.5 Anschluss der inneren Erschließung an die Verkehrsflächen

Die Zuwegungen zum Stellplatz erfolgen ebenfalls im südwestlichen Bereich. Im Verkehrsgutachten wurden drei Varianten der Erschließung betrachtet. Bei der Überprüfung der Leistungsfähigkeit nach HBS weisen alle Varianten eine Qualitätsstufe A oder B auf, so dass trotz der Mehrbelastungen im Bereich der Straße Am Lenningskamp und im Teilbereich des Holzener Wegs keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird keine Erschließung festgesetzt, um eine Flexibilität im späteren Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten. Die Zuwegung soll jedoch sowohl über den Holzener Weg als auch über die Straße Am Lenningskamp erfolgen, sodass die Variante A (Ein- und Ausfahrt über den Holzener Weg) aus dem Verkehrsgutachten nicht umgesetzt werden soll. Das Verkehrsgutachten wird im Zuge des Bauantrages überarbeitet und soll eine Empfehlung aussprechen, welche Variante am geeignetsten ist.

Im Zuge der Ausführungsplanung ist zu beachten, dass die Erschließungswege für Pkw- und Lkw-Verkehre zum Parkplatz eine Mindestbreite von drei Metern vorweisen.

Im Rahmen der Abriss- und Ausbauplanungen ist sicherzustellen, dass die Rettungszufahrten errichtet und sichergestellt werden. Zudem sollen die Fuß-, Rad- und Baustellenverkehre während der Bauphase im Zuge der Baugenehmigung von einem Verkehrsgutachtenden geprüft werden.

5.6 Grünordnung

Auf der Fläche für Gemeinbedarf Schule wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss in Anlehnung an die Kennwerte der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Richtlinien für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau für Einschichtbauweise) mindestens 8,00 cm betragen.

Eine Extensivbegrünung wird naturnah angelegt und der Pflegeaufwand ist gering. Bepflanzt wird in der Regel mit trockenheitsangepassten Pflanzen, die sich weitestgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Der niedrige Pflanzenwuchs sowie das geringe Gewicht von etwa 60-170 kg/m² sind besondere Vorteile einer Extensivbepflanzung.

Durch eine Dachbegrünung ergeben sich weitere Vorteile sowohl für das Gebäude als auch für die Umgebung. Neben einer Energieeinsparung durch natürliche Wärmedämmung und Hitzeschild wird dem Dach auch eine längere Lebensdauer durch Schutz vor Witterungseinflüssen und Temperaturdifferenzen diagnostiziert. Darüber hinaus entstehen Vorteile für das Mikroklima in Bezug auf Bildung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen. Die Fähigkeit eines begrünten Daches Regenwasser zurückzuhalten und Niederschlagsabflussspitzen zu minimieren, ist für den Wasserhaushalt von großer Bedeutung.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Versorgung

Die zukünftige Gesamtschule benötigt mehr Fläche im Vergleich zum jetzigen Bestandsgebäude zur Erfüllung ihrer Aufgabenstellungen unter modernen pädagogischen Gesichtspunkten sowie zum Ausbau der angestrebten Fünfstufigkeit. Schon jetzt übersteigt der Bedarf an Klassenräumen den aktuellen Gegebenheiten. Durch den Abriss der heutigen Theodor-Fleitmann-Gesamtschule fällt auch die Turnhalle im Gebäudeinneren weg. Der weiterhin bestehende Bedarf an Sporthallen soll durch einen Neubau nördlich der bestehenden Alfred-Berg-Sporthalle gedeckt werden.

6.2 Baumbestand und Neupflanzungen

Durch den Neubau der Theodor-Fleitmann-Schule kommt es punktuell zu Baumfällungen, diese werden jedoch durch zahlreichen Neupflanzungen kompensiert. Nach dem aktuellen Entwurf ist von 40 bis 60 Baumfällungen und ca. 100 Neupflanzungen auszugehen. Um der Freiraumplanung des Schulgeländes eine höhere Flexibilität zu geben, werden keine Bäume zeichnerisch festgesetzt. Es gilt jedoch weiterhin die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte.

Insgesamt ist das Grundstück der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule weitgehend versiegelt. Im östlichen sowie im südlichen Bereich des Grundstückes, angrenzend an den Straßen „Im Bohlgarten“ und „Holzener Weg“ erstreckt sich eine Baumreihe mit größeren Grünstrukturen. Diese erhaltenswerten Bestandsbäume wurden auch in dem neuen Planungskonzept berücksichtigt, sodass es nur zu einzelnen Fällungen innerhalb dieses Bereiches kommen soll. Als (Teil-)ersatz für den Baumschlag wird für das neue Gebäude eine Dachbegrünung festgesetzt. Eine weitere wesentliche Verkleinerung des Grünflächenanteils ist nicht zu erwarten. Im Bereich des Pausenhofes sollte wasserdurchlässiges Baumaterial zum Einsatz kommen.

Zukünftige Neuanpflanzungen und das begrünte Dach werden als Teilkompensation angesehen; ein Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen. Bei einer Grundfläche von unter 20.000 m² gelten alle infolge der Planung zulässigen Eingriffe als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig.

Die Genehmigung der Baumfällungen werden im Rahmen einer Ortssatzung im Einzelfall ausgestellt und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ebenso werden Ersatzpflanzungen über die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Schwerte vom 20.11.1992 einschl. des III. Nachtrages vom 20.12.2001 geregelt. Das Artenschutzgutachten kommt zum Ergebnis, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für alle planungsrelevanten Arten weiterhin zu keinen Beeinträchtigungen führt.

6.3 Privateigentum

Eingriffe in Privateigentum sind bei dieser Planung nicht zu erwarten. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück ist im Eigentum der Stadt Schwerte. Darüber hinaus findet durch die Planung keine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke statt. Es ist weder von einer Verschattung auszugehen noch sonstige vom Gebäude ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Umweltbelange

7.1 Artenschutz

Das Plangebiet liegt im städtischen Bereich von Schwerte und ist überwiegend versiegelt, zusätzlich ist es in seiner Lage isoliert und weist keine augenscheinlichen Vernetzungsbeziehungen zu Freiräumen auf. Vorbelastungen bestehen aufgrund angrenzender Straßen, Wohn-, Gewerbe-, und Schulnutzungen. Gehölze und Gebüschstrukturen sind lediglich im Bereich der Schulhöfe, in den Gartenbereichen der umliegenden Wohnbebauung sowie im Bereich der Straßenbegrünung vorhanden.

Auf Basis der Messtischblattabfrage liegen Hinweise auf neun Fledermausarten im Untersuchungsraum vor. Von den Fledermausarten zählen die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und die Zweifarbfledermaus zu den überwiegend gebäudebewohnenden Arten, so dass Vorkommen im Bereich des Schulgebäudes potenziell möglich sind. Im Ergebnis wurden an einzelnen Dachüberständen, teilweise an Wänden sowie an einzelnen Bäumen im Plangebiet Höhlungen mit einer potenziellen Eignung als Fledermausquartier festgestellt. Bei den wenigen Höhlungen im Bereich des überwiegend versiegelten Plangebietes ist eine Nutzung als Fledermausquartier der typischen Waldarten nicht sehr wahrscheinlich.

Allgemeinen kann nie 100%ig ausgeschlossen werden, dass Einzeltiere die Höhlungen als Tagesversteck nutzen. Vorsorglich sollten die Höhlungen vor einem Abriss auf Fledermausbesatz kontrolliert werden, um Tötungen zu vermeiden. So ist es gängige Praxis, zu fallende Bäume, die ein Quartierpotenzial aufweisen, mittels Leitern, Taschenlampen und dem Einsatz eines Endoskops vor der Fällung auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Da bei Berücksichtigung dieser üblichen Vermeidungsmaßnahme eine Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann, ist eine vertiefende Betrachtung der waldbewohnenden Fledermausarten nicht erforderlich.

Aufgrund seiner Faktoren bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen und ungestörten Lebensräume für die auf Messtischblattbasis angegebenen typischen Wald- und Altholzbewohner, störungsempfindlichen Gehölz- und Gebüschbrütern, Brutvögel des Offenlandes bzw. der ländlichen Kulturlandschaft, Gewässerarten, Fels- und Nischenbrüter bzw. (planungsrelevante) Gebäudebrüter. Mehlschwalbennester liegen an den Gebäuden im Plangebiet nicht vor.

Da im Plangebiet keine Stillgewässer (Teiche, Tümpel, Weiher, temporäre Kleingewässer etc.) vorhanden sind, kann ein Vorkommen der im Messtischblatt angegebenen Amphibien- und Reptilienarten im städtisch geprägten Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden.

Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen.

Da Vorkommen bzw. Betroffenheiten planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung üblicher Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeschlossen werden, tritt eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ein und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Es ist sicherzustellen, dass diese Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 2.3, Artenschutzprüfung I) fachgerecht und zeitlich terminiert ausgeführt werden. Insbesondere bei Anbringung der Fledermauskästen sind Standorte und Zeitpunkt näher zu bestimmen.

7.2 Altlasten

Im Geltungsbereich sind zwei Altstandorte bekannt. Beim Altstandort Nr. 07/193 handelte es sich um ein Bauunternehmen und Baugeschäft das unter der Adresse „Am Lenningskamp 5a“ betrieben wurde. Der Beginn der gewerblichen Nutzung ist mit 1967 datiert. Ein Betriebsende ist nicht bekannt. Dieser Betrieb existiert an der Adresse nicht mehr.

Bei dem Altstandort Nr. 07/424 handelt es sich um eine ehemalige Spedition und ein Fuhrgeschäft, das unter der Adresse „Holzener Weg 24“ ab 1923 betrieben wurde. Ab 1961 wurde auch eine Kohlenhandlung (Kohle, Koks, Briketts) betrieben. Ein Betriebsende ist nicht bekannt. Dieser Betrieb existiert an der Adresse nicht mehr.

Aufgrund der Lageungenauigkeit der Altlastenverdachtsflächen Nr. 07/193 und 07/424 sowie der zwischenzeitlich vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Für den entsprechend gekennzeichneten Bereich ist mit dem Kreis Unna ein Sanierungs- und Bodenmanagementkonzeptes abzustimmen. Die geplanten Folgenutzungen sind erst dann zulässig, wenn die Sanierungsmaßnahmen nachweislich erfolgreich abgeschlossen sind. Entsprechende Nachweise, Belege und Dokumentationen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna zur Prüfung vorzulegen. Dies wird durch eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Erarbeitung des Sanierungs- und Bodenmanagementkonzeptes erfolgt im Zuge eines Baugenehmigungsantrages.

Auf dem Grundstück wurde darüber hinaus eine schädliche Bodenverunreinigung mit der Nr. 07/652 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Im Juli 2009 wurden auf dem Flurstück oberflächennahe Bodenproben im Bereich einer Rasenfläche südlich des Schulgebäudes im Auftrag der Kreisumweltbehörde von einem zertifizierten Untersuchungsinstitut entnommen.

Am 14.10.2024 wurden, unter der Leitung des Geotechnischen Sachverständigen, durch STIEHL Geoservice, 42105 Wuppertal insgesamt 5 Kleinrammbohrungen (KRB) in Bereichen der Kartierten Altstandorte 07/193 und 07/424 sowie nahe der schädlichen Bodenveränderung 07/652 abgeteuft.

Organoleptisch auffällige Schichten wurden nicht festgestellt. Hinweise auf alte Bebauungen bzw. Altstandorte konnten in den Bohrungen nicht festgestellt werden.

Für die weiteren Planungsschritte wird empfohlen:

- Material welches angeliefert und im Bereich von Grünflächen eingebaut wird, hat die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten.
- Bestandsauffüllungen unterhalb zukünftiger Grünflächen sind zuvor bis 0,5 m u. GOK abzutragen, ehe neues Material aufgetragen wird, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten muss.
- Unterhalb von versiegelten Flächen können Bestandsauffüllungen verbleiben, sofern sie weiterhin organoleptisch unauffällig sind

Sollten im Zuge der Planung oder Baureifmachung weitere Altlasten vorgefunden werden, ist der Auftraggeber bei Bekanntwerden über Art und Umfang sowie ein mögliches Entsorgungskonzept zu unterrichten.

Werden Böden aus dem Geltungsbereich aufbereitet bzw. durch technische Sicherheitsmaßnahmen eingeschränkt wiederverwendet, sind diese bevorzugt auf dem Grundstück selbst einzusetzen. Ist eine Wiederverwendung möglicher belasteter Böden im Rahmen der gesetzlichen Regelungen nicht möglich, erfolgt die Entsorgung dieser Böden gegen Nachweis zu Lasten des Auftraggebers.

8. Sonstige Planungsbelange

8.1 Denkmalschutz, Sach- und Kulturgüter

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

8.2 Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „DEW“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

8.3 Kampfmittel

Im Zuge der Planung wurden Blindgängerverdachtspunkte untersucht. Nach Auswertung der Bohrungen wurden keine Kampfmittel angetroffen.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Bodenaushub auf ungewöhnliche Verfärbungen hin oder werden Gegenstände entdeckt, die nicht zugeordnet werden können oder verdächtig erscheinen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Schwerte zu informieren.

9.4 Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung

Seit dem 01.08.2023 sind im Falle des geplanten Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 22 sowie 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, unter welchen Bedingungen die Verwertung zulässig ist. Die Dokumentationspflichten sowie die Form und der Umfang der Dokumentation der Verwertungsmaßnahme werden dort ebenfalls aufgeführt. Innerhalb der Wasserschutzzone III, in welcher sich Ihr Baugrundstück befindet, sind derartige Verwertungsmaßnahmen grundsätzlich anzeigepflichtig. Die Anzeige ist der Kreisverwaltung Unna mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Einbau schriftlich oder elektronisch (bodenschutz@kreis-unna.de) vorzulegen. Hierfür ist das Muster in der Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Dort werden auch die beizufügenden weiteren Unterlagen aufgeführt. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann. Etwaige Verstöße gegen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt.

8.5 Hydraulische Belange

Aus hydraulischen Gründen ist es erforderlich, die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Kanalnetz zu reduzieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig zurückzuhalten, zu nutzen oder zu versickern. Die vorgesehene Gestaltung von Gründächern, die Niederschlagswasser zurückhalten und Abflussspitzen reduzieren, kommt dem entgegen. Flächen sollten, soweit wie möglich, durchlässig gestaltet werden. Ein Überflutungsnachweis ist erforderlich und es sind gegebenenfalls Überflutungsflächen einzuplanen. Dabei ist entwässerungstechnische Planung ist frühzeitig mit der Stadtentwässerung abzustimmen.

10. Gutachten

- Uwedo-Umweltplanung Dortmund, Bebauungsplan Nr. 137 „Holzener Weg“, 1. Änderung in Schwerte, Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Dortmund, 21.08.2024
- Ingenieurbüro Düffel, Theodor-Fleitmann Gesamtschule in Schwerte – Geotechnischer Bericht zum Neubau des Schulgebäudes, Dortmund, 18.12.2024
- Ingenieurbüro Düffel, Theodor-Fleitmann Gesamtschule in Schwerte – Geotechnischer Bericht zum Neubau einer Sporthalle, Dortmund, 21.11.2024
- Ingenieurbüro Düffel, Theodor-Fleitmann Gesamtschule in Schwerte – Gefährdungsabschätzung, Dortmund, 14.12.2024
- Ambrosius Blanke Verkehr.Infrastruktur, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 137 „Holzener Weg“ der Stadt Schwerte, Verkehrsgutachten, Bochum, 14.02.2025

11. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche (m²)	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche (m²)
Fläche für den Gemeinbedarf (= Geltungsbereich)	28.378	0,7	19.864,60

Schwerte, im Mai 2025

Dezernent IV