

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 206 „Wohnbebauung Kreuzeck“

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Frühzeitige Beteiligung

Stand: 05.01.2026

Übersicht der abgegebenen Stellungnahmen

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	1
1. Bürger, 14.06.2025.....	1
Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	2
2. Stadtentwässerung Schwerte, 16.06.2025	2
3. Kreis Unna, 26.06.2025	4
4. Wasserwerke Westfalen GmbH Mail vom 25.07.2025	6
Weitere beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken oder Anregungen.....	6
5. Amprion GmbH, Schreiben	6
6. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 03.06.2025	6
7. Thyssengas GmbH, Schreiben vom 11.06.2025	6
8. Westnetz GmbH, Schreiben vom 03.06.2025	6
9. ENERVIE Vernetzt GmbH, Schreiben vom 02.06.2025.....	7
10. IHK Dortmund, Mail vom 11.07.2025.....	7
11. Vodafone West GmbH, Mail vom 07.07.2025	7

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Ersteller	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1. Bürger, 14.06.2025	Soweit möglich sollte im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dass der Investor einen angemessenen Anteil bezahlbaren (WB-Schein erfordernder) behinderten - / altengerechten Wohnraum erstellt.	Das Planungskonzept sieht barrierefreie bzw. altengerechte Wohnungen vor. Der Bebauungsplan trifft in dieser Hinsicht keine Festsetzung; die Umsetzung barrierefreier bzw. altengerechter Wohnungen ist im nachfolgenden Bauantragsverfahren zu regeln. Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Schwerte vom 10.05.2023 ist eine verpflichtende Quote von mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnungen zu erfüllen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ersteller	Inhalt	Abwägungsvorschlag
2. Stadtentwässerung Schwerte, 16.06.2025	[...] das Plangebiet „Wohnbebauung Kreuzeck“ befindet sich in der Wasserschutzzone III A und ist entwässerungstechnisch über ein öffentliches Mischsystem erschlossen. Wir bitten die folgenden Punkte im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Abwasserbeseitigung: - Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist deshalb vorab die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers zu prüfen. Hierfür muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens über ein hydrogeologisches Gutachten festgestellt und beurteilt werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist die Einleitung ggf. gedrosselt in das öffentliche Mischsystem in der Kreuzstraße oder im Holzener Weg möglich. - Sofern der Anschluss an das öffentliche Mischwassersystem im Holzener Weg erfolgen soll, ist eine Gestattung des Landesbetriebes Straßen NRW für den Aufbruch der Landstraße L 648 erforderlich. Es ist frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straße NRW zu klären, ob eine Aufbruchgenehmigung in Aussicht gestellt werden kann. - Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist mit dem Entwässerungsantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadlose Überflutung des Grundstückes bei einem mindestens 30-jährlichen Niederschlagsereignis sicherzustellen. Ein entsprechendes Rückhaltevolumen mit den dafür erforderlichen Flächen ist vorzuhalten.	Das Grundstück wird nicht erstmals bebaut. Die vorherige Grundstücksnutzung (Gaststätte und Wohnhaus) war bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Insofern sind die Vorgaben des § 44 Landeswassergesetz für das Plangebiet nichtzutreffend. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund des geplanten Überbauungsgrades nicht umsetzbar. Entsprechend nebenstehender Stellungnahme erfolgt daher eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Mischsystem in der Kreuzstraße oder im Holzener Weg. Der Hinweis wird im Zuge der nachgeordneten Fachplanung zur Grundstücksentwässerung beachtet. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Notwendigkeit der Durchführung eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen.

Ersteller	Inhalt	Abwägungsvorschlag
	• Dementsprechend sind die Außenanlagen und die Grundstücksentwässerung so anzulegen, dass z. B. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, Kellerfenster, Lichtschächte, Tiefgarage und Infrastrukturen vor Starkregen durch planerische, technische, und bauliche Schutzmaßnahmen vor Starkregen geschützt sind. Verkehrliche Erschließung: • Trotz positivem Verkehrsgutachten verweisen wir auf die schon im Vorfeld geäußerten Bedenken des Landesbetriebs Straßen NRW und des Ordnungsamtes der Stadt Schwerte. Bezüglich der Zufahrtsregelung für die Tiefgarageneinfahrt sollte eine weitere Abstimmung mit dem Landesbetrieb und dem Ordnungsamt erfolgen. Die Technischen Bestimmungen der Stadtentwässerung Schwerte (Bereich Straßenunterhaltung) für die Anlegung der Tiefgaragenzufahrt sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine gesonderte Planung mit der Stadtentwässerung abzustimmen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Entwässerung der Landstraße durch die Errichtung der Zufahrt nicht beeinträchtigt werden darf. [...]	In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum eigenverantwortlichen baulichen Überflutungsschutz aufgenommen Der Landesbetrieb Straßen.NRW hat in seiner Stellungnahme v. 13.09.2022 Hinweise gegeben, die bei der Planung zu beachten sind. Insbesondere wurde auf das Erfordernis ausreichender Sichtverhältnisse im Bereich der Tiefgaragenzufahrt hingewiesen, um die Einsehbarkeit auf den Zufahrtsbereich aus beiden Fahrtrichtungen zu gewährleisten. In der verkehrsgutachterlichen Untersuchung des Büros abvi (Juli 2024) wird in einer Sichtprüfung nachgewiesen, dass bei einer Ausfahrt aus der Tiefgarage eine ausreichende Anfahrtsicht zu beiden Seiten des Holzener Wegs gewährleistet werden kann. Die Sichtfelder (Sichtdreieck) sind von Sichthindernissen (parkende Autos, Bewuchs) freizuhalten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der besonderen Örtlichkeit hinsichtlich Gefällestrecke und Kurvenbereich im Hinblick auf die Sichtweiten und die Befahrbarkeit keine signifikanten Einschränkungen zu erwarten sind. Der Landesbetrieb Straßen.NRW wird im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.

Ersteller	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Die Hinweise zur Abstimmung bzgl. der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt.
3. Kreis Unna, 26.06.2025	[...] gegen die Planungen bestehen aus Sicht von Natur und Landschaft vom Grundsatz her keine Bedenken, sofern die artenschutzrechtlichen Maßnahmen eingehalten bzw. durchgeführt werden. Die vorhandene und im Bebauungsplanentwurf als zu erhaltend festgesetzte Buche an der westlichen Plangebietsgrenze ist vor allem während der Bauphase entsprechend vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die an der Grenze zum Holzener Weg vorhandene Eberesche ist zudem nach Möglichkeit zu erhalten. Der Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 wird im Altlastenkataster des Kreises nicht als Altlastenverdachtsfläche oder Altlast geführt. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung sowie aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen bei Aufnahme folgender Nebenbestimmungen/Hinweise bestehen keine Bedenken. In den textlichen Festsetzungen im Planwerk (Vorentwurf) unter „Hinweise“ und in der Begründung unter Pkt. 8 „Umweltbelange“ (z.B. Pkt. 8.6- Bodeneingriffe, Pkt. 8.7 Ersatzbaustoffe) bitte ich folgende Punkte aufzunehmen: 1. Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Tel. 02303/ 27-3569 sofort zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. 2. Für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) oder ihrer Gemische in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Der Einbau der in § 20 Abs. 1 und 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung	Die Hinweise zum Arten- und Gehölzschutz werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan sind die entsprechenden Hinweise zum Artenschutz (keine Baufelddräumung und Baumfällungen während der Hauptbrutzeit) und zum Baumschutz aufgenommen worden: Die nebenstehenden Hinweise zum Bodenschutz und der Altlastenbearbeitung sowie zum Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ersteller	Inhalt	Abwägungsvorschlag
	genannten Baustoffe ist der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden (Ansprechpartnerin: Frau Göbel, Fon 02303-27 3569) 4 Wochen vor dem geplanten Einbau anzuzeigen. Die Anzeige kann elektronisch oder schriftlich eingereicht werden. Hierfür ist das Muster in Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Seitens des Kreisgesundheitsamtes nehme ich wie folgt Stellung: Die Festsetzungen Nr. 4 zur Begrünung von Dach und Tiefgarage werden im Hinblick auf die positiven Effekte im Themenfeld „Klimawandel und Gesundheit“ ausdrücklich von mir begrüßt. Ich weise jedoch darauf hin, dass die zwei Festsetzungen im Entwurf mit „3.1“ und „3.2“ nummeriert sind, während sie unter der Aufzählungszahl „4. Maßnahmen für das Anpflanzen [...]“ eingeordnet sind. Hier ist die Nummerierung anzupassen. Im Hinblick auf zu erwartende Schalleinwirkungen durch den Verkehr auf den Straßen „Kreuzstraße“ und „Stockumer Weg“ (L 648) sind bislang noch keinerlei Ausführungen in den Planunterlagen enthalten. Diesbezüglich halte ich zumindest eine Abschätzung aufgrund der vorliegenden Verkehrsdaten für erforderlich, um Rückschlüsse auf möglicherweise erforderliche Schallschutzmaßnahmen treffen zu können. [...]	Die Nummerierung der in Rede stehenden Festsetzung im Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert. Entsprechend nebenstehender Anregung wurde durch ein Gutachterbüro eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm basierend auf den vorliegenden Verkehrsdaten erstellt. Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für das WA-Gebiet am Tag und in der Nacht im Bereich der straßenabgewandten Seiten (Eigenabschirmung durch Bebauung) eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden. Auf den straßenzugewandten Seiten werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum jedoch um bis zu 11/13 dB tags/nachts überschritten. In der städtebaulichen Situation scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall/Wand) aus. Im Bebauungsplan werden daher zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen Festsetzungen zum passiven Schallschutz von Wohn- und

Ersteller	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		Aufenthaltsräumen gemäß der Richtlinie VDI 2719 getroffen. Der Anregung wird gefolgt.
4. Wasserwerke Westfalen GmbH Mail vom 25.07.2025	[...] vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und der Möglichkeit, unsere Stellungnahme nachträglich einreichen zu können. Die Belange des Gewässerschutzes für das Wasserschutzgebiet DEW werden im Vorentwurf des Bebauungsplans noch nicht ausreichend berücksichtigt. Wir regen deshalb an, den folgenden Hinweis/Absatz im Wortlaut als nachrichtliche Übernahme von gesetzlichen Vorschriften und getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen: 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. Weitere Anregungen und Bedenken haben wir nicht. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung. [...]	Der Hinweis zum Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung wird in den Bebauungsplan übernommen. Der Anregung wird gefolgt.

Weitere beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken oder Anregungen

5. Amprion GmbH, Schreiben
6. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 03.06.2025
7. Thyssengas GmbH, Schreiben vom 11.06.2025
8. Westnetz GmbH, Schreiben vom 03.06.2025

9. ENERVIE Vernetzt GmbH, Schreiben vom 02.06.2025

10. IHK Dortmund, Mail vom 11.07.2025

11. Vodafone West GmbH, Mail vom 07.07.2025