

**Bebauungsplan  
Nr. 193 „Am Dohrbaum“**

**Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

24. März bis 17. April 2025

## Abwägung der während der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen

Zum Bebauungsplan Nr. 193 „Am Dohrbaum“

Stand:  
19.12.2025

### Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Amprion GmbH (*Stellungnahme ohne Datum*)
2. ENERVIE Vernetzt GmbH (*Stellungnahme vom 26.03.2025*)
3. Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (*Stellungnahme vom 17.04.2025*)
4. RN-mfa (*Stellungnahme vom 17.04.2025*)
5. Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stadtentwicklungsplanung (*Stellungnahme vom 17.04.2025*)
6. Stadtentwässerung Schwerte GmbH (*Stellungnahme vom 17.04.2025*)
7. Gemeinde Holzwickede, Fachbereich IV/Technische Dienste, Planung (*Stellungnahme vom 08.04.2025*)
8. Stadtwerke Schwerte GmbH (*Stellungnahme vom 17.04.2025*)
9. WASSERWERKE WESTFALEN GmbH, PGW Wassergüte und Wasserwirtschaft (*Stellungnahme vom 17.04.2025*)
10. Vodafone West GmbH (*Stellungnahme vom 28.03.2025*)
11. PLEdoc GmbH, Netzauskunft (*Stellungnahme vom 20.03.2025*)
12. Westnetz GmbH (*abgerufen am 20.03.2025*)
13. Dortmunder Netz GmbH (*Stellungnahme vom 01.04.2025*)
14. Landwirtschaftskammer NRW (*Stellungnahme vom 07.04.2025*)
15. LWL-Archäologie für Westfalen (*Stellungnahme vom 07.04.2025*)
16. Dortmunder Stadtwerke AG, DSW21, Leitung Planung (*Stellungnahme vom 27.03.2025*)
17. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen (*Stellungnahme vom 16.04.2025*)
18. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen (*Stellungnahme vom 13.06.2025*)
19. Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (*Stellungnahme vom 16.04.2025*)
20. Thyssengas GmbH, Integrity Management Dokumentation / Netzauskunft (*Stellungnahme vom 20.03.2025*)

<b>1</b>	<b>Amprion GmbH (Stellungnahme ohne Datum)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert, andere Unternehmen wurden beteiligt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>2</b>	<b>ENERVIE Vernetzt GmbH (Stellungnahme vom 26.03.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 193 "Am Dohrbaum" sowie die 25. Änderung des FNP "Am Dohrbaum" der Stadt Schwerte bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>3</b>	<b>Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte hat die Aufstellung des B-Planes Nr. 193 beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Norden der Stadt Schwerte, südlich der BAB 1 und der Straße Am Eckey und östlich der Hörder Straße.</p> <p>Die Flurstücke 61 und 872 sind bereichsweise als Teilflächen der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/453 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Das Flurstück 821 ist bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/453 sowie der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/83-2 erfasst. Das Flurstück 119 ist bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/83-2 erfasst.</p> <p>Bei der Altablagerung Nr. 07/453 handelt es sich um die Verfüllung eines ehemaligen Siepen. In dem Luftbild von 1967 ist eine Teilverfüllung erkennbar. Mit dem</p>	<p>In der Stellungnahme werden die Ergebnisse der bodenkundlichen Untersuchungen zusammengefasst. Nach den Ergebnissen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Industrie- und Gewerbegrundstücke) eingehalten,</li> <li>- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Gutachter ausgeschlossen,</li> <li>- Bei einem Vergleich mit den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Mensch direkter Kontakt gemäß BBodSchV (2021) wurden, vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung, keine Überschreitungen</li> </ul>

3	Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Luftbild aus dem Jahr 1976 kann die vollständige Verfüllung des Geländeeinschnittes festgestellt werden. Die Stärke der Verfüllung beträgt ca. 3 m Bei der Altablagerung Nr. 07/83-2 handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Ziegeleigrube bzw. um die Verfüllung einer ehemaligen Feldbrandgrube. Gemäß Angaben von Zeitzeugen wurden im Bereich der Ziegeleigrube und Feldbrandgrube folgende Abfälle abgelagert: Industriemüll, Formsande, Boden, Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken und Aschen. Mit dem Luftbild aus dem Jahr 1967 kann die vollständige Verfüllung festgestellt werden. Die Stärke der Verfüllung beträgt voraussichtlich ca. 3 m.</p> <p>Für die Beurteilung der Altlastensituation liegt mir der Untersuchungsbericht „Umwelttechnische Untersuchung und Begutachtung“ der arcon Ingenieurgesellschaft mbH vom 22.02.2018 vor. Im Zuge der Untergrunduntersuchung wurden im Bereich der Altablagerung 07/453 die Kleinrammbohrungen KRB 1-7 bis in Tiefen von max. 3,00 m u. GOK niedergebracht. Dabei wurden lokal Auffüllungen mit mineralischen Fremdbestandteilen in Form von Schlacke (KRB 1) ermittelt. Die Auffüllungen reichen bis in eine Tiefe von 0,90 m unter GOK. Darunter wurden feinsandige, teils schwach tonige Schluffe durchteuft. Diese stehen bis in Tiefen von 1,80 bis 3,00 m u. GOK an. Unter den Schluffen folgen die Tonsteine des Oberkarbons. Die chemischen Analysen der Auffüllungen MP 1 und EP 1 weisen lokal geringfügig erhöhte MKWs (38-95 mg/kg) und Cyanide (0,20 mg/kg) auf. Bei der Einzelprobe EP 2 (KRB 1) wurde im Feststoff ein leicht erhöhter Cyanid-Gehalt von 1,2 mg/kg ermittelt. Im Eluat ist der Cyanid-Gehalt mit 0,068 mg/l ebenfalls erhöht. Daneben wurden noch geringe Gehalte für Arsen und Kupfer von 0,007 mg/l ermittelt. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad "Boden-Mensch, direkter Kontakt" werden jedoch selbst für das Nutzungsszenario "Wohngarten" nicht überschritten.</p> <p>Im Rahmen der o.a. Untergrunduntersuchung wurden in der südlichen Ecke des Flurstücks 821 im Bereich der Altablagerung Nr. 07/83-2 die Kleinrammbohrungen KRB 8-10 durchgeführt. Bei der KRB 9 wurden im Tiefenbereich von 0,60-1,70 m u. GOK Auffüllungen mit Fremdbestandteilen aus Schlacken, Aschen und Keramikresten festgestellt. Bei der chemischen Analyse der Probe MP 3 wurde ein geringfügig erhöhter Cyanid-Gehalt von 0,2 mg/kg im Feststoff ermittelt. Bei</p>	<p>festgestellt; aus Sicht des Gutachters sind die ange-troffenen Auffüllungen hinsichtlich eines Grundwas-ser-Stoffeintrags als unbedenklich zu bewerten. Nachforderungen werden in diesem Teil der Stellung-nahme nicht vorgebracht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3	Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>der Probe EP 2 (KRB 9 0,60-1,00m) wurden erhöhte Gehalte bei den Parametern MKW (180 mg/kg), PAK (1,45 mg/kg), Arsen (24 mg/kg), Blei (170 mg/kg), Kupfer (120 mg/kg), Zink (430 mg/kg) und Cyanide (0,70 mg/kg) ermittelt. Die Prüfwerte der BBodSchV werden für den Wirkungspfad "Boden-Mensch, direkter Kontakt" für das Nutzungsszenario "Wohngarten" nicht überschritten.</p> <p>Aus Sicht des Gutachters ist aufgrund der sehr lokal festgestellten Auffüllungen sowie der anstehenden geringdurchlässigen Schluffe nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser auszugehen.</p> <p>Ergänzend liegen mir für die Beurteilung der Altlastensituation im Bereich der Altablagerung der Nr. 07/83-2 noch die Ergebnisse einer weiteren Untergrunduntersuchung außerhalb des Plangebietes vor. Zusammenfassend wurden im Rahmen dieser Untersuchung teils erhebliche Auffüllungen ermittelt. Bei chemischen Analysen wurden dabei deutlich erhöhte PAK, Benzo(a)pyren und Schwermetallgehalte festgestellt, welche die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad "Boden-Mensch, direkter Kontakt" für das Nutzungsszenario "Wohngarten" deutlich überschreiten. Für das Nutzungsszenario „Industrie und Gewerbe“ werden die Prüfwerte für den Parameter Benzo(a)pyren ebenfalls überschritten.</p> <p>Im Zuge eines Scoping-Termins am 05.12.2025 wurden von mir weitergehende Untersuchungen gefordert um die Belastungssituation im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/453 innerhalb des Plangebiets einzugrenzen. Mit E-Mail vom 19.02.2025 wurde mir das Gutachten „Bauvorhaben – Erschließung des Gewerbegebietes "Am Dohrbaum", Bebauungsplan Nr. 193 in 58239 Schwerte – Abfall- und Umwelttechnische Untersuchung – 2. Bericht“ der GID GmbH &amp; Co. KG übersandt.</p> <p>Im Zuge der eingrenzenden Untersuchung wurden im Bereich des verfüllten Siepens insgesamt 16 Rammkernsondierungen (RKS 1-16) bis in eine Teufe von jeweils 3,00 m u. GOK niedergebracht.</p>	

3	Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nach den Ergebnissen der durchgeführten Rammkernsondierungen stehen oberflächennah anthropogene Auffüllungen an. Diese weisen sehr unterschiedliche Mächtigkeiten bis max. 2,40 m auf. Oberflächennah steht zunächst ein etwa 0,20 bis 0,55 m starker umgelagerter Oberboden an. Darunter wurden im südlichen Bereich des vermuteten Siepens (RKS 6-8 und RKS 14-16) Auffüllungen bis zu einer Tiefe von max. 2,40 m u. GOK festgestellt. Bei den Auffüllungen handelt es sich um umgelagerte Schluffe, welche lokal Einlagerungen an Felsbruch, Kohleresten, Bauschutt, Schlacken und Aschen aufweisen. Darunter folgen geogene Schluffe. An den Sondierstellen RKS 1-5 und 9—13 stehen die Schluffe beriets unter dem Oberboden an. An den Sondierstellen RKS 8 und 16 wurden unter den Schluffen stark verwitterte Tonsteine erbohrt. Organoleptische Auffälligkeiten wurden im Zuge der Probenahme nicht festgestellt. Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 0,50 und 1,80 m u. GOK angebohrt.</p> <p>Es wurden insgesamt 7 Mischproben auf die Parameter gemäß EBV Anl. 1 Tab 3 zzgl. BTEX und LHKW analysiert. Dabei wurden 3 Mischproben (MP 1-2 und MP 7) aus den geogenen Böden gebildet. Die Mischproben MP 3-6 setzten sich aus den umgelagerten Schluffen zusammen.</p> <p>Dabei wurden bei den Proben MP 2 sowie den Proben MP 4-7 keine Parameterüberschreitungen gemäß EBV festgestellt und es erfolgte eine Einstufung in die Materialklasse BM-0. Bei den Proben MP 1 und MP 3 wurden erhöhte Gehalte bei dem Parameter TOC (1,3-9,3 Ma.-%) ermittelt. Aufgrund des ermittelten TOC-Gehaltes übersteigt die Proben MP 1 die Materialwerte für eine Einstufung in die Materialklassen BM-F3. Die Probe MP 3 ist in die Materialklasse BM-F0* einzuordnen.</p> <p>Bei einem Vergleich mit den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Mensch direkter Kontakt gemäß BBodSchV (2021) wurden, vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung, keine Überschreitungen festgestellt. Aus Sicht des Gutachters sind die angetroffenen Auffüllungen hinsichtlich eines Grundwasser-Stoffeintrags als unbedenklich zu bewerten.</p>	

3	Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung ist festzuhalten, dass die Ergebnisse der vorliegenden Bodenuntersuchungen in den Bereichen der Altlastenverdachtsflächen lokal Auffüllungen in einer Größenordnung von bis zu 2,40 m u. GOK festgestellt haben. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus umgelagerten Schluffen mit mineralischen Fremdbestandteilen in Form von Bauschutt, Schlacke und Aschen. Die durchgeführten chemischen Analysen belegen für den Bereich der Altablagerungen ein überwiegend niedriges Belastungsniveau. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Industrie- und Gewerbegrundstücke) werden eingehalten. Ebenfalls ist aus Sicht des Gutachters aufgrund der sehr lokal festgestellten Auffüllungen sowie der anstehenden geringdurchlässigen Schluffe nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser auszugehen. Diesem schließe ich mich an.</p> <p>Unabhängig davon werden die vorliegenden Ergebnisse auf der Basis punktueller Sondierungen beschrieben. Diese geben die Untergrundverhältnisse im unmittelbaren Bereich der jeweiligen Bohrstelle wieder. Erfahrungsgemäß muss mit Abweichungen und lokal höheren Schadstoffgehalten gerechnet werden. Ebenso geht aus den mir vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig hervor, wie im Zuge der Baumaßnahme mit den aufgefüllten Böden im Bereich der Altablagerungen umgegangen werden soll (z.B. vollständiger Abtrag und umweltverträgliche, schadlosen externen Entsorgung, Abtrag bis auf ein gründungsrelevantes Niveau und anschließende Überdeckung/Versiegelung, Umlagerung etc.).</p>	

<b>3</b>	<b>Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Darüber hinaus ist der mir vorliegenden Entwurfsplanung zu entnehmen, dass nördlich der Altablagerung Nr. 07/83-2 ein Regenrückhaltebecken geplant ist, welches im südlichen Bereich an die vorgenannte Altablagerung angrenzt. Grundsätzlich ist eine Einleitung gefassten Niederschlagswassers in die standort eigenen Auffüllungen mit dem Zweck der Versickerung nicht zulässig. Die im Bereich des Plangebietes festgestellten Auffüllungen weisen nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zwar ein unauffälliges Schadstoffniveau auf, dennoch wurden außerhalb des Plangebietes teils erhebliche Schadstoffbelastungen innerhalb der Altablagerung 07/83-2 festgestellt. Daher sind zwingend weitere Angaben zur Herstellung und Abdichtung des RRBs vorzulegen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine seitliche Durchströmung der schadstoffhaltigen Auffüllungen (außerhalb der des Plangebietes) durch gezielt versickerndes Niederschlagswasser (innerhalb des Plangebietes) stattfindet.</p>	<p>In der Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Schwerte AöR ist in der Entwurfsplanung zur Entwässerung keine Versickerung im Erschließungsgebiet vorgesehen. Das geplante Regenrückhaltebecken erhält eine entsprechende Abdichtung (Lehm/Ton-Abdichtung). Ein Durchströmen der schadstoffhaltigen Auffüllungen ist somit ausgeschlossen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3	Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundsätzlich bestehen gegen die Baumaßnahme keine Bedenken jedoch sind für die Aufstellung des B-Planes aus Sicht der Altlastenbearbeitung und des Bodenschutzes folgende Punkte zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der geplanten zulässigen Nutzung ein mit dem Kreis Unna (UBB) abgestimmtes Bodenmanagementkonzept zu erarbeiten, welches den Umgang mit den Auffüllungsböden im Bereich der Altablagerungen 07/453 und 07/83-2 vorgibt. Das noch abzustimmende Bodenmanagementkonzept muss Bestandteil der Bauleitplanung sein.</li> <li>○ Für die als Altablagerungen gekennzeichneten Flächen sind folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Bodenmanagementkonzept ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin enthaltenen Bodenmanagementanforderungen sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.</li> <li>○ Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen Nr. 07/453 und 07/83-2 sind sämtliche Erdarbeiten und Eingriffe in den Untergrund von einer anerkannten altlastensachverständigen Person, die nachweislich über die erforderliche Sachkunde in der Altlastenbearbeitung verfügt, gutachtlich zu begleiten</li> <li>○ Die altlastensachverständige Person hat ihre Tätigkeiten in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Dokumentation sind die Nachweise über die Art, Mengen, chemischen Qualitäten und Verbleib der zu entsorgenden Aushubmaterialien, die Herkunft, Menge und chemische Qualität der Bodenmaterialien zur Wiederverfüllung sowie sonstige relevante Daten und Pläne beizufügen. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna digital und in Papierform unaufgefordert nach Abschluss der Maßnahme einzureichen.</li> </ul> </li> </ul>	<p>In den Bebauungsplan wurde eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Danach ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna abgestimmtes Bodenmanagementkonzept erforderlich. Damit wird das Bodenmanagementkonzept nicht Bestandteil des Bebauungsplans, ein sicherer Umgang mit den Auffüllungsböden ist jedoch ausreichend gewährleistet.</p> <p>Die gutachterliche Begleitung durch eine altlastensachverständige Person und entsprechende Dokumentation kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da es hierzu keine Rechtsgrundlage gibt. Die Inhalte wurden als Hinweis aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wurde teilweise gefolgt.</p>

3	Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Es sind konkrete Angaben bezüglich der Herstellung und Abdichtung des RRBs vorzulegen. Wie o.a. gesagt ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine seitliche Durchströmung der schadstoffhaltigen Auffüllungen (außerhalb der des Plangebietes) durch gezielt versickerndes Niederschlagswasser (innerhalb des Plangebietes) stattfindet.</li> </ul>	<p>Die Abdichtung des RRBs erfolgt mit einer 30 cm starken Lehmdeckschicht. Dieses Lehm-Material, mit einem kf-Wert von kleiner <math>10^{-8}</math> wird in der Sohle und den Böschungen eingebaut.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Der Kreis Unna ist bei weiteren Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebiets zu beteiligen.</li> </ul>	<p>Die weitere Beteiligung nach einem Satzungsbeschluss kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Darüber hinaus bitte ich um Aufnahme des nachfolgenden Punktes als Hinweis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste im Untergrund, Hinweise auf Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden (02303-27 2369), sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wurden in die Planunterlagen unverändert aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wurde gefolgt.</p>

3	Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Aus Sicht des Aufgabenbereiches Gewässerschutz / Gewässerausbau/ Gewässerunterhaltung bitte ich um Berücksichtigung folgender Punkte bei der Erschließungsplanung:</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser ist klärflichtig und muss vor einer Versickerung oder der Einleitung in ein Gewässer geklärt werden. Geplant ist die Ableitung des Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken in die Mischwasserkanalisation. Für den Fall, dass das Regenrückhaltebecken künstlich gegen den Untergrund abgedichtet wird, bestehen keine Bedenken gegen die Entwässerungsplanung.</p> <p>Soll auf die Abdichtung verzichtet werden, wird es zu einer teilweisen Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Regenrückhaltebeckens kommen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in diesem Fall mit mir abzustimmen. Die Einleitung von ungeklärtem Niederschlagswasser in oberflächennah anstehendes Grundwasser und die Versickerung in belastete Auffüllungsbereiche sind nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Die Klärung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß der Kategorisierung und Beurteilung nach DWA-A 102-2.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist derzeit keine abschließende Stellungnahme möglich. Eine Reihe von Themenbereichen sind derzeit noch nicht bearbeitet worden, sie sollen erst im nächsten Verfahrensschritt ergänzt werden (insbesondere fehlen noch Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie detaillierte Angaben zum Artenschutz). Insofern ist mir eine detaillierte Stellungnahme erst nach Vorliegen der entsprechenden Unterlagen möglich.</p>	<p>Die Unterlagen wurden umfassend ergänzt, dies betrifft auch die Aussagen zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3	<b>Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Aus Sicht der Mobilitätsplanung werden folgende Hinweise gegeben: Um den zukünftig Beschäftigten des neuen Gewerbegebiets Alternativen zur, sonst üblichen, überwiegenden Nutzung des motorisierten Individualverkehrs zu bieten, ist insbesondere auf die Anbindung im Fuß- und Radverkehr und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu achten. Der Entwurf des Bebauungsplans weist, gerade was den Fuß- und Radverkehr angeht, bereits gute Ansätze auf. Im Verkehrsgutachten wird allerdings auf Seite 26 empfohlen, dass „mehrere Anbindungen an den Fußweg an der Straße Am Eckey [...] hergestellt werden“. Diese Empfehlung wird ausdrücklich unterstützt – sowohl mit Blick auf den Fuß- und Radverkehr als auch insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit der Haltestelle „Talweg“ an der B236. Diese Haltestelle ist für die ÖPNV-Erschließung des Gewerbegebiets maßgeblich. Die übrigen, im Verkehrsgutachten bzw. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Haltestellen, sind dagegen nachrangig. Dies ist sowohl auf die Funktion der heutigen Linie C33 als Quartierslinie und den damit verbundenen Linienweg als auch auf die Bedienungshäufigkeit zurückzuführen. Mit der Umstellung der heutigen Linie C33 auf die Linie 73 bei Umsetzung des neuen Nahverkehrsplans des Kreises Unna im Mai 2026 werden auch die Bedienungszeiten stärker auf die verkehrliche Funktion angepasst, sodass diese nur noch in den Zeiten zwischen 8 und 19 Uhr (montags bis freitags) verkehren wird (plus bedarfsgesteuertes Angebot samstags tagsüber). Die Linien 430 bzw. 435, die die Haltestelle „Talweg“ bedienen, verfügen über ausgedehnte Betriebszeiten, verkehren im 30-Minuten-Takt und stellen direkte Verbindungen zum Bahnhof Schwerte sowie dem Dortmunder Süden her. Ein zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen der Erschließungsstraße des neuen Gewerbegebiets und der Straße Am Eckey im südwestlichen Bereich des Plangebiets wäre somit sehr hilfreich, um Umwege von mehreren Hundert Metern vermeiden zu können, die eine Nutzung des ÖPNV unattraktiver machen.</p>	<p>Es können nicht alle Empfehlungen des Verkehrsgutachtens zur fußläufigen Anbindung umgesetzt werden. Zur Straße Am Eckey ist die einzige fußläufige Verbindung über die gebietsinterne Erschließungsstraße gegeben. Weitere Verbindungen im Süden sind aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht im Rahmen des Bebauungsplans realisierbar. Zum Alten Dortmunder Weg bestehen zwei fußläufige Verbindungen über den Grünstreifen im Osten des Plangebietes.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>

3 Kreis Unna, Bauen und Planen, 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Aus Sicht des Gesundheitsschutzes wurden die Unterlagen geprüft. Die Festsetzungen unter 1.1 in Verbindung mit der Zeichnerischen Darstellung zum „betriebsgebundenen Wohnen“ entsprechen den im Scoping-Termin besprochenen Inhalten für die verschiedenen Teilgebiete. In den Textlichen Festsetzungen wird zu 1.2.1 (Geräusch-Emissionskontingentierung) auf die spätere Ergänzung (zur Offenlage) hingewiesen. Dies wird ebenfalls in dem Begründungsentwurf (Kapitel 3.5 i. V. m. 5.2.2) ausgeführt.	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Aus Sicht des Immissionsschutz nehme ich abschließend wie folgt Stellung: Zur Regelung der anlagenbezogenen Geräusche (Gewerbelärm, der nach der TA Lärm zu beurteilen ist) werden textliche Festsetzungen zur Gliederung des Gebietes aufgenommen (s. Kapitel 5.2). Schädliche Umwelteinwirkungen der Planung auf die benachbarten schutzwürdigen Bebauungen, insbesondere die Wohnbebauung werden so ausgeschlossen. Für eine abschließende Beurteilung zur endgültigen Lärmbelastung in dem angrenzenden Wohngebiet ist die Erstellung eines Lärmgutachtens zwingend notwendig. Aufgrund des noch fehlenden Gutachtens zur schalltechnischen Situation ist daher keine endgültige Stellungnahme seitens des Immissionsschutzes möglich	Zur Offenlage wurde die Geräusch-Emissionskontingentierung ergänzt und in die Festsetzungen und die Begründung aufgenommen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.

4 RN-mfa (Stellungnahme vom 17.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Aus abwassertechnischer Sicht sind die Belange des Ruhrverbands nicht betroffen.	Es wurden keine Bedenken geäußert.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>5</b>	<b>Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stadtentwicklungsplanung (Stellungnahme vom 17.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Für die Beteiligung am o.g. Verfahren bedanke ich mich. Das Planverfahren habe ich zur Kenntnis genommen. Von Seiten der Stadt Dortmund bestehen hierzu keine Bedenken. Ich bestätige die nachbargemeindliche Abstimmung gern. § 2 Abs. 2 BauGB.	Es wurden keine Bedenken geäußert.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>6</b>	<b>Stadtentwässerung Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 17.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Das Plangebiet „Bebauungsplan Nr.193 „Am Dohrbaum“ ist im Generalentwässerungsplan Schwerte-Mitte und in der „Integralen Entwässerungsplanung“ des Ruhrverbandes Essen erfasst. Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A. Die Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes soll im Trennverfahren erfolgen. Das anfallende Abwasser wird der Kläranlage Schwerte zugeleitet. Abwasserbeseitigung: Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes ist das 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 in dem Bebauungsplangebiet überprüft worden. Die hydrologischen Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung in dem Plangebiet nicht möglich ist, so dass nur eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Abwassers in das vorhandene Kanalnetz Am Dohrbaum erfolgen kann. Die Anforderungen hinsichtlich der hydraulischen Einleitungsmenge und der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers sind mit der Stadtentwässerung Schwerte abgestimmt worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die erforderliche Rückhaltung ist im Planentwurf eine Fläche für das Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich vorgesehen.</li> <li>- Der Überflutungsnachweis für das Plangebiet hat im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zu erfolgen.</li> </ul>	<p>In der Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Schwerte AöR ist in der Entwurfsplanung zur Entwässerung keine Versickerung im Erschließungsgebiet vorgesehen. Das geplante Regenrückhaltebecken erhält eine entsprechende Abdichtung (Lehm/Ton-Abdichtung). Ein Durchströmen der schadstoffhaltigen Auffüllungen ist somit ausgeschlossen. Ein entsprechender Überflutungsnachweis für das 30-jährige Niederschlagsereignis wurde geführt und ist im Retentionsvolumen berücksichtigt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

6 Stadtentwässerung Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 17.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge und im Hinblick auf die planerischen Vorsorgegrundsätze ist der Schutz von Gebäuden (z. B. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster, -lichtschächte, Tiefgaragen) und Infrastrukturen vor Starkregen durch planerische, technische, bauliche oder natürliche Schutzmaßnahmen erforderlich. Im Planungsgebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen höher anzulegen. Die Bezugspunkte zur Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe werden im weiteren Verfahren in Abhängigkeit des Schadensrisikos geklärt.</li> <li>- Die Grenze des Bebauungsplanentwurfes verläuft im südlichen Bereich bis zur heutigen Einfahrt zum Kaufland. Die dargestellte Fläche ist als M 2 Teilfläche gekennzeichnet und im Plan als Grünfläche dargestellt. Heute wird dieser genannte Bereich aber als Zufahrt zu den neu bebauten Gewerbegrundstücken und der Wohnbebauung genutzt und sollte als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Straßenrandbepflanzung ausgewiesen werden</li> </ul> <p>Innerhalb dieser Fläche verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht überpflanzt werden dürfen. Diese genannten Leitungen werden zur Ver- und Entsorgung durch den Grünstreifen in Richtung Bebauungsplangebiet weiterverlegt. Eine geplante Bepflanzung in dem Bereich kann nur im ausreichenden Abstand zu den Leitungstrassen erfolgen.</p>	<p>Eine textliche Festsetzungen mit Maßnahmen zum Überflutungsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der südliche Teil des Geltungsbereichs mit der Maßnahmenfläche M 2 wurde verkleinert, da es hier im Bereich der Zufahrten keinen Regelungsbedarf gab.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

7 Gemeinde Holzwickede, Fachbereich IV/Technische Dienste, Planung (Stellungnahme vom 08.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Seitens der Gemeinde Holzwickede werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 193 „Am Dohrbaum“ weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

8 Stadtwerke Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 17.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Stadtwerke Schwerte GmbH möchten das Gebiet an ihre Versorgungsinfrastruktur anschließen. Dazu gehören die Wasser- und Stromversorgung sowie eine Form der Wärmeversorgung.</p> <p>Für die Versorgung ergeben sich Flächenbedarfe für Anlagenstandorte sowie notwendige Versorgungsstrassen, die mit den Stadtwerken abzustimmen sind.</p> <p>Die erforderlichen Anlagenstandorte und weitere Versorgungsinfrastruktur sind zugunsten der Stadtwerke Schwerte GmbH grundbuchlich zu sichern.</p> <p>Darüber hinaus beabsichtigt die Stadtwerke Schwerte GmbH in Kooperation mit ihrer Tochtergesellschaft Elementmedia das Neubaugebiet mit Glasfaser zu erschließen.</p> <p>Zudem besteht seitens der Stadtwerke Unternehmensgruppe Interesse an der Errichtung von Ladeinfrastruktur im Neubaugebiet.</p>	<p>Die erforderlichen Anlagen für die Wasser-, Strom- und Wärmeversorgung sind auf allen als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen uneingeschränkt zulässig. Daher werden keine gesonderten Flächen festgesetzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

9 WASSERWERKE WESTFALEN GmbH, PGW Wassergüte und Wasserwirtschaft (Stellungnahme vom 17.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Erweiterung von Gewerbegebieten innerhalb eines Wasserschutzgebiets (hier Zone III A) gehen mit einer grundsätzlichen Erhöhung des Gefahrenpotenzials für die Wassergewinnung einher.</p> <p>Durch die Würdigung der hierfür ausschlaggebenden Themen in den Kapiteln 4.3, 5.8, 5.9 und 5.10 der Begründung zum Bebauungsplan, werden die Belange des Gewässerschutzes aus unserer Sicht jedoch ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken haben wir nicht.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert, die Belange des Gewässerschutzes werden in der Begründung ausreichend dargestellt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

10 Vodafone West GmbH (Stellungnahme vom 28.03.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

11 PLEdoc GmbH, Netzauskunft (Stellungnahme vom 20.03.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<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"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>11</b>	<b>PLEdoc GmbH, Netzauskunft (Stellungnahme vom 20.03.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	

<b>12</b>	<b>Westnetz GmbH (abgerufen am 20.03.2025)</b>	
	<b>Leitungsauskunft</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Gemäß der Kartendarstellung der Leitungsauskunft (abgerufen am 20.03.2025) liegen im Planbereich keine Leitungen der Westnetz GmbH.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Leitungen der Westnetz GmbH liegen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Leitungsauskunft wird zur Kenntnis genommen.

<b>13</b>	<b>Dortmunder Netz GmbH (Stellungnahme vom 01.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Unsere Stellungnahme geben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit übergreifend für die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) für den Bereich Wärme und die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) für die Bereiche Gas, Wasser und Strom ab. Nach Durchsicht und Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Versorgungsanlagen im Planbereich betreiben.	Es wurden keine Bedenken geäußert.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14 Landwirtschaftskammer NRW (Stellungnahme vom 07.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Gegen Ihre o. g. Planungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken sofern es zu einer einvernehmlichen Regelung mit dem Bewirtschafter der Fläche kommt.</p> <p>Bereits an dieser Stelle wird der Hinweis gegeben, dass erforderliche Kompensationsmaßnahmen so landwirtschaftsschonend wie möglich festzusetzen sind, besonders geeignet sind Kalamitätsflächen, die Im Stadtgebiet Schwerte ausreichend vorhanden sind.</p>	<p>Die Einvernehmlichkeit mit dem Bewirtschafter ist gewährleistet. Die Kompensation wird über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna gewährleistet, sofern planexterne Kompensation erforderlich ist.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

15 LWL-Archäologie für Westfalen (Stellungnahme vom 07.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind bereits steinzeitliche, mittelalterliche und frühneuzeitliche Lesefundstellen bekannt. Diese Lesefundstellen lassen das Vorhandensein von Siedlungsplätzen in dem Areal vermuten.</p> <p>Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 vor, die bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler (vgl. § 3 DSchG NW).</p> <p>Um dem nachzukommen, ist folgendes Vorgehen notwendig: Das Plangebiet ist durch Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu prüfen. Diese Maßnahme könnte durch Mitarbeiter:innen unseres Hauses durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer:in zur Verfügung stellen würde. <b>Die Ausstattung des Baggers mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel ist unumgänglich. Andernfalls kann die Untersuchung nicht durchgeführt werden.</b></p>	<p>Eine archäologische Sachverhaltsermittlung wurde durchgeführt. Bemerkenswerte Funde oder Befunde, die eine weitere Beauftragung von Maßnahmen rechtfertigen würden, kamen nicht zutage. Die Fläche wurde von LWL-Archäologie für Westfalen ohne Einschränkungen freigegeben.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>15</b>	<b>LWL-Archäologie für Westfalen (Stellungnahme vom 07.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachverhaltermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.</p> <p><b>Die Stadt wird aufgefordert, sich deutlich vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen mit uns in Verbindung zu setzen.</b></p>	

<b>16</b>	<b>Dortmunder Stadtwerke AG, DSW21, Leitung Planung (Stellungnahme vom 27.03.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen bestehen unsererseits keine Bedenken gegen das o.g. Bauvorhaben.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

17	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen (Stellungnahme vom 16.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 1 und tangiert die 100 m - Anbaubeschränkungszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG).</p> <p>Zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Autobahn GmbH des Bundes geäußert, sofern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die folgenden Hinweise und Beschränkungen berücksichtigt werden. Durch die Lage des Plangebiets werden die Belange der Autobahn GmbH des Bundes tangiert. Daher sind für den Bebauungsplan Nr. 193 „Am Dohrbaum“ die nachstehenden Beschränkungen und Ergänzungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In die Planzeichnung der 25. FNP- Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 193 sind die Anbauverbots- und Beschränkungszone nach § 9 (1-2) FStrG aufzunehmen.</li> </ul>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Anbaubeschränkungszone der Fahrbahn der Autobahn. Der Abstand beträgt an der kürzesten Strecke über 100 m. Die Auffahrt – sofern die Anbaubeschränkungszone darauf zu beziehen ist, liegt in der kürzesten Entfernung rund 90 m Entfernung zur Grundstücksgrenze. Im Zwischenraums stehen Gebäude. Bis zur Baugrenze sind weitere 5 m hinzuzurechnen, so dass auch bezogen auf den Kurvenradius der Auffahrt vorsorglich davon ausgegangen werden kann, dass der abstand in dem allergrößten Teil des Plangebietes eingehalten wird. Auf eine Kennzeichnung wurde daher verzichtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das vorgebrachte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erhebliche Verschlechterung der verkehrlichen Situation am Knotenpunkt zu erwarten ist. Sollte sich jedoch abzeichnen, dass nach Umsetzung der Planung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 1 gefährdet wird, sind entsprechende Gegenmaßnahmen mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen</li> </ul>	<p>Die Überarbeitung des Gutachtens zur Offenlage hat keine anderen Ergebnisse erbracht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten jeder Art sind gem. § 9 (1) FStrG innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht zulässig. Dieses betrifft auch alle Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Nebenanlagen, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Hierunter fallen auch sämtliche Erdbecken und sonstige Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen</li> </ul>	<p>Der Abstand zum äußersten Rand der Fahrbahn der Auffahrt beträgt mehr als 90 m, so dass der Bebauungsplan vollständig außerhalb der Anbauverbotszone liegt. Gleiches gilt für die Anbaubeschränkungszone (s.o.). Die geplante Entwässerung tangiert die Anlagen der Autobahn nicht, sondern die Abwasser werden Richtung Süden geführt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

17	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen (Stellungnahme vom 16.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß § 9 (2) FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung / Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen.</li> <li>- Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 9 (6) FStrG keine Anlagen der Außenwerbung zulässig. In der daran anschließenden 100 m - Anbaubeschränkungszone bedürfen alle Werbeanlagen der Zustimmung bzw. Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Sofern Werbeanlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszone von der Autobahn eingesehen werden können, ist das Fernstraßen-Bundesamt ebenfalls zu beteiligen, um die Anlagen hinsichtlich der Verkehrssicherheitsbelange bewerten zu können (§ 33 StVO). Die Verbots- und Genehmigungspflicht betrifft auch alle temporären Anlagen und Schilder.</li> <li>- Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt werden. Auf eine hinreichende Abschirmung der Freiraum- und Außenbeleuchtung zur Autobahn ist zu achten. Die Leuchtpunkthöhen der einzelnen Lichtquellen sind möglichst niedrig zu wählen, um eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer ausschließen zu können. Mobile Anlagen und Fahrzeugbeleuchtungen sind durch wirksame bauliche Maßnahmen zur Autobahn abzuschirmen. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen.</li> <li>- Den Grundstücken der Bundesautobahn darf kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und der Erschließungsstraße zugeführt werden.</li> </ul>	

17 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen (Stellungnahme vom 16.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.</li>   <li>- Es ist zu beachten, dass die vorstehenden Ausführungen lediglich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben werden und diese keine Mitwirkung am Zustandekommen des Bebauungsplans im Sinne des § 9 Abs. 7 FStrG darstellen.</li> </ul> <p>Um eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird mit dem Gewerbegebiet keine grundsätzlich lärmsensible Nutzung geplant und die Ergebnisse der Lärmkartierung sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

18 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ruhr, Bochum, (Stellungnahme vom 13.06.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nach dem aktuellen Stand der Informationen, zum B-Planverfahren 193 der Stadt Schwerte, möchte ich Ihnen mitteilen, dass der Landesbetrieb für Straßenbau NRW, RNL Ruhr, keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr.193 hat. Wir bitten Sie uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

19 Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (Stellungnahme vom 16.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die positive gewerbliche Entwicklung in den zurückliegenden Jahren führt dazu, dass für künftige Ansiedlungen keine relevanten planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Mit der gesicherten Steuerung zur</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>

19 Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (Stellungnahme vom 16.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sollen die vorhandenen ergänzt werden und damit an den künftigen Bedarfsentwicklungen angepasst werden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 193 „Am Dohrbaum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer mittlerer und kleinerer Gewerbeunternehmen geschaffen werden. Die Art der Erschließung soll größere Ansiedlungen nicht behindern und dabei die Auswirkungen auf vorhandene Siedlungsbereiche ausschließen. Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund begrüßt außerordentlich die Schaffung neuer Gewerbeflächen. Es bestehen sowohl gegen den Bebauungsplan Nr. 193 "Am Dohrbaum" als auch gegen das Parallelverfahren "25. Änderung des Flächennutzungsplans" keine Bedenken.</p> <p>Wir behalten uns vor, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Basis detaillierterer Informationen eine ergänzende oder abweichende Stellungnahme abzugeben</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20 Thyssengas GmbH, Integrity Management Dokumentation / Netzauskunft (Stellungnahme vom 20.03.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Von dem zuvor genannten behördlichen Verfahren werden weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft betroffen.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die Planungsgrenzen beibehalten werden, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan  
Nr. 193 „Am Dohrbaum“**

**Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB**

24. März bis 17. April 2025

1	Bürger 1 (Stellungnahme vom 24.03.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Für das Gewerbegebiet wäre eine Art Einkaufcenter / Galerie sehr gut. Es würde den Standort deutlich aufwerten, wenn dort diverse Einkaufsmöglichkeiten wären wie beispielsweise das Ruhrtalcenter in Wetter. Es wäre definitiv ratsam hier noch ein neues Fitnessstudio anzusiedeln, da das Injoy viel zu überteuert ist. Und eine kostengünstige Alternative nur in Aplerbeck oder Hörde anzutreffen ist. Dies führt dann natürlich dazu, dass die Kaufkraft aus Schwerte nach Dortmund gelangt. Ein MC-Shape beispielsweise sucht ständig neue Standorte deutschlandweit in denen noch eine Nische vorhanden ist. Was hier in Schwerte definitiv der Fall ist. Es müsste m. E. dafür gesorgt werden das da nicht nur Unternehmen sich ansiedeln die Lagerstätten betreiben. Sollte so ein Center geplant werden würden sich garantiert viele Unternehmen finden, die sich dort langfristig ansiedeln würden.</p> <p>Solche Einkaufcenter sind nunmal mittlerweile in jeder Stadt vertreten und führen dazu das der Standort weiterhin (besonders für jüngere Menschen) attraktiv bleibt, denn so wie es gegenwärtig ist, befindet sich der Standort auf den besten weg um abgehängt zu werden.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte (Fort-schreibung 2023) ist die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt. Das geplante Gewerbe-gebiet liegt außerhalb der Nahversorgungszentren und des zentralen Versorgungsbereiches, daher erfolgt der Ausschluss von Einzelhandel und die nur ausnahms-weise Zulässigkeit als untergeordneter Bestandteil ande-rer Hauptnutzungen.</p> <p>Aufgrund der dezentralen Lage in der Stadt Schwerte sind auch Fitnessstudios als Anlagen für sportliche Zwe-cke ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet soll der An-siedlung z. B. von Büronutzungen oder nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben dienen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

2	Bürger 2 (Stellungnahme vom 31.05.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>In den letzten Jahren hat das Verkehrsaufkommen im Alten Dortmunder Weg bereits erheblich zugenommen. Dies ist nicht nur auf den täglichen Pendlerverkehr zurückzuführen, sondern auch auf die zunehmende Nutzung durch Fahrzeuge, die unsere Straße als Abkürzung und Umgehung der Hörder Strasse nutzen. Diese Situation wird sich durch die geplante zukünftige Bebauung am Dohrbaum voraussichtlich noch verschärfen. Wir befürchten, dass der Verkehr weiter ansteigen wird, was die Sicherheit und Lebensqualität der Anwohner erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>Durch das Plangebiet entstehen Verkehre durch Beschäftigte, Besucher:innen/Kunden und Wirtschaftsverkehr. In der räumlichen Verkehrsverteilung wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Verkehre über die B236 in Richtung Norden abgewickelt werden. Auch die südliche Anbindung über die B236 in Richtung des Zentrums von Schwerte sowie die östliche Anbindung über die Straße Am Eckey haben eine gewisse Bedeutung. Die weiteren Anbindungen an den Knotenpunkten B236/Am Eckey/Talweg und Am Eckey/Alter Dortmunder Weg haben eine untergeordnete Bedeutung. In der Betrachtung der Leistungsfähigkeit zeigt sich, dass am Knotenpunkt B236/Am Eckey/Talweg sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde Probleme in der Verkehrsabwicklung entstehen. Diese existieren bereits im Bestand und werden durch die Neuverkehre nochmal in geringem Maße verstärkt.</p> <p>Am Knotenpunkt Am Eckey/Alter Dortmunder Weg ist eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre möglich. Ein Problem sind mögliche Ausweichverkehre auf der Achse Heidestraße/Alten Dortmunder Hellweg, nördlich der Anbindung an den Knotenpunkt Am Eckey. Um hier eine Entlastung zu schaffen, werden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen empfohlen, sowie eine entsprechende Beschilderung mit Durchfahrtsverbot und „Anlieger frei“. Diese können jedoch nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans umgesetzt werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>


<b>2</b>	<b>Bürger 2 (Stellungnahme vom 31.05.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Ein weiterer Punkt ist, dass die bestehenden Verkehrsregelungen und -beschränkungen (30er-Zone und LKWverbot) häufig ignoriert werden. Trotz klarer Hinweise und Verbote kommt es regelmäßig zu Missachtungen, was zu gefährlichen Situationen, insbesondere für Kinder und ältere Menschen, führt. Eine Umwandlung in eine gesperrte Anliegerstraße würde nicht nur den Durchgangsverkehr reduzieren, sondern auch die Einhaltung der bestehenden Regelungen unterstützen. Eine solche Maßnahme wäre im besten Interesse der Anwohner und der gesamten Gemeinschaft</p>	<p>Die Einhaltung der Verkehrsregeln kann nicht über einen Bebauungsplan erfolgen. Vom Verkehrsgutachter wurden unterschiedliche regulatorische und bauliche Maßnahmen für das umliegende Straßennetz vorgeschlagen – darunter die Einrichtung von Anliegerstraßen durch entsprechende Beschilderungen – die durch die Stadt Schwerte unabhängig vom Bebauungsplan geprüft werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>3</b>	<b>Bürger 3 (Stellungnahme vom 04.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p><u>1. Vorbemerkung</u> Unser Grundstück, [REDACTED], grenzt direkt östlich an die geplante Bebauung. Unser Haus befindet sich in einem Abstand von nur 11,6 Metern zur Grenze. Für den Bau unseres Hauses war seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 167 „Alter Dortmunder Weg“ maßgebend. In der Begründung des Bebauungsplans wurde als „Maß der baulichen Nutzung“ unter anderem folgendes festgelegt: „Die <b>Höhenentwicklung</b> der künftigen Gebäude soll sich als Unterstützung der <b>natürlichen</b> Geländetopographie entwickeln und von hier zu den <b>westlichen</b>, südlichen und östlichen <b>Rändern</b> der geplanten Bebauung <b>abfallen</b>; d.h. ... entsprechend geringere Geschos- zahlen an den Rändern. Dort sollen die Gebäudehöhen durch die Festsetzung der <b>Traufhöhen von max. 5 m</b> und der Gesamtbreiten durch die Festsetzung der Bauweise abnehmen, um den Übergang in die benachbarten Grünzüge aufgelockerter zu gestalten. Die überwiegend festgesetzten <b>Grundflächenzahlen von 0,4</b> und <b>Geschossflächenzahlen von 0,8</b> ... schaffen, ... Gestaltungsspielraum im Sinne einer <b>flächensparenden</b> Bebauung.“ In</p>	<p>Als der Bebauungsplan Nr. 167 aufgestellt wurde, war bereits das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte vorgesehen. So heißt es in der Begründung: „Westlich und nördlich der Wohnbauflächen sind als „Grünpuffer“ zu den geplanten gewerblichen Bauflächen im Westen Grünflächen mit der Zweckbindung für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.“ Die Grünpufferfläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche M 2 mit Pflanzbindungen enthalten. Von der Grundstücksgrenze aus schließt sich im Plangebiet eine 20 m breite Grünfläche als Grünpuffer an. Die Grenze zur überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet GE 3 beträgt noch einmal 5 m. Somit darf die</p>


3	Bürger 3 (Stellungnahme vom 04.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>dem jetzt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr.193 „Am Dohrbaum“ mit Gebäudehöhen von 12,5 m (zuzügl. Solaranlagen u.a.) und GRZ 0,8 bzw. GFZ 2,4 im östlichen und nördlichen Bereich scheint man von der früheren Begründung des Bebauungsplans Nr.167 „Alter Dortmunder Weg“ nichts mehr wissen zu wollen. Die restriktiven Vorgaben im Bebauungsplan Nr.167 haben uns seinerzeit erheblich eingeschränkt, z.B. keine zwei Vollgeschosse ohne Dachschrägen möglich.</p> <p>Es verwundert uns sehr, dass Politik und Verwaltung jetzt eine komplett andere Konzeption einer intensiven Bebauung verfolgen, die jetzt wiederum Beeinträchtigungen unseres Grundstücks und der unserer Nachbarn zur Folge hat. Da dürfen sich unsere Volksvertreter nicht über Politikverdrossenheit und deren Folgen wundern.</p> <p><u>2. Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr.193 „Am Dohrbaum“</u></p> <p>U.a. im östlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes ist eine nominelle Bauhöhe von 12,5 m geplant. Unter Berücksichtigung von Topografie, Solaranlagen und ggf. weiteren Dachnutzungen (Lüftungs-/Klimaanlagen) ergäbe sich hier im Erscheinungsbild eine Gebäudehöhe - bezogen auf unser Grundstück und die Grundstücke unserer Nachbarn - von 15 m bzw. ca. 17 m. Neben der massiven optischen Beeinträchtigung würde in der WSW-Lage unserer Grundstücke bei mittlerem Sonnenstand (21. März) ein Schattenwurf von 62 m entstehen.</p> <p><u>2a. Antrag Geschosshöhenbeschränkung</u></p> <p>Wir beantragen, die Geschosshöhe im Bereich GE3 auf 2 Geschosse zu begrenzen.</p> <p>Sollte dem nicht entsprochen werden, sollte zumindest der Bereich, der östlich der Baufenster, die im Erschließungsplan der Ingenieurberatung Schiller GmbH eingezeichnet sind, auf 2 Geschosse begrenzt werden.</p> <p>Man würde hiermit zumindest im Ansatz die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 167 „Alter Dortmunder Weg“ wieder aufgreifen und umsetzen: „...Höhenentwicklung der künftigen Gebäude soll sich als Unterstützung der natürlichen Geländetopographie (bzw. vorhandenen Bebauung) entwickeln...“</p>	<p>nächstgelegene bauliche Anlage im Gewerbegebiet in einer Entfernung von 25 m bezogen auf die Grundstücksgrenze errichtet werden.</p> <p>Bezüglich der Höhenentwicklung hat der Bebauungsplan Nr. 167 nur die Abwicklung im Gebiet selbst geregelt. An Gewerbegebiete sind andere Anforderungen zu stellen, um langfristig Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Die Höhenstaffelung ist hingegen auch im Bebauungsplan Nr. 193 vorgesehen. Entlang der Straße Am Eckey ist eine bis zu 5-geschossige Bebauung möglich, in den straßenabgewandten Bereichen eine bis zu dreigeschossige Bebauung.</p> <p>Neben der Geschossigkeit ist im Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe – im Gewerbegebiet GE 3 12,50 m – festgesetzt. Diese darf um bis zu 1,50 m durch Solaranlagen überschritten werden. Anlagen nach TA Luft sind in der Regel punktförmig und nicht flächig auf Gebäuden angesiedelt. Somit ist von einer Bauhöhe von maximal 14 m auszugehen. Das Gebäude würde in einer Entfernung von über 35 m zum benachbarten Wohngebäude stehen und sich – bezogen auf die vom Wohnhaus nächstgelegene überbaubare Grundstücksfläche im GE 3 – ungefähr auf der gleichen Höhe (ca. 152 m über NHN) befinden. Bei einem 14 Meter hohen Gebäude in Schwerte (Nordrhein-Westfalen) beträgt der Schattenwurf zur Wintersonnenwende am 21. Dezember zur Mittagszeit etwa 52 Meter. Schwerte liegt auf ca. 51,4° nördlicher Breite im östlichen Ruhrgebiet. Mit diesem Breitengrad ergibt sich ein Sonnenhöhenwinkel von etwa 15,1° zur Mittagszeit am tiefsten Sonnenstand. Das Verhältnis der Schattenlänge zur Gebäudehöhe beträgt</p>

3	Bürger 3 (Stellungnahme vom 04.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>damit etwa 3,7:1. In den späteren Stunden kann der Schattenwurf länger sein.</p> <p>Der Schattenwurf ist jedoch weder das ganze Jahr noch den ganzen Tag sichtbar, sondern er bewegt sich mit der Sonne. Zur Sommersonnenwende beträgt der Schattenwurf des gleichen 14 Meter hohen Gebäudes in Schwerte z. B. nur etwa 7,4 Meter zur Mittagszeit.</p> <p>Sollte sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall ergeben, dass der Schattenwurf eines neuen Gebäudes die Bestandswohnbebauung unzulässig verschattet, so wäre eine Genehmigung nicht zu erteilen.</p> <p>Eine generelle Absenkung der baulichen Höhen für das GE 3 wird nicht umgesetzt, weil sonst die Errichtung insbesondere von Gewerbehallen z. B. mit Kranbahnen nicht mehr sicher möglich wäre. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sollen nicht von vornherein solche Nutzungen ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

3	Bürger 3 (Stellungnahme vom 04.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>3. Grünfestsetzungen – Verbindende Grünfläche (M2)</u>            Es ist zu begrüßen, dass die Grünfläche u. a. zwischen geplantem Gewerbegebiet und Wohnbebauung realisiert werden soll.            Die Herrichtung des Grünpuffers sollte bereits mit den Erschließungsmaßnahmen erfolgen, damit frühzeitig eine Abgrenzung / Abschirmung von der sich möglicherweise Jahre hinziehenden Bautätigkeit sichergestellt wird. Auch wird damit die Weiterentwicklung der kommunalen Grünzüge forciert.            Die vorgesehenen Baumhecken sollen direkt an unserer Grundstücksgrenze (dem Gewerbegebiet abgewandten Seite) bzw. in 10 m Abstand von unserer Grundstücksgrenze (dem Gewerbegebiet zugewandten Seite) gepflanzt werden. In WSW-Lage unseres Grundstücks würden Pflanzen von nur 5 m Wuchshöhe bei mittlerem Sonnenstand (21. März) schon einen Schatten von 18 m bzw. 8 m werfen. Die Tiefe unseres Grundstücks von der Grenze der Grünfläche bis zum Haus beträgt 11,6 m. Damit wären nachmittags Garten und Terrasse vollständig - teilweise auch Fassade/Fenster - verschattet.</p> <p><u>3a. Antrag Höhenbeschränkung des Bewuchses</u>            Wir beantragen, im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung auf der verbindenden Grünfläche (M2) nur solche Baumhecken zu pflanzen, die eine maximale Höhe von 3 m (der dem Gewerbegebiet abgewandten / Wohnbebauung zugewandten Seite) bzw. eine maximale Höhe von 5 m (der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite) erreichen.</p>	<p>Die geplante verbindende Grünfläche soll bei jeder 10. Pflanzung einen Baum erhalten, ansonsten sind die Anpflanzungen heckenartig vorzusehen. Mit der Zeit wird sich eine Aufwuchshöhe entwickeln, die in den vom Bürger prognostizierten Bereich gelangen kann. Dabei ist zu beachten, dass die verbindende Grünfläche aufgrund des Geländeeinschnittes etwas tiefer liegt als das Grundstück selbst.            Die Verschattung des Grundstücks ist aber nicht permanent, sondern abhängig von der Jahreszeit und dem Blätterbewuchs der Pflanzen im Grünstreifen.            Eine dauerhafte Höhenbeschränkung der Bepflanzung wäre mit regelmäßigen Eingriffen in den Bewuchs verbunden und wird nicht als angemessen oder erforderlich erachtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>            Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p><u>4. Anregung zum Fuß- und Radweg in der verbindenden Grünfläche (M2)</u>            Wir regen an, eine Erweiterung des Fuß- und Radwegs über die Grünfläche des Flurstücks 925 für einen Zugang vom Thüringerweg einzurichten, um aus dem Wohngebiet eine kürzere fußläufige Erreichbarkeit in Richtung Stadtzentrum zu ermöglichen.            Formal ist hier auch der Bebauungsplan Nr. 167 „Alter Dortmunder Weg“ betroffen. Es wäre sinnvoll, diese Erweiterung im Rahmen der Herrichtung des Fuß- und Radweg mit zu realisieren.</p>	<p>Der Fuß- und Radweg in der Grünfläche M 2 erhält im Rahmen der Realisierung einen Abzweig zum Thüringerweg. Die durchgehende Realisierung wird bei Errichtung des Weges im Plangebiet geprüft.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>            Der Anregung wird gefolgt.</p>

4	Bürger 4 (Stellungnahme vom 06.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den B-Planentwurf Nr. 193 „Am Dohrbaum“ ein. <b>Nach meiner Einschätzung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben</b>, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.</p> <p><b>Meine Gründe für den Einspruch sind wie folgt:</b></p> <p><b>1. Unzureichende Berücksichtigung geplanter angrenzender Bebauung:</b></p> <p>Der Planentwurf ignoriert die geplante Bebauung des angrenzenden Flurstücks mit einem Lebensmittelgeschäft (Rewe), was zu einem unverhältnismäßigen Anstieg des Verkehrsaufkommens am alten Dortmunder Weg führt. Die getrennte Planung dieser eng benachbarten Bebauungspläne ist grob fahrlässig. Laut Verkehrsplaner ist die Verkehrssituation bereits jetzt unzureichend, und eine zweite Verkehrsmessung ist dringend erforderlich. <u>Hier muss die Stadt Schwerte eine Gesamtplanung erstellen</u></p> 	<p>Das Verkehrsaufkommen des geplanten Lebensmittelmarktes wurde im Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 193 in der Überarbeitung berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es in der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt B236/Am Eckey/Talweg durchaus zu verkehrlichen Problemen kommt, die bereits im Bestand bestehen. Durch das Vorhaben ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der verkehrlichen Situation an dem Knotenpunkt zu rechnen und entsprechend steht dies seiner Umsetzung nicht direkt im Wege. Für die weiteren Knotenpunkte ergeben sich keine erheblichen Verschlechterungen, auch nicht unter Berücksichtigung des Lebensmittelmarktes.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wurde gefolgt.</p>

<p><b>2. Negative Auswirkungen auf die Umwelt:</b>  Der Bebauungsplan hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna, die nicht ausreichend geprüft wurden. Bei meinen Spaziergängen in der Umgebung habe ich zahlreiche Greifvögel, darunter Milan, Bussarde, Falken und Uhus, beobachtet. Auf der Wiese und um das Grüngelände herum leben viele weitere heimische Tierarten, die ggf. unter Artenschutz stehen. Darunter sind Fledermäuse, Sperber, Kiebitze, Falken und Eulen (Anlage1-Foto eines Uhu). Des Weiteren sind Amphibien (Kröten, Molche und Lurche) in dem Planungsgebiet beheimatet. Diese Fläche dient als Nahrungs- und Bruthabitat für viele geschützte Tierarten. Die geplante Bebauung gefährdet die klimawirksame Verdunstungsleistung und Kaltluftproduktion. Zudem wird der Fuß- und Radweg die Problematik des „Verdrängens der Tiere“ fördern. Eine weitere Nutzung des Grünstreifens für Wildtiere statt für den nicht notwendigen Fuß- und Radweg sollte in Betracht gezogen werden. <u>Ohne die Nutzung dieser Grünfläche für die Menschen, wäre eine weitere Nutzung dieses „Grünstreifen (M2) weiter für die Wildtiere (Rehe) denkbar! Dies würde zumindest einen Kompromiss darstellen.</u></p>	<p>Nach der frühzeitigen Beteiligung haben umfangreiche Untersuchungen und Beurteilungen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stattgefunden.  Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Planungsbüro für Landschafts- &amp; Tierökologie, Wolf Lederer: B-Plan Nr. 193 „Am Dohrbaum“ Stadt Schwerte, Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG, Stand: 26.11.2025) sind die vorkommenden Arten erfasst worden.  Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um charakteristische Vogelarten der Siedlungsrandgebiete, Gärten, Parks und Waldränder, die überwiegend als sog. commune Arten in der Stadt Schwerte relativ häufig sind. Diese Vogelarten, überwiegend Baum- und Strauchbrüter, haben ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten überwiegend am Rande des Geltungsbereichs in den gehölzreichen Strukturen der Wohnsiedlungen im westlichen und südlichen Randbereich, die erhalten bleiben. Höhlenbrüter wie Grünspecht, Buntspecht, Kohl- und Blaumeise wurden überwiegend in den älteren Gehölzbeständen im Süden des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Das Vorkommen seltenerer Arten ist angesichts der Lage des Plangebietes am Rande bestehender Siedlungsstrukturen (Wohnen sowie Industrie/Gewerbe und Verkehr) nicht zu erwarten.  Die nachgewiesenen Fledermausarten nutzen vor allem die älteren Gehölzbestände und die Randbereiche der Siedlungen zur Nahrungssuche, der Abendsegler auch die offene Wiesenfläche. Beide Arten haben ihre Tagesquartiere</p>
--	---

4 Bürger 4 (Stellungnahme vom 06.04.2025)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
 <p>The image is a site plan map of a development area. It features several green highlighted zones labeled M1 through M6. M1 is a narrow strip on the right side. M2 is a large, irregularly shaped area in the center-right, outlined in pink. M3 is a rectangular area at the top. M4 is a small rectangular area at the bottom. M5 is a horizontal strip on the left side. M6 is a long, narrow strip along the bottom-left edge. The map shows building footprints, roads, and green spaces.</p>	<p>vor allem in Gebäuden und Baumhöhlen außerhalb des Plangebietes.          Weitere besonders und streng geschützte (und/oder gefährdete) Arten aus anderen Tiergruppen, wie z. B. Pflanzen, Tagfalter oder Amphibien und Reptilienarten konnten im Bereich der Vorhabenfläche einschl. näherem Umfeld aufgrund fehlender artspezifischer Lebensraumstrukturen nicht nachgewiesen werden.          Einer Nutzung der verbindenden Grünfläche auch als Fuß- und Radweg stehen keine Erkenntnisse entgegen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>3. Infrastruktur und Anwohnerinteressen:</b>          Die bestehende Infrastruktur ist bereits stark belastet. Eine Verdichtung der Bebauung würde die Situation weiter verschärfen. Die Interessen der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt. Die Planung scheint ausschließlich den Interessen des Investors und der städtischen Haushaltslage zu dienen, während die Anwohner nur Lasten und keine Vorteile erfahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die geplante Bebauung ist zu massiv und führt zu einer Verschärfung der Verkehrsproblematik. Insbesondere das Parken wird zu einem erheblichen Hindernis im alltäglichen Straßenverkehr. Die vertragliche Absicherung der</li> </ul>	<p>Die langfristigen Planungen für ein Gewerbegebiet für den Bereich Dohrbaum sind im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte dokumentiert. Die Interessen der Bürger werden z. B. über Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionschutz gewahrt.          Die Verschärfung der Verkehrsproblematik wurde gutachterlich untersucht. Durch das Vorhaben ist nicht mit einer erheblichen</p>

4	Bürger 4 (Stellungnahme vom 06.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Parkplatzübernahme durch den Investor ist nicht gegeben, was zu weiteren Problemen führen wird.</p> <p><b>Erschließung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegenetz aus Rad- und Fußwegen und Straßen</li> <li>• Festsetzungen</li> <li>• Straßenerschließung als öffentliche Verkehrserschließung</li> <li>• Fuß- und Radweg in Grünfläche</li> <li>• Anbindungen an neue Verkehrserschließung über Geh- und Fahrrechte</li> </ul>  <p>Gewerbegebiet "Am Dohrbaum"</p>	<p>Verschlechterung der verkehrlichen Situation an den Knotenpunkten zu rechnen. Die späteren Nutzer des Plangebietes sind im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungsverfahren dazu verpflichtet, die erforderlichen Stellplätze für ihren Betrieb im Sinne der Stellplatzsatzung der Stadt Schwerte nachzuweisen. Eine vertragliche Übernahme der Parkplätze hätte an der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze nichts geändert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4	Bürger 4 (Stellungnahme vom 06.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die mehrjährige Bauphase in einem bereits dicht besiedelten Gebiet ist für die Anwohner unzumutbar und beeinträchtigt die Lebensqualität erheblich. Ein klarer zeitlicher Rahmen für die Bauarbeiten fehlt. Hier muss die Stadt Schwerte den Zeitplan deutlich verkürzen.</li> </ul>	<p>In einem Angebotsbebauungsplan können keine Vorgaben zur zeitlichen Realisierung gemacht werden. Für die Bauphase sind durch die späteren Bauherren insbesondere die Vorgaben der AVV Baulärm sowie ggf. weitere Auflagen aus Baugenehmigungen zu beachten. Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung können nicht ausgeschlossen werden, erhebliche Umwelteinwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Fuß- und Radweg bietet keinen erkennbaren Mehrwert und wird die Problematik des „Wildparkens“ in den Wohngebieten verstärken. Eine klare Trennung zwischen Industrie- und Wohngebiet ist notwendig. Die zahlreichen Bürgerbeschwerden wurden Ihnen bei der Vorstellung am 18.03.2025 bereits deutlich vorgetragen.</li> <li>Zudem wird der Fuß- und Radweg die Problematik des „Zumüllens“ in der Natur verstärken. Die bereits vermüllte Fläche rund um Kaufland wird durch die Verbindung zu McDonald's weiter belastet, was die Umwelt zusätzlich schädigt (siehe Anlage)</li> </ul> <p>Ich bitte Sie, meinen Widerspruch zu prüfen und die genannten Punkte in die weiteren Planungen einzubeziehen. Ich bin der Überzeugung, dass eine umfassende Berücksichtigung der Anwohnerinteressen und der Umweltaspekte zu einer besseren und nachhaltigeren Lösung führen kann. Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.</p>	<p>Der geplante Fuß- und Radweg im Bereich der verbindenden Grünfläche schafft eine Verbindung ab vom motorisierten Verkehr zwischen dem Plangebiet bzw. dem Alten Dortmunder Weg und der Hörder Straße im Bereich des Kauflands. Wegen potenzieller Vermüllung auf die Wegeverbindung zu verzichten, ist keine planerische Option. Die Trennung zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wird zum einen über die Grünfläche als Puffer umgesetzt, zum anderen über Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fotoanlagen sind zur Kenntnis genommen worden.</p>



Anlage 1 – Foto Reihe und Uhr:



Anlage 2 - Kaufland



Foto: Anna Schäfer / Focus

Reporter von „Stern“ und „Team Wallraff“ deckten schwere Hygienemängel in Kaufland-Filialen auf. Auch Lebensmittelproben zeigten gesundheitsgefährdende Keime. Die Handelskette reagierte mit der Schließung zweier Märkte und kündigte eine interne Aufarbeitung an.

Anlage 3 – Schnapsflaschen

## NACHRICHTEN

### Hygieneskandal bei Kaufland: Unternehmen räumt Missstände ein

4. April 2020

Lesen Sie 2 Minuten

Nach gravierenden Hygienemängeln in mehreren Filialen sieht sich Kaufland zu schnellen Konsequenzen gezwungen. Die Supermarktkette steht im Fokus einer éristigsten Recherche von „Team Wallraff“ – Reporter undercover“, dem Magazin „Stern“ und dem Sender RTL. Die Enthüllungen werfen kein gutes Licht auf den Umgang mit Sauberkeit, Lebensmittelrisiken und Personalführung in den betroffenen Märkten.

#### Enthüllungen in über 80 Prozent der getesteten Filialen

Insgesamt 50 Kaufland-Märkte wurden im Rahmen der Recherche besucht. In über 80 Prozent davon fanden sich laut den Undercover-Reportern hygienische Mängel – flimmere verschimmelte Kronenröcke, abhandefene Ware, tierfische Saunen von

4	Bürger 4 (Stellungnahme vom 06.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		



*Anlage 4 - Foto Zustand – Regenrückhaltebecken – K10*



5	Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.042025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Als langjähriger Anwohner der Schwerterheide, kann ich natürlich verstehen, dass man ein derartiges "Grundstücksfilet" in dieser Lage gerne gewerbetechnisch nutzen möchte.</p> <p>Auf der Veranstaltung hat man marketingtechnisch einen hohen Bedarf an neuen Gewerbemöglichkeiten dargestellt, warum man dann allerdings einen Erschließungszeitraum von 3-10 Jahren in Aussicht stellt, wissen vermutlich nur die Vortragenden!</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, dessen Flächen nicht bereits vollständig vermarktet sind. Daher entspricht der Zeitraum den Erfahrungen für die vollständige Vermarktung eines Gebietes. Die Erschließung wird vollständig zu Beginn errichtet, einzelne Grundstücke werden sukzessiv bebaut.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Anwohner der Schwerteheide haben mehr als 30 Jahre für eine Umgehungsstraße gekämpft, damit der zunehmende Verkehr in ein Gewerbegebiet (Binnerheide) nicht mehr durch ein Wohngebiet mit Tempo 30km/h und anliegender Schule führt. Dieses hat natürlich zur Entlastung geführt und hat mehr als 30 Jahre gedauert. Nun hat man zwei Bauvorhaben an der neuen Umgehungsstraße K10N, Gewerbegebiet "Am Dohrbaum" und direkt nebenan "REWE", die dazu führen werden, dass das Wohngebiet um die Schwerterheide mit Tempo 30 verkehrstechnisch überladen werden. Also das Gegenteil von Entlastung. Die Gutachten weisen beide eine Mehrbelastung an Fahrzeugen auf!</p> <p>Bedauerlicherweise gibt es zu beiden Bauvorhaben kein Verkehrskonzept. Auch hier "Am Dohrbaum" spricht man im Verkehrsgutachten über eine mittelprächtige Lage und wir alle wissen, der Verkehr wird weiter zunehmen.</p> <p>Es ist erschreckend zu sehen, dass man hier einfach drüber weggeht und wirtschaftliche Interessen einen deutlichen Vorrang haben gegenüber dem Menschen, dem Anwohner. Wir haben und unmittelbarer Nähe Schulwege in Richtung Grundschule, in Richtung der beiden Gymnasien und hierzu gibt es nicht ein Satz zum Schutz der nächsten Generationen.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten nutzt Statistik und Zahlen, der Mensch im Auto sucht sich seinen schnellsten Weg und damit auch hier die Schleichwege durch die Wohngebiete um den Alter Dormunder Weg und die Heidestraße. Google Maps zeigt heute schon diese beide Straßen als die schnellste Verbindung von Kreisverkehr "Am Eckey" zur Autobahn an und das spürt man auch deutlich und wenn es dann noch kracht, wie in dieser Woche (Unfall an der Autobahnauffahrt A1) und sich die 40 Tonner verbotenenweise über den Alter Dormunder Weg, weiter über die Heidestraße zur Autobahn quälen, über die Bürgersteige wo Schulkinder hergehen, dann fällt dem Bürger nicht mehr allzuviel ein.</p> <p>Wir wollen das Rad nicht zurückdrehen, erwarten aber auch ein sicheres und nachhaltiges Verkehrskonzept für die Bürger der Schwerterheide und insbesondere auch für die junge Generation!</p> <p>Könnte bedeuten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbindung der Heidestraße zur B236 zum Schutz der Bürger, dafür wurde ja schließlich eine Umgehungsstraße (K10N) gebaut</li> <li>• Reduzierung von Tempo 30 auf Tempo 20 Alter Dormunder Weg und Heidestraße</li> </ul>	<p>Sowohl für den geplanten Lebensmittelmarkt als auch für das geplante Gewerbegebiet wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Verkehrsgutachten für das Gewerbegebiet „Am Dohrbaum“ wurde nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt, um die durch den Lebensmittelmarkt entstehenden Verkehre zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wird eine Verkehrserhebung an den Knotenpunkten B236/Am Eckey/Talweg und Am Eckey/Alter Dortmunder Weg durchgeführt. In dieser zeigt sich, dass vor allem der Knotenpunkt B236/Am Eckey/Talweg bereits relativ stark belastet ist. Die Hauptverkehre liegen hierbei auf der B236. Der Knotenpunkt Am Eckey/Alter Dortmunder Weg ist kleiner dimensioniert. Durch beide Vorhaben kommt es im Raum zu zusätzlichen Verkehren, die jedoch die Grenze der Leistungsfähigkeit der Knoten nicht überschreiten.</p> <p>Um hier eine Entlastung zu schaffen, werden gutachterlich Maßnahmen empfohlen, die jedoch nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden können, sondern im Weiteren durch die Stadt Schwerte geprüft werden. Zu den Empfehlungen gehören regulatorische und bauliche Maßnahmen.</p> <p>Zu den regulatorisch empfohlenen Maßnahmen gehört z. B. die gezielte Beschilderung zur Verkehrsführung entlang der Hauptverkehrsstraßen zur Verkehrsberuhigung in den Nebenstraßen (z. B. „Anlieger frei“). Nur durch regelmäßige polizeiliche Kontrollen kann jedoch eine Einhaltung solcher regulatorischen Maßnahmen gewährleistet werden.</p> <p>Ein weiterer potenzieller Schritt der Verkehrsberuhigung ist die bauliche Umgestaltung des Straßenraums, mit dem Ziel den Kfz-Verkehr zu entschleunigen. Zu den baulichen Maßnahmen gehört die Aufpflasterung oder die Errichtung von vorgezogenen Seitenräumen.</p>
---	--

5 Bürger 5 (Stellungnahme vom 04.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchfahrtsverbot LKW &gt; 7,5t auch für den Alter Dortmunder Weg mit der dazugehörigen großzügigen Beschilderung, das 16t Schild an der Autobahnbrücke Alter Dortmunder Weg wird idR. ignoriert</li> <li>• Alter Dortmunder Weg von der Kreuzung K10N und auch die Heidestraße als Anliegerstraße.</li> </ul> <p>Denn eine Grundsatzfrage stellt sich wie so oft - Was tut die Stadt Schwerte für ihre Bürger, die in diesem Bereich wohnen? Wo sind ihre Konzepte zur Entlastung? Mehr Verkehrsaufkommen und das ist ja in beiden Verkehrsgutachten "Am Dohrbaum" und "Rewe" belegt, führen zu höherer Umweltbelastung für den Menschen vor Ort, den Anwohnern, Bürger der umliegenden Wohngebiete durch Lärm, CO2 Ausstoß, Bremsenabrieb, etc. Die Stadt Schwerte sollte auch eine Verantwortung für ihre Bürger haben und diese ist im gegebenen Status nicht zu erkennen, mangels eines nicht vorhandenen Verkehrskonzeptes. Spricht man mit Nachbarn und anliegenden Bürgern ist das Thema Verkehr berechtigterweise das Hauptanliegen zu beiden Bauvorhaben. Und das ist ja auch bereits bekannt!</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

6 Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ich bin gegen den Bebauungsplan und nehme wie folgt Stellung: Es wurden bisher nicht alle verfügbaren Flächen genutzt, die sowieso schon versiegelt sind und dadurch wertvolle Freiflächen vernichten. Das sind insbesondere Dachflächen auf großen Gebäuden und Parkplätze, die mit PVA auf Ständerwerken überdacht werden können. Durch die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Fotovoltaik geht wertvolle Fläche für die Nahrungsmittelproduktion in Schwerte verloren. Die Ackerflächen spielen eine wichtige Rolle in der Nahrungsmittelproduktion. Die Umwandlung von Ackerland in Fotovoltaik wird die regionale Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Erzeugnissen in Schwerte beeinträchtigen.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass sich die Stellungnahme nicht auf den Bebauungsplan Nr. 193 bezieht, da mit dieser keine Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet werden, sondern Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

6	Bürger 6 (Stellungnahme vom 04.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ackerflächen sind oft Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten. Die Installation von Solaranlagen könnte die lokale Biodiversität gefährden, insbesondere wenn große Flächen umgewandelt werden.</p> <p>Bodenqualität: Die Versiegelung von Ackerflächen kann die Bodenqualität beeinträchtigen und langfristige Auswirkungen auf die Fruchtbarkeit des Bodens haben. Dies könnte die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung erschweren, wenn nach der Nutzung als Fotovoltaik diese wieder zurückgebaut wird.</p> <p>Solarpanels können Licht reflektieren, was zu Blendung führen kann. Dies könnte insbesondere für Anwohner störend sein, die in der Nähe wohnen und durch die Reflexion beeinträchtigt werden</p> <p>Obwohl Solaranlagen in der Regel leise sind, können begleitende Einrichtungen wie Wechselrichter oder Transformatoren Geräusche erzeugen, die für Anwohner störend sein könnten.</p> <p>Die Veränderung von Landschaften kann auch lokale Klimabedingungen beeinflussen, was wiederum Auswirkungen auf die Flora und Fauna haben kann.</p> <p>PV-Freiflächenanlagen heizen die Umgebung auf, weil sie einerseits die Sonne stark absorbieren (auch wenn man die Einspeisung wegchnet) und andererseits die Verdunstung auf den Flächen stark vermindern. Daher gehören PV Anlagen auf sowieso schon befestigte Flächen, wie Gebäude, Parkplätze, (Fußgänger-)Wege etc. Bei diesen Flächen gibt es jetzt schon keine Verdunstung .... Zusätzlich würden sie da oft noch eine zusätzliche Funktion erfüllen (Überdachter Parkplatz oder Fußweg).</p>	

7 Bürger 7 (Stellungnahme vom 12.04.2025)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Verkehrssituation im Hinblick auf Umgehungsverkehr über die Straßen alter Dortmunder Weg/Heidestraße wird das gesamte Wohnumfeld nachteilig beeinflussen. Hinzu kommen werden parkende Fahrzeuge im Bereich alter Dortmunder Weg bei prognostizierten 400-500 Arbeitsplätzen.</p> <p>Hinzukommt die Vernachlässigung von Nutzung eines Teils der Fläche für Wohnungsbau bei einer gleichzeitig prognostizierten Vermarktungsdauer für die Fläche von bis zu zehn Jahren.</p>	<p>Die Verkehrssituation wurde gutachterlich untersucht und für das umgebende Straßennetz wurden Maßnahmen vorgeschlagen (regulatorische und bauliche Maßnahmen), um Ausweichverkehre zu reduzieren oder zu verhindern. Diese Maßnahmen können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern sie werden durch die Stadt Schwerte geprüft.</p> <p>Parkverkehre am Alten Dortmunder Weg werden nicht als grundsätzliches Problem gesehen, da zu jedem Bauvorhaben die erforderlichen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, dessen Flächen nicht bereits vollständig vermarktet sind. Daher entspricht der Zeitraum den Erfahrungen für die vollständige Vermarktung eines Gebietes. Die Erschließung wird vollständig zu Beginn errichtet, einzelne Grundstücke werden sukzessiv bebaut.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

8 Bürger 8 (Stellungnahme vom 15.04.2025)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>In unserem Wohngebiet, Alter Dortmunder Weg, ist schon länger eine signifikante Verkehrsbelastung zu spüren. Die aktuelle Situation erfordert eine kritische Betrachtung der möglichen Folgen einer weiteren Bebauung, um die Lebensqualität der Anwohner zu sichern.</p>	<p>Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wird eine Verkehrserhebung an den Knotenpunkten B236/Am Eckey/Talweg und Am Eckey/Alter Dortmunder Weg durchgeführt. In dieser zeigt sich, dass vor allem</p>

8	Bürger 8 (Stellungnahme vom 15.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Aktuelle Verkehrsbelastung Derzeit ist das Wohngebiet stark frequentiert, da der Alte Dortmunder Weg häufig als Schleichweg in Richtung Süden und Norden benutzt wird. (Anmerkung: Witzig, dass im Verkehrsgutachten dieser Schleichweg auch noch angepriesen wird. Zitat: " Nach Norden ist nur ein kleiner Teilbereich Schwertes erreichbar, gleiches gilt auch für den Alten Dortmunder Weg in Richtung Süden. Bei einer erhöhten Verkehrsbelastung auf der B236 kann diese Verbindung jedoch ggf. als Schleichweg in Richtung Süden genutzt werden." Zitat Ende. Die bereits bestehende Infrastruktur ist an ihrer Belastungsgrenze, was sich negativ auf die Sicherheit und den Komfort der Anwohner auswirkt. Eine zusätzliche Bebauung würde die Verkehrsbelastung weiter erhöhen. Dies könnte zu folgenden Problemen führen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhte Unfallgefahr: Mehr Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger und Kinder, sind gefährdet.</li> <li>• Lärmbelastung: Eine Zunahme des Verkehrs würde die Ruhe und Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigen.</li> <li>• Eingeschränkte Erreichbarkeit: Engpässe könnten die Zufahrt zu wichtigen Einrichtungen, wie Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, erschweren.</li> </ul> <p>Parkende Anwohner- PKW führen zu kuriosen, unfallträchtigen Ausweichmanövern von Fahrzeugen, die aus Nord und Süd kommen, wie z. B. über den Bürgers-teig fahren. Vorschlag zur Umwandlung der Verkehrsberuhigten Straße Um den negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, schlage ich die Umwandlung der Straße in eine Anliegerstraße vor. Diese Maßnahme könnte folgende Vorteile bieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des Durchgangsverkehrs: Durch die Umwandlung wird die Nutzung als Schleichweg unattraktiv für Durchreisende.</li> <li>• Sicherheitsgewinn für Anwohner: Eine Anliegerstraße sorgt für eine ruhigere Umgebung und mehr Sicherheit für Fußgänger und Kinder.</li> </ul> <p>Verbesserte Lebensqualität: Weniger Verkehr führt zu einer geringeren Lärmbelastung und einer höheren Wohnqualität.</p>	<p>der Knotenpunkt B236/Am Eckey/Talweg bereits relativ stark belastet ist. Die Hauptverkehre liegen hierbei auf der B236. Der Knotenpunkt Am Eckey/Alter Dortmunder Weg ist kleiner dimensioniert. Durch den Bebauungsplan kommt es im Raum zu zusätzlichen Verkehren, die jedoch die Grenze der Leistungsfähigkeit der Knoten nicht überschreiten. Um im umgebenden Straßennetz eine Entlastung zu schaffen, werden gutachterlich Maßnahmen empfohlen, die jedoch nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden können, sondern im Weiteren durch die Stadt Schwerte geprüft werden. Zu den Empfehlungen gehören regulatorische und bauliche Maßnahmen. Zu den regulatorisch empfohlenen Maßnahmen gehört z. B. die gezielte Beschilderung zur Verkehrsführung entlang der Hauptverkehrsstraßen zur Verkehrsberuhigung in den Nebenstraßen (z. B. „Anlieger frei“). Nur durch regelmäßige polizeiliche Kontrollen kann jedoch eine Einhaltung solcher regulatorischen Maßnahmen gewährleistet werden. Ein weiterer potenzieller Schritt der Verkehrsberuhigung ist die bauliche Umgestaltung des Straßenraums, mit dem Ziel den Kfz-Verkehr zu entschleunigen. Zu den baulichen Maßnahmen gehört die Aufpflasterung oder die Errichtung von vorgezogenen Seitenräumen. Erhebliche Lärmbelastungen, die von den Zusatzverkehren in den angrenzenden Straßen ausgehen, sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



## **25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Dohrbaum“**

**Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

24. März bis 17. April 2025

## Abwägung der während der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen

Zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Dohrbaum“

Stand:  
19.12.2025

### Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben eine Stellungnahme abgegeben:

1. Regionalverband Ruhr, Referat 15 Regionalplanungsbehörde (*Stellungnahme vom 03.12.2024*)
2. Regionalverband Ruhr, Referat Staatliche Regionalplanung, Team Siedlungs- und Freiraumentwicklung (*Stellungnahme vom 26.03.2025*)
3. Vodafone West GmbH (*Stellungnahme vom 28.03.2025*)
4. Kreis Unna, Bauen und Planen 60.4 Planung und Wohnungswesen (*Stellungnahme vom 17.04.2025*)
5. RN-mfa (*Stellungnahme vom 17.04.2025*)
6. Gemeinde Holzwickede, Fachbereich IV/Technische Dienste, Planung (*Stellungnahme vom 08.04.2025*)
7. WASSERWERKE WESTFALEN GmbH, PGW Wassergüte und Wasserwirtschaft (*Stellungnahme vom 17.04.2025*)
8. Dortmunder Netz GmbH (*Stellungnahme vom 01.04.2025*)
9. Landwirtschaftskammer NRW (*Stellungnahme vom 07.04.2025*)
10. LWL-Archäologie für Westfalen (*Stellungnahme vom 07.04.2025*)
11. Dortmunder Stadtwerke AG, DSW21, Leitung Planung (*Stellungnahme vom 27.03.2025*)
12. Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen (*Stellungnahme vom 16.04.2025*)
13. Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (*Stellungnahme vom 16.04.2025*)
14. Amprion GmbH (Stellungnahme ohne Datum)
15. Westnetz GmbH (*abgerufen am 20.03.2025*)
16. Thyssengas GmbH (*Stellungnahme vom 21.03.2025*)
17. PLEdoc GmbH (*Stellungnahme vom 20.03.2025*)

1	Regionalverband Ruhr, Referat 15 Regionalplanungsbehörde (Stellungnahme vom 03.12.2024)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Per E-Mail vom 14.11.2024 bitten Sie um unsere Stellungnahme gemäß § 34 LPlG NRW zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Schwerte. Die Bauleitplanung dient der Errichtung eines neuen Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst eine Fläche an der Straße „Am Dohrbaum“. Die Flächengröße ist den Unterlagen bisher nicht zu entnehmen. Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Im Sinne der vorgesehenen Entwicklung soll die genannte Darstellung geändert und eine Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Den Ausführungen im Anschreiben zufolge sollen sich künftig vorrangig nicht-störende Gewerbebetriebe ansiedeln.</p> <p>Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des Regionalplans Ruhr (RP Ruhr), des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH).</p> <p><u>1. Ziele der Raumordnung</u></p> <p>Im Regionalplan Ruhr liegt der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Übergangsbereich zwischen den Festlegungen eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Norden und eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) im Süden. Durch die im regionalplanerischen Maßstab von 1:50.000 resultierende Bereichsunschärfe und da sich die Grenze zwischen ASB und GIB nicht an topographischen Gegebenheiten orientiert, kann der gesamte Bereich der Festlegung als GIB zugeordnet werden.</p> <p>Gemäß Ziel 2-3 LEP NRW vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsgebiete. Dies wird durch Ziel 1.1-1 RP Ruhr konkretisiert. Durch die Lage innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten GIBs entspricht die Planung diesen Zielen.</p>	<p>Die 25. FNP-Änderung beachtet die Ziele des Regionalplans Ruhr, da der Änderungsbereich vollständig dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet werden soll.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

1	Regionalverband Ruhr, Referat 15 Regionalplanungsbehörde (Stellungnahme vom 03.12.2024)	
	<p>Ziel 6.1-1 LEP NRW zufolge, konkretisiert durch Ziel 1.1-5 RP Ruhr, ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht auszurichten. Laut der Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr 2023 liegt für Schwerte im FNP für gewerbliche Bauflächen bereits eine Überdeckung in Höhe von 3,6 ha vor. Daher ist ein Flächentausch gemäß Ziel 1.1-7 RP Ruhr erforderlich, indem an anderer Stelle eine Flächenrücknahme erfolgt.</p>	<p>Mit Stellungnahme des Regionalverband Ruhr vom 26.03.2025 (s. Nr. 2) wird die Forderung nach einer Flächenrücknahme an anderer Stelle zurückgenommen, die Darstellung entspricht dem Bedarf der Stadt Schwerte.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Laut Ziel 1.4-1 RP Ruhr sind die GIB für Flächen für die Unterbringung insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben und emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen sowie jeweils zuzuordnender Anlagen vorzuhalten. Auch diesem Ziel wird durch die vorgesehene Darstellung eine Gewerblichen Baufläche entsprochen. Gemäß Ziel 1.2-1 RP Ruhr ist wohnverträgliches Gewerbe auch im regionalplanerisch festgelegten ASB möglich.</p>	<p>Die 25. FNP-Änderung beachtet die Ziele des Regionalplans Ruhr.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Neben den o.g. zu beachtenden Zielen werden ferner folgend aufgelistete Grundsätze des RP Ruhr und des LEP NRW berührt und sind im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsatz 1.1-8 RP Ruhr – Reserveflächenüberhänge im Flächentauschverfahren reduzieren</li> <li>• Grundsatz 6.1-6 LEP NRW – Vorrang der Innenentwicklung</li> <li>• Grundsatz 6.1-8 LEP NRW – Wiedernutzung von Brachflächen</li> </ul> <p>Die Grundsätze und deren Erläuterungen sind in Gänze dem jeweiligen Planwerk zu entnehmen. In der Planbegründung wird eine entsprechende inhaltliche Auseinandersetzung mit den genannten Grundsätzen vorausgesetzt.</p>	<p>Die Begründung zur FNP-Änderung und auch die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 193 wurde um Aussagen zu den relevanten Grundsätzen der Regional- und Landesplanung ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

1	Regionalverband Ruhr, Referat 15 Regionalplanungsbehörde (Stellungnahme vom 03.12.2024)	
	<p>Im Hinblick auf die Festlegungen des BRPH sind im Besonderen die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen soll hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasser- versickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwasser- mindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH). Im weiteren Bauleitplanver- fahren sind diese Festlegungen entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichti- gen.</p>	<p>Der im Parallelverfahren zu erarbeitende Bebauungsplan Nr. 193 setzt Maßnahmen im Hinblick auf Hochwasserer- eignisse fest. Die Ziele und Grundsätze des BRPH wer- den beachtet bzw. berücksichtigt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p><u>2. Stellungnahme des Kreises Unna</u> Mit E-Mail vom 29.11.2024 werden aus Sicht des Kreises Unna zur Bauleitplanung folgende Hinweise vorgebracht: „Vom Grundsatz her bestehen gegen die 25. Änderung des Flächennutzungs- planes keine Bedenken. Mit dem geplanten Verlust von Flächen für Maßnah- men zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land- schaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ist spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Am Dohrbaum“) planerisch umzugehen.“</p>	<p>Im Bebauungsplan Nr. 193 findet eine Eingriffs-Aus- gleichs-Bilanzierung statt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

1	Regionalverband Ruhr, Referat 15 Regionalplanungsbehörde (Stellungnahme vom 03.12.2024)	
	<p><u>3. Stellungnahme von Dezernat 35 der Bezirksregierung Arnsberg</u>  Mit E-Mail vom 19.11.2024 werden aus Sicht des Dezernats 35 der Bezirksregierung Arnsberg zur Bauleitplanung folgende Hinweise vorgebracht:  „Die Umgebungsbebauung im Osten (Wohnbauflächen) und Westen (Gemischte Bauflächen) wird zu einem großen Teil zu Wohnzwecken genutzt. Daher sind mögliche Immissionskonflikte zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der schutzbedürftigen Wohnnutzung zu betrachten. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 193 „Am Dohrbaum“, der parallel zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden soll, sind diese möglichen Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet mit den vorrangig vorgesehenen nicht störenden Gewerbebetrieben – diese immissionsseitige Beschränkung wird begrüßt – und der schutzbedürftigen Wohnnutzung zu ermitteln, zu bewerten und ggf. erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Betrachtung sind auch in der Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes darzulegen. Somit kann auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gewährleistet werden, dass die Planung die durch sie ausgelösten Konflikte in den Blick nimmt und aufzeigt, dass sie diese zu lösen vermag. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sollten ggf. entsprechende Gutachten – soweit bereits erarbeitet – auch auf dieser Ebene veröffentlicht werden.  Der Erhalt des Grünstreifens östlich des Plangebietes und die geplante Fuß- und Radwegeverbindung werden begrüßt.“</p>	<p>Den potenziellen Immissionsschutzkonflikten durch das geplante Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 193 und der umgebenden Wohnbebauung wird vor allen Dingen durch die Festsetzung von Geräusch-Emissionskontingenten Rechnung getragen. Weitere relevante Emissionspfade sind zuverlässig auf der Genehmigungsebene konfliktfrei zu lösen (z. B. Emission von Luftschadstoffen). Die wesentlichen geplanten Regelungen sind in den Bebauungsplan und die zugehörige Begründung aufgenommen worden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Anregung wird gefolgt.</p>

<b>1</b>	<b>Regionalverband Ruhr, Referat 15 Regionalplanungsbehörde (Stellungnahme vom 03.12.2024)</b>	
	<p><u>4. Fazit</u>  <b>Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Dohrbaum“ ist unter o.g. Voraussetzungen an die Ziele der Raumordnung angepasst.</b>  Die vorstehende Entscheidung bezieht sich ausschließlich auf § 34 LPIG NRW. Weitere Genehmigungen oder Entscheidungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bleiben hiervon unberührt.  Abschließend möchten wir Sie auf die vierte Änderung des LPIG NRW hinweisen, die am 11.06.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW bekanntgemacht worden ist (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 15 vom 11.6.2024) und am 12.06.2024 in Kraft getreten ist. Die Novelle umfasst u.a. eine Neuausgestaltung des § 34 LPIG NRW (Beratung der Gemeinden zur Anpassung der Bauleitplanung). Von der bisherigen zweistufigen Beteiligung der Regionalplanungsbehörde im Sinne der bisherigen Abschnitte 1 und 5 des § 34 wird zugunsten einer einstufigen Beteiligung im Sinne einer "Kann"-Bestimmung" abgewichen. Die entsprechende Frist ist auf einen Monat festgesetzt.</p>	<p>Es werden über die Hinweise hinaus keine Anregungen zur FNP-Änderung gemacht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>2</b>	<b>Regionalverband Ruhr, Referat Staatliche Regionalplanung, Team Siedlungs- und Freiraumentwicklung (Stellungnahme vom 26.03.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Nach erneuter Prüfung des Sachverhaltes und unter Berücksichtigung der neuen Bedarfszahlen kommen wir zu dem Ergebnis, dass die 25. FNP-Änderung im Hinblick auf das Ziel 6.1-1 LEP NRW als bedarfsgerecht einzustufen ist und für das Vorhaben nunmehr keine Tauschfläche erforderlich ist.  Der Geltungsbereich umfasst gemäß Flächennutzungsplandarstellung ca. 2,0 ha. Für die geplante gewerbliche Baufläche sollen ca. 1,3 ha gemischte Baufläche und 0,7 ha Grünfläche in ihrer Darstellung geändert werden. Für die Änderung der Gemischten Baufläche werden hier nur 0,75 ha und für die Grünfläche 0,7 ha angerechnet. In der Summe ergibt dies für die gewerbliche Baufläche ca. 1,5 ha, was genau dem Neudarstellungsbedarf entspricht.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass für die FNP-Änderung keine Tauschflächen in der Stadt Schwerte erforderlich sind.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

3	Vodafone West GmbH (Stellungnahme vom 28.03.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie:</p> <p>Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert, andere Unternehmen wurden beteiligt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>4</b>	<b>Kreis Unna, Bauen und Planen 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>

<p>Der räumliche Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Norden der Stadt Schwerte, südlich der BAB 1 und der Straße Am Eckey und östlich der Hörder Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 821 (teilweise) und 61 (teilweise), Flur 04.</p> <p>Das Flurstücke 61 ist bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/453 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Das Flurstück 821 ist bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/453 sowie der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/83-2 erfasst.</p> <p>Bei der Altablagerung Nr. 07/453 handelt es sich um die Verfüllung eines ehemaligen Siepen. In dem Luftbild von 1967 ist eine Teilverfüllung erkennbar. Mit dem Luftbild aus dem Jahr 1976 kann die vollständige Verfüllung des Geländeeinschnittes festgestellt werden. Die Stärke der Verfüllung beträgt ca. 3 m.</p> <p>Bei der Altablagerung Nr. 07/83-2 handelt es sich um die Verfüllung einer ehemaligen Ziegeleigrube bzw. um die Verfüllung einer ehemaligen Feldbrandgrube. Gemäß Angaben von Zeitzeugen wurden im Bereich der Ziegeleigrube und Feldbrandgrube folgende Abfälle abgelagert: Industriemüll, Formsande, Boden, Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken und Aschen. Mit dem Luftbild aus dem Jahr 1967 kann die vollständige Verfüllung festgestellt werden. Die Stärke der Verfüllung beträgt voraussichtlich ca. 3 m.</p> <p>Für die Beurteilung der Altlastensituation liegt mir der Untersuchungsbericht „Umwelttechnische Untersuchung und Begutachtung“ der arcon Ingenieurgesellschaft mbH vom 22.02.2018 vor. Im Zuge der Untergrunduntersuchung wurden im Bereich der Altablagerung 07/453 die Kleinrammbohrungen KRB 1-7 bis in Tiefen von max. 3,00 m u. GOKniedergebracht. Dabei wurden lokal Auffüllungen mit mineralischen Fremdbestandteilen in Form von Schlacke (KRB 1) ermittelt. Die Auffüllungen reichen bis in eine Tiefe von 0,90 m unter GOK. Darunter wurden feinsandige, teils schwach tonige Schluffe durchteuft. Diese stehen bis in Tiefen von 1,80 bis 3,00 m u. GOK an. Unter den Schluffen folgen die Tonsteine des Oberkarbons. Die chemischen Analysen der Auffüllungen MP 1 und EP 1 weisen lokal geringfügig erhöhte MKWs (38-95 mg/kg) und Cyanide (0,20 mg/kg) auf. Bei der Einzelprobe EP 2 (KRB 1) wurde im Feststoff ein leicht erhöhter Cyanid-Gehalt von 1,2 mg/kg ermittelt. Im Eluat ist der Cyanid-Gehalt mit 0,068 mg/l ebenfalls erhöht. Daneben wurden noch geringe Gehalte für Arsen und Kupfer von 0,007 mg/l ermittelt. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad "Boden-</p>	<p>In der Stellungnahme werden die Ergebnisse der bodenkundlichen Untersuchungen zusammengefasst. Nach den Ergebnissen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Industrie- und Gewerbegrundstücke) eingehalten,</li> <li>- Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch den Gutachter ausgeschlossen,</li> <li>- Bei einem Vergleich mit den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Mensch direkter Kontakt gemäß BBodSchV (2021) wurden, vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung, keine Überschreitungen festgestellt; aus Sicht des Gutachters sind die angebotenen Auffüllungen hinsichtlich eines Grundwasser-Stoffeintrags als unbedenklich zu bewerten.</li> </ul> <p>Nachforderungen werden in diesem Teil der Stellungnahme nicht vorgebracht. Die Gutachten sind vor allen Dingen für den Umweltbericht zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan ausgewertet worden und die Altablagerungen werden in dem Bebauungsplan gekennzeichnet. Regelungen auf der Ebene des FNP sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Mensch, direkter Kontakt" werden jedoch selbst für das Nutzungsszenario "Wohngarten" nicht überschritten.

Im Rahmen der o.a. Untergrunduntersuchung wurden in der südlichen Ecke des Flurstücks 821 im Bereich der Altablagerung Nr. 07/83-2 die Kleinrammbohrungen KRB 8-10 durchgeführt. Bei der KRB 9 wurden im Tiefenbereich von 0,60-1,70 m u. GOK Auffüllungen mit Fremdbestandteilen aus Schlacken, Aschen und Keramikresten festgestellt. Bei der chemischen Analyse der Probe MP 3 wurde ein geringfügig erhöhter Cyanid-Gehalt von 0,2 mg/kg im Feststoff ermittelt. Bei der Probe EP 2 (KRB 9 0,60-1,00m) wurden erhöhte Gehalte bei den Parametern MKW (180 mg/kg), PAK (1,45 mg/kg), Arsen (24 mg/kg), Blei (170 mg/kg), Kupfer (120 mg/kg), Zink (430 mg/kg) und Cyanide (0,70 mg/kg) ermittelt. Die Prüfwerte der BBodSchV werden für den Wirkungspfad "Boden-Mensch, direkter Kontakt" für das Nutzungsszenario "Wohngarten" nicht überschritten.

Aus Sicht des Gutachters ist aufgrund der sehr lokal festgestellten Auffüllungen sowie der anstehenden geringdurchlässigen Schluffe nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser auszugehen.

Ergänzend liegen mir für die Beurteilung der Altlastensituation im Bereich der Altablagerung der Nr. 07/83-2 noch die Ergebnisse einer weiteren Untergrunduntersuchung außerhalb des Plangebietes vor. Zusammenfassend wurden im Rahmen dieser Untersuchung teils erhebliche Auffüllungen ermittelt. Bei chemischen Analysen wurden dabei deutlich erhöhte PAK, Benzo(a)pyren und Schwermetallgehalte festgestellt, welche die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad "Boden-Mensch, direkter Kontakt" für das Nutzungsszenario "Wohngarten" deutlich überschreiten. Für das Nutzungsszenario „Industrie und Gewerbe“ werden die Prüfwerte für den Parameter Benzo(a)pyren ebenfalls überschritten.

Im Zuge eines Scoping-Termins am 05.12.2025 wurden von mir weitergehende Untersuchungen gefordert um die Belastungssituation im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/453 innerhalb des Plangebiets einzugrenzen. Mit E-Mail vom 19.02.2025 wurde mir das Gutachten „*Bauvorhaben - Erschließung des Gewerbegebietes "Am Dohrbaum", Bebauungsplan Nr. 193 in 58239 Schwerte – Abfall- und Umwelttechnische Untersuchung – 2. Bericht*“ der GID GmbH & Co. KG übersandt.

Im Zuge der eingrenzenden Untersuchung wurden im Bereich des verfüllten Siepens insgesamt 16 Rammkernsondierungen (RKS 1-16) bis in eine Teufe von jeweils 3,00 m u. GOK niedergebracht.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Rammkernsondierungen stehen oberflächennah anthropogene Auffüllungen an. Diese weisen sehr unterschiedliche Mächtigkeiten bis max. 2,40 m auf. Oberflächennah steht zunächst ein etwa 0,20 bis 0,55 m starker umgelagerter Oberboden an. Darunter wurden im südlichen Bereich des vermuteten Siepens (RKS 6-8 und RKS 14-16) Auffüllungen bis zu einer Tiefe von max. 2,40 m u. GOK festgestellt. Bei den Auffüllungen handelt es sich um umgelagerte Schluffe, welche lokal Einlagerungen an Felsbruch, Kohleresten, Bauschutt, Schlacken und Aschen aufweisen. Darunter folgen geogene Schluffe. An den Sondierstellen RKS 1-5 und 9—13 stehen die Schluffe bereits unter dem Oberboden an. An den Sondierstellen RKS 8 und 16 wurden unter den Schluffen stark verwitterte Tonsteine erbohrt. Organoleptische Auffälligkeiten wurden im Zuge der Probenahme nicht festgestellt. Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 0,50 und 1,80 m u. GOK angebohrt.

Es wurden insgesamt 7 Mischproben auf die Parameter gemäß EBV Anl. 1 Tab 3 zzgl. BTEX und LHKW analysiert. Dabei wurden 3 Mischproben (MP 1-2 und MP 7) aus den geogenen Böden gebildet. Die Mischproben MP 3-6 setzten sich aus den umgelagerten Schluffen zusammen.

Dabei wurden bei den Proben MP 2 sowie den Proben MP 4-7 keine Parameterüberschreitungen gemäß EBV festgestellt und es erfolgte eine Einstufung in die Materialklasse BM-0. Bei den Proben MP 1 und MP 3 wurden erhöhte Gehalte bei dem Parameter TOC (1,3-9,3 Ma.-%) ermittelt. Aufgrund des ermittelten TOC-Gehaltes übersteigt die Probe MP 1 die Materialwerte für eine Einstufung in die Materialklassen BM-F3. Die Probe MP 3 ist in die Materialklasse BM-F0\* einzuordnen.

Bei einem Vergleich mit den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Mensch direkter Kontakt gemäß BBodSchV (2021) wurden, vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung, keine Überschreitungen festgestellt. Aus Sicht des Gutachters sind die angetroffenen Auffüllungen hinsichtlich eines Grundwasser-Stoffeintrags als unbedenklich zu bewerten.

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung ist festzuhalten, dass die Ergebnisse der vorliegenden Bodenuntersuchungen in den Bereichen der Altlastenverdachtsflächen lokal Auffüllungen in einer Größenordnung von bis zu 2,40 m u. GOK festgestellt haben. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus umgelagerten Schluffen mit mineralischen Fremdbestandteilen in Form von Bauschutt, Schlacke und Aschen. Die durchgeführten chemischen Analysen belegen für den

4	Kreis Unna, Bauen und Planen 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bereich der Altablagerungen ein überwiegend niedriges Belastungsniveau. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Industrie- und Gewerbegrundstücke) werden eingehalten. Ebenfalls ist aus Sicht des Gutachters aufgrund der sehr lokal festgestellten Auffüllungen sowie der anstehenden geringdurchlässigen Schluffe nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser auszugehen. Diesem schließe ich mich an.</p> <p>Unabhängig davon werden die vorliegenden Ergebnisse auf der Basis punktueller Sondierungen beschrieben. Diese geben die Untergrundverhältnisse im unmittelbaren Bereich der jeweiligen Bohrstelle wieder. Erfahrungsgemäß muss mit Abweichungen und lokal höheren Schadstoffgehalten gerechnet werden. Ebenso geht aus den mir vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig hervor, wie im Zuge der Baumaßnahme mit den aufgefüllten Böden im Bereich der Altablagerungen umgegangen werden soll (z.B. vollständiger Abtrag und umweltverträgliche, schadlo- sen externen Entsorgung, Abtrag bis auf ein gründungsrelevantes Niveau und anschließende Überdeckung/Versiegelung, Umlagerung etc.).</p>	
	<p>Darüber hinaus ist der mir vorliegenden Entwurfsplanung zu entnehmen, dass nördlich der Altablagerung Nr. 07/83-2 ein Regenrückhaltebecken geplant ist, welches im südlichen Bereich an die vorgenannte Altablagerung angrenzt. Grundsätzlich ist eine Einleitung gefassten Niederschlagswassers in die standorteigenen Auffüllungen mit dem Zweck der Versickerung nicht zulässig. Die im Bereich des Plangebietes festgestellten Auffüllungen weisen nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zwar ein unauffälliges Schadstoffniveau auf, dennoch wurden außerhalb des Plangebietes teils erhebliche Schadstoffbelastungen innerhalb der Altablagerung 07/83-2 festgestellt. Daher sind zwingend weitere Angaben zur Herstellung und Abdichtung des RRBs vorzulegen. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine seitliche Durchströmung der schadstoffhaltigen Auffüllungen (außerhalb der des Plangebietes) durch gezielt versickern- des Niederschlagswasser (innerhalb des Plangebietes) stattfindet.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen demnach aus Sicht des Bodenschutzes sowie aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die von mir in der Stellungnahme Punkte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 genannten berücksichtigt werden.</p>	<p>In der Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Schwerte AöR ist in der Entwurfsplanung zur Entwässerung keine Versickerung im Erschließungsgebiet vorgesehen.</p> <p>Das auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geplante Regenrückhaltebecken erhält eine entsprechende Abdichtung (Lehm/Ton-Abdichtung). Ein Durchströmen der schadstoffhaltigen Auffüllungen ist somit ausgeschlossen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>4</b>	<b>Kreis Unna, Bauen und Planen 60.4 Planung und Wohnungswesen (Stellungnahme vom 17.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes habe ich <u>keine grundsätzlichen</u> Bedenken, bitte jedoch folgende Anregungen zu berücksichtigen:  Wie dargelegt, sollen im Umweltbericht noch einzelne Themen bis zur Offenlage ergänzt werden. Hierzu sind auch der Umgang der bisherigen Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) sowie Angaben zum Artenschutz zu nennen.</p> <p>Zusätzliche Hinweise werden nicht gegeben.</p>	<p>Die Aussagen zum Artenschutz und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Offenlage ergänzt worden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Anregung wird gefolgt.</p>

<b>5</b>	<b>RN-mfa (Stellungnahme vom 17.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Aus abwassertechnischer Sicht sind die Belange des Ruhrverbands nicht betroffen</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert, andere Unternehmen wurden beteiligt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>6</b>	<b>Gemeinde Holzwickede, Fachbereich IV/Technische Dienste, Planung (Stellungnahme vom 08.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Vielen Dank für die Beteiligung zur Planungsabsicht der Stadt Schwerte. In Kenntnis der Planunterlagen bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Gemeinde Holzwickede keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert, andere Unternehmen wurden beteiligt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>7</b>	<b>WASSERWERKE WESTFALEN GmbH, PGW Wassergüte und Wasserwirtschaft (Stellungnahme vom 17.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Die Erweiterung von Gewerbegebieten innerhalb eines Wasserschutzgebiets (hier Zone III A) gehen mit einer grundsätzlichen Erhöhung des Gefahrenpotenzials für die Wassergewinnung einher.</p> <p>Durch die Würdigung der hierfür ausschlaggebenden Themen in den Kapiteln 4.3, 5.8, 5.9 und 5.10 der Begründung zum Bebauungsplan, werden die Belange des Gewässerschutzes aus unserer Sicht jedoch ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken haben wir nicht.</p>	<p>Es werden keine Ergänzungen für die Bauleitplanung gefordert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>8</b>	<b>Dortmunder Netz GmbH (Stellungnahme vom 01.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Unsere Stellungnahme geben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit übergreifend für die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21) für den Bereich Wärme und die Dortmunder Netz GmbH (DONETZ) für die Bereiche Gas, Wasser und Strom ab.</p> <p>Nach Durchsicht und Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Versorgungsanlagen im Planbereich betreiben.</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>9</b>	<b>Landwirtschaftskammer NRW (Stellungnahme vom 07.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Gegen Ihre o. g. Planungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken sofern es zu einer einvernehmlichen Regelung mit dem Bewirtschafter der Fläche kommt.</p> <p>Bereits an dieser Stelle wird der Hinweis gegeben, dass erforderliche Kompensationsmaßnahmen so landwirtschaftsschonend wie möglich festzusetzen sind, besonders geeignet sind Kalamitätsflächen, die im Stadtgebiet Schwerte ausreichend vorhanden sind.</p>	<p>Die Einvernehmlichkeit mit dem Bewirtschafter ist gewährleistet. Die Kompensation wird über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna gewährleistet, sofern planexterne Kompensation erforderlich ist.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

10	LWL-Archäologie für Westfalen (Stellungnahme vom 07.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind bereits steinzeitliche, mittelalterliche und frühneuzeitliche Lesefundstellen bekannt. Diese Lesefundstellen lassen das Vorhandensein von Siedlungsplätzen in dem Areal vermuten. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 vor, die bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler (vgl. § 3 DSchG NW).</p> <p>Um dem nachzukommen, ist folgendes Vorgehen notwendig: Das Plangebiet ist durch Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu prüfen. Diese Maßnahme könnte durch Mitarbeiter:innen unseres Hauses durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer:in zur Verfügung stellen würde. <b>Die Ausstattung des Baggers mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel ist unumgänglich. Andernfalls kann die Untersuchung nicht durchgeführt werden.</b></p> <p>Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachverhaltermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.</p> <p><b>Die Stadt wird aufgefordert, sich deutlich vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen mit uns in Verbindung zu setzen.</b></p>	<p>Eine archäologische Sachverhaltermittlung wurde durchgeführt. Bemerkenswerte Funde oder Befunde, die eine weitere Beauftragung von Maßnahmen rechtfertigen würden, kamen nicht zutage. Die Fläche wurde von LWL-Archäologie für Westfalen ohne Einschränkungen freigegeben.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>11</b>	<b>Dortmunder Stadtwerke AG, DSW21, Leitung Planung (Stellungnahme vom 27.03.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen bestehen unsererseits keine Bedenken gegen das o.g. Bauvorhaben.	Es wurden keine Bedenken geäußert, andere Unternehmen wurden beteiligt.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>12</b>	<b>Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen (Stellungnahme vom 16.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Das in Rede stehende Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 1 und tangiert die 100 m - Anbaubeschränkungszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG).</p> <p>Zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine grundsätzlichen Bedenken seitens der Autobahn GmbH des Bundes geäußert, sofern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die folgenden Hinweise und Beschränkungen berücksichtigt werden. Durch die Lage des Plangebiets werden die Belange der Autobahn GmbH des Bundes tangiert. Daher sind für den Bebauungsplan Nr. 193 „Am Dohrbaum“ die nachstehenden Beschränkungen und Ergänzungen im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In die Planzeichnung der 25. FNP- Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 193 sind die Anbauverbots- und Beschränkungszone nach § 9 (1-2) FStrG aufzunehmen.</li> <li>- Das vorgebrachte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erhebliche Verschlechterung der verkehrlichen Situation am Knotenpunkt zu erwarten ist. Sollte sich jedoch abzeichnen, dass nach Umsetzung der Planung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 1 gefährdet wird, sind entsprechende Gegenmaßnahmen mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen.</li> </ul>	<p>Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt mehr als 100m von der Fahrbahn der Bundesautobahn und auch mehr als 100 m von der Zufahrt entfernt. Auf eine Kennzeichnung der Anbauverbots- und der Anbaubeschränkungszone kann daher verzichtet werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

12	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen (Stellungnahme vom 16.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten jeder Art sind gem. § 9 (1) FStrG innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht zulässig. Dieses betrifft auch alle Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Nebenanlagen, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Hierunter fallen auch sämtliche Erdbecken und sonstige Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen.</li> <li>- Gemäß § 9 (2) FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung / Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen.</li> <li>- Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 9 (6) FStrG keine Anlagen der Außenwerbung zulässig. In der daran anschließenden 100 m - Anbaubeschränkungszone bedürfen alle Werbeanlagen der Zustimmung bzw. Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Sofern Werbeanlagen außerhalb der Anbaubeschränkungszone von der Autobahn eingesehen werden können, ist das Fernstraßen-Bundesamt ebenfalls zu beteiligen, um die Anlagen hinsichtlich der Verkehrssicherheitsbelange bewerten zu können (§ 33 StVO). Die Verbots- und Genehmigungspflicht betrifft auch alle temporären Anlagen und Schilder.</li> <li>- Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt werden. Auf eine hinreichende Abschirmung der Freiraum- und Außenbeleuchtung zur Autobahn ist zu achten. Die Leuchtpunkthöhen der einzelnen Lichtquellen sind möglichst niedrig zu wählen, um eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer ausschließen zu können. Mobile Anlagen und Fahrzeugbeleuchtungen sind durch wirksame bauliche Maßnahmen zur Autobahn abzuschirmen. Dies ist als Hinweis in den Bauleitplan aufzunehmen.</li> </ul>	

12 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Westfalen (Stellungnahme vom 16.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Den Grundstücken der Bundesautobahn darf kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und der Erschließungsstraße zugeführt werden.</li> <li>- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.</li> <li>- Es ist zu beachten, dass die vorstehenden Ausführungen lediglich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben werden und diese keine Mitwirkung am Zustandekommen des Bebauungsplans im Sinne des § 9 Abs. 7 FStrG darstellen.</li> </ul> <p>Um eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	

13 Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (Stellungnahme vom 16.04.2025)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die positive gewerbliche Entwicklung in den zurückliegenden Jahren führt dazu, dass für künftige Ansiedlungen keine relevanten planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen. Mit der gesicherten Steuerung zur Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sollen die vorhandenen ergänzt werden und damit an den künftigen Bedarfsentwicklungen angepasst werden.</p> <p>Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer mittlerer und kleinerer Gewerbeunternehmen geschaffen werden. Die Art der Erschließung soll größere Ansiedlungen nicht behindern und dabei die Auswirkungen auf vorhandene Siedlungsbereiche ausschließen. Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund begrüßt außerordentlich die Schaffung neuer Gewerbeflächen. Es bestehen sowohl gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplans als auch gegen das Parallelverfahren "Bebauungsplan Nr. 193 "Am Dohrbaum" keine Bedenken.</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>13</b>	<b>Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (Stellungnahme vom 16.04.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Wir behalten uns vor, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Basis detaillierterer Informationen eine ergänzende oder abweichende Stellungnahme abzugeben.	

<b>14</b>	<b>Amprion GmbH (Stellungnahme ohne Datum)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Es werden keine Anregungen vorgebracht. Leitungen sind nicht vorhanden. Andere Leitungsträger wurden beteiligt.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>15</b>	<b>Westnetz GmbH (abgerufen am 20.03.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Gemäß der Kartendarstellung der Leitungsauskunft (abgerufen am 20.03.2025) liegen im Planbereich keine Leitungen der Westnetz GmbH.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Leitungen der Westnetz GmbH liegen.  <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Leitungsauskunft wird zur Kenntnis genommen.

<b>16</b>	<b>Thyssengas GmbH (Stellungnahme vom 21.03.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Von dem zuvor genannten behördlichen Verfahren werden weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft betroffen.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die Planungsgrenzen beibehalten werden, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.</p>	<p>Es werden keine Anregungen vorgebracht. Anlagen sind nicht vorhanden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>17</b>	<b>PLEdoc GmbH (Stellungnahme vom 20.03.2025)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<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"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> <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>Es werden keine Anregungen vorgebracht. Anlagen sind nicht vorhanden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

# **25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Dohrbaum“**

**Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB**

24. März bis 17. April 2025

1	Bürger (Stellungnahme vom 04.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Ich bin gegen die Änderung und nehme wie folgt Stellung:  Es wurden bisher nicht alle verfügbaren Flächen genutzt, die sowieso schon versiegelt sind und dadurch wertvolle Freiflächen vernichten. Das sind insbesondere Dachflächen auf großen Gebäuden und Parkplätze, die mit PVA auf Ständerwerken überdacht werden können.  Durch die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Fotovoltaik geht wertvolle Fläche für die Nahrungsmittelproduktion in Schwerte verloren.  Die Ackerflächen spielen eine wichtige Rolle in der Nahrungsmittelproduktion.  Die Umwandlung von Ackerland in Fotovoltaik wird die regionale Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Erzeugnissen in Schwerte beeinträchtigen.  Ackerflächen sind oft Lebensräume für verschiedene Pflanzen- und Tierarten. Die Installation von Solaranlagen könnte die lokale Biodiversität gefährden, insbesondere wenn große Flächen umgewandelt werden.  Bodenqualität: Die Versiegelung von Ackerflächen kann die Bodenqualität beeinträchtigen und langfristige Auswirkungen auf die Fruchtbarkeit des Bodens haben. Dies könnte die zukünftige landwirtschaftliche Nutzung erschweren, wenn nach der Nutzung als Fotovoltaik diese wieder zurückgebaut wird.  Solarpanels können Licht reflektieren, was zu Blendung führen kann. Dies könnte insbesondere für Anwohner störend sein, die in der Nähe wohnen und durch die Reflexion beeinträchtigt werden  Obwohl Solaranlagen in der Regel leise sind, können begleitende Einrichtungen wie Wechselrichter oder Transformatoren Geräusche erzeugen, die für Anwohner störend sein könnten.  Die Veränderung von Landschaften kann auch lokale Klimabedingungen beeinflussen, was wiederum Auswirkungen auf die Flora und Fauna haben kann.  PV-Freiflächenanlagen heizen die Umgebung auf, weil sie einerseits die Sonne stark absorbieren (auch wenn man die Einspeisung wegchnet) und andererseits die Verdunstung auf den Flächen stark vermindern. Daher gehören PV Anlagen auf sowieso schon befestigte Flächen, wie Gebäude, Parkplätze, (Fußgänger-)Wege etc. Bei diesen Flächen gibt es jetzt schon keine Verdunstung .... Zusätzlich würden sie da oft noch eine zusätzliche Funktion erfüllen (Überdachter Parkplatz oder Fußweg).</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass sich die Stellungnahme nicht auf die geplante 25. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht, da mit dieser keine Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet werden, sondern Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

2	Bürger (Stellungnahme vom 12.04.2025)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Verkehrssituation im Hinblick auf Umgehungsverkehr über die Straßen alter Dortmunder Weg/Heidestraße wird das gesamte Wohnumfeld nachteilig beeinflussen. Hinzu kommen werden parkende Fahrzeuge im Bereich alter Dortmunder Weg bei prognostizierten 400-500 Arbeitsplätzen.</p> <p>Hinzukommt die Vernachlässigung von Nutzung eines Teils der Fläche für Wohnungsbau bei einer gleichzeitig prognostizierten Vermarktungsdauer für die Fläche von bis zu zehn Jahren.</p>	<p>Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich im Wesentlichen auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Statt einer gemischten Baufläche soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Nur die Darstellung im Flächennutzungsplan bewirkt kein relevant anderes Verkehrsaufkommen.</p> <p>Im parallel aufgestellten Bebauungsplan sind die verkehrlichen Auswirkungen durch die Realisierung eines Gewerbegebietes untersucht worden. Es kommt zu zusätzlichen Verkehren auf der Straße Am Eckey und untergeordnet auch auf anderen Straßen im Umfeld. Die Zusatzverkehre überschreiten aber nicht die Schwelle der Erheblichkeit oder führen ursächlich zu einer nicht mehr ausreichenden Leistungsfähigkeit des Straßennetzes.</p> <p>Die Darstellung als gewerbliche Baufläche entspricht den Zielen der Stadt Schwerte.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>