

# **Bebauungsplan Nr. 201 „Wohnquartier am Schützenhof“**

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

Zeitraum: 19.02.2024 – 29.03.2024

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

Zum Bebauungsplan Nr. 201 „Wohnquartier am Schützenhof“  
Zeitraum: 19.02.2024 – 29.03.2024

Stand:  
20.01.2025

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

1. Stadt Iserlohn – Stadtplanungsamt (*Stellungnahme vom 20.02.2024*)
2. Amprion GmbH (*Stellungnahme vom 20.02.2024*)
3. GASCADE (*Stellungnahme vom 21.02.2024*)
4. Gemeinde Holzwickede (*Stellungnahme vom 04.03.2024*)
5. Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (*Stellungnahme vom 12.03.2024*)
6. PLEdoc GmbH (*Stellungnahme vom 14.03.2024*)
7. Stadt Dortmund – Stadtplanungs- und Bauordnungamt (*Stellungnahme vom 14.03.2024*)
8. Vodafone West GmbH (*Stellungnahme vom 18.03.2024*)
9. Stadtwerke Schwerte GmbH (*Stellungnahme vom 21.03.2024*)
10. Stadtentwässerung Schwerte GmbH (*Stellungnahme vom 22.03.2024*)
11. Kreis Unna – Bauen und Planen (*Stellungnahme vom 27.03.2024*)
12. Bezirksregierung Arnsberg – Dezernat 54 – Wasserwirtschaft (*Stellungnahme vom 30.04.2024*)

**Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:**

- AGON-Schwerte
- DB Netz der Deutschen Bahn
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte Portfoliomanagement- Nebenstelle Düsseldorf
- Deutsche TELEKOM AG, T-Com, PTI 31, PM
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH, Gas, Wasser und Strom, Abteilung NA – Asset- und Projektmanagement
- Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW21), Wärme, Abteilung TWI – Projekt IQ
- Einzelhandelsverband, Südwestfalen e.V.
- Elementmedia
- Enervie GmbH
- Landesbüro der Naturschutzverbände in NRW
- LWL-Archäologie für Westfalen
- NABU Kreisverband Unna
- Regionalforstamt Ruhrgebiet
- Regionalverband Ruhr
- Ruhrverband, Regionalbereich Nord
- Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen
- Stadt Hagen, Stadtplanungsamt
- Straßen NRW, Regional-Niederlassung Ruhr
- Verkehrsbetriebe Kreis Unna GmbH, (VKU)
- Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH
- Wasserwerke Westfalen GmbH, Abteilung TW
- <mailto:dbregiobusnrw@deutschebahn.com>

<b>1</b>	<b>Stadt Iserlohn – Abteilung städtebauliche Planung (Stellungnahme vom 20.02.2024)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Keine Anregungen oder Bedenken seitens der Abteilung städtebauliche Planung der Stadt Iserlohn	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.

<b>2</b>	<b>Amprion GmbH (Stellungnahme vom 20.02.2024)</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 wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.

<b>3</b>	<b>GASCADE (Stellungnahme vom 21.02.2024)</b>	
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.  Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.  Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt <b>nicht betroffen</b> sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.  Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden. GASCADE wird im Rahmen einer Offenlage, wie die weiteren Träger öffentlicher Belange, im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.	
Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	

<b>4 Gemeinde Holzwickede (Stellungnahme vom 04.03.2024)</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Vielen Dank für die Zuleitung des o.g. Bebauungsplanes. In Kenntnis der Planunterlagen werden seitens der Gemeinde Holzwickede keine Anregungen und Bedenken zur Planungsabsicht der Stadt Schwerte vorgetragen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.

<b>5 Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (Stellungnahme vom 12.03.2024)</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Um den künftigen Wohnraumbedarf der Stadt Schwerte zu decken, soll im Plangebiet ein zeitgemäßes, urbanes Wohnquartier entstehen. Das Handlungskonzept Wohnen sieht für die Stadt Schwerte einen qualitätsbedingten Neubaubedarf vor, der teilweise durch die Planung gedeckt werden soll. Am Schützenhof soll somit ein Quartier mit bedarfsgerechtem, vielfältigem sowie bezahlbarem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) und gleichzeitig hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Ca. 40 % bis 50 % der Wohnungen sind dabei im Zuge des geförderten Wohnungsbaus geplant. Zusätzlich sind in geringem Maße ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen und (kleinteiliger) Einzelhandel vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den ehemaligen (Sportplatz)-flächen mit attraktivem Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden.</p> <p>Seitens der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund bestehen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Wohnquartier Am Schützenhof“ keine Bedenken.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden. Die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund wird im Rahmen einer Offenlage, wie die weiteren Träger öffentlicher Belange, im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Wir behalten uns vor, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB, auf Basis detaillierter Informationen, eine ergänzende oder abweichende Stellungnahme abzugeben.	
--	--

6 PLEdoc GmbH (Stellungnahme vom 14.03.2024)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Von den Open Grid Europe (OEG), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitplanverfahren haben wir heruntergeladen und auf unsere Belange hin überprüft.</p> <p>Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Plans verlaufen die eingangs aufgeführten Versorgungsanlagen. (zwei betroffene Anlagen, siehe Tabelle in der Stellungnahme, S. 1) Die Trassenführung geht aus den beigefügten Bestandsunterlagen hervor.</p> <p>Die stilgelegte Ferngasleitung kann bei den weiteren Planungen unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Das in Betrieb befindliche Nachrichtenkabel verläuft außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Wohnquartier am Schützenhof“ und die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir keine Einwände.</p> <p>Wir entnehmen den Unterlagen, dass die Umweltbelange erst im weiteren Verfahren ergänzt werden. In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden. Die PLEdoc GmbH wird im Rahmen einer Offenlage, wie die weiteren Träger öffentlicher Belange, im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p>

	verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	
--	---	--

<b>7</b>	<b>Stadt Dortmund – Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Stellungnahme vom 14.03.2024)</b>	
----------	--	--

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Für die Beteiligung am o.g. Verfahren bedanke ich mich. Es werden keine Bedenken gegen das Planvorhaben erhoben.  Ich bestätige die nachbargemeindliche Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.

<b>8</b>	<b>Vodafone West GmbH (Stellungnahme vom 18.03.2024)</b>	
----------	--	--

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.  Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. 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. <b>Bitte beachten Sie:</b> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>9 Stadtwerke Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 21.03.2024)</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Die Stadtwerke Schwerte möchte in diesem Gebiet eine Wärmeversorgung sowie Ladeinfrastruktur aufbauen.</p> <p>Die hierfür erforderlichen Stellflächen/Flurstücke für Trafostationen und/oder Wärmeerzeugungsanlagen (Anzahl noch unbekannt) sind im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus sind die Trassen für weitere Versorgungsleitungen zu sichern.</p> <p>Ein detailliertes Versorgungskonzept liegt uns derzeit noch nicht vor. Sobald uns planungsrelevante Informationen vorliegen, können wir in die Detailplanung einsteigen und die genaue Anzahl sowie die genauen Standorte der Trafostationen und/oder Wärmeerzeugungsanlagen detaillierter benennen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Energie-Versorgungskonzept befindet sich in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerte.</p> <p>Im Bebauungsplan werden entsprechende Flächen zur Ver- und Entsorgung festgesetzt. Darüber hinaus werden entsprechende Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte für Versorger festgesetzt die Erreichbarkeit der vorhandenen Versorgungsleitungen auch weiterhin zu gewährleisten.</p>

<b>10 Stadtentwässerung Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 22.03.2024)</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Das Plangebiet- „Wohnquartier am Schützenhof“ ist im Generalentwässerungsplan Schwerte – Mitte und im „Integralen Entwässerungsplan“ des Ruhrverbandes Essen erfasst. Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone II. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ruhr und in einem Hochwasserrisikogebiet. Die Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes soll im Trennverfahren erfolgen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Nachfolgend wird auf die Aspekte einzeln eingegangen.</p>
<p>a.) <u>Abwasserbeseitigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist deshalb vorab eine Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers zu prüfen. Hierfür</li> </ul>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet vom Büro Squadra+ ein Entwässerungskonzept erarbeitet („Bebauungsplanverfahren Nr. 201 „Wohnquartier am Schützenhof“ Entwässerungskonzept: Grundlagenermittlung und Vorplanung, September 2024).</p> <p><u>Niederschlagswasser:</u></p>

<p>müssen die hydrologischen Randbedingungen festgestellt und in einem hydrogeologischen Gutachten beurteilt werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, könnte alternativ eine Einleitung in Mühlenstrang oder in den verrohrten Lohbach erfolgen. Hierfür könnten Anforderungen hinsichtlich der hydraulischen Einleitmenge und der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers zu erfüllen sein, die mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften vereinbar sind. Dies Anforderungen sind mit der Unteren Wasserbehörde und der Stadtentwässerung Schwerte abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das entwässerungstechnische Konzept des Gebietes wird das hydrogeologische Gutachten dringend benötigt, um eine fundierte Entscheidung über die Bewirtschaftung/Beseitigung des Regenwassersabflusses treffen zu können und somit gegebenenfalls Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festzusetzen. Die Priorität besteht darin, das anfallende Niederschlagswasser möglich vor Ort, falls möglich, zu versickern oder zu nutzen. Bei einer gesamtheitlichen Betrachtung der Entwässerung sollte auch die Wasserhaushaltsbilanzierung der DWA – M 102-4 Berücksichtigung finden.</li> <li>- Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadlose Überflutung des Grundstückes bei einem mindestens 100-jährlichen Niederschlagsereignis sicherzustellen und das ermittelte Volumen als Planungsgrundlage für die erforderlichen Rückhalteräume und (Not-) Wasserwege im Plangebiet zu nutzen.</li> <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 und auch Hochwasser der Ruhr durch planerische, technische, bauliche oder natürliche Schutzmaßnahmen erforderlich. Im Plangebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen mind. 0,25 m höher anzulegen. Die Bezugspunkte zur Festlegung der Erdgeschossfußböden werden im weiteren Verfahren in Abhängigkeit des Schadenrisikos geklärt.</li> </ul>	<p>Zur Regenwasserableitung ist die Installation eines Regenwasserkanals (RW-Kanal) entlang der geplanten Ringstraße vorgesehen.</p> <p>Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht realisierbar (siehe 2. Bericht zur Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung, Grundbauinstitut Biedebach). Das Entwässerungskonzept geht daher davon aus, dass keine Versickerung möglich ist.</p> <p>Auf den privaten Flächen ist zunächst das priorisierte Ziel, die Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung sowie ggf. Nutzung des anfallenden Regenwassers zu ermöglichen. Die Dachflächen der Gebäude und Tiefgaragendecken werden mit Gründächern ausgebildet, die als Retentionsdächer dienen. Das Regenwasser wird gedrosselt an den RW-Kanal abgegeben bzw. teilweise direkt an den Kanal angeschlossen.</p> <p>Die Entwässerung der Ringstraße erfolgt ebenfalls über den RW-Kanal. Dieser nimmt auch das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke auf, was dort nicht verdunstet bzw. genutzt wird. Dieser enthält im Bereich der unteren Ringstraße einen Regenrückhaltekanal. Nach dem Regenrückhaltekanal erfolgt eine Einleitung in den verrohrten Lohbach unmittelbar vor der vorhandenen Einleitstelle in den Mühlenstrang. Zusätzlich wird eine Notentlastung in einer Wiesenfläche vorgesehen. Diese befindet sich im südöstlichen Plangebiet. Hierbei werden Mulden geschaffen, über die das notentlastete Wasser Richtung Mühlenstrang (Überflutungsfläche HQ 100) diffus abgeleitet werden kann. Das anfallende Regenwasser der in diesem Bereich des Baufeldes 10 und 11 (Bereich südöstliche Grünfläche) wird nicht gefasst und somit auch nicht an den RW-Kanal angeschlossen.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das anfallende Schmutzwasser aus dem Gebiet wird in der vom Ruhrverband betriebenen Kläranlage Schwerte über den Tiefensammler zugelitet. Der Anschluss des Schmutzwassers kann nicht direkt an den Sammler erfolgen, sondern muss über den vorhandenen Stauraumkanal in der Schützenstraße dem Sammler zugeführt werden.</li> <li>- In der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsfläche darf keine Wohnbaufläche dargestellt und eine Bebauung stattfinden.</li> <li>- Der Tiefensammler verläuft von West nach Ost entlang des Mühlenstrangs. Für den Betrieb Unterhaltung des Wassersammlers wird ein mind. 3,50 m breiter Unterhaltungsweg erforderlich. Die Kanaltrasse und der Weg sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</li> </ul>	<p>Die Einleitmenge in den Mühlenstrang wird mit <math>5 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})</math> bezogen auf <math>A_{\text{ges}}</math> festgelegt. Der Rückhaltekanal wird für das 5-jährige Regenereignis dimensioniert.</p> <p>Es wurde zudem ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, dass den Eingriff des Quartiers in den Grundwasserleiter während der Bauphase und im Bestand untersucht. (Büro ahu GmbH Wasser Boden Geomatik, Aachen 2024)</p> <p><u>Überflutungsnachweis:</u> Ein Überflutungsnachweis wurde erstellt. Der Überflutungsnachweis weist die ausreichende Größe der Retention für die Dach- und Tiefgaragenflächen für ein 100-jähriges Ereignis nach. Nähere Angaben zu den notwendigen Überflutungsprüfungen der einzelnen Baufelder sind dem angefertigten Gutachten zu entnehmen.</p> <p><u>Überschwemmungsbereich:</u> Der Überschwemmungsbereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. In diesem Bereich findet keine Bebauung statt.</p> <p><u>Anschluss Schmutzwasser:</u> Die Entsorgung des Schmutzwassers der Oberen Ringstraße erfolgt über einen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den vorhandenen Stauraumkanal Freibad (Baufelder 2-7). Die Entsorgung des Schmutzwassers der Unteren Ringstraße erfolgt über einen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die Ablaufleitung aus dem Stauraumkanal Freibad zum Tiefensammler (Baufeld 8,9).</p> <p><u>Tiefensammler:</u></p>
--	---

		Es werden entsprechende Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte für Versorger festgesetzt, die die Erreichbarkeit der vorhandenen Versorgungsleitungen auch weiterhin gewährleisten.
b.)	<p><u>Hinweise verkehrliche Erschließung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die verkehrliche Erschließung der Gebäude im nördlichen Bereich darf nicht im Bereich des Kreisels erfolgen. Ein- und Ausfahrten sind im südlichen Bereich der Erschließung vorzunehmen.</li> </ul>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine Erschließung im Bereich des Kreisels nicht beabsichtigt, es wird eine entsprechende Festsetzung zum Verbot von Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan ergänzt.

11 Kreis Unna – Bauen und Planen (Stellungnahme vom 27.03.2024)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>nach Auswertung der Planunterlagen teile ich Ihnen zunächst mit, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt hinsichtlich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 der Stadt Schwerte keine substantiierte Stellungnahme abgegeben werden kann, weil zum Teil noch maßgeblichen Unterlagen wie z.B. der Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Lärmgutachten für eine entsprechende Beurteilung nicht vorliegen.</p> <p>Im Rahmen der von mir zu vertretenden Belange aus der Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung teile ich Ihnen bereits jetzt mit, dass derzeit noch Bedenken bezüglich des Planungsvorhabens bestehen.</p> <p>In Abstimmung zwischen Gutachter und UBB wurde ein Untersuchungskonzept zur Gefährdungsabschätzung entwickelt. Die Untersuchungen werden aktuell durchgeführt, die abschließende Gefährdungsabschätzung sowie Empfehlungen zu Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen stehen derzeit jedoch noch aus, so dass zum aktuellen Zeitpunkt keine weitergehende Beurteilung vorgenommen werden kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die durchgeführten Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes teilen sich in drei Berichte auf. Die erste Untersuchung aus dem Jahr 2020 bildet eine orientierende Altlastenuntersuchung. In dieser Untersuchung bestätigte sich, dass lokal chemische Verunreinigungen und Altlasten vorhanden sind. Große Teil des Plangebiets sind im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsflächen mit den Nummern 07/69, 07/303, 07/468 und 07/469 eingetragen. Die Bodenuntersuchungen ergaben im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sowie außerhalb bei einigen Proben erhöhte PAK-, PCB-, Kohlenwasserstoff- und Schwermetallgehalte.</p> <p>Bei der zweiten Untersuchung handelt es sich um eine Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung (2024) für die im Wohnquartier geplanten Neubauten.</p>

<p>Der Entwurf des Plangebietes umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schwerte, Flur 30, Flurstücke 118, 119, 178, 350, 438, 439, 497, 501, 504 und 506. Die Flurstücke 118, 119, 178, 350, 497, 501, 504 und 506 sind aufgrund der aktuellen Nutzungen im Altlastenkataster derzeit noch nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Unabhängig davon wurden im Zuge von orientierenden Untergrunduntersuchungen des Grundbauinstituts Biedebach im Jahr 2020 für die Flurstücke 504 und 118 jedoch Prüfwertüberschreitungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad „Boden-Mensch, direkter Kontakt“ vor dem Hintergrund des Nutzungsszenarios „Wohngarten“ (Spielen und Hausgarten) ermittelt. Es handelt sich hierbei um den Parameter Benzo(a)pyren. Darüber hinaus wurden folgende Parameter mit auffälligen Konzentrationen ermittelt: PAK, BTEX, PCB, Zink, und KW. Das Flurstück 438 ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nahezu vollständig als Teilfläche der Altlast Nr. 07/69 sowie bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/468 erfasst.</p> <p>Bei der Altlast Nr. 07/69 handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie der Stadt Schwerte. Hier wurden in der Zeit von 1945 bis 1952 Hausmüll, hausmüllähnliche Abfälle, Bauschutt und Aschen abgelagert bzw. aufgeschüttet. Im Jahr 2004 wurden östlich des Sportplatzes bzw. östlich des Spielfeldes orientierende Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Die Bodenaufschlüsse bestätigten, dass die o.a. Abfallarten abgelagert wurden.</p> <p>Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/468 handelt es sich um ein ehemaliges Gewässerbett des Mühlenstranges, das verfüllt wurde. Gemäß den Ergebnissen einer multitemporalen stereoskopischen Luftbilddauswertung wurde das Gewässer vor dem Jahr 1959 verlegt und im Zuge dessen das alte Gewässerbett verfüllt.</p> <p>Über die Zusammensetzung und chemische Beschaffenheit der Füllmaterialien liegen für den Bereich des Flurstückes 438 bislang keine Kenntnisse oder Untersuchungsergebnisse vor.</p> <p>Für die Planung des Wohnquartiers Schützenhof wurden auf dem Flurstück 438 orientierende Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Der Untersuchungsbericht des Grundbauinstituts Biedebach vom 04.06.2020 liegt mir vor. Im Zuge der Untergrunduntersuchungen wurden für den Bereich des</p>	<p>Die letzte angefertigte Untersuchung ermittelt darüber hinaus die Altlastensituation vertiefend durch eine chemische Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung (2024).</p> <p>Die aufgeführten Altlastenverdachtsflächen wurden durch die gutachterlichen Untersuchungen bestätigt und sind im Bebauungsplan entsprechend als Kennzeichnung berücksichtigt. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen werden im Rahmen eines Sanierungskonzeptes im weiteren Verfahren aufgeführt. Dieses Sanierungskonzept ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Eine Zustimmung der Unteren Bodenbehörde des Kreises Unna ist die Voraussetzung zum Start der Erschließungsmaßnahmen. Im Bebauungsplan wird hierzu eine bedingte Festsetzung getroffen.</p> <p>Zusätzlich wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches den Eingriff des Quartiers in den Grundwasserleiter während der Bauphase und im Bestand untersucht. (Büro ahu GmbH Wasser Boden Geomatik, Aachen 2024)</p> <p>Der Überschwemmungsbereich der Ruhr ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 76 Abs. 2 WHG als nachrichtliche Übernahme übernommen. In diesem Bereich ist keine Bebauung vorgesehen.</p>
---	--

<p>Flurstückes 438 Prüfwertüberschreitungen der BBodSchV für den Wirkungspfad „Boden-Mensch, direkter Kontakt“ vor dem Hintergrund des Nutzungsszenarios „Wohngarten (Spielen und Hausgarten)“ für den Parameter Arsen ermittelt. Weitere auffällige Parameter mit erhöhten Konzentrationen sind Kupfer, Zink, Nickel, PAK, Kohlenwasserstoffe und PCB.</p> <p>Das Flurstück 439 ist im Altlastenkataster des Kreises Unna bereichsweise mit den Altlastenverdachtsflächen Nr. 07/303 und 07/469 und bereichsweise mit Teilflächen der Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen Nr. 07/69 und 07/468 erfasst.</p> <p>Bei der Altlast Nr. 07/69 handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie der Stadt Schwerte (vergl. Flurstück 438).</p> <p>Im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Flurstückes 439 wurden im März 1989 im Zuge von Baugrunduntersuchungen und orientierenden Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen des Ingenieurbüros Dr. Friedhelm Albrecht auf dem Gelände des ehemaligen Allwetterbades (Flurstück 439) die angeführten Abfallarten in Stärken von 4 bis 5 m ermittelt. Die ehemalige Hausmülldeponie reicht damit vermutlich einige Meter über die im Zuge der Luftbildauswertung ermittelten Ausdehnungen nach Süden und Südosten hinaus. Repräsentative Feststoffanalysen der Abfallablagerungen wurden leider nicht durchgeführt.</p> <p>Im Zuge der Errichtung eines Anbaus wurden im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 439 Baugrunduntersuchungen und orientierende Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen durchgeführt. Hierzu liegen mir die Untersuchungsberichte des Erdbaulabors Dr. F. Krause vom 18.08.1999 (Baugrunduntersuchung „Erweiterung des Allwetterbades“) und vom 14.02.2000 (Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung „Erweiterung des Allwetterbades“) vor. Die Untergrunduntersuchungen belegen, dass auch in diesem Grundstücksbereich (nordwestliche Teilfläche des Flurstückes) entsprechende Abfallablagerungen anzutreffen sind. Für den Erweiterungsanbau konnten jedoch keine Gefährdungspotentiale abgeleitet werden.</p>	
---	--

<p>Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/303 handelt es sich um einen ehemaligen Schießstand. Die altlastenrelevante Nutzung hat hier gemäß den Ergebnissen einer multitemporalen stereoskopischen Karten- und Luftbildauswertung in der Zeit von 1892 bis 1952 stattgefunden.</p> <p>Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/468 handelt es sich um einen verfüllten ehemaligen Verlauf des Mühlenstranges (vergl. Flurstück 438).</p> <p>Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/469 handelt es sich um ein verfülltes ehemaliges Schwimmbecken. Das Schwimmbecken konnte im Zuge der Luftbildauswertungen erstmals auf der Luftbildaufnahme des Jahres 1930 identifiziert werden. Im Jahr 1959 wurde das Schwimmbecken offensichtlich neu angelegt. Auf der Luftbildaufnahme von 1998 ist das Schwimmbecken verfüllt.</p> <p>Im Zuge von orientierenden Untergrunduntersuchungen des Grundbauinstitutes Biedebach im Jahr 2020 wurden für das Flurstück 439 Prüfwertüberschreitungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad „Boden-Mensch, direkter Kontakt“ vor dem Hintergrund des Nutzungsszenarios „Wohngarten“ (Spielen und Hausgarten) ermittelt. Es handelt sich hierbei um die Parameter Blei, PCB, Nickel, Benzo(a)pyren und Arsen. Darüber hinaus wurden folgende Parameter mit auffälligen Konzentrationen ermittelt: PAK, BTEX, EOX, LHKW, Quecksilber, Zink, und KW.</p> <p>Die orientierenden Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im Bereich des gesamten Plangebiets auch außerhalb der erfassten Altablagerungen und Altstandorte kontaminierte und vor dem Hintergrund der geplanten sensiblen Nutzungen sanierungsrelevante Auffüllungen ermittelt wurden. Die Altlastensituation ist der Stadt Schwerte sowie der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH &amp; Co. KG bekannt. Bereits im Vorfeld wurde abgestimmt die bisher durchgeführten Untergrunduntersuchungen zu ergänzen und zu verdichten sowie Bodenluftuntersuchungen auf deponietypische und leichtflüchtige Parameter vorzunehmen. Ebenso sollten im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Grundwasseruntersuchungen im Quartär mittels Errichtung qualifizierter Grundwassermessstellen durchgeführt werden.</p>	
---	--

	<p>Anlässlich eines Abstimmungsgesprächs am 25.10.2023 zwischen Vertretern der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH &amp; Co. KG, des Gutachterbüros Grundbauinstitut Biedebach und des Kreises Unna wurde die Sachlage erörtert. Bei dem Gespräch wurde festgelegt, dass zwingend weitere Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen sind. Zur abschließenden Beurteilung der Altlastensituation durch die UBB des Kreises Unna muss das zu erstellende Gutachten sämtliche Wirkungspfade betrachten. Außerdem sind gutachterliche Empfehlungen zu etwaigen Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen abzugeben. Ebenfalls ist explizit gutachterlich zu prüfen, ob Sicherungsmaßnahmen gegen schädliche Bodenporengase und / oder eine Grundwassersanierung erforderlich sind.</p> <p>Der Planentwurf lässt ebenfalls noch keine abschließende Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zu. Das Entwässerungskonzept liegt noch nicht vor und auf die Belange des Hochwasserschutzes, des Grundwasserschutzes und dem Schutz der oberirdischen Gewässer wurde nicht, bzw. nicht hinreichend eingegangen. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA. Es grenzt südlich direkt an die Wasserschutzzone II an (beginnend ab der Böschungsoberkante des Mühlenstranges). Das südliche Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ruhr und darüber hinaus in einem Hochwasserrisikogebiet. Im südlichen Plangebiet liegt der Mühlenstrang, im Westen der verrohrte Lohbach. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Grundsätzlich sind folgende wasserrechtlichen Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p>	
a)	<p><u>Abwasserbeseitigung</u>  Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  Zur Beurteilung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist, sind die hydrogeologischen Randbedingungen (Bodenbeschaffenheit, Durchlässigkeit, Grundwasserstände, etc.) in Form eines hydrogeologischen Gutachtens zu ermitteln. Auf Grundlage des Gutachtens ist die Entwässerungsplanung zu konkretisieren. Alternativ bzw. zusätzlich kommt die</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise wurden entsprechend im Entwässerungskonzept berücksichtigt.</p> <p><u>Niederschlagswasser:</u>  Zur Regenwasserableitung ist die Installation eines Regenwasserkanals (RW-Kanal) entlang der geplanten Ringstraße vorgesehen.  Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht realisierbar (siehe 2. Bericht zur Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung, Grundbauinstitut Biedebach).</p>

<p>Einleitung von Niederschlagswasser in die angrenzenden Gewässer in Betracht.</p> <p>Bei allen Abwassereinleitungen (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) ist zu prüfen, ob diese Einleitungen mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar und die hierfür erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden sind (§ 57 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Weitergehende Anforderungen, die sich aus dem Maßnahmenprogramm 2021-2027 und dem Bewirtschaftungsplan 2021- 2027 zur Umsetzung der WRRL ergeben (§§ 82, 83 WHG), sind zu berücksichtigen.</p> <p>Besteht aufgrund der o.g. Nachweise das Erfordernis einer Misch- oder Niederschlagswasserbehandlung bzw. -rückhaltung, wird dringend empfohlen, die hierfür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen. Ich bitte um Vorlage des Entwässerungskonzeptes.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept geht daher davon aus, dass keine Versickerung möglich ist.</p> <p>Auf den privaten Flächen ist zunächst das priorisierte Ziel, die Verdunstung, Versickerung, Rückhaltung sowie ggf. Nutzung des anfallenden Regenwassers zu ermöglichen. Die Dachflächen der Gebäude und Tiefgaragendecken werden mit Gründächern ausgebildet, die als Retentionsdächer dienen. Das Regenwasser wird gedrosselt an den RW-Kanal abgegeben bzw. teilweise direkt an den Kanal angeschlossen.</p> <p>Die Entwässerung der Ringstraße erfolgt ebenfalls über den RW-Kanal. Dieser nimmt auch das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke auf, was dort nicht verdunstet bzw. genutzt wird. Dieser enthält im Bereich der unteren Ringstraße einen Regenrückhaltekanal. Nach dem Regenrückhaltekanal erfolgt eine Einleitung in den verrohrten Lohbach unmittelbar vor der vorhandenen Einleitstelle in den Mühlenstrang. Zusätzlich wird eine Notentlastung in einer Wiesenfläche vorgesehen. Diese befindet sich im südöstlichen Plangebiet. Hierbei werden Mulden geschaffen, über die das notentlastete Wasser Richtung Mühlenstrang (Überflutungsfläche HQ 100) diffus abgeleitet werden kann. Das anfallende Regenwasser der in diesem Bereich des Baufeldes 10 und 11 (Bereich südöstliche Grünfläche) wird nicht gefasst und somit auch nicht an den RW-Kanal angeschlossen.</p> <p>Es wurde zudem ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, das den Eingriff des Quartiers in den Grundwasserleiter während der Bauphase und im Bestand untersucht. (Büro ahu GmbH Wasser Boden Geomatik, Aachen 2024)</p> <p>Niederschlagswasserbehandlung:</p>
--	---

		<p>Eine Niederschlagswasserbehandlung ist nach Prüfung nicht notwendig, hierzu erläutert das erstellte Entwässerungskonzept wie folgt:</p> <p>Gemäß DWA-Arbeitsblatt A 102-2 wird die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers in die Kategorien I bis III eingeteilt. Niederschlagswasser der Kategorie I ist vor der Einleitung in Oberflächengewässer nicht behandlungspflichtig (...). Die Untere Ringstraße ist eine Stichstraße in einem Wohngebiet, in der kein Durchgangsverkehr stattfindet. Lkw-Verkehr ist nur in geringem Maße vorhanden und es ist nicht zu erwarten, dass in der Unteren Ringstraße Unfallschwerpunkte entstehen. Im Bereich der öffentlichen Flächen gibt es lediglich 42 Stellplätze, die nicht überdacht sind. Eventuelle Havariefälle an Fahrzeugen, wie z.B. Öl-Leckagen, würden größtenteils innerhalb der überdachten Parkplätze auftreten. Diese sind jedoch nicht an den RW-Kanal, sondern an den SW-Kanal angeschlossen. Eine Einteilung der Verkehrsflächen der Unteren Ringstraße in die Flächengruppe V1, Belastungskategorie I, ist daher gerechtfertigt und eine Behandlung des Niederschlagswassers vor der Einleitung ist nicht erforderlich.</p>
b)	<p><u>Starkgenabfluss und -vorsorge, Überflutungsschutz</u></p> <p>Ich empfehle bereits im Rahmen der Bauleitplanung einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Ziel dieses Nachweises ist es, die schadlose Überflutung des Grundstückes bei einem mindestens 30-jährlichen Niederschlagsereignis sicherzustellen und das ermittelte Volumen als Planungsgrundlage für die erforderlichen Rückhalteräume und Wasserwege im Plangebiet zu nutzen.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob ausgewiesene Fließpfade oder Wasseransammlungen Konflikte mit der vorgesehenen Bauleitplanung verursachen können und welche Maßnahmen diesen entgegenwirken können. (z.B. durch das Freihalten von Fließwegen und das Schaffen von</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurde ein Überflutungsnachweis für die jeweiligen Baufelder erbracht. Es werden im Entwässerungsgutachten die Rückhaltungen in Form von Mulden oder unterirdischen Rigolen vorgesehen.</p>

	<p>Notwasserwegen). Hierfür ist ein Handlungskonzept zu erstellen, und die gewonnenen Erkenntnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse aus einer Starkregengefahrenkarte sollte im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, damit Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer auf eine mögliche Überflutung hingewiesen werden und daher ggf. überflutungsangepasstes Bauen angezeigt ist.</p>	
c)	<p><u>Grundwasserschutz</u>  Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIA gem. der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr zwischen Fröndenberg-Langschede und Schwerte Westhofen -Wasserschutzgebietsverordnung DEW- (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Nr. 9, S. 47ff. v. 28. Februar 1998). Die einzelnen Verbote und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Planung funktionslos bzw. vollzugsunfähig ist.</p> <p>Außerdem Es sind Tiefgaragen geplant. In Unkenntnis der tatsächlichen Grundwassersituation weise ich darauf hin, dass größere Tiefbaumaßnahmen (z. B. Tiefgaragen, Unterkellerungen, Unterführungen) ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirken können. Diese Auswirkungen müssen wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen werden und bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG. Grundsätzlich sind negative Auswirkung auf das Grundwasser zu vermeiden. Im Rahmen der Bauleitplanungen sind deshalb die Auswirkungen, das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.</p> <p>In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) ist dringend anzuraten, bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise werden in den Unterlagen der Begründung und des Umweltberichtes entsprechend dargestellt.</p> <p>Eine baugrundtechnische bzw. umfassende hydrogeologische Beurteilung wurde erarbeitet. Es wird die Errichtung von Grundwassermessstellen empfohlen. Diese Messstellen können auch als Monitoringmessstellen gegenüber der nördlichen Bebauung (Gärten) dienen.</p>

	<p>Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Es empfiehlt sich, die daraus folgenden Ergebnisse bereits in der Bauleitplanung umzusetzen. Dies könnten Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden sein. Denkbar sind auch Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.</p>	
d.)	<p><u>Geothermie:</u> Für die Errichtung und die Nutzung von Geothermieranlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Unna zu beantragen. In den Wasserschutzgebieten gelten besondere Anforderungen an Geothermieranlagen, bis hin zum Verbot von Erdwärmesondenanlagen. Ich empfehle eine frühzeitige Abklärung der Möglichkeiten mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Unna.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Geothermieranlage ist nicht Bestandteil der weiteren Planung.</p>
e.)	<p><u>Hochwasserschutzbezeichnung</u> Der Planbereich befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ruhr. Die obere Wasserbehörde ist für die hochwasseraufsichtlichen Belange an der Ruhr als Gewässer 1. Ordnung zuständig. Ich bitte um Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg. Losgelöst von meiner fehlenden Zuständigkeit möchte ich auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ich verweise auf die baulichen Schutzvorschriften im Sinne von § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.</li> <li>• Sämtliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan müssen grundsätzlich berücksichtigen, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung einzelner Bauvorhaben gem. § 78 Abs. 4 WHG verboten sind und einer gesonderten Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG bedürfen. Sie sollten daher schon bei der Aufstellung des Bauleitplans den Blick auf die Genehmigungsfähigkeit der durch ihn zuzulassenden Vorhaben richten und gegebenenfalls entsprechende hochwasserschutzbezogene Festsetzungen treffen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Planung funktionslos bzw. vollzugsunfähig ist.</li> <li>• Die Ziele des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) sind in den kommunalen Bauleitplanverfahren zu beachten sind (Prüfpflicht). Die Risiken von Hochwassern, auch unter Einbeziehung</li> </ul>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden in den Unterlagen der Begründung und des Umweltberichtes sowie der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Die Bezirksregierung Arnsberg wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls beteiligt.</p> <p>Der Überschwemmungsbereich der Ruhr ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht geplant.</p>

	<p>von Klimawandel und durch Starkregen sind zu prüfen, auch in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b WHG.</p> <p>Es besteht eine Kennzeichnungspflicht für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 WHG) und für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ruhr und über diese Grenze hinaus in einem Hochwasserrisikogebiet. Auch die Ergebnisse der vorliegenden kommunalen Starkregengefahrenkarte empfehle ich in gleicher Weise zu vermerken.</p>	
f.)	<p><u>Gewässerausbau</u></p> <p>In einem früheren Planungsstadium wurde angedacht, den südlich gelegenen Mühlenstrang erlebbarer zu machen und aufzuweiten. Im Bebauungsplanentwurf wird eine Renaturierungszone beschrieben.</p> <p>Wird der Ausbau eines Gewässers vorgesehen, ist mit der Wasserbehörde abzustimmen, ob für den geplanten Gewässerausbau voraussichtlich eine Plangenehmigung oder ein Planfeststellungsbeschluss ergehen kann. Der Bauleitplan ersetzt nicht die wasserrechtliche Planfeststellung oder Plangenehmigung. Die Festlegungen im Bebauungsplan sind für das Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren nicht bindend (§ 68 Abs. 3 Nr. 2 WHG). Kann der Gewässerausbau nicht wie geplant zugelassen werden, muss erforderlichenfalls der Bauleitplan entsprechend geändert werden.</p> <p>Sofern ein Bebauungsplan grundlegende Baumaßnahmen am Gewässer (z.B. Brücken/ Durchlässe, Gewässerverlegung, Hochwasserschutzmaßnahmen) enthält, welche erst eine städtebauliche Entwicklung ermöglichen, kann diesem nicht vor Abschluss des entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens zugestimmt werden. Entsprechende wasserrechtliche Verfahren sollten deshalb frühzeitig beantragt werden. Es empfiehlt sich in diesen Fällen eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen Wasserbehörden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren sieht keinen Gewässerausbau vor.</p>
g.)	<p><u>Gewässerschutz/Gewässerrandstreifen</u></p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 Abs. 3 WHG im Außenbereich 5 Meter breit. Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des</p>	<p><u>Gewässerrandstreifen:</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. In den Planunterlagen ist eine entsprechende nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens der Ruhr gemäß § 38 WHG i.V.m. § 31 LWG</p>

<p>Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG). Der Mühlenstrang besitzt eine ausgeprägte Böschungsoberkante.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen nach § 38 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes ist die Begründung von Baurechten und die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen verboten, soweit es sich nicht um standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen handelt. Von dem Verbot ist hier auszugehen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu gehören z.B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrs- oder Wegeflächen. Der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m ist im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 31 LWG“ zu kennzeichnen. Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme ist im Festsetzungsteil auf die folgenden wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG hinzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,</li> <li>• die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,</li> <li>• das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,</li> <li>• das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,</li> <li>• der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,</li> <li>• die Umwandlung von Grünland in Ackerland</li> </ul> <p>In Kap. 5.3.2 „Überbaubare Grundstücksfläche“ sind mögliche Überschreitungen der Baugrenzen beschrieben/vorgesehen.</p>	<p>ergänzt. Die Wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG finden durch das Vorhaben keine Anwendung, da nicht beabsichtigt ist in diesem Bereich bauliche Anlagen oder Neuanpflanzungen zu realisieren.</p> <p><u>Artenschutzprüfung:</u> Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe 2) wurden entsprechende Kartierungen durchgeführt. Es ergeben sich die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist sowohl bei der Fällung von Bäumen als auch beim Abbruch von Gebäuden eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine fachkundige Person durchzuführen.</p> <p>In Hinblick auf Fledermäuse sind vorhandene und ggfs. weitere Habitatbäume (je nach zeitlicher Realisierung der einzelnen Bauvorhaben) vor einer möglichen Fällung auf einen Besatz durch eine fachkundige Person zu untersuchen, damit der Verbotstatbestand der Tötung und der Zerstörung von Lebensstätten nicht erfüllt wird. Der Abriss der Gebäude im Norden des Plangebiets ist in einem konfliktarmen Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar bei Temperaturen über 10 °C durchzuführen, um eine (unbeabsichtigte) Tötung oder Verletzung von Fledermausarten zu vermeiden.</p> <p>Individuelle Verluste von europäischen Vogelarten einschl. des Stars während der Baustellenphase ("Tötungsverbot" nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG), Zerstörung von Nestern (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG) können vermieden werden, wenn die Baufeldräumung (Rodung, Gebäuderückbau) außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum</p>
--	--

<p>Balkonbereiche dürfen bei der Baugrenze zu jeder Seite um 2 m auskragen. Terrassen dürfen die Baugrenze um 4,5 m überschreiten. Aus den oben genannten Gründen dürfen die Anlagen nicht in den Gewässerrandstreifen hineinreichen. Ich bitte um eine entsprechende textliche Begrenzung der Überschreitung.</p> <p>Ich empfehle Synergien zum Naturschutz zu nutzen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen verstärkt an Gewässern zu platzieren, z. B. in Form eines ausgeprägten Gewässerrandstreifens von 10 m in „öffentlicher Hand“.</p> <p>Abschließend weise ich noch aus naturschutzfachlicher Sicht darauf hin, dass der artenschutzrechtliche Beitrag (ASP Stufe 1) bereits im Juni 2022 erarbeitet worden ist. Aufgrund verschiedener ökologischer Strukturen (größere Brachflächen, vielfältig strukturierte Gehölzbestände mit altem Baumbestand) ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet nicht auszuschließen. Um Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können, ist im weiteren Verfahren zwingend eine Artenschutzprüfung ASP Stufe 2 vorzulegen. Dies gilt insbesondere für folgende Arten: Baumpieper, Bluthänfling, Girlitz, Feldlerche, Feldschwirl, Star, Kleinspecht, Greifvögel und Eulen. Hiernach besteht mindestens folgender Untersuchungsumfang: Fünf Tagbegehungen und eine Nachbegehung, Eulen und Spechte mit Klangatrappe, Beginn Mitte März mit Eulen und Spechten und Ende (je nach Witterungsverlauf) Mitte Juni sowie Horst- und Höhlenkartierung. Auf dieser Grundlage ist eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung vorzunehmen unter ggf. Ableitung von entsprechenden Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Außerdem sind noch die klimaschutzbezogenen Themen (siehe u.a. Arbeitshilfe Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung) adäquat zu berücksichtigen.</p>	<p>von September bis Februar durchgeführt wird. Als artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Star ist die Aufhängung von mind. 6 artspezifischen Nistkästen an den verbleibenden Bäumen vorgesehen.</p>
---	--

12	Bezirksregierung Arnsberg – Dezernat 54 - Wasserwirtschaft (Stellungnahme vom 30.04.2024)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>zu den Planungsabsichten der Stadt Schwerte nimmt das Dezernat 54 – Wasserwirtschaft – der Bezirksregierung Arnsberg wie folgt Stellung:</p> <p>Die geplanten Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes „DEW“ mit zugehöriger Wasserschutzgebietsverordnung vom 05. März 1998.</p> <p>Gemäß der Anlage A dieser Verordnung ist in der Schutzzone IIIA u. a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Bau von Kanalisationen einschließlich Sonderbauwerke (Nr. 3.1)</li> <li>• das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund (Nr. 4.3.1.2)</li> <li>• das Errichten von Regenklär- und -überlaufbecken (Nr. 5.1)</li> <li>• der Bau neuer oder das wesentliche Ändern bestehender Straßen (Nr. 21.1)</li> <li>• das Errichten von mehr als 20 Parkplätzen (Nr. 21.3.1)</li> <li>• das Errichten von Wärmepumpen (Nr. 24.1)</li> </ul> <p>genehmigungspflichtig.</p> <p>Das Verwenden von auswaschbaren oder auslaugbaren Materialien im Erd- und Tiefbau ist gem. Nr. 17 der Anlage A verboten, soweit von diesen eine Gefährdung für das Grundwasser ausgehen und die Gefahr des Austrags des Stoffes bestehen kann (z. B. entsprechend belasteter Bauschutt [...]). Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Die Genehmigungen gem. § 6 der Wasserschutzgebietsverordnung sind rechtzeitig bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Sollte eine bauzeitliche Grundwasserhaltung notwendig sein, so ist die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ebenfalls rechtzeitig bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei sind die Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG –, insbesondere die Nummer 13.3 der Anlage 1 zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht beabsichtigt, im Rahmen des Vorhabens die aufgezählten Verbotstatbestände im Bereich der Schutzzone III A durchzuführen.</p> <p>Eine Überbauung des Überschwemmungsbereiches ist zudem nicht beabsichtigt. Die Bebauung orientiert sich nördlich dieses Bereiches. Es wird ein Hinweis zur Ersatzbaustoffverordnung in die Unterlagen aufgenommen.</p>

<p>Das nächste grundwasserabhängige Landökosystem ist rd. 675 m entfernt.</p> <p>Für den Einbau von RC-Material sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung – EBV – zu beachten.</p> <p>Eine Bebauung des Überschwemmungsgebietes ist laut Ihren Angaben nicht vorgesehen. Gegen das Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, wenn das Überschwemmungsgebiet nicht bebaut wird und beim Anlegen von sonstigen Flächen kein Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche stattfindet.</p>	
---	--

# **Bebauungsplan Nr. 201 „Wohnquartier am Schützenhof“**

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

Zeitraum: 08.02.2024 – 22.03.2024

**Anlage 1: Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.02.2024**

<p><b>Abwägung der während der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen</b></p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 201 „Wohnquartier am Schützenhof“ Zeitraum: 08.02.2024 – 22.03.2024</p>	<p>Stand: 20.01.2025</p>
---	------------------------------

1	Anwohner_Schwerte (Stellungnahme vom 28.03.2024)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Eine Anmerkung zu Beginn:</p> <p>Die Pläne vom 06.02.2024 weichen signifikant von den am 12.11.2018 im Rathaus vorgestellten Vorplanung ab.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, auf die genannten Sachverhalte wird nachfolgend einzeln eingegangen.</p>
a.)	<p><u>Wohnen:</u> Die umliegende Bebauung hat im Vergleich eine deutlich geringere Wohndichte. Das geplante Gebiet passt sich leider nicht in die vorhandene Bebauung ein. Die im Entwurf von November 2018 berücksichtigte Staffelung von West nach Ost mit Anpassung an die bestehende Bebauung (DH; EFH) ist nicht mehr gegeben.</p> <p>Die geplanten Häuser des Typs WA2b und WA3a stehen in deutlichem Kontrast zu den DH und EFH des Eschenweges.</p> <p>Der 2018 gezeichnete Plan hatte mit ca. 200 Wohneinheiten deutlich besser an die bisherige Bebauung angepasst.</p>	<p><u>Zu Wohnen:</u> Bei den 2018 vorgestellten Planungen handelt es sich um ein anderes Plangebiet (nur das Gelände des Freizeitallwetterbads) mit anderen städtebaulichen Absichten. Das im Wettbewerbsverfahren (2022) aktuell erstellte städtebauliche Konzept berücksichtigt einen anderen Planungsbereich als das genannte, sowie an den aktuellen Bedarf angepasste Wohneinheiten und Häusertypen. Das Handlungskonzept Wohnen sieht hierbei für die Stadt Schwerte einen qualitätsbedingten Neubaubedarf vor, der teilweise durch diese Planung gedeckt werden soll.</p>

b.)	<p><u>Nahversorgung:</u> Der heutige Nahversorger ist bereits jetzt viel frequentiert und der Parkplatz zu den Spitzenzeiten nahezu voll. Ein derart großes Wohngebiet führt dort zu einer Zuspitzung der Parkplatzsituation mit Rückstau auf die schon heute vielbefahrene Schützenstraße.</p>	<p><u>Zur Nahversorgung:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der an der Schützenstraße gelegene Lebensmitteldiscounter Lidl zählt laut Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte zu den Lebensmitteldiscountern mit einer Größe bis zu 800 qm mit entsprechend nachgewiesenem Parkplatz Angebot.</p> <p>Der Discounter befindet sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Wohnquartiers, in geringer fußläufiger Distanz. In diesem Kontext ist auf das Individualverhalten der Verkehrsteilnehmenden hinzuweisen, welches jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beeinflusst werden kann. Durch die nahegelegene ÖPNV-Haltestelle und Fahrradabstellplätze an den neuen Wohngebäuden sowie der guten fußläufigen Erreichbarkeit werden für die Bevölkerung des neuen Wohnquartiers Anreize zum Umstieg vom PKW auf klimafreundliche Verkehrsmittel geschaffen.</p> <p>Die im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführte verkehrstechnische Untersuchung zeigt zudem, dass auch mit dem prognostizierte Mehrverkehr durch das Vorhaben der Knotenpunkt der Schützenstraße jederzeit leistungsfähig ist und mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.</p>
c.)	<p><u>Verkehr:</u> Die im Verkehrsgutachten dargestellte Situation deckt sich mit den Erfahrungen der Anwohner nicht. Insbesondere in den Spitzenstunden morgens und abends sind Staus zwischen Bethunestraße Schützenstraße (Toom) an der Tagesordnung. Durch große Schülerbewegungen am Morgen und am Mittag kommt es an den Kreiseln immer wieder zu brenzligen Situationen (Querung zu Fuß und per Rad) und durch die Querungen zu deutlichen Störungen des fließenden Verkehrs.</p>	<p><u>Zum Verkehr:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, sodass sichergestellt wird, dass das in Rede stehende Vorhaben nicht zu negativen Auswirkungen führt.</p> <p>Es wurde hierbei im Rahmen des Verkehrsgutachtens eine Bewertung der heutigen Verkehrssituation für</p>

	<p>Deswegen sind an der Ampel Schützenstraße Richtung Bethunestraße Wartezeiten von bis zu vier Ampelphasen alltag (Abbieger nach Villigst sogar noch mehr – nur 3 Autos pro Ampelphase).</p> <p>Die schon heute angespannte Situation wird m. E. durch die zusätzliche Verkehrsbewegungen auf der Straße und den Überwegen an den Kreiseln und Kreuzungen deutlich verschlechtert und in Schwerte den zweiten verkehrstechnischen Staupunkt verursachen.</p>	<p>maßgebende Spitzenstunden auf Basis von Verkehrszählungen durchgeführt.</p> <p>Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen für den Knotenpunkt Bethunestraße / Schützenstraße zeigen, dass das Verkehrsaufkommen während der Spitzenstunden mit einer ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe QSV D abgewickelt werden kann. An dem Kreisverkehr Schützenstraße / Lohbachstraße wurden keine nennenswerten Defizite bzgl. der Verkehrssicherheit festgestellt. Die Anzahl der Fußgänger und Radfahrer wurde bei der durchgeführten Verkehrszählung erhoben und bei den Berechnungen der Verkehrsqualität berücksichtigt. Die maximale Verkehrszunahme ist auf der Schützenstraße mit rund 88 Kfz/h in der Morgenspitzenstunde zu erwarten. Dies entspricht im Mittel ein bis zwei zusätzliche Fahrzeuge pro Minute. Auch nach Realisierung des Bauvorhabens kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe QSV D abgewickelt werden.</p>
d.)	<p><u>Parksituation:</u></p> <p>Die veranschlagten Flächen für Parkplätze werden ausreichen. Der Schützenhof heute ist neben der Straße „Im Reiche des Wasser“ die einzige größere Möglichkeit, mit dem Fahrzeug relativ direkt an die Ruhr und den Ruhrtalradweg zu gelangen.</p> <p>Der Bereich „Im Reche des Wassers“ (stadtnäher) ist tagsüber fast durchgängig belegt. Der Bereich Schützenhof ist damit der einzige weitere Anlaufpunkt für Spaziergänger oder Radfahrer (Anreise mit Auto – Start der Tour in Schwerte).</p> <p>Dies führt zu einer Verlagerung in die umliegenden Wohngebiete. Bis auf Schützenstraße und Lohbachstraße, an deren die Parkplätze aber heute schon belegt sind, verfügen diese aber nicht über ausgewiesene Parkflächen. Die Straßen sind teilweise schmal und schon heute nur bedingt gleichzeitig in zwei Richtungen zu befahren.</p>	<p><u>Zur Parksituation:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine gesamtstädtische Parkraumuntersuchung ist kein Bestandteil der Verkehrsuntersuchung für das Bauvorhaben Schützenhof in Schwerte. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Schützenhofs reduziert sich nach Realisierung des Bauvorhabens auf rund 60 Stellplätze. Während der durchgeführten Parkraumerhebung lag der maximale Stellplatzbedarf bei 93 Stellplätzen. Ein Teil der Stellplätze wurde dabei von den Besuchern des Sportplatzes genutzt, welcher mit Realisierung des Bauvorhabens nicht mehr bestehen wird.</p>

e.)	<p><u>Artenschutzgutachten:</u> Neben den bereits erwähnten Fledermäusen möchte ich auch noch auf die Krähenpopulation in den Bäumen im östlichen Teil des Sportplatzes hinweisen. Dort befinden sich Brutplätze/Nester und die Bäume dienen als Ruheplätze für die Vögel. Ggf. ergibt sich hier ein Thema mit dem Artenschutz.</p>	<p><u>Zum Artenschutzgutachten:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Kartierung im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden Rabenkrähen und Elstern bei der Nahrungssuche gesichtet, diese zählen jedoch nicht zu planungsrelevanten Arten. Im Plangebiet ist keine Saatkrähenkolonie, welche planungsrelevant wäre, gesichtet worden. Insgesamt sind Brutvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet bisher nicht festgestellt worden.</p>
f.)	<p><u>Klima:</u> Durch die Bebauung in der nun geplanten Form werden größere Baumbestände im Bereich Schützenwäldchen, entlang den Außengrenzen des Sportplatzes und auf hinteren Teils des Geländes des ehemaligen FAB gefällt. Zusätzlich wird eine größere Fläche versiegelt, was in Kombination mit der Höhe der Gebäude zu Hitzeinseln während der Sommermonate führen kann.</p>	<p><u>Zu Klima:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Neuplanung sieht das Freiraumkonzept Neupflanzungen von Bäumen vor. Diese dienen der Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet. Zudem sind großzügige begrünte Flächen auf den vorher teilweise durch den Sportplatz versiegelten Flächen vorgesehen. Die vorgesehenen Promenaden mit flächiger Begrünung tragen zudem zu einer besseren Durchlüftung des Gebietes bei. Ferner sind die geplanten Bauungen alle mit einem Flachdach versehen auf dem eine extensive Dachbegrünung vorgesehen ist. Die bewachsene Bodenschicht trägt zu einer verminderten Aufheizung bei und begünstigt das Kleinklima im Plangebiet.</p>
g.)	<p><u>Energie:</u> Auf der Veranstaltung am 06.02.2024 wurde in einem Nebensatz das Thema Energieversorgung (Heizung) und Wärmepumpe angesprochen. Im Rahmen der aktuellen Diskussion über eine alternative Wärmeversorgung sollten die Möglichkeiten zu Fernwärme, Blockheizkraftwerke o. ä. geprüft werden.</p>	<p><u>Zu Energie:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um dem Anspruch einer zukunftsweisenden Quartiersentwicklung gerecht zu werden, werden im Quartier Am Schützenhof zwei Varianten der Energieversorgung betrachtet. Die Wärmeversorgung mittels Luft-Wasserwärmepumpen sowie die Versorgung des Quartiers durch ein Nahwärmenetz. Die Nutzungsmöglichkeiten werden derzeit durch die Stadtwerke Schwerte geprüft.</p>

2+3	Anwohner 2 (Stellungnahme vom 05.03.2024), Anwohner 3 (Stellungnahme vom 05.03.2024)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Hinweis:</p> <p>Formal abgegeben wurde die Stellungnahme zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Inhaltlich bezieht sie sich auf die Aussagen des Bebauungsplanes, daher wird sie hier im Rahmen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, auf die genannten Sachverhalte wird nachfolgend einzeln eingegangen.</p>
a.)	<p><u>1. Verkehr:</u></p> <p>- Entlastung Kreuzung Ostentor ist aus unserer Sicht zwingend erforderlich, da es sonst nicht nur zu den von Ihnen ermittelten Stoßzeiten durch PKW, LKW, ÖNVP, Radfahrer und Fußgänger zum Kollaps kommen wird. Vorschläge dazu sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Ampelschaltung von der Schützenstrasse kommend in Fahrtrichtung Villigst anzupassen, sodass mehr als 2-3 Fahrzeuge die Grünphase nutzen können</li> <li>b) Verbreiterung der Straßenführung Schützenstrasse in Richtung Kreuzung ca. ab Bushaltestelle Krankenhaus, um drei komplette Fahrspuren zu realisieren</li> <li>c) Konzept für Kreiselanpassung am Wäldchen</li> </ul>	<p><u>Zu 1:</u></p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, sodass sichergestellt wird, dass das in Rede stehende Vorhaben nicht zu negativen Auswirkungen führt.</p> <p>Damit mehr Linksabbieger aus der Schützenstraße in die Bethunestraße je Umlauf abbiegen können, ist eine Anpassung der Signalschaltung notwendig. Eine Anpassung der Signalschaltung kann unabhängig von dem Bauvorhaben untersucht werden. Auch ohne Anpassung der Signalisierung kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe QSV D abgewickelt werden. Das heißt, dass während der Spitzenstunden die höchste mittlere Wartezeit bis zu 70 Sekunden beträgt. Bei einer ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe QSV D tritt auch am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf. Insgesamt ist der Verkehrszustand jedoch noch stabil.</p> <p>Eine Verbreiterung der Fahrbahn in der Schützenstraße im Bereich des Knotenpunkts Schützenstraße / Bethunestraße ist aufgrund der derzeitigen Flächenverfügbarkeit (angrenzende Bebauung) nicht realistisch. Auch ohne Verbreiterung der Fahrbahn kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer ausreichenden</p>

		<p>Verkehrsqualität abgewickelt werden. Eine Anpassung des untersuchten Kreisverkehrs Schützenstraße / Lohbachstraße ist nicht notwendig. Es ist eine ausreichende Verkehrssicherheit gegeben und das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden.</p>
b.)	<p><u>2. Parkplätze:</u> - 420 Stellplätze für 450 Wohneinheiten sind unplausibel. Wie man am geänderten Konzept erkennen kann, sollen ja scheinbar viele Familien mit Kindern die Wohnungen beziehen, ansonsten würde man sicher keine KITA planen. Also werden viele junge Familien einziehen. Heute ist es häufig so, dass beide Partner berufstätig sind und demnach i.d.R. mit dem Auto zur Arbeit fahren. Geht man also mal davon aus, dass 50% der Wohnungen von jungen Familien bezogen werden, sprechen wir nur bei denen schon von 450 Stellplätzen plus 225 für Wohneinheiten mit einem PKW = 675 PKW Stellplätze. Am Ende wird es sich auf rund 550 Stellplätze einpendeln. Aber auf jeden Fall ist die Berechnung aus unserer Sicht zu überarbeiten.</p>	<p><u>Zu 2:</u> Bei der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde der Stellplatzbedarf für die Neubebauung berechnet.</p> <p>Der Stellplatznachweis wurde gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwerte durchgeführt. Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde von einem Verhältnis von 60 % freifinanzierten und 40 % geförderte Wohnungen ausgegangen. Für freifinanzierte Wohneinheiten liegt der Stellplatzschlüssel bei 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit (je 75m<sup>2</sup> Wohnfläche). Für geförderte Wohnungen sind gemäß der Stellplatzsatzung lediglich 0,5 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwerte ergibt sich für das Wohnbauvorhaben demnach insgesamt ein Stellplatzbedarf in Höhe von 414 Stellplätzen.</p>
c.)	<p><u>3. KITA / Gastronomie:</u> - Die zusätzliche 3. KITA im Raum Schützenstrasse, macht aus unserer Sicht natürlich nur Sinn, wenn der Gedanke dahinter, der oben genannte ist, d.h. dass möglichst viele junge Familien die neuen Wohnungen beziehen. Fragen hierzu wären:</p> <p>a) Wo kommt die KITA genau hin? b) Wohin kommt der Gastronomiebereich? Ist diese nicht mehr wie ursprünglich geplant im Quartier im südlichen Bereich des Baugebiets angesiedelt? Wir haben Bedenken wegen der dann ganztägigen Belästigung durch Lärm.</p>	<p><u>Zu a):</u> Die geplante Kindertagesstätte war für den Eingangsbereich des Gebietes (nördlich der Ringstraße, Eingangsbereich Schützenstraße) geplant. Die in der Veranstaltung vorgestellte Planung einer Kindertagesstätte im Bereich des Bauvorhabens entspricht nicht mehr den aktuellen Bedarfen des Stadt Schwerte. Eine Kindertagesstätte wird daher nicht umgesetzt. In diesem Bereich entstehen auch Wohnungen.</p> <p><u>Zu b) und c):</u> Das geplante Bauvorhaben dient hauptsächlich der Schaffung von Wohnraum. Die nach</p>

	<p>c) Was ist mit der ursprünglichen Idee die Räumlichkeiten mit Friseur, Apotheke, usw. zu belegen?</p>	<p>Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO, können über die Wohnnutzung hinaus weitere, untergeordnete Nutzungen enthalten. Im vorliegenden Bebauungsplan sind alle unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig. Die konkrete Nutzung über das Wohnen hinaus, wird im Zuge der Umsetzungsplanung erfolgen. Die Ansiedlung von Gastronomie ist generell zulässig. Eine zugelassene, gastronomische Nutzung muss sich an die üblichen Ruhezeiten halten, die im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.</p>
<p>d.)</p>	<p><u>4. Wäldchen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumbestand sollte aus unserer Sicht komplett gerodet werden und teilweise nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem KITA / Gastrogelände ersetzt werden. Ansonsten erwarten wir eine jährliche Prüfung der maroden, alten Bäume. Diese stellen sicher auch eine Gefahr für die KITA und die Anwohner des neuen Hauses dar.</li> <li>• Wie mehrfach erwähnt und aus unserer Sicht auch schon umgeplant, darf die Zufahrt für die Müllabfuhr nicht über den Privatweg Eschenweg 2-4 erfolgen.</li> <li>• Warum wird 4-geschoßig und nicht 3-geschoßig gebaut? Die Aussage war mal, dass man sich an das Umfeld anpassen muss und von den GWG Häusern zu den Eschenweg Häusern müsste man demnach von 4 GWG, auf 3 (Wäldchen) in Richtung 2-geschossig gehen.</li> <li>• Die Ausrichtung der Balkone war ursprünglich in Richtung Süden geplant, womit wir kein Problem hatten, weil man uns dann eben nicht auf unsere Terrassen schauen kann. Nach der aktuellen Planung scheint es so zu sein, dass die Balkone in Richtung Osten geplant wurden – mit der Bitte um Überarbeitung !!! (siehe hierzu auch den Scan Studenten Apartments)</li> <li>• Lärmschutzwand zwischen Flurstück 321, 462, 472 und 473 und dem Wäldchen sollte bitte umgehend nach Rodung des Wäldchens gebaut werden, damit schon während der Bauphase die Lärmbelästigung</li> </ul>	<p><u>Zu 4:</u></p> <p>Die Baumbestände im Plangebiet wurden im Rahmen einer Vitalitätsprüfung gutachterlich eingeschätzt. In Abstimmung mit der Stadt Schwerte werden ausgewählte Baumbestände, die zudem als erhaltenswert eingestuft wurden planungsrechtlich festgesetzt (Erhaltungsfestsetzung). Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt soweit möglich Bestandsbäume. Entfallene Bäume werden entsprechend adäquat ausgeglichen. Zudem sind im Quartier großzügige Neuanpflanzungen von Bäumen geplant.</p> <p>Die Entsorgungsfahrzeuge werden, wie auch der restliche Verkehr, das geplante Gebiet über die Schützenstraße erschließen.</p> <p>Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich an den unterschiedlichen Vorgaben des Umfeldes. Die Geschossigkeiten weisen hierbei eine verträgliche Staffelung gegenüber der direkt angrenzenden Bestandsbebauung auf.</p> <p>Im Bebauungsplan werden keine Balkonbereiche festgesetzt, dieser setzt lediglich die überbaubare</p>

	<p>eingedämmt wird und direkt eine saubere Trennung der Grundstücke gewährleistet ist. Die Höhe und Ausführung der Wand würden wir gerne gemeinsam mit den zuständigen Planern besprechen.</p>	<p>Grundstücksfläche fest. Die derzeitige Konzeptplanung sieht eine Ausrichtung der Balkonflächen ausschließlich in südliche Richtung vor.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes sieht das Freiraumkonzept eine Ausgestaltung der Freiraumbereiche inklusive neuer Bepflanzung von Bäumen (abschirmende Wirkung) vor.</p> <p>Eine Lärmschutzwand hingegen ist für diesen Bereich nicht geplant. Bei den befürchteten Lärmbelastungen handelt es sich um temporäre, nicht vermeidbare Lärmbelastungen während der Bauphase.</p>
e.)	<p>5. <u>Baumbestand hinterm Wall zum VFL'er / Höhe der Bebauung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wie in den vorangegangenen Informationsgesprächen zugesagt, muss der Baumbestand (drei große Bäume im Bereich rechts von der Tribüne) erhalten bleiben</li> <li>○ Nach den ursprünglichen Plänen sieht es so aus, als wären die Häuser etwas kleiner und niedriger geplant. Wäre hier nach der schon oben erwähnten „Formel“ nicht auch eine 2-geschossige Planung korrekt? Skalierung GWG / VfL (siehe hierzu auch den Scan Zonierung)</li> </ul>	<p><u>Zu 5:</u></p> <p>Die genannten Baumbestände, sowie der Baumbestand im Plangebiet wird möglichst erhalten, wenn die städtebauliche Komposition dies erlaubt. Die Baumbestände wurden hierfür im Rahmen einer Vitalitätsprüfung gutachterlich eingeschätzt. In Abstimmung mit der Stadt Schwerte werden als erhaltenswert eingestuft Bäume planungsrechtlich festgesetzt (Erhaltungsfestsetzung), bzw. ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag entsprechend gesichert.</p> <p>Anregung zur Geschossigkeit: siehe Punkt 4</p>
f.)	<p>6. <u>Entwässerung:</u> Wie ist die Grundstücksentwässerung geplant?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Grundbuch eines Anwohners ist von einem Kanal unter seinem Grundstück vom VfL'er kommend die Rede. Ist hier geplant die Entwässerung in Richtung Eschenweg vorzunehmen. Das wäre aus unserer Sicht zu unterlassen.</li> </ul>	<p><u>Zu 6:</u></p> <p>Der Belang wird berücksichtigt. Ein Entwässerungskonzept wurde entsprechend erarbeitet. Dieses sieht für das Niederschlagswasser u. A. die Versickerung auf dem Grundstück und einen Anschluss an den verrohrten Lohbachkanal in der Schützenstraße vor.</p> <p>Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schützenstraße angeschlossen.</p> <p>Eine Entwässerung in Richtung Eschenweg kann ausgeschlossen werden.</p>

g.) **7. Ursprünglich geplante Gastronomie im Quartier:**  
 - In den ersten Gesprächen war immer die Rede davon, dass durch das Quartier das gesamte Gebiet (u.a. Gastronomie) belebt werden soll. Ist hier weiterhin etwas in der Richtung geplant und falls ja, kommen wir wieder zum Punkt 2 – wo sollen die Gäste alle parken? Wir erwarten dann ein ähnliches Chaos, wie schon bei Carlos in Schwerte-Ost oder sogar noch schlimmer



**Zu 7:**  
 Die geplante Wohnnutzung soll durch verträgliche, ergänzende Nutzungen ergänzt werden. Gastronomie ist hierbei zulässig (siehe oben). Diese sollen sich laut städtebaulichem Konzept ausschließlich im Eingangsbereich sowie im Bereich des geplanten Quartiersplatzes anordnen.

Das öffentliche Parken ist in der südlichen Ringstraße vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht hier beidseitiges, straßenbegleitendes Parken vor. Die Anzahl der Stellplätze ist konkret im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

## **Anlage 1: Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.02.2024**

# BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 201 »WOHNQUARTIER AM SCHÜTZENHOF«

## PROTOKOLL FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

**DATUM** 07.02.2024

---

**UHRZEIT** 18.00 Uhr – ca. 19.45 Uhr

---

**ORT** Bürgersaal, Rathaus Stadt Schwerte

---

**TAGESORDNUNG**

1. Begrüßung und Einführung
2. Städtebauliches Konzept
3. Inhalte des Bebauungsplanes
4. Fachgutachten
5. Diskussion
6. Zusammenfassung und Ausblick

---

**BEGRÜßUNG** Herr Vöcks (technischer Dezernent Stadt Schwerte) begrüßt die rund 80 Teilnehmenden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren „Wohnquartier am Schützenhof“ in Schwerte (Bebauungsplan Nr. 201) und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

---

**EINFÜHRUNG** Herr Sterl vom Büro post welters + partner mbB stellt die Ziele der heutigen Veranstaltung vor. Sie dient der Vorstellung der städtebaulichen Planung sowie des Bebauungsplanvorentwurfes. Am Ende sollen Rückfragen beantwortet sowie Anregungen und Hinweise zur Planung aufgenommen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnbauentwicklung.

Anschließend werden die zentralen Inhalte des städtebaulichen Konzeptes sowie des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorgestellt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden ausführlich von Herrn Schwarte vom ausführenden Büro Brilon Bondzio Weiser erläutert.

---

**DISKUSSION** Im Folgenden werden die Ergebnisse der Diskussionen zu den vorgestellten Inhalten zusammenfassend dargestellt:

---

---

## Rückfragen und Hinweise zur Verkehrsuntersuchung:

- Seitens der BürgerInnen wird zu der Analyse des Verkehrsaufkommens (Berechnungszeiträumen) die Rückmeldung gegeben, die Mittagsstunden mit zu berücksichtigen (u. A. Auswirkungen des Schulverkehrs). Hierzu wird seitens der PlanerInnen erläutert, dass der Berechnung die Spitzenstunden (06.00 bis 10.00 Uhr morgens, sowie 15.00 bis 19.00 Uhr abends) gemäß des Handbuchs für Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zugrunde liegen. Dies stellt eine Worst-Case-Annahme vor.
- Als Hinweis wird eingebracht, dass die allgemeine Verkehrsentwicklung auch berücksichtigt werden sollte. Hierzu wird ausgeführt, dass in den Prognosedaten von einer Steigerung von 2 % als allgemeine Zunahme des Kfz-Verkehrs ausgegangen wird. Zugrunde liegt hierfür der Bundesverkehrswegeplan.
- Seitens der BürgerInnen wird der Hinweis auf eine erhöhte Staugefahr im Bereich des Kreisverkehrs gegeben. Hierbei wird ein Wert von zwei Fahrzeugen pro neuer Wohneinheit angenommen. Herr Schwarte erläutert dazu, dass bei der Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens die Berechnung nicht über Fahrzeuge pro Wohneinheit gerechnet wird, sondern je Wohneinheit die angenommenen Wege pro Tag herangezogen werden. Diese betragen 3,5 Wege pro Wohneinheit. Hierbei wird angenommen, dass 70% der Wege mit dem Auto zurückgelegt werden (1,3 Personen im Auto) und dieses Verkehrsaufkommen wird auf die Stunden runtergerechnet. Die Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens ergibt insgesamt einen Wert von 1.932 Fahrten pro Werktag durch die neuen Wohneinheiten und die Kindertagesstätte, addiert auf das bisherige Verkehrsaufkommen ergibt sich hier laut HBS in allen relevanten Kreuzungsbereichen eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität. Bei der Beurteilung der Verkehrsqualität gemäß des Handbuchs für Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) werden Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnung bis zu einem Ausreichend-Ergebnis als verträglich angesehen. Verträglich heißt hier grundsätzlich nicht, dass kein Stau vorhanden ist.
- Neben dem Kreisverkehr wird seitens der Bürger zudem die Situation an der Kreuzung am Ostentor als Sorgenpunkt thematisiert, hier vor allem der Linksabbieger.
- Rückfragen werden seitens der BürgerInnen zu den Auswirkungen auf den bestehenden Fuß- und Radverkehr durch den Neuverkehr sowie auch zu den Auswirkungen durch den neuanzunehmenden Fuß- und Radverkehr auf den Autoverkehr gestellt. Hierzu wurde laut Herrn Schwarte auch eine Bestandsanalyse durchgeführt. Es wird hierfür auf den Bericht zum Verkehrsgutachten verwiesen.

- 
- Seitens der BürgerInnen wird ein Hinweis auf einen Neubezug von Wohnungen zwischen GWG und Diakonie gegeben. Diese wurden im Oktober/November 2023 bezogen, ein Zeitpunkt nach der im September 2023 durchgeführten Verkehrszählung. Der Hinweis wird aufgenommen und entsprechend geprüft. Ein Aufschlag von 2% (Zunahme allgemeine Verkehrsentwicklung der nächsten 10 Jahre) auf Grundlage der Bundesverkehrswegeplanung wurde in der Berechnung aber bereits pauschal berücksichtigt.
  - Die Eigentumsverhältnisse der Schützenstraße werden von BürgerInnen erfragt. Es wird erläutert, dass es sich bei dem Teil der Schützenstraße westlich des Plangebietes um eine städtische Straße handelt. Eigentümer ist hier die Stadt Schwerte.

### **Kindertagesstätte (nördliches Plangebiet)**

- Der Hol- und Bringverkehr der nördlich im Plangebiet an der Schützenstraße liegenden Kindertagesstätte wird über den westlich liegenden Parkplatz abgewickelt. Von hier aus führt ein Fußgängerüberweg über die Schützenstraße zur Kindertagesstätte.
- Die Organisation der Anlieferung und Müllentsorgung der Kindertagesstätte über den privaten Wendehammer des Eschenweges östlich der Kindertagesstätte wurde wegen der Verkehrsabwicklung verworfen.
- Der Erhalt der Baumbestände im nördlichen Plangebiet im Bereich der Kindertagesstätte hängt vom Kitabetreiber und den Auflagen für Kindertagesstätten ab. Die Stadt Schwerte favorisiert hierbei einen Betreiber, der die Bäume möglichst erhalten will.
- Die rückwärtige Einfriedung zur angrenzenden Wohnbebauung am Eschenweg (Privatweg) soll ausgestaltet werden. Dieser Hinweis seitens der BürgerInnen wird aufgenommen, es werden entsprechende Festsetzungen für diesen Bereich getroffen.

### **Stellplätze**

- Seitens der BürgerInnen wird bezweifelt, dass 422 Stellplätze für das Vorhaben ausreichend sind. Es wird hierzu von den PlanerInnen ausgeführt, dass sich die 422 Stellplätze aus dem Stellplatzbedarf von den geplanten freifinanzierten Wohneinheiten und den geförderten Wohneinheiten berechnen. Die Stellplatzbedarfe werden anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Schwerte ermittelt. Wenn der geforderte Stellplatzbedarf nicht nachgewiesen werden kann, wird von der Bauordnung keine Baugenehmigung erteilt.
- Die Anbindung über den ÖPNV als Alternative wird seitens der BürgerInnen als kritisch angemerkt, da diese eine zu geringe Taktung aufweist.

- 
- Seitens der BürgerInnen wird das Vermietungsmodell der Stellplätze erfragt. Dieses ist laut der PlanerInnen noch nicht ausgearbeitet.

### **Baumbestände**

- Für das nördlich im Plangebiet befindliche Wäldchen (Kastanien?) werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen seitens der BürgerInnen erfragt. Hierzu wird von den PlanerInnen erläutert, dass sich derzeit ein Baumgutachten in der Bearbeitung befindet. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt soweit möglich Bestandsbäume. Entfallene Bäume werden entsprechend adäquat ausgeglichen. Zudem sind im Quartier großzügige Neuanpflanzungen von Bäumen geplant. Die derzeitige Kartierung und Vitalitätsprüfung der Bäume erfordern auch entsprechendes Markieren zu dem Zwecke der Wiedererkennung. Es wurde die Besorgnis geäußert, dass jene Markierungen ein gänzlichliches Abholzen aller Bäume bedeutet. Dies dementiert Herr Silkens entschieden (Ten Brinke), die Markierungen dienen ausschließlich der Wiedererkennung und Kartierung.

### **Grundwasserverhältnisse**

- Seitens der BürgerInnen wird der Hinweis auf belastete Böden/Altlasten im Plangebiet gegeben. Die Belastung von Altlasten sowie die Beschaffenheit der Böden und die Grundwasserflurabstände werden in entsprechenden Gutachten bereits berücksichtigt und untersucht. Es erfolgen zudem Abstimmungen mit der unteren Bodenschutz- sowie der unteren Wasserbehörde.

### **Bebauung**

- Weiter wird die Bebauungsdichte von seiten der BürgerInnen als zu hoch angesehen. Eine Rücknahme auf 400 Wohneinheiten wird vorgeschlagen, um auch die zu erwartende Verkehrsbelastung zu reduzieren. Der Lastenverkehr wird als zusätzlicher belastender Faktor benannt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, bzgl. der Verkehrsbelastung wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.
- Seitens der BürgerInnen werden verpflichtende Festsetzungen zur Solarthermie angeregt. Die PlanerInnen erläutern, dass ab dem 1.1.2025 in NRW die PV-Pflicht für Dachflächen neuer Wohngebäude gelten wird, eine Festsetzung im B-Plan ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus wird eine Begrünung der Flachdächer verpflichtend festgesetzt. Das Wärme-/Energiekonzept ist seitens des Investors noch in Planung.

- 
- Seitens der BürgerInnen werden die Abstände zum südlich verlaufenden Mühlenstrang bezüglich möglicher Hochwassergefahren erfragt. Die Planung hält hierbei laut PlanerInnen den nötigen Abstand ein. Eine HQ 100 Linie (100-jähriges Hochwasser) ist in der Planung berücksichtigt und wird nicht überschritten. Keines der Gebäude liegt im Überschwemmungsbereich.
  - Seitens der BürgerInnen wird angeregt, die Balkone der nördlichen Bebauung (WA 1) so zu planen, dass Blicke in die östlich liegenden Bestandsgärten vermieden werden. Laut PlanerInnen wird dieser Aspekt geprüft.
  - Seitens der BürgerInnen wird zu der Höhe der Punkthäuser die Sorge geäußert, diese könnten durch Ihre geplante Höhenentwicklung das Sichtfeld der dahinterliegenden Bestandsbebauung einschränken. Hierzu wird durch die PlanerInnen erläutert, dass für die Punkthäuser eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Die angrenzende Bestandsbebauung wird durch einen erhöhten Wall von der Neuplanung abgetrennt. Hierdurch wirkt die dreigeschossige Bebauung niedriger und es ist von keiner massiven Einschränkung durch die geplante Höhenentwicklung auszugehen.

#### **Allgemeine Rückfragen und Hinweise**

- Für den geplanten Spielplatz im Plangebiet wird als Anregung ein Angebot für Jugendliche gegeben. Der Hinweis wird von den PlanerInnen aufgenommen, das genaue Nutzungskonzept steht noch nicht fest. Lärminensitive Nutzungen wie die eines Bolzplatzes werden allerdings ausgeschlossen.
- Seitens der BürgerInnen wird erfragt ob in der Umgebung weitere Nahversorgungen geplant sind. Die Stadt Schwerte erläutert, dass dies nicht vorgesehen ist und verweist auf den bestehenden Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Nähe, der die Nahversorgung ausreichend deckt.
- Die Lärmbelastung während der Bauphase wird als belastend angemerkt. Herr Silkens (Ten Brinke) verweist hierbei auf ein modernes Umsetzungsmanagement, welches Lärmimmissionen für die Nachbarschaft nach Möglichkeit versucht zu minimieren. Dieses ist jedoch nicht Teil des Bauungsplanverfahrens.
- Seitens der BürgerInnen wird das Thema Nachhaltigkeit des Bauens (insb. bezogen auf die Aspekte Regenrückhaltung, Versickerung und Energiekonzept) erfragt. Hierzu wird erläutert, dass die Entwässerung u. A. durch Dachbegrünungen und verschiedene andere Maßnahmen der

---

Regenrückhaltung erfolgen soll und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Es gibt außerdem unterschiedliche Ideen und Konzepte für die Wärmeversorgung des Quartiers. Die Themen Kommunikationsbereiche und Aufenthaltsqualitäten wurden darüber hinaus angesprochen. Hierzu wurde erläutert, dass die Ausgestaltung des Quartiersplatzes sowie der Promenaden zum Austausch/Kommunikation einladen sollen und insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden soll.

- Eine Nachfrage der BürgerInnen bezieht sich auf den möglichen Erwerb von Eigentumswohnungen sowie den künftigen Vermieter der Bebauung. Konzepte zur Vermietung bzw. zum Verkauf befinden sich derzeit noch in der Erarbeitung. Herr Silkens (Ten Brinke) betont, dass für mögliche Interessenten für Wohnungen eine Interessentenliste vorliegt.
- Für die geplanten Wohnungen werden von den BürgerInnen flexible Grundrisse gefordert, die auch familiengerecht sind. Zudem werden Mehrgenerationenangebote angeregt. Es ist ein Wohnungsmix geplant, eine Ausführung der Grundrisse wird zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert. Barrierefreie Wohnungen sind zudem verpflichtend. Der Bebauungsplan setzt aber keine Wohnungsgrößen fest.

---

**ZUSAMMEN-  
FASSUNG UND  
AUSBLICK**

Herr Sterl gibt einen Ausblick über das weitere Verfahren: Die Veranstaltung bildet den Auftakt zum formellen Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden in diesem Protokoll dokumentiert. Die Öffentlichkeit hat im Zeitraum vom 08.02.2024 bis zum 22.03.2024 zudem die Möglichkeit, schriftlich Stellungnahmen abzugeben. Die Unterlagen sind während dieser Zeit im Beteiligungsportal NRW einzusehen. Bis 14 Tage nach der Bürgerversammlung hängen die Planunterlagen außerdem im Rathaus zu jedermanns Einsicht aus.

Der weitere Zeitplan sieht als nächsten formellen Planungsschritt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Dieser wird frühestens Mitte des Jahres 2024 erfolgen.

Herr Vöcks und Herr Sterl bedanken sich für die engagierte und konstruktive Diskussion der Teilnehmenden im Rahmen der Veranstaltung.

---

**VERFASSER**

post welters + partner mbB

---

**DATUM**

Dortmund, den 29. Februar 2024