

Bebauungsplan Nr. 203 „Wohnbebauung Untere Wülle“

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

Zeitraum: 15.04.2024 – 24.05.2024

Anlage 1: Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.04.2024

Abwägung der während der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen

Zum Bebauungsplan Nr. 203 „Wohnbebauung Untere Wülle“
Zeitraum: 15.04.2024 – 25.05.2024

Stand:
20.01.2024

1 Anwohner 1 (Stellungnahme vom 17.04.2024)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
a.) <u>Bepflanzung:</u> Während der Informationsveranstaltung am 15.04.2024 wurde die Aussage getroffen, dass der Baumbestand im betroffenen Gebiet nicht verändert werden soll. Der Bebauungsplan sieht jedoch im östlichen Teil des Gebiets lediglich eine Grünfläche vor, obwohl derzeit ein umfangreicher Baumbestand vorhanden ist (siehe Dokument „Öff. Grünfläche“). Um den Lärmschutzvorschriften gerecht zu werden, sollte sowohl der existierende Baumbestand in der als „Grünfläche“ gekennzeichneten Fläche erhalten bleiben als auch im oberen Teil der Grünfläche weitere Bepflanzung vorgenommen werden, um die bereits vorhandene Bebauung abzusichern. Die an zwei Stellen markierte „mögliche Baumneupflanzung“ ist dabei nicht ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln bereits den Erhalt der hier befindlichen Bepflanzungen: <u>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:</u> Die innerhalb der Flächen der »Umgrenzung von Flächen mit Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« vorhandenen Bepflanzungen ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu halten. <u>Verkehrsflächen:</u> In den zeichnerisch festgesetzten Flächen „V“ Verkehrsgrün sind Bepflanzungen zu erhalten bzw. anzupflanzen die als untergeordnete Fläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche fungieren.
b.) <u>Zaun zu den Flurstücken Nr. 752, 753, 751:</u> Derzeit besteht ein Zaun zwischen dem Sportplatz und den Flurstücke 752, 753, 751. Bei den Flurstücken handelt es sich um Wohnbebauung (Nr. 752, 751) und eine Zufahrtsstraße (Nr. 753). Der bestehende Zaun sollte auf der gesamten	Der bestehende Zaun wird soweit wie möglich erhalten. Bestehende Teilstücke, die zur neu entstehende Verkehrsfläche zählen, können aufgrund des Ausbaus der Zufahrt nicht erhalten werden.

	vorhandenen Länge erhalten bleiben, um Unfälle (ins. Mit kleinen Kindern) zu vermeiden.	
c.)	Zufahrt Neubaugebiet von der Unteren Wülle (Flurstück 753): Die Zufahrt zum Neubaugebiet und insbesondere das Zusammenspiel mit der Zufahrt zum Flurstück 753 sind höchst unfallgewährdet (Bereich KD 108,96, KD 108,88, KD 108.90), da sowohl für den Verkehr aus dem Neubaugebiet als auch für den Verkehr des Flurstücks 753 die jeweils aus dem anderen Bereich kommenden Verkehrsteilnehmer nicht ersichtlich sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Zufahrtbereich im Rahmen der Planung weiter südlich geführt und ausgebaut, so dass die Einsehbarkeit bei den Einmündungen gegeben ist. Es folgt eine konkrete Erschließungsplanung.
	Anhang öff. Grünfläche: 	

2 Anwohner 2 (Stellungnahme vom 17.04.2024)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
a.)	Da mit dem neuen Wohngebiet ein sehr viel größeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, wäre es zu überlegen, ob an der Kreuzung Untere Wülle/ Hagner Straße vielleicht ein Kreisverkehr möglich ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine leistungsfähige Abwicklung der Neuverkehre wird im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung bestätigt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen lässt sich auch ohne Umgestaltung des Knotenpunkts Untere Wülle / Hagner Straße in einen Kreisverkehr leistungsfähig abwickeln.

<p>Die Bewohner Untere Wülle 25-43 fahren – in den meisten Fällen- in östlicher Richtung aus der Straße heraus. Ist das auch in der Bauphase weiterhin gewährleistet?</p> <p>Die Parksituation in dem Bereich lässt Begegnungsverkehr in westliche Richtung kaum zu.</p> <p>Wenn jedoch die östliche Ausfahrt nicht möglich sein sollte, müsste man über ein Parkverbot in dem Bereich nachdenken, ebenso auf der Violainestraße Richtung der Straße zum Spielplatz.</p> <p>Im Bereich des Baugebietes halte ich eine Einbahnregelung für sinnvoll und zwar mit Einfahrt bei Haus-Nr.: 1 und Ausfahrt bei Haus Nr. 34</p> <p>Das Einfahrt verboten Schild sollte vor der Kurve stehen, so wie jetzt, da eine ausreichende Sicht in den Bereich, durch die Hecke am Haus Nr.34 nicht gegeben ist.</p>	<p>Die Verkehrsführung während der Bauphase ist nicht Bestandteil des Verkehrsgutachtens bzw. des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Bereiche der Grundstückszufahrten werden freigehalten, sodass in diesen Bereichen Ausweichmöglichkeiten im Begegnungsfall vorhanden sind. Ein zusätzliches Parkverbot ist weder in der Straße Untere Wülle noch in der Violainestraße notwendig.</p> <p>Die neue Erschließungsstraße wird als Begegnungsverkehr geplant.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält aber keine straßenverkehrsrechtlichen Regelungen (Schilder, Parkverbote etc.)</p> <p>Die künftige Einmündungssituation der neuen Erschließungsstraßen in die Straße Untere Wülle soll so gestaltet werden, dass die Sichtbarkeit aller VerkehrsteilnehmerInnen gewährleistet ist. Die Fahrbahn ist in diesem Bereich auf ein Maß von 5,50 m zu verbreitern, um auch in Kurvenlage Begegnungsverkehr zu ermöglichen und eine ausreichende Sicht sicherzustellen.</p>
--	---

	<p>Für das Baugebiet selbst finde ich Mehrfamilienhäuser auch sehr gut, da, wie auch schon erwähnt, ältere Menschen, welche ihre Häuser verkaufen, dort eine kleinere Wohnung finden können.</p> <p>Ich kenne auch eine Frau, welche jetzt in der Unteren Wülle wohnt, die Interesse an einer Eigentumswohnung dort hat.</p>	
--	--	--

3 Anwohner 3 (Stellungnahme vom 18.04.2024)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
a.)	<p><u>Kinderspielplatz:</u> In der Veranstaltung wurde auf das Fehlen eines Kinderspielplatzes hingewiesen. Bei den jetzt ausgewiesenen 36 Wohneinheiten werden sicher auch Familien mit Kindern einziehen, die eine gemeinsame Spielmöglichkeit für Kinder außerhalb ihrer Wohneinheit begrüßen würden.</p> <p>Vorschlag: Möglich wäre dies vielleicht im oberen linken Bereich der Konzeptplanung durch den Wegfall der dortigen Wohneinheiten und sollte deshalb geprüft werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gartenflächen der Einfamilienhäuser bieten ausreichend Platz für Spielmöglichkeiten. Der nächste Spielplatz befindet sich zudem fußläufig in ca. 300 m Entfernung.</p>
b.)	<p><u>Bodenuntersuchung:</u> Auf der Veranstaltung wurde auf das noch nicht vorliegende Bodengutachten hingewiesen. Aufgrund der mir vorliegenden Informationen ist die vorhandene Sportstätte auf einer früheren Mülldeponie gebaut worden. Auch eventuelle Kriegsrückstände (Bomben) aufgrund der Nähe zum ehemaligen Nickelwerk und der damaligen Bombardierung sind sicher relevant. Somit erscheint mir das Ergebnis der Bodenuntersuchung von großer Bedeutung für eine spätere Bebauung zu sein.</p> <p>Mir stellt sich hier die Frage, ob der von ihnen vorgesehene abschließende Einsichtstermin (30.04.2024) ohne vorliegendes und auch abschließend unbedenkliches Bodengutachten rechtens vertretbar ist.</p> <p>Aufgrund besonders hinsichtlich des 2. Punktes meines Schreibens bitte ich zeitnah um ihre Stellungnahme mit der Bitte um Rückmeldung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes teilen sich in drei Berichte auf. Alle aufgeführten Untersuchungen wurden von dem Büro Grundbauinstitut Biedebach durchgeführt (2020-2024).</p> <p>Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, welche im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst ist. Die erste Untersuchung aus dem Jahr 2020 bildete daher eine orientierende Altlastenuntersuchung. In dieser Untersuchung bestätigte sich, dass chemische Verunreinigungen und Altlasten vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie der</p>

		<p>Gemeinde Wandhofen (Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/19 auf Flurstück 1607 und 1672). Es wurden Auffüllungen (Schottertragschicht) vorgefunden, welche erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen aufwiesen.</p> <p>Es folgte bei der zweiten Untersuchung eine Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung (2024) für die im Wohngebiet geplanten Neubauten.</p> <p>Die letzte angefertigte Untersuchung ermittelt darüber hinaus die Altlastensituation vertiefend durch eine chemische Boden-; Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung (2024). Aufgrund der festgestellten Analysebefunde der derzeit vorliegenden Bodenuntersuchungen ist zur weiteren Klärung einer potenziellen Belastung bzw. dem Umgang mit belasteten Böden die Aufstellung eines Sanierungskonzeptes durch eine altlastensachverständige Person aufzustellen und entsprechend mit der Unteren Bodenbehörde des Kreises Unna abzustimmen. Als Konsequenz wird in diesem Bebauungsplan daher zunächst eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, die den Start der Baumaßnahme erst nach Abschluss des Sanierungskonzeptes möglich macht.</p>
--	--	--

4	Anwohner 4 (Stellungnahme vom 19.04.2024)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
a.)	Bei der Betrachtung des BPlan-Entwurfs fiel mir auf, daß die Symbole V und F offensichtlich vertauscht wurden. Siehe Anlage	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wurde eine redaktionelle Anpassung vorgenommen.

5	Anwohner 5 (Stellungnahme vom 26.04.2024)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
a.)	<p><u>Städtebaulicher Entwurf:</u> Am 16.11.2022 wurden bei einem Termin im Rathaus Anwohner eine überarbeitete Planung für das Quartier vorgestellt. Hier sind 20 DH mit 40 Wohneinheiten geplant. (Variante A der Verkehrsuntersuchung) Entgegen dieser Planung sollen jetzt aber 18 DH mit 36 WE und zusätzliche 2 Mehrfamilienhäuser mit 12 WE gebaut werden. Das sind zusammen 48 WE und damit deutlich mehr. (Variante B) Eine Erhöhung der WE um 20 Prozent ist nicht akzeptabel.</p> <p>Das Verkehrsgutachten berechnet für das derzeitige Fahrzeugaufkommen in der Siedlung 202 Fahrten am Tag. Das neue Quartier soll 286 Fahrten zusätzlich erzeugen. Das sind bedeutend mehr als das bestehende größere Unterdorf Wandhofen bisher verursacht.</p> <p>Die 286 zusätzlichen Fahrten konzentrieren sich an der Anbindung des Quartiers in einer nicht einsehbaren Rechtskurve. Dieser Knotenpunkt wird im Verkehrsgutachten jedoch nicht behandelt. Es ist unerlässlich hier belastbare Daten für den Ist- und Planzustand zu erhalten. Die westlich Anbindung wird teilweise über die Zufahrtsstraße der drei Häuser Untere Wülle 1 bis 5 geführt. Derzeit fahren hier am Tag weniger als 15 Autos. In Zukunft über 200? Das sind 15 mal soviel und somit in keiner Weise akzeptabel.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wohneinheiten haben sich im Zuge der Konkretisierung der Planung geringfügig erhöht. Es ist weiterhin ein angemessenes Maß der Verdichtung gegeben.</p> <p>Das derzeitige Verkehrsaufkommen in der Straße Untere Wülle beträgt im Abschnitt östlich der Hagener Straße derzeit rund 1.300 Kfz/24h und nach Umbau der Kita rund 1.600 Kfz/24h. Durch das neue Wohnbaugebiet erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der Straße Untere Wülle auf rund 1.900 Kfz/24h. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann auch zukünftig verträglich abgewickelt werden.</p> <p>Die Fahrbahn ist in diesem Bereich auf ein Maß von 5,50 m zu verbreitern, um auch in Kurvenlage Begegnungsverkehr zu ermöglichen und eine ausreichende Sicht sicherzustellen.</p> <p>Am Dienstag, 26.09.2023 wurde eine Verkehrserhebung während der Hauptverkehrszeiten (6 - 10 Uhr und 15 – 19 Uhr) durchgeführt. In der Straße Untere Wülle (östlich der Straße Am Kindergarten) wurde während der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:15 Uhr und 8:15 Uhr ein Verkehrsaufkommen von 25 Kfz/h und während der nachmittäglichen Spitzenstunde zwischen 15 Uhr und 16 Uhr ein Verkehrsaufkommen von 33 Kfz/h erhoben. Durch das Vorhaben erhöht sich das Verkehrsaufkommen während der morgendlichen Spitzenstunde auf 47 Kfz/h und während der nachmittäglichen Spitzenstunde auf 54 Kfz/h. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann</p>

<p>Vom versprochenen Erhalt der bestehenden Bäume bleiben gerade mal drei (!) übrig. Die im Plan an der westlichen Grenze eingezeichneten bestehenden Bäume stehen auf einem sehr schmalen Streifen. Dieser wird im Bebauungsplanvorentwurf als öffentliche Grünfläche bezeichnet. Das heißt übersetzt, die Bäume werden abgeholzt und es wird Rasen gesät.</p> <p>Voraussichtlich werden die Häuser ohne Keller gebaut. Als Alternative zu den fehlenden Lagerplatz werden die Garagen genutzt. Dadurch reduziert sich die Anzahl der Stellplätze. Das Quartier soll für junge Familien gebaut werden. Wo sollen die Kinder spielen. Ein Spielplatz ist weder vorhanden noch geplant. Die stark befahrene Ringstraße ist nicht geeignet. Der Hinweis bei der Informationsveranstaltung, bei der Sportarena wird ein Spielplatz gebaut, kann nicht ernst gemeint sein. Die Kinder müßten ca. ein Kilometer teilweise ohne Bürgersteig laufen dabei auch die stark befahrene Hagener Straße überqueren.</p> <p>Wir befürchten deshalb, dass die Kinder zum Spielen die Sackgasse an den Häusern Untere Wülle 1 bis 5 zum Spielen nutzen werden. Deshalb muß der bestehende Gitterzaun zur Abgrenzung zum Quartier erhalten bleiben.</p>	<p>auch nach Realisierung des Vorhabens verträglich abgewickelt werden.</p> <p><u>Baumerhalt:</u> Die aufgeführten drei Bestandsbäume sind als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, darüber hinaus wird weiterer Bestand im westlichen Plangebiet flächig zum Erhalt festgesetzt (siehe Festsetzung 8.2.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).</p> <p><u>Stellplätze:</u> Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird der entsprechende Stellplatzschlüssel für das Quartier eingehalten. Dieser muss nachgewiesen werden. Die spätere Verwendung der Garagen kann auf Bebauungsplanebene nicht berücksichtigt werden.</p> <p><u>Spielplatz:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gartenflächen bieten ausreichend Platz für Spielmöglichkeiten. Der nächste Spielplatz befindet sich zudem fußläufig in ca. 300 m Entfernung.</p> <p><u>Zaun:</u> Der bestehende Zaun wird soweit wie möglich erhalten. Bestehende Teilstücke, die zur neu entstehende Verkehrsfläche zählen, können aufgrund des Ausbaus der Zufahrt nicht erhalten werden.</p> <p><u>Belüftung des Quartiers:</u> Die Neuplanung der Gebäude wird eine geringe Höhe aufweisen, sodass eine Durchlüftung auch weiterhin über die Fläche gegeben ist. Zudem wird es durch die</p>
--	---

	<p>Wegen des Klimawandels mit steigenden Temperaturen werden die Städte angehalten Belüftungskorridore zu schaffen. Durch die freie Fläche des Sportplatzes kann kühle Luft von den Ruhrauen in die Siedlung strömen. Nach der Bebauung ist eine Belüftung des Ortes nicht mehr gegeben. Hier wird ein bestehender Belüftungskorridor versperrt. Ein Klimagutachten ist erforderlich.</p>	<p>Gartenflächen der neuen Bebauung weniger versiegelte Fläche geben als im Bestandszustand.</p>
<p>b.)</p>	<p><u>Artenschutzprüfung:</u> Obwohl im Bebauungsgebiet keine Fledermäuse nisten, wird das Umfeld von den Tieren als Nahrungsquelle genutzt. Im Sommerhalbjahr kann ich im Garten fast täglich Fledermäuse in der Dämmerung bei der Jagd beobachten. Bedingt durch das warme Wetter sind die Fledermäuse dieses Jahr schon seit Anfang April aktiv. Weiterhin besuchen viele verschiedene Vogelarten den Garten. Darunter sind selten Arten wie Buntspecht, Grünspecht und Eulen. Manchmal kommt soarr ein Sperber in den Garten. Viele kleiner Vögel wie Stieglitz, Grünfing, Gimpel, und Rotkehlchen sind in großer Anzahl vertreten. Öfter sind Dorngrasmücke, Feldlerche, Heckenbraunelle, Feldsperling, Blaumeise und Kohlmeise nicht. Auf den Flutlichtmasten übernachten öfter Störche. Durch den offenen Zugang zu den Ruhrwiesen haben Fledermäuse und Vögel hier einen Lebensraum gefunden. Wenn der Sportplatz eng bebaut ist fehlt die Verbindung zu den Ruhrwiesen. Außerdem konnten Steinmarder und Igel im Garten beobachtet werde. Fotos belegen in vielen Fällen die oben genannten Beobachtungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Artenschutz Vorprüfung bestätigt ein Nicht-Vorkommen der genannten Arten im Plangebiet.</p> <p>Das überwiegend aus dem Aschesportplatz und einem Schotterparkplatz bestehende Plangebiet bietet Fledermäusen und Vögeln nur eingeschränkt Quartiere bzw. Brutplätze sowie Nahrungsflächen. Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen sog. planungsrelevanter Arten (streng geschützte oder Rote Liste-Arten) im Eingriffsbereich nicht zu erwarten ist. Das als Aschesportplatz und Parkplatz genutzte Plangebiet übernimmt auch nur sehr eingeschränkt im Bereich der kleinflächigen Gehölzbestände eine Biotopverbundfunktion in Richtung Ruhraue. Fledermäuse und Vögel können als flugfähige Tierarten weiterhin das Plangebiet überfliegen, um zur Ruhraue zu gelangen. Weitere Säugetierarten, die in den angrenzenden Gärten beobachtet wurden, wie Steinmarder und Igel, sind artenschutzrechtlich nicht relevant, werden aber auch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Brutplätze für Vögel beschränken sich auf die wenigen Gehölzbestände; so wird im Artenschutzbeitrag auf ein Vogelnest in einer Esche (vermutlich von Ringeltauben) am nördlichen Rand des Parkplatzes verwiesen. Dabei handelt es sich um eine weit verbreitete, allgemein häufige und ungefährdete Art. Individuelle Verluste und damit eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1</p>

		<p>BNatSchG können durch die Einhaltung geeigneter Bauzeitenfenster vermieden werden.</p> <p>Auch die erwähnten Arten, die von den Anwohnern in den angrenzenden Gärten beobachtet wurden, wie Buntspecht, Grünspecht, Stieglitz, Grünfink, Gimpel, Rotkehlchen, Dorngrasmücke, Heckenbraunelle, Blaumeise und Kohlmeise sind nicht selten und gehören zu den störungstoleranten und an Siedlungslebensräume angepassten Arten der Gärten und Kleingehölze. Die im Plangebiet neu entstehenden Hausgärten können diesen Arten neue Lebensräume bieten. Der bestehende Sportplatz mit Parkplatz kleinflächigen Rasenflächen und Gehölzbeständen bieten nur eingeschränkte Lebensräume für Vögel.</p> <p>Das Plangebiet weist für die planungsrelevanten Greifvögel (u. a. Sperber) und Eulenvögel weder geeignete Brutplätze noch Nahrungsflächen auf. Dies gilt auch für die gefährdeten und damit planungsrelevanten Vogelarten Feldlerche und Feldsperling.</p>
c.)	<p><u>Verkehrsuntersuchung:</u> Mit der Verkehrsuntersuchung wurden nur die drei bestehenden Kreuzungen analysiert. Dabei ist der für dieses Jahr geplante Radweg entlang der Hagener Straße nicht berücksichtigt worden. Der Radweg entsteht an der Seite zum Unterdorf Wandhofen und soll Radverkehr in beide Richtungen ermöglichen. Der Radverkehr stadtauswärts fährt also auf der „falschen Straßenseite“. Diese Verkehrsführung ist sehr ungewöhnlich und wird zu vielen gefährlichen Situationen führen. Die Kreuzung Hagener Straße kann durch einen Kreisverkehr entschärft werden.</p>	<p><u>Verkehrsuntersuchung:</u> Unabhängig vom Bauvorhaben ist eine sichere Führung des Radverkehrs an der Hagener Straße sowie an dem Knotenpunkt Hagener Straße / Untere Wülle zu gewährleisten. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen des Vorhabens beeinträchtigt die Gestaltung des Knotenpunkts Hagener Straße / Untere Wülle nicht und hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Verkehrssicherheit an dem Knotenpunkt.</p> <p>Am Dienstag, 26.09.2023 wurde eine Verkehrserhebung während der Hauptverkehrszeiten (6 - 10 Uhr und 15 – 19 Uhr) durchgeführt. In der Straße Untere Wülle (östlich der Straße Am Kindergarten) wurde während der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7:15 Uhr und 8:15 Uhr ein</p>

	<p>In der Informationsveranstaltung schlug ich eine Einbahnstraßenregelung für die Ringstraße vor. Doch dies ist nicht sinnvoll, weil dann alle Fahrzeuge, Einwohner, Kleingärtner und Besucher durch das gesamte Quartier fahren müssen. Sinnvoller ist ein Durchfahrtsverbot für die westliche Anbindung vor der Kurve. Dadurch wird die Gefahrenstelle entschärft. Die Einfahrt erfolgt nach der Kurve. Die Ausfahrt kann jedoch über beide Anbindungen erfolgen. Die Anbindung der westlichen Ausfahrt wird über die Zufahrtsstraße der Häuser Untere Wülle 1 bis 5 geführt. Die Straßen laufen parallel spitz zusammen. Welche Straße ist vorfahrtsberechtig?</p>	
d.)	<p><u>Schalltechnische Untersuchung:</u> Zitat aus Gutachten Peutz: „Die höchsten Erhöhungen der Beurteilungspegel treten an den Immissionsorten U06 und U09 an den vorhandenen Wohnnutzungen westlich bzw. südlich des Plangebietes mit bis zu 3dB am Tag und 5 dB in der nacht auf. Dies resultiert aus dem planinduzierten Mehrverkehr auf der neu zu errichtenden Erschließungsstraße im Vergleich zu dem davor geringeren Verkehrsaufkommen und der Reflektierenden Wirkung der Plangebäude.“</p> <p>Der Meßpunkt U06 ist unser Haus. Eine Erhöhung um 3dB verdoppelt die Schallenergie. Wenn ich die Werte der Anlage 9 und 11 für die Untere Wülle 1 vergleiche erhalte ich ein anderes Ergebnis. Ist-Werte Tag 49 db, Nacht 39 db. Planwert Tag 56,3 dB, Nacht 44,4 dB. Ergebnis Tag +7,3 dB, Nacht + 5,4 dB. Das entspricht eine Lärmwahrnehmung um das doppelte. Das ist in keiner Weise akzeptabel. Eine Reduzierung des erwarteten Lärms ist nur durch eine geringe Baudichte und veränderte Führung der Erschließungsstraße zu erreichen.</p> <p>Das Gutachten kommt zum Ergebnis, das im gesamten Plangebiet die Grenzwerte überschritten werden. Es wird passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die Anwohner müssen diese auf eigene Kosten stellen. Auf der Terrasse und im Garten ist dies gar nicht möglich.</p> <p>Durch die Schließung des Sportplatzes wird das Unterdorf Wandhofen zu einem reinen Wohngebiet. Deshalb muß die Einstufung auch von WA (allgemeines Wohngebiet) in WR (reines Wohngebiet) geändert werden.</p>	<p><u>Schalltechnische Untersuchung:</u></p> <p>Die Anlage 9 des Gutachtens beschreibt die Veränderung des Verkehrslärms im Vergleich „Prognose-Nullfall ohne Umsetzung des Vorhabens“ mit „Prognose-Planfall mit Umsetzung des Vorhabens“. Die für Immissionsort U06 sich ergebende Erhöhung der Beurteilungspegel beträgt bis zu 3 dB am Tag und bis zu 5 dB in der Nacht. Eine Erhöhung um dieses Maß entspricht rechnerisch tatsächlich einer Verdopplung der Schallenergie. Die sich ergebenden Beurteilungspegel von 56,3 dB(A) am Tag und 44,4 dB(A) in der Nacht liegen dennoch deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Die Anlage 11 beschreibt ausschließlich die von der neuen Ringstraße hinzukommende Verkehrslärmbelastung. Diese ist auch im Prognose-Planfall in Anlage 9 mit zu berücksichtigen. Ein Vergleich dieser beiden Anlagen 9 und 11 ist somit nicht sachgerecht.</p> <p>Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht die Festsetzung erforderlicher Schalldämmmaße von Außenbauteilen (zum Schutz der Räume) hervor. Geringe Mehrkosten entstehen im Zusammenhang mit der Einhaltung anderer Standards (Wärmeschutz, Energie, etc.), die auch den Lärmschutz bedingen.</p>

	<p>Dadurch treten gesetzlich geringe Schallimmissionen in Kraft. Die prognostizierten Schallimmissionen überschreiten diese an allen Meßpunkten. Wie im Gutachten erwähnt können die Schallimmissionen nur durch eine geringe Anzahl an Wohneinheiten im Neubaugebiet erreicht werden.</p>	<p>Innerhalb der Außenwohnbereiche findet keine Überschreitung des anzustrebenden Werts von 60 dB(A) statt. Mit Berücksichtigung der Plangebäude als abschirmende Baukörper werden sich in den Außenwohnbereichen geringere Beurteilungspegel ergeben, siehe Anlage 6.4. des Gutachtens.</p> <p>Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird als angemessene und zeitgemäße Baugebietskategorisierung angesehen. Diese bietet mehr Flexibilität, auch bei künftigen Nutzungswünschen.</p>
--	--	--

6 Anwohner 6 (Stellungnahme vom 26.04.2024)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
a.)	<p>Wir möchten zu bedenken geben, dass bei 40 bis 48 neuen Wohneinheiten sicherlich 80-90 % junge Familien mit Kindern zu den neuen Anwohnern zählen werden, ähnlich wie das vor 35 Jahren im Neubaugebiet Wandhofer Bruch auch war. Da erscheint es doch notwendig, zumindest einen kleinen Kinderspielplatz mit in die Planung einzubeziehen. Der Verweis auf die neue Sportanlage im Oberdorf kann nicht ernst gemeint gewesen sein, denn Kinder werden kaum allein und auch nicht in Begleitung den weiten Weg über die Hagener Straße hinweg zur Sportanlage machen können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gartenflächen bieten ausreichend Platz für Spielmöglichkeiten. Der nächste Spielplatz befindet sich zudem fußläufig in ca. 300 m Entfernung.</p>
b.)	<p>Wir möchten zu bedenken geben, dass ein Wohnblock, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Gesamtlänge von dann fast 38 m und einer Höhe von 9 m oder 10,75 m in das bestehende und auch nicht ins neue Wohnumfeld passt. Stattdessen könnte man ein weiteres Doppelhaus und einen Kinderspielplatz dort errichten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die mögliche Bebauung zweier Mehrfamilienhäuser dient der Schaffung eines flexiblen Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzergruppen. Sie resultiert aus den aktuellen Bedarfen des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Schwerte.</p> <p>Durch die Gestaltung der Fassaden, eine Gliederung des Baukörpers wird ein harmonisches Einfügen im Zuge der Umsetzung gewährleistet.</p>

7 Anwohner 7 (Stellungnahme vom 29.04.2024)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
a.)	<p>Bereits heute ist die Parksituation an der Straße Untere Wülle sehr problematisch. Bedingt durch die sehr schmale Straße und die relativ große Anzahl von Einfahrten, ist es heute zum einen schwierig einen Parkplatz zu finden. Dadurch, dass der Ruhrtalradweg an dieser Stelle über die Straße (teils entgegen der Fahrtrichtung) geführt wird, ergeben sich auch heute schon oft gefährliche Situationen. Mir allein wurde zweimal ein ordnungsgemäß abgestellter PKW beschädigt.</p> <p>Wie ich aus dem Plan entnehme, sind zwar 17 Stellplätze geplant, allerdings entfällt auch der heute existierende Parkplatz am Sportplatz weg. Dieser wird zum einen von den Nutzern der Gärten an der Ruhr genutzt, zusätzlich steht dieser auch für Besucher zur Verfügung. Hinsichtlich der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser wird leider nicht ersichtlich, um wie viele Wohneinheiten es sich dabei handeln soll. Allerdings wird dies auch zusätzlich sicherlich zu einer weiteren Belastung führen.</p> <p>So wie ich den Bauplan interpretiere wird ein Parken direkt zudem auf der neu geplanten Straße nicht möglich sein, wodurch eine große Anzahl der 17 Stellplätze genutzt werden müssen, zumal pro Doppelhaushälfte lediglich zwei Stellplätze geplant sind. Dies ist meines Erachtens völlig unzureichend. Womit sich die Parksituation auf das gesamte Umfeld sich noch weiter verschärfen wird.</p> <p>Es scheint mir daher zwingend notwendig, zum einen die bereits heute schlechte Parkmöglichkeiten deutlich zu verbessern, als auch für die geplante Bebauung deutlich mehr Parkplätze einzuplanen.</p>	<p>Für die geplanten Mehrfamilienhäuser sind private Stellplatzflächen im nördlichen Plangebiet festgesetzt. Zudem werden auch weiterhin öffentliche Parkplätze als Besucherstellplatz im Quartier vorhanden sein. Diese befinden sich im Norden sowie im Süden des Quartiers.</p> <p>Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schwerte sind für das Bauvorhaben 60 Stellplätze (Variante A, 40 Wohneinheiten) bzw. 70 Stellplätze (Variante B, 48 Wohneinheiten) vorzusehen. Für das Bauvorhaben sind bei der Variante A (40 Wohneinheiten) 108 Stellplätze (davon 14 öffentliche Stellplätze) und bei der Variante B (48 Wohneinheiten) 102 Stellplätze (davon 28 öffentliche Stellplätze) geplant. Demnach ist die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze in beiden Varianten ausreichend, sodass im umliegenden Wohngebiet keine zusätzliche Stellplatznachfrage zu erwarten ist.</p>

8 Anwohner 8 (Stellungnahme vom 30.04.2024)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>a.) <u>Erhalt von Bäumen, Sträuchern & sonstigen Bepflanzungen / Neuanpflanzungen:</u> s. auch 4.3 Freiraumkonzept</p> <p>„Zudem ist die Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen am westlichen Rand des Gebietes geplant“ & s. auch 5.9.2 Erhaltung (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)</p> <p>„Die festgesetzte Planungserhaltungsfläche dient dem Erhalt der sich hier am westlichen Rand des Plangebietes befindlichen Begrenzung durch Hainbuchen. Dies können mit der getroffenen Festsetzung als gesamte Baumgruppe erhalten werden.“</p> <p>Neben dem Erhalt der Hainbuchengruppe waren in den informellen Vorgesprächen weitere Anpflanzungen von Bäumen als diskrete Abgrenzung für die Bestandsbebauung und Arrondierung des Freiraumkonzeptes vorgesehen. Es wird gebeten diese Planungen (Baumerhalt und Anpflanzungen) verbindlich in den Plan einzuarbeiten. Im städtebaulichen Entwurf liegen entsprechende Kennzeichnungen vor.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln bereits den Erhalt der hier befindlichen Bepflanzungen:</p> <p><u>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:</u> Die innerhalb der Flächen der »Umgrenzung von Flächen mit Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« vorhandenen Bepflanzungen ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu halten.</p> <p><u>Verkehrsflächen:</u> In den zeichnerisch festgesetzten Flächen „V“ Verkehrsgrün sind Bepflanzungen zu erhalten bzw. anzupflanzen die als untergeordnete Fläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche fungieren.</p>
<p>b.) <u>Zaun Sportplatz / Flurstück 753</u> s. auch 7.6 Einfriedung</p>	<p>Der bestehende Zaun wird soweit wie möglich erhalten. Bestehende Teilstücke, die zur neu entstehende</p>

Soll im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Der bestehende, überwiegend natürlich begrünte Zaun sollte als Abgrenzung, Sichtschutz, Schutz vor Emissionen und vor unkontrolliertem Zutritt zum Flurstück 753 erhalten und ergänzt werden.

Hainbuchengruppe (mit begrüntem Zaun)



Begrünte Abrenzung durch Zaun / Gehölze (Flurstück 753)



Abgrenzung Zaun / Gehölze (Flurstück 753)

Verkehrsfläche zählen, können aufgrund des Ausbaus der Zufahrt nicht erhalten werden.

	<p>Die Lücke mit Sicht auf das Sportlerheim hat sich nach dem Eingehen von zwei hohen Eschen vor wenigen Jahren ergeben. Ein verbleibender Stumpf ist noch erkennbar.</p> <p>Hier ist eine neue Anpflanzung zur weiteren Begrünung / Abgrenzung, wie sie in informellen Gesprächen seitens Stadt, Planungsamt und Investor immer betont wurde, wünschenswert; ebenso wie an der Grenze zum Flurstück 750 / Sportplatz (im letzten städtebaul. Entwurf eingezeichnet).</p> 	
c.)	<p><u>Ein-Ausfahrt über Flurstück 753</u> s. auch 11. Fachgutachten Verkehr 12.1</p> <p>Nach vorliegendem Plan soll das neue Quartier mit einem Verkehrsaufkommen von mind. 300 Fahrzeugen / 24 h über 2 Knotenpunkte im südlichen Teil erschlossen werden, die sehr nah beieinander liegen. Zudem liegt ein Anschluss direkt parallel zur Ein-Ausfahrt des Ruhrtalradweges. Aus südlicher Richtung Untere Wülle kommend liegen damit kurz hintereinander 3 – 4 Querungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - 1. Ruhrtalradweg • - 2. Ausfahrt Parkplatz / Ein-/Ausfahrt Quartier südlich • - 3. Ein-Ausfahrt Quartier südwestlich im Zusammenspiel mit 	<p>Durch das Vorhaben erhöht sich das Verkehrsaufkommen während der morgendlichen Spitzenstunde auf 47 Kfz/h und während der nachmittäglichen Spitzenstunde auf 54 Kfz/h. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann auch nach Realisierung des Vorhabens verträglich abgewickelt werden.</p> <p>Die Fahrbahn ist in Bereich zwischen den Zufahrten auf ein Maß von 5,50 m zu verbreitern, um auch in Kurvenlage Begegnungsverkehr zu ermöglichen und eine ausreichende Sicht sicherzustellen. Es ist vorgesehen, dass die Zufahrten des geplanten Wohngebiets nicht den Ruhrtalradweg kreuzen, sodass Konflikte zwischen dem Radverkehr und dem Kfz-Verkehr des Vorhabens vermieden werden.</p>

- - 4. Ein-Ausfahrt über Flurstück 753 (Anwohner Untere Wülle 1, 3 & 5); Bereich KD 108, 96;

KD108, 88 und KD108,90).

Insgesamt ist zu Stoßzeiten mit stockendem Verkehrsabfluss, unübersichtlichen Verkehrssituationen und erhöhter Unfallgefahr aus beiden Richtungen zu rechnen.



Hinweis:

Die Stichproben der Verkehrsgutachten wurden lt. vorgestellter Verkehrsstudie im Herbst erstellt, d. h. zu einem Zeitpunkt, in dem die Gartensaison für die Kleingärten beendet ist und der Haupt- Radverkehr auf dem Ruhrtalradweg nachlässt. Für ein repräsentativen Ergebnis ist es sinnvoll das

Das derzeitige Verkehrsaufkommen wurde am Dienstag, 26.09.2023 während der Hauptverkehrszeiten (6 - 10 Uhr und 15 – 19 Uhr) durchgeführt. Üblicherweise sollen die Erhebungszeiten in den Monaten März bis Oktober, in Wochen, die nicht durch besondere Ereignisse geprägt sind (Ferien, Feiertage) sowie an Normalwerktagen (Montag bis Donnerstag) durchgeführt werden. Am Dienstag, 26.09.2023 war das Wetter sonnig (21 Grad), sodass von einem repräsentativen Radverkehrsaufkommen sowie Kfz-Verkehr der Kleingärtner ausgegangen werden kann. Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet auch nach Realisierung des Vorhabens das prognostizierte Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann. Darüber hinaus kann erwartet werden, dass dies auch für Tage gilt, an denen das Radverkehrsaufkommen / Kfz-Verkehrsaufkommen der Kleingärtner überdurchschnittlich hoch ausfällt.

	<p>Verkehrsgutachten um Stichproben im Sommer zu ergänzen (An- und Abfahrten Kleingärtner, Parken Kleingärtner, Einbeziehung des Radverkehrs / Kreuzung Ruhrtal-Radweg), um in der Endbewertung zu einem verträglichen Ergebnis für alle involvierten Parteien zu kommen.</p>	
<p>d.)</p>	<p><u>Baudichte / Interessenskonflikt (s. auch Punkt 6)</u></p> <p><u>Städtebauliches Gesamtkonzept</u></p> <p>Das vorliegende Konzept sieht in den vorliegenden Varianten eine Bebauung mit ca. 48 WE bzw. 40 WE vor. Damit liegt die Anzahl der Wohneinheiten liegt in der Planvariante mit 2 MFH um 4 WE über der ursprünglichen Maximalplanung (Erster Konzeptentwurf).</p> <p>Eine Maximalbebauung zieht maximalen Verkehr nach sich. Nach informellen Gesprächen mit Vertretern der Anwohnerschaft sollte von einer max. Bebauung abgerückt werden sollte (informelle Vorstellung eines 2. Konzept-Entwurfes mit immerhin noch hoher Anzahl WE; max. 40 WE am 16.11.2022 im Rathaus durch Fa. Tenbrinke & Planungsamt), öffentliche Auslegung am 21.06.23 in der Stadtteilkonferenz).</p> <p>Jede zusätzliche Wohneinheit zieht weiteren Verkehr (mit Lärm und Emissionen) nach sich, der über eine Ringstraße parallel zu dem Zuweg für die Häuser Untere Wülle 1, 3 und 5 (Flurstück 753) abgewickelt werden soll. Mit einem solchen Erschließungskonzept war im Vorfeld der Planungen grundsätzlich nicht zu rechnen.</p> <p>Heute handelt es sich um ein beschauliches (über die vormals zeitlich stark eingegrenzt genutzte Sportplatzfläche) in die Ruhrauen übergehendes Wohngebiet. Verkehrs- zu und Abfluss des neuen Quartiers sind nur durch die zusätzliche Sackgassenlage des Wandhofener Unterdorfes nur an südlicher Seite möglich.</p> <p>Als Anwohnerin des sich in der Sackgassenlage eines ruhigen Privatwegs befindlichen Hauses Untere Wülle Nr. 3 (Flurstück 751) finde ich meine nachbarschaftliche Interessen nicht berücksichtigt. Terrasse und Garten (als Quelle der Erholung) sind nach vorliegender Planung zukünftig einer rege befahrenen</p>	<p><u>Anzahl der Wohneinheiten:</u></p> <p>Die Wohneinheiten haben sich im Zuge der Konkretisierung der Planung geringfügig erhöht. Es ist weiterhin ein angemessenes Maß der Verdichtung gegeben.</p> <p><u>Lärm:</u></p> <p>Die zu erwartenden Beurteilungspegel, die sich aus dem Verkehr auf den vorhandenen Straßen plus der geplanten Ringstraße ergeben, liegen am Haus Untere Wülle 3 weiterhin deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.</p>

	<p>Ringstraße (ca. 150 Fahrzeuge / 24 h) ausgesetzt mit zukünftig einem Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB tagsüber und nachts 45– 50 dB nach vorliegenden Lärmuntersuchungen.</p>	
<p>e.) <u>Artenschutz</u></p>	<p>Fledermäuse sind abends regelmäßig im Grenzbereich zum / auf dem Sportplatz und über den Grundstücken 750, 751, 752 und 753 zu beobachten. Nachts ist im Sommer das Rufen von Käuzen zu hören.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Mittlerweile übernachten seit der Rückkehr und Verbreitung der Störche im Ruhrtal in Schwerte seit 2020 von Zeit zu Zeit regelmäßig welche auf den Flutmasten des Sportplatzes, um hiervon die morgendliche Futtersuche in den Ruhrauen oder auf den Feldern anzutreten (s. Fotos bzw. Meldungen beim AGON).</p> <div data-bbox="230 751 1252 1112" data-label="Image"> </div>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das überwiegend aus dem Aschesportplatz und einem Schotterparkplatz bestehende Plangebiet bietet Fledermäusen und Vögeln nur eingeschränkt Quartiere bzw. Brutplätze sowie Nahrungsflächen. Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen sog. planungsrelevanter Arten (streng geschützte oder Rote Liste-Arten) im Eingriffsbereich nicht zu erwarten ist. Das als Aschesportplatz und Parkplatz genutzte Plangebiet übernimmt auch nur sehr eingeschränkt im Bereich der kleinflächigen Gehölzbestände eine Biotopverbundfunktion in Richtung Ruhraue. Fledermäuse und Vögel können als flugfähige Tierarten weiterhin das Plangebiet überfliegen, um zur Ruhraue zu gelangen. Weitere Säugetierarten, die in den angrenzenden Gärten beobachtet wurden, wie Steinmarder und Igel, sind artenschutzrechtlich nicht relevant, werden aber auch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Brutplätze für Vögel beschränken sich auf die wenigen Gehölzbestände; so wird im Artenschutzbeitrag auf ein Vogelnest in einer Esche (vermutlich von Ringeltauben) am nördlichen Rand des Parkplatzes verwiesen. Dabei handelt es sich um eine weit verbreitete, allgemein häufige und ungefährdete Art. Individuelle Verluste und damit eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können durch die Einhaltung geeigneter Bauzeitenfenster vermieden werden.</p> <p>Auch die erwähnten Arten, die von den Anwohnern in den angrenzenden Gärten beobachtet wurden, wie Buntspecht, Grünspecht, Stieglitz, Grünfink, Gimpel, Rotkehlchen, Dorngrasmücke, Heckenbraunelle, Blaumeise und</p>

		<p>Kohlmeise sind nicht selten und gehören zu den störungstoleranten und an Siedlungslebensräume angepassten Arten der Gärten und Kleingehölze. Die im Plangebiet neu entstehenden Hausgärten können diesen Arten neue Lebensräume bieten. Der bestehende Sportplatz mit Parkplatz kleinflächigen Rasenflächen und Gehölzbeständen bieten nur eingeschränkte Lebensräume für Vögel.</p> <p>Das Plangebiet weist für die planungsrelevanten Greifvögel (u. a. Sperber) und Eulenvögel weder geeignete Brutplätze noch Nahrungsflächen auf. Dies gilt auch für die gefährdeten und damit planungsrelevanten Vogelarten Feldlerche und Feldsperling.</p> <p>Die Vorkommen der Weißstörche, die von den Anwohnern auf den Flutlichtmasten beobachtet wurden, sind nur dann artenschutzrechtlich relevant, wenn es sich um Brutplätze handelt, was nicht der Fall ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben und den damit verbundenen Abbau der Flutlichtmasten nicht ausgelöst.</p>
f.)	<p><u>Bodenuntersuchungen</u></p> <p>Zurzeit werden Bodensondierungen durchgeführt. Entsprechende Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Die Kontamination der beiden Sportplätze (und deren Sanierung) hat Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes, welches einem Investor übertragen wurde.</p> <p>Die Kostenübernahme für Altlastensanierung durch die Stadt wurde lt. vorliegenden öffentlicher Ratsinformationen als zu risikoträchtig eingeschätzt (s. auch Sitzungsvorlage X/0065 vom 16.11.2020: „... Die Beseitigung der Altlasten muss daher zu Lasten des potentiellen Erwerbers der Grundstücke zu gehen“.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden entsprechende Bodengutachten erstellt. Aufgrund der festgestellten Analysebefunde der derzeit vorliegenden Bodenuntersuchungen ist zur weiteren Klärung einer potenziellen Belastung bzw. dem Umgang mit belasteten Böden die Aufstellung eines Sanierungskonzeptes durch eine altlastensachverständige Person aufzustellen und entsprechend mit der Unteren Bodenbehörde des Kreises Unna abzustimmen. Als Konsequenz wird in diesem Bebauungsplan daher zunächst eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, die den Start der Baumaßnahme erst nach Abschluss des Sanierungskonzeptes möglich macht. Eine Umsetzung des</p>

<p>In einem Gespräch bei der Stadt wurde bestätigt, dass die Bebauung eines mit Altlasten kontaminierten Geländes wegen der Sanierungskosten in jedem Fall höher ausfallen werde als die eines vergleichbaren Geländes ohne Altlasten (s. auch Notiz Eckelsbach / Redam vom 16.09.2021 an Bürgermeister der Stadt Schwerte).</p> <p>Bereits in 2021 wurden Bohrungen für Bodenanalysen auf dem Wandhofener Platz durchgeführt. Rückfragen auf die Ergebnisse blieben unbeantwortet (s. auch Schreiben vom 24.09.2021 und vom 30.12.2021 an Leitung Planung, Bauen, Wohnen). Ein Interessenskonflikt zwischen Gewinnoptimierung der Sportplatzbebauungen im Rahmen des Gesamtkonzeptes Schützenhof einerseits und der Interessenslage der Anwohnerschaft andererseits konnte nicht ausgeräumt werden.</p>	<p>Vohabens ohne Vorlage eines Sanierungskonzeptes ist nicht möglich.</p>
--	---

Anlage 1: Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.04.2024

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NR. 203 »WOHNBEBAUUNG UNTERE WÜLLE«

PROTOKOLL FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

DATUM 15.04.2024

UHRZEIT 18.00 Uhr – ca. 20.00 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 50 Teilnehmenden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren „Wohnbebauung Untere Wülle“ in Wandhofen (Bebauungsplan Nr. 203) 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. Mögliche Rückfragen sollen 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 Bürger*Innen wird der Hinweis gegeben, dass im Teilbereich Untere Wülle (Hausnr. 26a-30) nicht geparkt werden kann. Es wird von den Planer*Innen bestätigt, dass die vorliegende Untersuchung diesen Bereich nicht als Parkraum berücksichtigt.
- In Bezug auf den Zeitraum der Analyse des Verkehrsaufkommens wird seitens der Planer*Innen erläutert, dass der Berechnung übliche und anerkannte Vorgaben zu Monaten sowie Wochentagen (Normalwerktag: Dienstag und Donnerstag) zugrunde liegen.
- Der Lieferverkehr wird in der Untersuchung mit täglich 8 zusätzlichen Fahrzeugen berücksichtigt. Es wird hierzu von den Planer*Innen ausgeführt, dass im Rahmen der Verkehrsprognose bei der Verkehrserzeugungsrechnung 0,05 Lieferfahrten je Einwohner gerechnet wurden. Die zugrundeliegenden Daten pro Einwohner basieren hierbei auf empirischen Untersuchungen. Hierbei ergibt sich für das Plangebiet ein Mehrverkehr durch Lieferverkehre von 8 Fahrten pro Tag.
- Zum Kreuzungsbereich an der Hagener Straße wird seitens der Bürger*Innen darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich der Radweg in Richtung Westhofen ausgebaut wird.

Verkehrsführung im Plangebiet

- Seitens der Bürger*Innen wird die Befürchtung geäußert, dass sich bei einer Lösung mit Zweirichtungsverkehr im Plangebiet (im Ein- und Ausfahrbereich im südwestlichen Plangebiet) eine erhöhte Unfallgefahr mit der angrenzenden Straße (Untere Wülle, Hausnr. 1 bis 5) ergibt. Hierzu wird von den Planer*Innen ausgeführt, dass die Planung im Weiteren noch konkretisiert wird. Eine Einbahnstraßenregelung oder die Regelung mit Begegnungsverkehr wird geprüft. Eine Entscheidung wird zur Entwurfsfassung getroffen.
- Es werden die Parkmöglichkeiten entlang der geplanten Ringstraße (Längsparker) von den Bürger*Innen erfragt. Hierzu wird von den Planer*Innen ausgeführt, dass das Parken entlang der Straße aufgrund der geringen Breite nicht vorgesehen ist. Die nachzuweisenden Stellplatzflächen sind direkt auf den privaten Grundstücken sowie in den südlich sowie nördlich gebündelten öffentlichen Parkplatzflächen angeordnet.
- Im Kurvenbereich der Unteren Wülle (südwestliches Plangebiet, bzw. angrenzend) wird seitens der Bürger*Innen auf den fehlenden Gehweg hingewiesen (einseitig). Von den Planer*Innen wird hierzu bestätigt, dass im Eingangsbereich des südwestlichen Plangebietes trotz der Verbreiterung des Kurvenbereichs auf 5,50 m auch weiterhin ein Gehweg geplant ist.

Zudem wird der Ausfahrtbereich des Ruhrtalradweges an dieser Stelle als potentielle Gefahrenstelle angemerkt (Kreuzungsbereich Fußgänger, Radfahrer).

Parkplätze

- Seitens der Bürger*Innen wird auf die wegfallenden Parkplätze im südlichen Plangebiet hingewiesen, die u. A. von den Nutzer*Innen der östlich des Plangebietes liegenden Kleingartenanlage genutzt werden. Hierzu wird von den Planer*Innen erläutert, dass im Plangebiet auch weiterhin eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze in diesem Bereich berücksichtigt sind (11 Stellplätze). Aus Sicherheitsgründen ist dieser südliche Parkplatz durch Grünpflanzungen von der Fahrbahn des Ruhrtalradweges getrennt (südliches Plangebiet).
- Zur Frage der Berechnung von Parkplätzen wird auf die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Schwerte verwiesen. Das Planvorhaben sieht mehr öffentliche Parkplätze vor als in der Satzung vorgegeben.
- Wiederholt wird die Parkplatzsituation für die Kleingärtner angebracht. Es wird von den Bürger*Innen befürchtet, dass es zu Konflikten zwischen Anwohner*Innen und Kleingartennutzer*Innen kommen könnte aufgrund fehlender Parkplätze. Als weitere Zielgruppe der öffentlichen Parkplätze werden die Nutzer*Innen des Ruhrtalradweges benannt. Die Planer*Innen verweisen auf die neu geplanten öffentlichen Parkplätze, die die Anzahl der bestehenden Parkplätze überschreiten.
- Auf Rückfrage wird von den Planer*Innen erläutert, dass für die Angestellten der Kindertagesstätte auf dem Grundstück der Kindertagesstätte bereits 12 Stellplätze vorgesehen sind.

Gutachterliche Untersuchungen

- Zur Ausarbeitung des Bodengutachtens wird aufgrund der Vornutzung als Sportplatz auf das Vorkommen möglicher Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet hingewiesen. Vor allem das nördliche Plangebiet sollte diesbezüglich geprüft werden. Von den Planer*Innen wird hierzu ausgeführt, dass aktuell Bodensondierungen im gesamten Plangebiet vorgenommen werden, die noch nicht abgeschlossen sind. Die Altlastenuntersuchung liegt zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vor.

Nutzung der Kleingartenanlage/Ruhrtalradweg

- Zum Zufahrtsbereich der Kleingartenanlage wird seitens der Bürger*Innen der Hinweis gegeben, dass der sich angrenzende Ruhrtalradweg (zwischen Plangebiet und Kleingartenanlage) zu schmal ist für eine Feu-

erwehrzufahrt (3m Breite). Bisher konnte über den Sportplatz eine Aufstellung der Feuerwehrfahrzeuge erfolgen. Die Fläche des Fahrradweges ist nicht Teil des Plangebietes, der Sachverhalt wird seitens der Planer*Innen geprüft.

Entwässerung

- Es wird von den Bürger*Innen die bereits jetzt belastete Entwässerungssituation im Umfeld des Plangebietes angemerkt. Teilweise stehen hier bei Starkregenereignissen aufgrund des hohen Grundwassers Gartenflächen bereits unter Wasser. Dazu wird von den Planer*Innen erläutert, dass der Versiegelungsgrad der zukünftigen Nutzung geringer als bei der bestehenden Sportplatznutzung ist, so dass mehr Niederschlag als heute versickern kann (bzw. in den Kanal geleitet wird). Entsprechende Untersuchungen werden im Zuge der Planungen durchgeführt.
- Nördlich des Plangebietes im Wandhofer Bruch befindet sich laut Anwohner*Innen eine Verrohrung zur Entwässerung, die in der Ruhr mündet, aber dauerhaft verstopft ist. Laut Herr Weber (Stadt Schwerte) ist hier die Stadtentwässerungsgesellschaft bereits informiert.

Bebauung

- Seitens der Bürger*Innen wird erfragt, ob im Rahmen des Vorhabens öffentliche Spielplatzflächen geplant sind. Es wird zudem eine verkehrsberuhigte Verkehrsführung aufgrund von Kindern angeregt. Die Planer*Innen erläutern, dass eine Spielplatzfläche nicht Bestandteil der Planung ist, es wird auf umliegende, bestehende Spielplatzflächen verwiesen.
- An der westlichen Grenze des Sportplatzes befindet sich eine Einfriedung durch einen Zaun, dahinter befindet sich ein Grünstreifen mit Baumbestand. Der Wunsch wird geäußert diese Einfriedung beizubehalten.
- In Bezug auf die geplanten Mehrfamilienhäuser wird die Bebauung von den Anwohner*Innen als zu hoch und zu »groß« empfunden. Die Planer*Innen führen hierzu aus, dass die Durchmischung der Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern die Vorgaben aus dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Schwerte berücksichtigt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bleibt alternativ zu den Mehrfamilienhäusern auch die Möglichkeit bestehen in diesem Bereich Doppelhäuser zu errichten. Im Zuge der Umsetzung ist eine ansprechend gestaltete, kleinteilig gegliederte Fassade vorgesehen.

-
- Ob es bei einer Umsetzung mit Mehrfamilienhäusern öffentlich geförderte Wohnungen im Plangebiet geben wird, wird verneint. Entsprechende Wohnungsangebote sind im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren »Wohnquartier am Schützenhof« geplant.
 - Zur Bebauung wird von den Bürger*Innen angemerkt, dass diese einen ausreichenden Abstand zu den westlichen Bestandsgebäuden einhalten sollten. Hierzu wird von den Planer*Innen ausgeführt, dass der aktuelle Entwurf noch einmal eine Anpassung der Abstände berücksichtigt gegenüber vorherigen Entwurfsständen. Der Minimalabstand zwischen Bestandsbebauung und Neuplanung beträgt 20 m.
 - Die Bürger*Innen hinterfragen die Erhöhung der Gesamtwohneinheiten im Gebiet, die sich zu vorherigen Entwürfen geändert hat. Die Anpassung der Wohneinheiten resultiert laut der Planer*Innen aus der gewünschten Durchmischung mit Mehrfamilienhäusern im Quartier.

**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 Öffentlichkeit hat im Zeitraum vom 16.04.2024 bis zum 30.04.2024 zudem die Möglichkeit, schriftlich Stellungnahmen abzugeben.

Der weitere Zeitplan sieht als nächsten formellen Planungsschritt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Dieser wird frühestens Ende 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 21. Mai 2024

Bebauungsplan Nr. 203 „Wohnbebauung Untere Wülle“

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

Zeitraum: 23.04.2024 – 24.05.2024

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

Zum Bebauungsplan Nr. 203 „Wohnbebauung Untere Wülle“
Zeitraum: 23.04.2024 – 24.05.2024

Stand:
20.01.2025

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

1. Amprion GmbH (Stellungnahme vom 24.04.2024)
2. GASCADE (Stellungnahme vom 24.04.2024)
3. Telekom Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 26.04.2024)
4. PLEdoc GmbH (Stellungnahme vom 29.04.2024)
5. Wasserwerke Westfalen GmbH (Stellungnahme vom 03.05.2024)
6. Westnetz GmbH (Stellungnahme vom 06.05.2024)
7. Kreispolizeibehörde Unna – Direktion Verkehr (Stellungnahme vom 07.05.2024)
8. LWL-Archäologie für Westfalen (Stellungnahme vom 13.05.2024)
9. Dortmunder Netz GmbH (Stellungnahme vom 14.05.2024)
10. Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (Stellungnahme vom 15.05.2024)
11. Vodafone West GmbH (Stellungnahme vom 21.05.2024)
12. Stadtentwässerung Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 24.05.2024)
13. Stadtwerke Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 24.05.2024)
14. Kreis Unna (Stellungnahme vom 24.05.2024)
15. Kreispolizeibehörde Unna (Stellungnahme vom 23.05.2024)

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

- AGON-Schwerte
- BVR Busverkehr Rheinland GmbH/ DB Bahn Rheinlandbus Velbert
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte Portfoliomanagement- Nebenstelle Düsseldorf
- 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
- Elementmedia
- Enervie GmbH
- Landesbüro der Naturschutzverbände in NRW
- Landrat des Kreises Unna, Stabsstelle Planung und Mobilität
- NABU Kreisverband Unna
- Ruhrverband, Regionalbereich Nord
- Westnetz GmbH, Regionalzentrum Recklinghausen
- Straßen NRW, Regional-Niederlassung Ruhr

1	Amprion GmbH (Stellungnahme vom 24.04.2024)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<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 wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p>

2	GASCADE (Stellungnahme vom 24.04.2024)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>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 zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p> <p>Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>GASCADE wird im Rahmen einer Offenlage, wie die weiteren Träger öffentlicher Belange, im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p>

<p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter</p> <p>https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>einzuholen sind.</p>	
--	--

3 Telekom Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 26.04.2024)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die entsprechenden Trassen liegen auch zukünftig innerhalb öffentlichen Verkehrsflächen und sind dadurch entsprechend abgesichert.</p>



	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		
TI NL	West	VeB	AsB	1
Bemerkung:	PTI	Bochum	Name	A34639676
	ONB	Schwerte	Datum	26.04.2024
			Sicht	Lageplan
			Maßstab	1:1169
			Blatt	1

4 PLEdoc GmbH (Stellungnahme vom 23.04.2024)	
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"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p>

- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden,

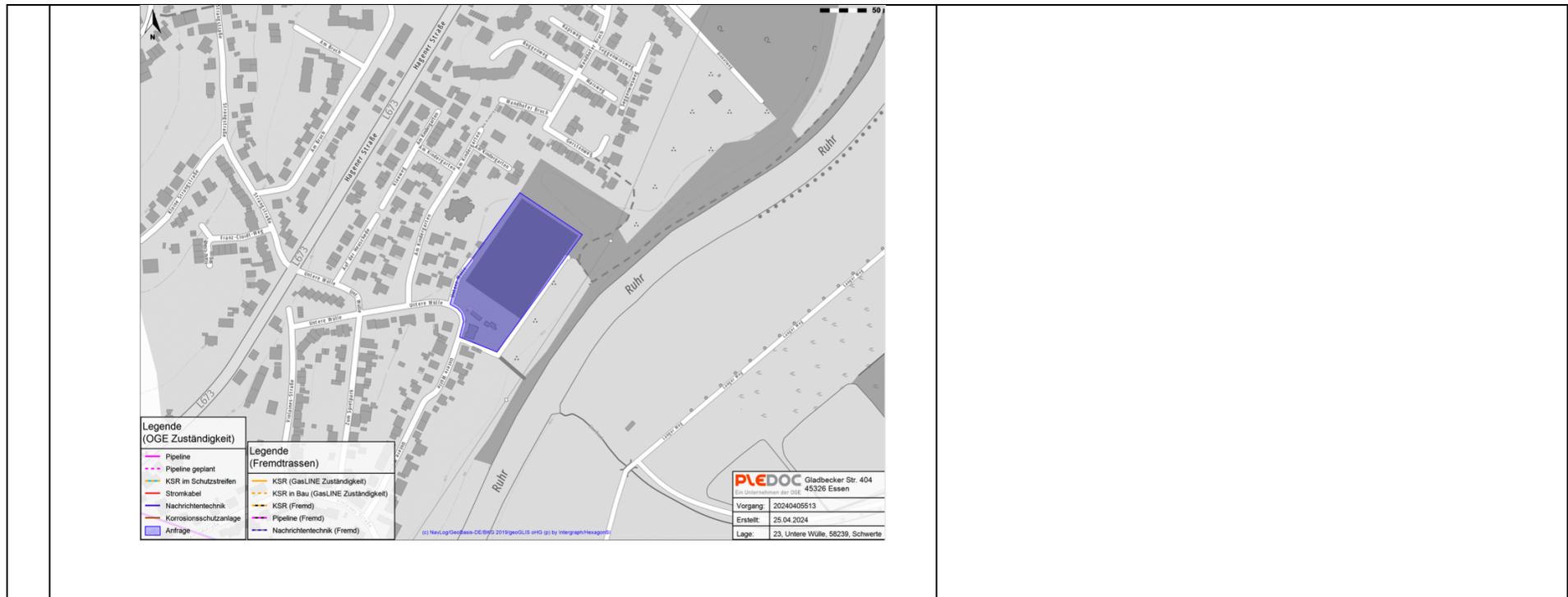
Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



5 Wasserwerke Westfalen GmbH (Stellungnahme vom 03.05.2024)		
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung:</u></p> <p>Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes DEW. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. Im Ergebnis wird beschrieben, dass das Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet nicht behandlungspflichtig ist. Hierzu wurden ergänzend Absprachen mit der Unteren Wasserbehörde getroffen. Die genannten Bestimmungen werden eingehalten.</p>

<p>Da es im Vorentwurf noch keine Inhalte zu den wasserwirtschaftlichen Belangen gibt (z.B. ein Entwässerungskonzept), behalten wir uns eine abschließende Stellungnahme vor. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	
---	--

6	Westnetz GmbH (Stellungnahme vom 06.05.2024)
----------	---

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Nach Durchsicht unseres Anlagenbestandes teilen wir Ihnen mit, dass sich im Planbereich Ihrer Maßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Stromversorgungsleitungen • Keine Gashochdruckleitungen • Keine Gasniederdruckversorgungsleitungen und • Keine Hochspannungsleitungen (Strom) <p>unseres Unternehmens befinden.</p> <p>Zu den im Zuständigkeitsbereich des Regionalzentrums Östliches Ruhrgebiet befindlichen Versorgungsleitungen nehmen wir wie folgt Stellung: Bezugnehmend auf die im Betreff genannte Maßnahme, haben wir keine Bedenken, Anregungen oder Informationen mitzuteilen.</p> <p>Wir bitten Sie, Ihren Vertragsunternehmer auf seine Erkundigungspflicht hinzuweisen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p>

7	Kreispolizeibehörde Unna – Direktion Verkehr (Stellungnahme vom 07.05.2024)
----------	--

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>seitens der KPB Unna bestehen nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken oder Einwände gegen das Bauvorhaben „Untere Wülle“, Schwerte.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p>

8 LWL-Archäologie für Westfalen (Stellungnahme vom 13.05.2024)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>für die Beteiligung zu der o.g. Planung bedanken wir uns.</p> <p>Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden“.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine weiteren Handlungen erforderlich.</p>

9 Dortmunder Netz GmbH (Stellungnahme vom 14.05.2024)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <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 Erdgas, Wasser und Strom ab.</p> <p>Nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir sowohl innerhalb wie auch angrenzend zum Planbereich keine Versorgungsanlagen betreiben.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p>

10 Industrie- und Handelskammer zu Dortmund (Stellungnahme vom 15.05.2024)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Schwerter Stadtteils Wandhofen rd. 1,3 km südöstlich des Stadtzentrums. Dabei handelt es sich um die</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden. Die Industrie- und</p>

<p>Fläche des derzeit noch durch den Sportverein TuS Wandhofen 1911 e.V. genutzten Sportplatzes. Die Flächengröße beträgt rd. 1,2 ha. Die geplante Baulandentwicklung auf der Fläche des Sportplatzes ist vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der Wohnbaupolitischen Ziele der Stadt Schwerte zu betrachten. Vorgesehen ist dafür eine angemessenen kleinteilige Struktur für ein neues Wohnquartier mit bedarfsgerechtem, vielfältigem Wohnraum mit hoher städtebaulicher Qualität. Dabei soll sich das Quartier mit einer eigenen Qualität dennoch in das städtebauliche Umfeld einfügen und zugleich eine Verknüpfung zu den bestehenden Freiraumstrukturen herstellen.</p> <p>Seitens der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund bestehen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 „Wohnbebauung Untere Wülle“ keine Bedenken.</p> <p>Wir behalten uns vor, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB, auf Basis detaillierter Informationen, eine ergänzende oder abweichende Stellungnahme abzugeben.</p>	<p>Handelskammer zu Dortmund wird im Rahmen einer Offenlage, wie die weiteren Träger öffentlicher Belange, im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p>
---	--

11 Vodafone West GmbH (Stellungnahme vom 21.05.2024)	
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 anzufragen.</p> <p>Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Herzlichen Dank!</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	
---	--

12	Stadtentwässerung Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 24.05.2024)	
	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>das Plangebiet- „Wohnbebauung Untere Wülle“ ist im Generalentwässerungsplan Schwerte - Mitte und im „Integralen Entwässerungsplan“ des Ruhrverbandes Essen erfasst. Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A und grenzt im südlichen Bereich an die Wasserschutzzone II. Die Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes soll im Trennverfahren erfolgen.</p> <p>Abwasserbeseitigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser eine Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers zu prüfen. Hierfür müssen die hydrologischen Randbedingungen festgestellt und in einem hydrogeologischen Gutachten beurteilt werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, könnte alternativ eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz oder über eine Einleitung in die Ruhr erfolgen. Hierfür sind Anforderungen hinsichtlich der hydraulischen Einleitungsmenge und der 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wurde ein Entwässerungskonzept vom Büro Squadra+ erarbeitet. Die aufgeführten Hinweise haben in dem Entwässerungsgutachten entsprechend Berücksichtigung gefunden. Es wurden hierzu Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde und der Stadtentwässerung getroffen.</p> <p>Für die <u>Niederschlagsentwässerung</u> ist folgendes Vorgehen vorgesehen: Auf den privaten Grundstücken sind aus Platzgründen keine Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Das auf den öffentlichen sowie privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle abgeleitet.</p>

<p>Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers zu erfüllen, 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"> Für das entwässerungstechnische Konzept des Gebietes wird das hydrogeologische Gutachten dringend benötigt, um eine fundierte Entscheidung über die Bewirtschaftung/Beseitigung des Regenwasserabflusses treffen zu können und somit gegebenenfalls Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan festzusetzen. Die Priorität besteht darin, das anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort, falls möglich, zu versickern oder zu nutzen. <p>Im Bebauungsplanentwurf als auch im städtebaulichen Entwurf sind Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht vorgesehen. Die geplante Bebauung in der Darstellung des Entwurfs lässt auch keine Flächen zur Niederschlagswasser- beseitigung aus Platzgründen zu.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 30-jährlichen Niederschlagsereignis sicherzustellen und das ermittelte Volumen als Planungsgrundlage für die erforderlichen Rückhalteräume und (Not)- Wasserwege im Plangebiet zu nutzen. Im Bereich des Sportplatzes verläuft eine Regenwasserleitung, an der die Dränagen aus dem Bereich des Sportplatzes angeschlossen sind. Im Bereich der geplanten Gebäude 01 und 02 des städtebaulichen Entwurfs befindet sich ein Schacht, an dem diese Leitungen münden. In einem weiteren, südlich gelegenen Schacht nimmt dieser Kanal das Dränagewasser aus dem Sportplatz und auch das Dränagewasser aus 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 dem östlich gelegenen Sieden auf. Von dort, verläuft diese Leitung dann in südlicher 	<p>Ein Anschluss der geplanten RW-Kanäle an den vorhandenen RW-Kanal in der Unteren Wülle ist aus hydraulischer und topografischer Sicht nicht möglich, daher wird eine neue Ableitung in Richtung und Einleitung in die Ruhr vorgesehen. Zur Drosselung der Einleitwassermenge wird im Plangebiet vor der Einleitung in die Ruhr ggf. ein Regenrückhaltekanal und ein Drosselbauwerk vorgesehen.</p> <p>Die Stadtentwässerung Schwerte (SEG) beabsichtigt, aus ihrem überlasteten RW-Kanalnetz in der Unteren Wülle einen Überlauf in das geplante RW-Kanalnetz bzw. zum geplanten Regenrückhaltekanal herzustellen. Durch die Entlastung des Kanals können Überflutungen vermieden werden.</p> <p>Der Regenwasserkanal verläuft über den Ruhrradweg nördlich der Kleingartenanlage. Hierbei wird die bereits vorhandene Einleitstelle in die Ruhr zukünftig weiter genutzt, so dass keine neue Einleitstelle geschaffen werden muss.</p> <p>Im östlichen Plangebiet wird hierzu die Installation eines Regenrückhaltekanals sowie eines anschließenden Drosselbauwerkes erforderlich. Die entsprechende Fläche für den Regenrückhaltekanal ist im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Zweckbestimmung Fußweg) verortet. Das Drosselbauwerk wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Hierbei wird die vorhandene Einleitstelle genutzt, der neue RW-Kanal im Radweg kann gleichzeitig als Vorflut für den Sieden genutzt werden.</p> <p>Es ist eine gedrosselte Einleitung in die Ruhr über ein Drosselbauwerk vorgesehen. Eine Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswasser ist nach Prüfung nicht erforderlich.</p>
---	---

<p>Richtung zur Ruhr. Der Zugang zu diesem städtischen Kanal muss für Unterhaltungsfahrzeuge über eine Zuwegung möglich bleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Das anfallende Schmutzwasser aus dem Gebiet wird über einen Sammler der Kläranlage Schwerte zugeleitet. Der Anschluss des Schmutzwassers aus dem Gebiet kann in der Straße „Untere Wülle“ erfolgen.</p>	<p>Aufgrund der Einleitung in die Ruhr über das vorhandene Drosselbauwerk werden im Bebauungsplan keine Flächen zur Ver- und Entsorgung für die Niederschlagsbeseitigung (RRB) erforderlich. Die Wartung der öffentlichen Kanäle ist weiterhin über die öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.</p> <p>Da die Grundstücksgrößen kleiner als 800 m² sind, ist eine Überflutungsprüfung nicht erforderlich.</p> <p><u>Schmutzwasser:</u> Die Abwasserbeseitigung des Bebauungsplangebietes soll im Trennverfahren erfolgen. Über Schmutzwasserkanäle wird das häusliche Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation in der Straße „Untere Wülle“ eingeleitet und gelangt zum SW-Pumpwerk Wandhofen, von wo das Schmutzwasser über die Druckrohrleitung, die im östlich des Plangebietes liegenden Radwegs verläuft, zur Kläranlage Schwerte gepumpt wird.</p>
<p>Hinweis verkehrliche Erschließung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Breite der Erschließungsstraße ist mit 6,00 m gering ausgelegt. Müllfahrzeuge müssen problemlos durch die Kurvenbereiche gelangen können. Die Überprüfung mittels Schlepplinien sollte für Müllfahrzeuge durchgeführt werden. Die Bäume innerhalb der Erschließungsstraße sollten möglichst nur auf einer Straßenseite stehen, da in der anderen Straßenhälfte die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, die aber nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. <p>Kann die Breite des Ruhrtalradweges vergrößert werden und dann als Unterhaltungsweg für den o.g. Kanal fungieren?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Inhalte geprüft. Der Bebauungsplan enthält als zeichnerische Hinweise mögliche Baumstandorte für Neupflanzungen, einseitig angeordnet entlang der Erschließungsstraße.</p> <p><u>Zugang Kanal:</u> Für das Niederschlagswasser wird die vorhandene Einleitstelle in die Ruhr genutzt. Im östlichen Plangebiet wird hierzu die Installation eines Regenrückhaltekanals sowie eines anschließenden Drosselbauwerkes erforderlich. Die entsprechende Fläche für den Regenrückhaltekanal ist im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Zweckbestimmung Fußweg)</p>

	verortet. Das Drosselbauwerk wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Eine Anpassung des Ruhrtalradweges ist nicht erforderlich.
--	--

13	Stadtwerke Schwerte GmbH (Stellungnahme vom 24.05.2024)
-----------	--

	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Stadtwerke Schwerte GmbH möchten in diesem Gebiet eine Wärmeversorgung aufbauen. Die dafür erforderlichen Trafostationen und Flurstücke sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der Platzbedarf einer Trafostation inkl. Arbeitsraum beträgt ca. 35 m² (zwei Stellplätze).</p> <p>Die bestehende Trafostation im Südwesten des Wohngebietes muss erneuert werden und könnte ggf. in ihrer Lage etwas verändert werden. Die Arbeiten könnten nach Absprache mit der Stadt und den Planungsbüros auch vor dem eigentlichen Baubeginn des Wohngebietes erfolgen.</p> <p>Für die E-Mobilität möchten wir gerne zwei Ladesäulen mit je zwei Ladepunkten aufstellen. Vorzugweise auf dem öffentlichen Parkplatz im Osten. Alternativ wären wir aber auch flexibel in der Gestaltung des Standortes.</p> <p>Das gesamte Gebiet soll mit Glasfaser unseres Tochterunternehmens der Elementmedia erschlossen werden.</p> <p>Alle Versorgungstrassen, die später nicht mehr im öffentlichen Bereich liegen, müssen zugunsten der Stadtwerke Schwerte GmbH grundbuchlich gesichert werden.</p> <p>Sobald uns planungsrelevante Informationen vorliegen, werden wir umgehend in die Detailplanung einsteigen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen (Trafo Wärmeversorgung, neuer Standort Bestandstrafo) vorgehalten. Für die genaue Positionierung erfolgten Absprachen mit den Stadtwerken Schwerte. Die Trafostation ist im südwestlichen Plangebiet verortet.</p> <p>Die Platzbedarfe entsprechender E-Ladesäulen wurde im städtebaulichen Konzept bei Stellplatzplanung berücksichtigt und wird im weiteren Verfahren in der Ausführung berücksichtigt. Diese sind in der südlichen Parkplatzflächen, zu Beginn der Parkplatzanlage vorgesehen. Die genauen Standorte der E-Ladesäulen bilden jedoch keinen Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Das Plangebiet enthält keine Versorgungstrassen auf privaten Grundstücksflächen. Die ggf. erforderliche grundbuchliche Sicherung von Versorgungstrassen erfolgt außerhalb des B-Planverfahrens.</p>

14	Kreis Unna (Stellungnahme vom 24.05.2024)
-----------	--

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>nach Auswertung der Planunterlagen teile ich Ihnen zunächst mit, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt hinsichtlich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 der Stadt Schwerte keine substantiierte Stellungnahme abgegeben werden kann, weil zum Teil noch maßgebliche Unterlagen wie z.B. der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Entwässerungskonzeption, abschließende Gefährdungsabschätzung 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>Das Flurstück 1672 ist im Altlastenkataster des Kreises Unna bereichsweise als Teilfläche der Altlast Nr. 07/19 erfasst. Bei der Altablagerung Nr. 07/19 handelt es sich um eine Hausmülldeponie der ehemaligen Gemeinde Wandhofen. Eine Geländehohlform (Siepen) wurde vor 1967 bis ca. 1976 mit Hausmüllabfällen verfüllt. Die Mächtigkeit der Hausmülldeponie beträgt bis zu 4 m. Gemäß den vorliegenden Kenntnissen handelt es sich bei den abgelagerten Materialien neben Hausmüll auch um Sperrmüll, Bauschutt und Bodenmaterialien.</p> <p>Im Jahr 1985 wurden vom Planungsamt der Stadt Schwerte Untergrunduntersuchungen im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie veranlasst. Aus dem Untersuchungsbericht des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg vom 07.10.1985 ist abzuleiten, dass im Bereich des Flurstückes 1672 drei Rammkernsondierungen niedergebracht wurden. Darüber hinaus wurden zwei Bodenluftpegel zur Entnahme von Bodenluftproben installiert. Außerdem wurde auf dem angefragten Flurstück eine 4“-Grundwassermessstelle errichtet. Die Ergebnisse der Sondierungen und Bohrungen belegen, dass die Altablagerungen aus Hausmüllabfällen, Ziegel- und Bauschuttreste sowie Schlacken- und Bodenmaterialien zusammengesetzt sind. Chemische Analysen der Ablagerungsmaterialien wurden nicht durchgeführt. Die chemische Analyse der Bodenluft ergab für die Bodenluftmessstelle Nr. 2 Methan-Gehalte von bis zu 0,7 Vol.-% sowie LHKW-Belastungen von bis zu 11,1 µg/m³.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die aufgeführten Gutachten sind erstellt worden bzw. befinden sich teilweise noch in der Fortführung. Ausstehend ist die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes (s.u.). Auf die Punkte wird nachfolgend einzeln eingegangen.</p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten:</u> Die durchgeführten Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes teilen sich in drei Berichte auf. Alle aufgeführten Untersuchungen wurden von dem Büro Grundbauinstitut Biedebach durchgeführt (2020-2024). Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, welche im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst ist. Die erste Untersuchung aus dem Jahr 2020 bildete daher eine orientierende Altlastenuntersuchung. In dieser Untersuchung bestätigte sich, dass chemische Verunreinigungen und Altlasten vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Wandhofen (Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/19 auf Flurstück 1607 und 1672). Es wurden Auffüllungen (Schottertragschicht) vorgefunden, welche erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen aufwies.</p> <p>Es folgte bei der zweiten Untersuchung eine Baugrunduntersuchung, Gründungsberatung (2024) für die im Wohngebiet geplanten Neubauten.</p> <p>Die letzte angefertigte Untersuchung ermittelt darüber hinaus die Altlastensituation vertiefend durch eine chemische Boden-; Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung (2024). Aufgrund der festgestellten Analysebefunde der derzeit vorliegenden Bodenuntersuchungen ist zur weiteren Klärung einer potenziellen Belastung bzw.</p>

<p>Die durchgeführten Untersuchungen entsprechen hinsichtlich des Untersuchungsumfanges, der Untersuchungsparameter und der gewählten Bestimmungsgrenzen für die chemischen Analysen im Labor nicht dem aktuellen Stand der Altlastenbearbeitung und besitzen deshalb nur einen orientierenden Charakter.</p> <p>Darüber hinaus liegen mir für das angefragte Flurstück die Ergebnisse der orientierenden Untergrunduntersuchungen des Grundbauinstituts Biedebach vom 08.06.2020 vor. Im Zuge der Untergrunderkundungen wurden 13 Kleinrammbohrungen niedergebracht, Boden- bzw. Materialproben entnommen und 15 Mischproben sowie eine Einzelprobe chemisch im Labor untersucht. Die Altablagerung Nr. 07/19 konnte mit den Rammkernsondierungen RKS 19/1 bis 19/6 ermittelt und damit bestätigt werden. Bodenluftuntersuchungen wurden auf dem gesamten Flurstück nicht durchgeführt. Der rote Aschenbelag des Sportplatzes wurde nicht auf Dioxine und Furane untersucht. Im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie wurden Prüfwertüberschreitungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad „Boden-Mensch, direkter Kontakt“ vor dem Hintergrund des Nutzungsszenarios „Wohngarten (Spielen und Hausgarten)“ für die Parameter Nickel, Arsen, Blei und Benzo(a)pyren ermittelt. Weitere auffällige Parameter mit erhöhten Konzentrationen sind Kupfer, Zink, Quecksilber und PAK. Im Bereich der angrenzenden Bodenmiete wurden Prüfwertüberschreitungen der BBodSchV für den Parameter Benzo(a)pyren ermittelt. Weitere auffällige Parameter mit erhöhten Konzentrationen sind Zink, Blei, PAK, Kohlenwasserstoffe und PCB. Die Schlacke-Tragschicht des Sportplatzes weist Prüfwertüberschreitungen der BBodSchV für die Parameter Nickel und Arsen auf.</p> <p>Die orientierenden Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im Bereich des gesamten Plangebiets auch außerhalb der erfassten Altablagerung 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 & Co. KG bekannt.</p> <p>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</p>	<p>dem Umgang mit belasteten Böden die Aufstellung eines Sanierungskonzeptes durch eine altlastensachverständige Person aufzustellen und entsprechend mit der Unteren Bodenbehörde des Kreises Unna abzustimmen. Als Konsequenz wird in diesem Bebauungsplan daher zunächst eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, die den Start der Baumaßnahme erst nach Abschluss des Sanierungskonzeptes möglich macht.</p> <p><u>Wasserrechtliche Belange:</u> Für die <u>Niederschlagsentwässerung</u> ist folgendes Vorgehen vorgesehen: Auf den privaten Grundstücken sind aus Platzgründen keine Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Das auf den öffentlichen sowie privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle abgeleitet. Ein Anschluss der geplanten RW-Kanäle an den vorhandenen RW-Kanal in der Unteren Wülle ist aus hydraulischer und topografischer Sicht nicht möglich, daher wird eine neue Ableitung in Richtung und Einleitung in die Ruhr vorgesehen. Zur Drosselung der Einleitwassermenge wird im Plangebiet vor der Einleitung in die Ruhr ggf. ein Regenrückhaltekanal und ein Drosselbauwerk vorgesehen. Die Stadtentwässerung Schwerte (SEG) beabsichtigt, aus ihrem überlasteten RW-Kanalnetz in der Unteren Wülle einen Überlauf in das geplante RW-Kanalnetz bzw. zum geplanten Regenrückhaltekanal herzustellen. Durch die Entlastung des Kanals können Überflutungen vermieden werden. Der Regenwasserkanal verläuft unter dem Ruhrradweg nördlich der Kleingartenanlage. Hierbei wird die bereits vorhandene Einleitstelle in die Ruhr zukünftig weiter</p>
---	---

<p>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 & 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>In Abstimmung zwischen Gutachter und UBB wurde ein Untersuchungskonzept zur Gefährdungsabschätzung entwickelt.</p> <p>Die Ergebnisse der Untersuchungen, 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>Außerdem teile ich Ihnen aus den von mir zu vertretenden wasserrechtlichen Belangen mit, dass der Entwurf noch keine Entwässerungskonzeption beinhaltet. Insofern ist es mir derzeit nicht möglich, eine abschließende Stellungnahme abzugeben. Die abwassertechnische Erschließung ist derzeit als nicht gesichert zu bezeichnen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden Ihnen bereits jedoch folgende Hinweise mitgeteilt:</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Verbleib des Niederschlagswassers wurde noch nicht abschließend untersucht. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine 	<p>genutzt, so dass keine neue Einleitstelle geschaffen werden muss.</p> <p>Im östlichen Plangebiet wird hierzu die Installation eines Regenrückhaltekanals sowie eines anschließenden Drosselbauwerkes erforderlich. Die entsprechende Fläche für den Regenrückhaltekanal ist im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Zweckbestimmung Fußweg) verortet. Das Drosselbauwerk wird außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Hierbei wird die vorhandene Einleitstelle genutzt, der neue RW-Kanal im Radweg kann gleichzeitig als Vorflut für den Siepen genutzt werden.</p> <p><u>Schallfestsetzungen:</u></p> <p>Es wurden entsprechend fachgutachterlicher Beurteilung (Peutz consult 2024) folgende schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan zeichnerisch und textlich übernommen: Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d Bundesimmissionschutzgesetzes:</p> <p>Schalldämmmaße in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln.</p> <p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Peutz consult 2024) haben gezeigt, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen bei freier Schallausbreitung mit bis zu 57 dB (A) am Tag und bis zu 47 dB (A) in der Nacht im südwestlichen Plangebiet vorkommen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden hiermit überschritten. Hieraus resultiert die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln.</p>
---	--

	<p>Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung gem. § 55 Abs. 2 WHG nur ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist. Zur Beurteilung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist, sind die hydrogeologischen Randbedingungen in Form eines hydrogeologischen Gutachtens zu ermitteln. Auf Grundlage des Gutachtens ist die Entwässerungsplanung zu konkretisieren und zu begründen.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Alternativ ist im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung die Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer zu prüfen. Der derzeitige Sportplatz entwässert über einen Regenwasserkanal in die Ruhr. Somit kann dem Anschluss des Niederschlagswassers aus dem Wohngebiet an die kommunale Mischwasserkanalisation nicht zugestimmt werden (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).3. Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Gebiet ist vor Einleitung in ein Gewässer zu drosseln. Folglich ergibt sich Platzbedarf für ein Regenrückhaltebecken. Die Fläche ist als solche festzusetzen.4. 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 Notwasserwegen) Hierfür ist ein Handlungskonzept zu erstellen, und die gewonnenen Erkenntnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse aus einer Starkregengefahrenkarte sollten im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, damit Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer auf eine mögliche Überflutung hingewiesen werden.	
--	---	--

5. Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone IIA 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.

Aus der Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes teile ich Ihnen zudem mit, dass mir der Entwurf 3 vom 10.04.2024 der „**Schalltechnischen Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 203 „Wohnbebauung Untere Wülle“ in Schwerte-Wandhofen“ vor (Bericht VL 9699-1 vom 22.03.2024) vorliegt. Aufgrund der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag, als auch in der Nacht werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegeln gem. DIN 4109 empfohlen, welche in Anlage 14 dargestellt sind. Einzelne passive Schallschutzmaßnahmen sind in Kapitel 7.3 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt.

In dem vorliegenden Vorentwurf der zeichnerischen Darstellung und der textlichen Festsetzungen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nicht gekennzeichnet und die textliche Festsetzung Nr. 6 enthält bislang noch einen Platzhalter für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im weiteren Verfahren sind die in der schalltechnischen Untersuchung ausgearbeiteten Empfehlungen in die zeichnerische Darstellung sowie die textlichen Festsetzungen einzuarbeiten.

Im Übrigen sind noch die klimaschutzbezogenen Themen (siehe u.a. Arbeitshilfe Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung) adäquat zu berücksichtigen.

<p>Abschließend teile ich Ihnen noch mit, dass der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stufe I) nachvollzogen und als ausreichend angesehen werden kann.</p> <p>Als Anlage ist die Stellungnahme der Kreispolizeibehörde vom 23.05.2024 zur weiteren Verwendung beigefügt.</p>	
--	--

15 Kreispolizeibehörde Unna (Stellungnahme vom 23.05.2024)	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Als Kreispolizeibehörde Unna und Träger öffentlicher Belange wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens, auf Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 203 „Wohnbebauung Untere Wülle“ der Stadt Schwerte, Entwicklung eines neuen Wohngebiets vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum auf dem Schwerter Wohnungsmarkt und der Begründung unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte des Städtebaus, Stellung genommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht relevant für die städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Es wird daher auch davon abgesehen, einen textlichen Hinweis bzgl. der kostenfreien Beratung durch die polizeiliche Beratungsstelle auf den Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>
<p>a.) Allgemeines</p> <p>Die Gebäude- und Gebäudeumfeldgestaltung sowie die Gestaltung von Verkehrswegen sind wesentliche Einflussfaktoren für die Kriminalitätsentwicklung. Die bauliche Gestaltung hat direkten Einfluss auf Tatortstrukturen, indem entsprechende Tatgelegenheiten geboten oder vermieden werden und damit die Begehung krimineller Handlungen gefördert oder erschwert wird.</p> <p>Des Weiteren wird durch die bauliche Gestaltung das Ausmaß an informeller sozialer Kontrolle beeinflusst.</p> <p>Diese Faktoren wirken sich zusätzlich zur objektiven Situation gleichzeitig auf das individuelle Sicherheitsgefühl aus. Außer konkrete Gefahren können sich auch abstrakte Gefahren negativ auf das Sicherheitsgefühl auswirken. Es bestimmt den Grad der alltäglichen Angst und somit das Wohlbefinden. Dadurch wirkt es sich in erheblichem Maße auf die Lebensqualität aus.</p>	

	<p>Die Berücksichtigung der polizeilichen kriminalpräventiven Empfehlungen kann dazu beitragen, das Kriminalitätsrisiko zu verringern und die Wohnqualität positiv zu beeinflussen</p>	
<p>b.)</p>	<p>Kriminalpräventive Empfehlungen 2.1 Planungsziele und Inhalt des Bebauungsplanes</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Entwicklung für die Sportplatzfläche in Wandhofen vor. Hiermit soll im Rahmen einer städtebaulichen Arrondierung des Ortsteils ein neues Wohnangebot geschaffen werden. Das entstehende Quartier soll sich mit einer eigenen Qualität in das städtebauliche Umfeld eingliedern und gleichzeitig eine Verbindung zu den angrenzenden Freiraumstrukturen herstellen.</p> <p>Dieses Vorhaben ist kriminalpräventiv nicht relevant.</p> <p>Relevant für die Kriminalprävention ist die städtebauliche Gestaltung des Siedlungsgebietes, um kriminellen Handlungen vorzubeugen und die soziale Kontrolle der Bevölkerung zu fördern. Hierdurch wird zudem das subjektive Sicherheitsgefühl gesteigert und die Wohnqualität verbessert.</p> <p>Die bauliche Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit dem Ziel, die im Umfeld vorhandene Bebauungsstruktur auf die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auszurichten und die unerwünschte Ausnutzung der Grundstücke durch unverhältnismäßig große Baukörper zu beschränken, dürfte sich aus kriminalpräventiver Sicht vorteilhaft auswirken, da diese Art der Bebauung zu einer Förderung der informellen sozialen Kontrolle führen kann.</p> <p>Bei der Anordnung und Positionierung der Wohnhäuser auf den überbaubaren Grundstücksflächen könnte zur Erreichung einer höheren informellen Sozialkontrolle berücksichtigt werden, dass Blickbeziehungen zwischen den Hausbewohnern und den Nutzern der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden.</p> <p>Tagsüber häufig frequentierte Wohnräume, beispielsweise Küchen, sollten in Richtung einer Straße, sonstigen öffentlichen Wegen oder Bereichen,</p>	

<p>ausgerichtet werden. Die Hauseingänge sollten aus kriminalpräventiven Gründen von der Straßenseite aus einsehbar sein.</p> <p>Damit einhergehend ist eine Förderung des subjektiven Sicherheitsgefühls zu erwarten. Diese Situation dürfte sich darüber hinaus auch positiv auf die objektive Sicherheit im gesamten Wohnquartier auswirken.</p> <p>2.2 Gestaltung des Wohnumfeldes</p> <p>2.2.1 Verkehrsflächen</p> <p>Die Freiraumgestaltung hat sowohl für die Bewohner als auch für Außenstehende eine große Bedeutung. Überschaubare Räume tragen zur Vermeidung von Angstgefühlen bei.</p> <p>Dieser Aspekt sollte auch bei der Straßenraumgestaltung Berücksichtigung finden. Bezogen auf die Tatgelegenheitsstruktur sollten Bepflanzungen und gegebenenfalls Möblierungen potenziellen Straftätern keine Versteckmöglichkeiten bieten.</p> <p>Eine ausreichende Beleuchtung dürfte sich sowohl auf die Verkehrssicherheit als auch auf das Sicherheitsgefühl positiv auswirken. Bei der Auswahl der Beleuchtungskörper ist es ratsam, auch die Vandalismusresistenz zu berücksichtigen.</p> <p>2.2.2 Ruhender Verkehr</p> <p>Bei der Gestaltung der Stellflächen für Kraftfahrzeuge sollte berücksichtigt werden, dass Parkplätze, die von den Gebäuden aus oder von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, sowohl das Entdeckungsrisiko für potenzielle Straftäter als auch das Sicherheitsgefühl der Benutzer erhöhen.</p> <p>Dies gilt sowohl für Stellplätze im Verlauf der Erschließungsstraße als auch für die Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen.</p>	
--	--

<p>Blickbeziehungen von Verkehrsflächen oder Gebäuden zu ein- oder aussteigenden Fahrzeugnutzern sollten möglichst nicht eingeschränkt sowie Versteckmöglichkeiten für potenzielle Straftäter bei der Begehung einschlägiger Delikte wie Fahrzeugaufbrüche nicht geboten werden.</p> <p>2.2.3 Außenanlagen</p> <p>Bei der Gestaltung sämtlicher Freiflächen sollte Wert auf Überschaubarkeit gelegt werden, damit im gesamten Plangebiet Räume geschaffen werden, in denen sich die Bewohner sicher und wohl fühlen können.</p> <p>Das Blattwerk von Bäumen sollte erst in einer Höhe von zwei Metern beginnen, um die gewünschte Transparenz zu gewährleisten. Für Bereiche, die unmittelbar an Verkehrswege grenzen, eignen sich als Begrünung flach wachsende Pflanzen. Dichtes Blattwerk von Büschen sollte nicht höher als fünfzig bis achtzig Zentimeter sein. Höhere Gewächse sollten erst in einem Abstand von etwa zwei Metern neben Wegen und Plätzen beginnen.</p> <p>Geplante Möblierungen sollten vandalismusresistent ausgeführt sein und fest verankert werden. Die Positionierungen sollten möglichst an gut einsehbaren und beleuchteten Orten und keinesfalls in Nischen erfolgen.</p> <p>Übersichtliche und gepflegte Anlagen vermitteln bei Anwohnern und Außenstehenden das Gefühl eines intakten Gemeinschaftslebens. Neben einer Erhöhung des Aufenthalts- und Wohnwertes dürfte auch eine Verringerung der Kriminalitätsfurcht zu erwarten sein.</p> <p>Daher sollte Vorsorge getroffen werden, dass Beschädigungen, Verunreinigungen sowie Müllablagerungen umgehend entfernt werden.</p> <p>Gegebenenfalls könnten individuelle Verantwortlichkeiten für klar definierte Flächen vergeben werden. Dadurch können auch die soziale Struktur, insbesondere der Zusammenhalt der Bewohner sowie das Interesse am eigenen Wohnumfeld, positiv beeinflusst werden.</p>	
--	--

<p>Durch ein Zusammengehörigkeitsgefühl kann auch die Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung, zu mehr Aufmerksamkeit gegenüber verdächtigen Ereignissen und die Bereitschaft, sich im Falle eines Delikts als Zeuge zur Verfügung zu stellen, gefördert werden.</p> <p>Diese Maßnahmen können zur Vermeidung von Angsträumen beitragen, da sie die unbemerkte Begehung von Straftaten erschweren. Sie dürften sich somit positiv auf die Wohnzufriedenheit in dem geplanten Gebiet auswirken.</p> <p>2.3 Gestaltung der Grundstücke und Gebäude</p> <p>2.3.1 Grundstücke</p> <p>Die Grundstücke der Wohngebäude sollten ebenfalls überschaubar gestaltet werden, um eine soziale Kontrolle zu ermöglichen. Blickdichte Einfriedungen zwischen den Grundstücken könnten potenziellen Einbrechern nach Überwindung des Hindernisses als Sichtschutz für ihr Vorhaben dienen.</p> <p>Die geplante Grundstücksabgrenzung mittels Hecke zu dem angrenzenden Ruhrtalradweg könnte durch ein dorniges Gewächs potentiellen Straftätern das unbefugte Betreten des Grundstücks erschweren und sie ggf. ganz abschrecken.</p> <p>Sämtliche Eingangsbereiche und sonstigen Zugänge, sowie die Wege zu den Garagen, Car-Ports, Fahrzeugstellplätzen, Abstellräumen, Gartenhäusern und Abfallbehältern, sollten übersichtlich und gut einsehbar sowie bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet sein.</p> <p>2.3.2 Gebäude</p> <p>2.3.2.1 Gestaltung und Leistungsmerkmale von Bauelementen</p> <p>Die empfundene Sicherheit beeinflusst in hohem Maße die Wohnqualität.</p>	
--	--

<p>Erfahrungsgemäß gehört zur Wohnqualität für die meisten Bewohner auch ein von außen weitgehend uneinsehbarer Garten oder Gartenbereich. Hierbei entsteht eine Konkurrenzsituation zwischen der gewünschten Aufenthaltsqualität im Außenwohnbereich und der Tatgelegenheitsstruktur.</p> <p>Um von Anfang an ein möglichst ungestörtes Geborgenheitsgefühl zu gewährleisten, sollte diesem Aspekt bei der Auswahl der Bauelemente genügend Bedeutung zugemessen werden.</p> <p>Zur Gewährleistung einer effektiven Einbruchschutzwirkung sollten die verwendeten Türen, Fenster und sonstigen Bauelemente, die von</p> <p>möglichen Einbrechern von außen erreichbar sind, über ausreichende und von akkreditierten Prüfinstituten nachgewiesene einbruchhemmende Leistungsmerkmale verfügen.</p> <p>Die einbruchhemmende Wirksamkeit von Bauelementen, beispielsweise Türen oder Fenster, wird in der Euronorm DIN EN 1627 definiert. Diese Norm unterteilt die einbruchhemmenden</p> <p>Wirkungen in sechs Widerstandsklassen (RC 1 – 6), von der die niedrigste Klasse, Widerstandsklasse RC 1, jedoch nicht zu empfehlen ist, da sie nicht über eine ausreichende Schutzwirkung gegen einfache Einbruchmethoden verfügt.</p> <p>In einem derartigen Wohngebiet wird aus polizeilicher Sicht mindestens die Widerstandsklasse RC 2 empfohlen.</p> <p>Die einbruchhemmenden Leistungsmerkmale können mit allen sonstigen Anforderungen oder Wünschen an die einzelnen Bauelemente, beispielsweise die Wärmedämmung oder den Lärmschutz betreffend, kombiniert werden.</p> <p>Verzeichnisse von Herstellern, die geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte herstellen, sind bei der hiesigen Dienststelle oder im Internet unter http://www.polizei-beratung.de („einbruchhemmende Produkte“) erhältlich.</p>	
---	--

2.3.2.2 Weitere sicherheitsrelevante Einrichtungen

Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungsweg von Aufenthaltsräumen führen, sind mit geeigneten Rauchmeldern auszustatten, die der Norm DIN EN 14604 entsprechen.

Mechanische Lüftungseinrichtungen gewährleisten eine gezielte Lüftung unabhängig von geöffneten Fenstern oder Türen. Sie können zusätzlich über definierte Schallschutzeigenschaften verfügen und somit sowohl dem Einbruch- als auch dem Lärmschutz dienen.

Für ein schnelles Auffinden im Einsatzfall der Rettungsdienste oder der Polizei sollten die Hausnummern sehr gut erkennbar und während der Dunkelheit beleuchtet sein.

3. Individuelle Beratung durch die Polizei

Da das Risiko, Opfer eines Wohnungseinbruchdiebstahls zu werden, und somit die aus polizeilicher Erfahrung erforderliche Einbruchhemmung von der Lage des Gebäudes sowie von weiteren Faktoren beeinflusst wird, sind individuelle objektbezogene Beratungen durch die hiesige Dienststelle während der konkreten Planungsphase sinnvoll und empfehlenswert.

Während eines persönlichen Beratungsgesprächs vor Ort oder in der Polizeilichen Beratungsstelle können bei Bedarf auch weitere zu installierende Sicherungseinrichtungen, beispielsweise Schließanlagen, Videosprechanlagen und auch Smart-Home-Sicherheitstechnologien als integrierte und somit verdeckte Installationen, berücksichtigt werden. Dadurch würden umständliche und kostenintensive, nachträgliche Veränderungen vermieden.

Auch sonstige sicherungsrelevante Aspekte sowie individuelle Gewohnheiten, Erfordernisse oder Wünsche der zukünftigen Bewohner werden berücksichtigt.

Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

<p>4. Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan</p> <p>Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen, die polizeilichen Empfehlungen für die individuelle Gestaltung der privaten Grundstücke und die sicherungsrelevanten Aspekte für die Ausstattung der Gebäude als Festsetzungen in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen, wird angeregt, das wettbewerbsneutrale und kostenlose polizeiliche Beratungsangebot gemäß Punkt 3 im Bebauungsplan als Hinweis mit aufzunehmen.</p> <p>5. Baurechtliche Anforderungen</p> <p>Baurechtliche Regelungen wurden bei Erstellung dieser kriminalpräventiven Empfehlungen nicht berücksichtigt.</p>	
---	--