

Stadt Schwerte

# Bebauungsplan Nr. 137

## „Holzener Weg, 1. Änderung“

---

Zusammenfassende Erklärung gem. §10a BauGB

### Chronologie des Verfahrens

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	02.03.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung	28.02.2025
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	Vom 10.03.2025 bis 04.04.2025
Offenlagebeschluss	11.06.2025
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	05.09.2025
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Vom 15.09.2025 bis 17.10.2025
Satzungsbeschluss	26.11.2025
Bekanntmachung	19.12.2025

## Geltungsbereich

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

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



(Quelle: Stadt Schwerte)

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

## **Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans**

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

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

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

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

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Um den klimatischen Belangen dennoch Rechnung zu tragen wurde u.a. eine Dachbegrünung für das Schulgebäude festgesetzt. Die Dachbegrünung kann dabei auch mit einer Photovoltaik-Nutzung oder Sonnenkollektoren kombiniert werden.

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

Zudem wurde für das Bebauungsplanverfahren eine Artenschutzprüfung der Stufe I vom Umweltplanungsbüro Uwedo durchgeführt. Dieses kam zum Ergebnis, dass die angehenden Maßnahmen die Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln im Plangebiet ausgeschlossen werden konnten. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG geht von der Planung nicht aus und es ist keine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich.

Im Geltungsbereich sind zwei Altstandorte bekannt. Aufgrund der Lageungenauigkeit der Altlastenverdachtsflächen Nr. 07/193 und 07/424 sowie der zwischenzeitlich vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Für den entsprechend gekennzeichneten Bereich ist mit dem Kreis Unna ein Sanierungs- und Bodenmanagementkonzeptes abzustimmen. Die geplanten Folgenutzungen sind erst dann zulässig, wenn die Sanierungsmaßnahmen nachweislich erfolgreich abgeschlossen sind. Entsprechende Nachweise, Belege und Dokumentationen sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna zur Prüfung vorzulegen. Dies wird durch eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Erarbeitung des Sanierungs- und Bodenmanagementkonzeptes erfolgt im Zuge eines Baugenehmigungsantrages. Auf dem Grundstück wurde darüber hinaus eine schädliche Bodenverunreinigung mit der Nr. 07/652 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Im Juli 2009 wurden auf dem Flurstück oberflächennahe Bodenproben im Bereich einer Rasenfläche südlich des Schulgebäudes im Auftrag der Kreisumweltbehörde von einem zertifizierten Untersuchungsinstitut entnommen.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### **Abwägung der privaten Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie im Zuge der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **Abwägung der Behördenbelange**

Von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange gingen zur **frühzeitigen Beteiligung** gem. § 4 Abs. 1 BauGB sieben Stellungnahmen ein. Zudem wurde in der Abwägung ein Protokoll nach einem Gesprächstermin mit der Behörde Straßen.NRW, Regionalniederlassung Ruhr, aufgenommen. Außerdem wurden Leitungsauskünfte von vier Unternehmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingeholt. Hierbei wurden die OGE / Pledoc GmbH, die Thyssengas GmbH, die Amprion GmbH sowie die Westnetz GmbH beteiligt. Bei der Westnetz GmbH wurden ausschließlich Kartenmaterialien zur Verfügung gestellt, nach Durchsicht befinden sich keine Leitungen des Unternehmens im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die anderen drei Leitungsträger haben jeweils eine Stellungnahme abgegeben, dass ebenfalls keine Leitungen durch das Gebiet laufen. Bei der Vodafone West GmbH sind ebenfalls keine Anregungen eingegangen.

Durch den Kreis Unna wurde eine detaillierte Stellungnahme insbesondere zur Thematik der Bodenaltlasten abgegeben. Aufgrund der festgestellten Analysebefunde der vorliegenden Bodenuntersuchungen ist zur weiteren Klärung einer potenziellen Belastung bzw. den 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 wurde in diesem Bebauungsplan daher eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, die den Start der Baumaßnahme erst nach Abschluss des Sanierungskonzeptes möglich macht. Aufgrund der Lageungenauigkeit einzelner Altlastenverdachtsflächen wurde zudem der gesamte Geltungsbereich mit der Festsetzung „Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde ein Hinweis der Ersatzbauverordnung in den Bebauungsplan übernommen. Ebenfalls wurde ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass Maßnahmen zum Artenschutz, insbesondere die Anbringung von Fledermauskästen, fachgerecht und zeitnah terminiert werden sollen sowie Standorte näher zu bestimmen sind.

Die Wasserwerke Westfalen führte auf, dass die Belange des Gewässerschutzes nicht ausreichend berücksichtigt wurden und ein Hinweis zum Schutz des Grundwassers für

die Trinkwassergewinnung aufgenommen werden soll. Dieser wurde zur Offenlage ergänzt.

Die Stadtentwässerung Schwerte GmbH verwies auf einen erforderlichen Überflutungsnachweis. Die entwässerungstechnische Planung ist frühzeitig mit der Stadtentwässerung abzustimmen. Dies wurde in den Hinweisen des Bebauungsplans ebenfalls aufgenommen. Die abschließende Klärung erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsantrages.

Die ENERVIE Vernetzt GmbH, die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund sowie das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund äußerten grundsätzlich kein Bedenken zum Planverfahren. Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund gab den Hinweis im Sinne einer Stärkung des Umweltverbundes die Anzahl der Kfz-Stellplätze auf das im Verkehrsgutachten empfohlene Mindestmaß zu reduzieren und die Fahrradstellplätze zu erhöhen. Hierbei wurde von der Stadt Schwerte argumentiert, dass im Rahmen eines Monitorings der tatsächliche Bedarf an Fahrradabstellanlagen überprüft wird und gegebenenfalls zusätzliche errichtet werden. Durch den Betrieb der umliegenden Sporthallen und dem vorherrschendem Parkraumdruck in der Umgebung der Theodor-Fleitmann-Gesamtschule wurde ein höherer Stellplatzbedarf angenommen.

Im Protokoll zum gemeinsamen Termin mit Straßen.NRW, Regionalniederlassung Ruhr und der Stadtverwaltung wurde unter anderem festgehalten, welche Ergänzungen im Verkehrsgutachten vorzunehmen sind. Das Verkehrsgutachten hat drei unterschiedliche Varianten der Erschließung des Parkplatzes betrachtet. Der Verkehrsgutachter sollte daraufhin eine Empfehlung aussprechen, welche Variante am geeignetsten erscheint. Da die Erschließung im Bebauungsplan nicht festgesetzt wurde, erfolgt(e) die Entscheidung im Baugenehmigungsprozess.

Im Rahmen der **Offenlage** gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sieben Stellungnahmen und vier Leitungsauskünfte ein.

Wie schon in der frühzeitigen Beteiligung führten keine Leitungen der Westnetz GmbH, der OGE / Pledoc GmbH, der Thyssengas GmbH sowie der Amprion GmbH durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Vodafone West GmbH hat ebenfalls nicht wesentlich Stellung bezogen.

Der Kreis Unna sieht durch die Anpassungen des Bebauungsplans im Bereich des Bodenschutzes keine Bedenken mehr. Es wurde ein weiterer Hinweis der Unteren Wasserschutzbehörde zum Thema der Grundwasserabsenkung für den Bauprozess des Schulneubaus gegeben, welches keinen Einfluss auf das Bebauungsplanverfahren hatte. Der Hinweis der Ersatzbaustoffverordnung wurde redaktionell korrigiert, da ein Rechtschreibfehler vorlag.

Die Behörde Straßen.NRW, Regionalniederlassung Ruhr führte auf, dass sie die Erschließungsvariante mit der Einfahrt über der Straße Am Lenningskamp und der

Ausfahrt über den Holzener Weg bevorzugen würden, letztendlich die Entscheidung der Erschließungsvariante bei der Stadt Schwerte liegt. Die Bewilligung von Zufahrten innerhalb der geschlossenen Ortschaft obliegt per Gesetz den Gemeinden. Wie bereits erwähnt trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Erschließung des Schulparkplatzes mit den umliegenden Straßen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird/wurde die Erschließung abschließend geklärt.

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund verwies in der Offenlage noch einmal auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und regte die Reduzierung der Kfz-Stellplätze erneut an. Die Bedenken bezüglich der Mobilitätsplanung wurden nicht geteilt.

Die Stadtentwässerung Schwerte GmbH sowie die Wasserwerke Westfalen GmbH äußerten ebenfalls keine Bedenken, nachdem die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Ebenfalls gab es keine Bedenken von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund sowie vom Ruhrverband.

Die vorgebrachten Anregungen führten insgesamt lediglich zu redaktionellen bzw. klarstellenden Änderungen der Planunterlagen.

### **Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 137 „Holzener Weg“ wurde am 26.11.2025 durch den Rat der Stadt Schwerte beschlossen und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwerte am 19.12.2025 rechtskräftig geworden.