

Stadt Schwerte: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnen am Winkelstück“

**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie
Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
(parallel zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB) – GESAMTABWÄGUNG**

11.10.2018

Inhalt

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	2
1. Ordnungsamt der Stadt Schwerte, Schreiben vom 05.07.2017.....	2
2. Stadtentwässerung Schwerte GmbH, Schreiben vom 27.07.2017	2
3. Feuerwehr der Stadt Schwerte, Schreiben vom 03.08.2017	3
4. Kreis Unna, Schreiben vom 07.08.2017	3
Keine Anregungen oder Bedenken im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:.....	5
- LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 27.07.2017	5
Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB - Bürgerversammlung am 03.07.2017	6
1. Teilnehmer*innen der Bürgerversammlung am 03.07.2018	6
Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB).....	7
1. Kreis Unna, Schreiben vom 24.07.2018	7
2. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 16.07.2018	8
3. Stadtentwässerung Schwerte GmbH, Schreiben vom 17.07.2018	8
Keine Anregungen oder Bedenken im Rahmen der TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB:	9
- Ordnungsamt der Stadt Schwerte, Schreiben vom 12.06.2018.....	9
- Stadtwerke Schwerte, Schreiben vom 12.06.2018	9
- Feuerwehr der Stadt Schwerte, Schreiben vom 13.06.2018	9

- LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 15.06.20189
- Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeit eingegangen.....9

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>übernommen werden. Ein Durchführungs-/Erschließungsvertrag sowie entsprechende Pläne, mit denen der Bau und die spätere Übernahme der neu zu errichtenden Schmutzwasserkanalisation geregelt werden, liegen uns bisher nur für den ersten Bauabschnitt (Am Winkelstück 89, 89a, 89b) vor. Ein Regenwasserkanal ist vorhanden, hier gibt es eine Einleitungsbeschränkung. Damit keine Rückhaltung auf den Grundstücken errichtet werden muss, wurde vereinbart, dass das anfallende Regenwasser über Gründächer und Flächenversickerung gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Weiter ist eine Regelung für die spätere Wiederherstellung des für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Gehwegbereiches zu treffen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>3. Feuerwehr der Stadt Schwerte, Schreiben vom 03.08.2017</p>	
<p>Die Zufahrt zu den Gebäuden muss jedoch den Anforderungen des § 5 BauO NRW genügen, um ein Erreichen der Gebäude mit Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu gewährleisten. Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung nach § 3 Abs. 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis auf § 5 BauO NRW wird an den Vorhabenträger weitergeleitet, so dass dies bei der Planung der Wohnungsgrundrisse beachtet wird. Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>4. Kreis Unna, Schreiben vom 07.08.2017</p>	
<p>Das Verfahren für die Behördenbeteiligung ist in dieser Angelegenheit erst nach dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass die BauGB-Novelle 2017 uneingeschränkt zur Anwendung kommt. Insofern ist sowohl die Begründung als auch der Umweltbericht mit den erweiterten Vorgaben zum Monitoring im weiteren Verfahrensverlauf den neuen gesetzlichen Vorgaben anzupassen.</p>	<p>Die Erfordernisse der BauGB-Novelle 2017 werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens beachtet. Dies betrifft im vorliegenden Fall die Aktualisierung der genannten Rechtsgrundlagen, die Erweiterung des Umweltberichts um die in Anlage 1 BauGB genannten neuen Bestandteile sowie die Anwendung der neuen Veröffentlichungs- und Beteiligungsregelungen beim Planverfahren.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
	Der Anregung wird gefolgt.
<p>Vom Grundsatz her bestehen gegen die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und die vorgelegte Artenschutzprüfung keine Bedenken. Allerdings sind – wie teilweise vorgesehen – die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (sowohl die planinternen Maßnahmen als auch das extern verbleibende Ausgleichsdefizit) noch rechtlich verbindlich – vor Satzungsbeschluss – zu sichern (insbesondere durch vertragliche Vereinbarungen).</p>	<p>Kenntnisnahme. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen befinden sich in Arbeit und werden spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus Sicht der Altlastenbearbeitung derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Aus der vorliegenden Baugrundbeurteilung der GUCH GmbH vom 11.11.2016 ist abzuleiten, dass das Plangebiet an einem nach Nord- und Südwesten geneigten Hang liegt. Die Höhenunterschiede betragen dabei ca. 10 m. Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurden bis in ca. 2,5-3 m Tiefe zunächst Schluffe (Hanglehm) ermittelt. Für diese Böden wird das Vorkommen von Schichtenwasser und Staunässe nicht ausgeschlossen. Unter den Schluffen steht stark verwittertes Felsgestein an. Hier wurde eine Grundwasserführung in unterschiedlichen Maßen ermittelt.</p> <p>Die Basis der frostsicheren Gründung liegt für die Häuser 1 -3 bei 123,5 m NN und für die Häuser 4 und 5 bei 125,8 m NN. Darüber hinaus ist für Teilbereiche (z.B. Haus 5 und hangabwärts im Bereich der Häuser 1-3) aus gründungstechnischer Sicht ein zusätzlicher Bodenaustausch durch Schotter erforderlich. Der Abstand zwischen der Basis der Gründungs- und Austauschschichten und der wasserführenden verwitterten Felsgesteine beträgt damit in der Regel weniger als 1 m.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Gründung der geplanten Häuser werden an den Vorhabenträger zur Beachtung im Rahmen der Ausführungsplanung weitergeleitet.</p> <p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der DEW. Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage der hydrogeologischen Standortverhältnisse und der geplanten Gründungen sind die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Ersatzbaustoffen wie z. B. Recycling-Baustoffe, Bauschutt, industrielle Reststoffe sowie Bodenmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden, Stand 2004 aus wasserwirtschaftlicher Sicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt ist bereits im B-Plan und der Begründung enthalten.</p>
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohnen am Winkelstück“ bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken. Ich rege jedoch an, den Hinweis Nr. 5 wie folgt zu ändern:</p> <p>(5) Bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen und Geländemodellierungen</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind auf Grund der hydrogeologischen Standortverhältnisse aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Ersatzbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Bauschutt, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden, Stand 2004 im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder –splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA Boden (Stand 2004) zugelassen.</p>	<p>Der Hinweis Nr. 5 wird entsprechend geändert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Keine Anregungen oder Bedenken im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

- LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 27.07.2017

Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB - Bürgerversammlung am 03.07.2017

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>1. Teilnehmer*innen der Bürgerversammlung am 03.07.2018</p>	
<p>Allgemein wurde die Auffassung vertreten, dass zwischen dem Parkplatz am Elsebad und dem neuen Baugebiet auch Tempo 30 (mehr Verkehrssicherheit – weniger Lärm) ausgeschildert werden sollte.</p> <p>Zudem wurde die Befürchtung geäußert, dass in der Straße „Am Winkelstück“ zukünftig unübersichtliche und damit gefährliche Situationen durch am Straßenrand parkende Autos entstehen könnten.</p>	<p>Verkehrsregelungen sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. Die Anregung wird stadtintern geprüft. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Das Vorhaben bezieht sich auf die Errichtung von drei Einzelhäusern und einem Doppelhaus. Der Stellplatznachweis pro erstellter Wohneinheit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren; private Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Privatgrundstücken unterzubringen. Das Besucherparken dieser fünf Gebäude im öffentlichen Straßenraum wird nicht als unübersichtlicher oder gefährlicher als andersorts angesehen. Hier besteht kein besonderer Handlungsbedarf.</p> <p>Die Stadt erachtet die gewählten Festsetzungen dementsprechend in der Gesamtabwägung der betroffenen Belange als sinnvoll. An der Planung wird vom Grundsatz her festgehalten.</p>

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>1. Kreis Unna, Schreiben vom 24.07.2018</p>	
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen fehlen noch Aussagen z.B. zum Schutzgut kulturelles Erbe bzw. sollten die Anmerkungen sich deutlicher an dem Sprachgebrauch der Anlage 1 im BauGB orientieren, um z.B. Missverständnisse und Irritationen zu vermeiden. Ich bitte Sie, den Umweltbericht zu überprüfen und fehlende Aspekte nachzutragen.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Dieses trifft auch für das westlich angrenzende Flurstück 434 zu. Hier werden ein Teil der externen Ausgleichmaßnahmen umgesetzt.</p> <p>Im Zuge der Behördenbeteiligung hatte ich angeregt, Punkt 5 der Hinweise für den gesamten Planbereich bezüglich des Ausschlusses von Ersatzbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien zu ändern. Die Änderungen wurden im vorliegenden B-Plan entsprechend aufgenommen. Allerdings ist unter Punkt 5 der Hinweise der Satz „Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder belastetem Bodenaushub ist daher vorher mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen“ zu streichen. Dieser Satz widerspricht dem aus wasserwirtschaftlicher Sicht formulierten erforderlichen Ausschluss der Verwertung von Ersatzbaustoffen.</p> <p>Die Planung sowie insbesondere die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in zahlreichen Gesprächen mit mir abgestimmt. Hierbei spielten auch die rechtliche dauerhafte Sicherung und Pflege sowohl der inter-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, der Umweltbericht wird ergänzt. Es haben sich keine neuen Sachverhalte daraus ergeben, die Abwägungsrelevanz besäßen. Es ist geplant, das Planverfahren als Angebotsbebauungsplan weiterzuführen und eine erneute Offenlage durchzuführen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Satz wird aus dem Hinweis gestrichen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>nen als auch externen Ausgleichsmaßnahmen eine entscheidende Rolle. Auf diese Ergebnisse (vertragliche Vereinbarungen, Grundstücksübertragungen) ist in der Begründung entsprechend hinzuweisen. Ebenso ist ein Realisierungszeitraum für diese Maßnahmen anzugeben.</p> <p>Es verbleibt insgesamt noch ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 774 Biotopwertpunkten, welches durch Abbuchung vom Öko-Konto der Stadt Schwerte ausgeglichen wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>2. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 16.07.2018</p>	
<p>Der Änderungsbereich wird teilweise als Ackerland / landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass eine einvernehmliche Lösung mit dem bisherigen Flächenbewirtschafter bzgl. der Inanspruchnahme der in Rede stehenden Fläche getroffen wird.</p> <p>Unter der Voraussetzung des Bedarfs weiterer Wohnbauflächen stehen dem geplanten Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken gegenüber.</p> <p>Da sich im angrenzenden Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden, kann es hier saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen.</p> <p>Ich rege an, im VEP einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.</p>	<p>Eine einvernehmliche Lösung mit dem Flächenbewirtschafter wurde erzielt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dieser Sachverhalt ist in der Wohnlage „Am Winkelstück“ in Villigst allseits bekannt. Die Aufnahme eines Hinweises auf mögliche Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen aus der Landwirtschaft wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>3. Stadtentwässerung Schwerte GmbH, Schreiben vom 17.07.2018</p>	
<p>Inzwischen wurde die für die Erschließung des B-Plan Nr. 25 erforderliche Druckrohrleitung bis zum Flurstück 532 verlegt und soll gemäß vertraglicher</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
<p>Vereinbarung nach mängelfreier Schlussabnahme in den Bestand der AÖR übernommen werden. Der Anschlusspunkt für Schmutzwasser hat sich dementsprechend verschoben und die Erläuterungen zur Entwässerung sowie die noch erforderlichen Planunterlagen müssen angepasst werden.</p> <p>Ebenso wurde für die von der AÖR zu übernehmende Kompressor Station auf dem Flurstück 436 von der Grundstückeigentümerin eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Hier stimmt die Lage der im B-Plan gekennzeichneten Fläche nicht mit der gesicherten Fläche überein. Auch das ist noch einmal abzustimmen.</p> <p>Eine Regelung für die spätere Wiederherstellung des für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Gehwegbereiches ist zu treffen.</p> <p>Weiter bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Es ist geplant, das Planverfahren als Angebotsbebauungsplan weiterzuführen und eine erneute Offenlage durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird der korrekte Standort der Druckrohrleitung und des Kompressors planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Schwerte und dem Investor bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen werden wird.</p>

Keine Anregungen oder Bedenken im Rahmen der TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

- Ordnungsamt der Stadt Schwerte, Schreiben vom 12.06.2018
- Stadtwerke Schwerte, Schreiben vom 12.06.2018
- Feuerwehr der Stadt Schwerte, Schreiben vom 13.06.2018
- LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 15.06.2018

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Anregungen oder Bedenken seitens der Öffentlichkeit eingegangen.