Stadt Schwelm

Bebauungsplan Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“
Auswertung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB			
Nr.	**Behörden und Träger öffentlicher Belange**	**Stellungnahmen** (Originaltext)	**Prüfung und Abwägungsvorschlag**
1.	Schreiben vom 05.02.2026 **PLEdoc GmbH**	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: • 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 • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es sind keine Versorgungsanlagen betroffen.

		Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	
2.	Schreiben vom 05.02.2026 **Stadt Ennepetal**	die Belange der Stadt Ennepetal werden durch das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“ der Stadt Schwelm nicht berührt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.
3.	Schreiben vom 10.02.2026 **Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33**	aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und Landentwicklung bestehen gegen die Maßnahmen des Bebauungsplans Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“ keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.
4.	Schreiben vom 12.02.2026 **WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH**	oben angegebene Angelegenheit bearbeiten wir für die WSW Energie & Wasser AG, Bromberger Straße 39, 42281 Wuppertal, (früher: Wuppertaler Stadtwerke AG), die unverändert für die Energieversorgung und Stadtentwässerung zuständig ist. Für die WSW Energie & Wasser AG teilen wir Ihnen mit: Der Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung teilt mit, dass keine Bedenken und Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Der Fachbereich 12/123 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung teilt mit, dass keine Bedenken und Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Der Fachbereich 12/3 teilt mit, dass keine Bedenken und Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Für die WSW Netz GmbH teilen wir Ihnen mit: Der Fachbereich VNB/52 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom teilt mit, dass keine Bedenken und Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.

		Der Fachbereich VNB/51 Nachrichtentechnik teilt mit, dass keine Bedenken und Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Für die Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, die für die Wasserversorgung zuständig ist, teilen wir Ihnen im Namen der Betriebsführerin „WSW Energie & Wasser AG" mit, dass auch hier keine Bedenken oder Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen vorzubringen sind. Für die WSWmobilGmbH, Bromberger Straße 39, 42281 Wuppertal, die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist und Teilrechtsnachfolgerin der Wuppertaler Stadtwerke AG (jetzt: WSW Energie &Wasser AG) ist, teilen wir Ihnen mit, dass ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.	
5.	Schreiben vom 19.02.2026 **Vodafone West GmbH**	wir als Vodafone sind ein bundesweit tätiger Telekommunikationsanbieter und Netzbetreiber. Als Träger öffentlicher Belange werden wir gemäß den gesetzlichen Vorgaben in die Bauleitplanung einbezogen. Die Information zum Neubaugebiet „Schwelm, ehem. Gustav-Heinemann-Schule" haben wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) erhalten. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen gemäß § 143 Abs. 2 TKG informieren wir die Kommunen über die Möglichkeit einer koordinierten Mitverlegung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

		Damit wir die interne Zuordnung und weitere Planung vornehmen können, bitten wir Sie, uns die relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Konkret benötigen wir: • Angaben zum Erschließer der Fläche (Stadt / Name privater Erschließungsträger) • Zeitplan/Baustart für die Erschließung (Beginn Kanalbau, Versorger) • Geplanter Baubeginn • Wer die geplante Fläche bebaut • Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten die gesamte Neuerschließung umfasst • Aktuelle Planunterlagen Sollten Sie diese Fragen nicht beantworten können, weil das Ganze über einen privaten Erschließer läuft, wären wir über eine kurze Info sehr dankbar – und falls eine Beantwortung derzeit aufgrund des aktuellen Stands nicht möglich ist, teilen Sie uns bitte mit, wann eine erneute Nachfrage sinnvoll wäre. Für den Fall, dass Sie nicht der korrekte Ansprechpartner sind, bitten wir um Weiterleitung der Mail bzw. um Mitteilung des korrekten Ansprechpartners.	Die Neubebauung umfasst ca. 70 Wohneinheiten. Eine aktuelle Planung ist den Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der Offenlage zu entnehmen.
6.	Schreiben vom 20.02.2026 **Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 52**	Sie haben den Fachbereich Bodenschutz (Dezernat 52) der Bezirksregierung Arnsberg als obere Bodenschutzbehörde zu den Bauverfahren „Bebauungsplan Nr. 113 ehem. Gustav-Heinemann-Schule und Bebauungsplan Nr. 110 Feuerwehrgerätehaus Winterberg“ beteiligt und um Stellungnahme gebeten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Der Ennepe-Ruhr-Kreis wurde ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

		Unsere Belange sehen wir in diesem Verfahren nicht berührt. Als untere Bodenschutzbehörde ist der Ennepe-Ruhr-Kreis zuständig und hat zu den beiden Verfahren entsprechend Stellung genommen.	
7.	Schreiben vom 25.02.2026 **Deutsche Telekom Technik GmbH**	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 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: Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Wir bitten Sie, uns über den weiteren Planungsstand zu informieren. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach unternehmerischen Gesichtspunkten geplant. Die Telekom prüft, nachdem der BP rechtskräftig ist, die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK- Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände, die Telekom Technik GmbH wird im weiteren Verfahren gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

		Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.	
8.	Schreiben vom 25.02.2026 **Ennepe-Ruhr-Kreis**	Für die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bedanken wir uns. Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen: **Raumordnung und planungsrechtlicher Kontext** Aus Sicht der räumlichen Planung des Ennepe-Ruhr-Kreises werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“ keine raumordnerischen Belange berührt. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und die Fläche künftig als Wohnbaufläche dargestellt. **Wasserwirtschaft** Gegen den Entwurf des o. g. Bebauungsplans bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit Bedenken. Den vorliegenden Planunterlagen ist lediglich zu entnehmen, dass die Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes über die bestehende Infrastruktur erfolgen soll. Konkrete Aussagen zur vorgesehenen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers fehlen jedoch. Eine Prüfung, ob die Entsorgung des	**Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. beachtet.** Auf die Belange wird nachfolgend einzeln eingegangen. Aus Sicht der räumlichen Planung werden keine Bedenken geäußert. Der Stellungnahme der Wasserwirtschaft wird gefolgt. Im Verfahren wurde ein Fachbeitrag Entwässerung erarbeitet, welcher insbesondere auch Aussagen zur Niederschlagsentwässerung enthält. Die Informationen wurden in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt. Eine Versickerung ist gem. vorläufiger Aussagen des Bodengutachters nicht möglich, so dass das Niederschlagswasser im Plangebiet in

		Niederschlagswassers zeitgemäß und im Sinne einer nachhaltigen Wasserbewirtschaftung erfolgen kann, ist nicht erkennbar. Insbesondere bleibt offen, ob eine orts- nahe Versickerung möglich und vorgesehen ist. Eine entsprechende Untersuchung sowie deren Darstellung in den Unterlagen wären aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderlich.	Retentionsmulden und über die Dachbegrünung zurückgehalten, versickert und verdunstet wird.
		Naturschutz und Artenschutz Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.	Der Stellungnahme zu Naturschutz und Artenschutz wird gefolgt.
		Die vorliegende Artenschutzprüfung Stufe I vom Büro Neogrün, Stand März 2024 wird im Hinblick auf die in Kapitel 6.1.4 formulierte Vermeidungsmaßnahme nicht vollumfänglich anerkannt. Die Relevanzbegehung des Gebäudes durch den Gutachter erfolgte zu einem Zeitpunkt, an dem sich Fledermäuse üblicherweise noch in der Winterruhe befinden. Der lange Leerstand des Gebäudes sowie die bauliche Struktur mit Potenzial als Quartiersnutzung sind nach fachlicher Einschätzung ausreichend, um von einer Nutzung auszugehen. Die im Gutachten formulierten Vermeidungsmaßnahmen erscheinen nicht ausreichend, um ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Im Hinblick auf die Artengruppe Fledermäuse wurde folgende Vorgehensweise abgestimmt: Alternativ zu weiteren Kartierungen wird eine engmaschige ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch einen Fachbiologen durchgeführt. Dabei soll kontrolliert werden, ob ggf.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet. Im Ergebnis ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die Zwergfledermaus umzusetzen. Es wird festgesetzte, dass fünf Ersatzkästen an den neuen Gebäuden zu installieren sind. Die Abbrucharbeiten des ehemaligen Schulgebäudes wurden durch eine ökologische Baubegleitung begleitet, um ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Ergebnisse (u.a. wurden bereits Ersatzkästen für Fledermäuse an angrenzenden Gebäuden installiert) wurden in der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan ausgewertet. Die weiteren in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen bzw. sind im Weiteren umzusetzen.

		Fledermäuse das Gebäude als Lebensraum nutzen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse können genutzt werden, um den Umfang des artenschutzrechtlichen Ausgleiches zu bestimmen. Sollten Tiere gefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begleitung aller Abbrucharbeiten ist durch den Fachbiologen zu protokollieren. Die weiteren in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden als geeignet angesehen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Sie sind vollständig umzusetzen. Da es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a Baugesetzbuch handelt, ist ein förmlicher Umweltbericht nicht erforderlich. Unter der Voraussetzung, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verstoßen wird, bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. **Altlastentechnische und bodenschutzrechtliche Belange** Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die bestehende städtebauliche Entwicklung fortzuführen und die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche zu ermöglichen. Das bestehende Schulgebäude soll dabei vollständig	Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde werden keine Bedenken geäußert.

		zurückgebaut und durch Wohnquartiere sowie eine KITA ersetzt werden. Hinweise zu Bodenbelastungen für das fragliche Grundstück liegen im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht derzeit nicht vor. Ein Baugrundgutachten wird derzeit erarbeitet. Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets handelt, sind hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes keine weiterführenden Angaben zu machen. Zusätzlich wurde die extensive Dachbegrünung der Neubauten festgesetzt und die vorhandenen Grünflächen sollen erhalten bleiben. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen daher keine Einwände gegen die Planung.	
9.	Schreiben vom 26.02.2026 **Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 54**	das Dezernat 54, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz, der Bezirksregierung Arnsberg hat keine Anregungen und Bedenken im oben genannten Verfahren vorzubringen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.
10.	Schreiben vom 26.02.2026 **Landesbetrieb Straßenbau NRW**	vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 113 der Stadt Schwelm zur Nachnutzung des Grundstücks der ehem. Gustav-Heinemann-Schule. Die Planfläche grenzt an die L 726 in Abschnitt 6,2 von Station ca. 460 bis 515. Die vorgesehene Erschließung erfolgt über bestehende Gemeindestraßen und die geplante Bebauung grenzt nicht direkt an die L 726 an. Gegen die Planungen bestehen seitens Landesbetrieb Straßenbau nach aktueller Sach- und Rechtslage keine grundsätzlichen Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände, der Landesbetrieb Straßenbau NRW wird im weiteren Verfahren gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

		Bitte beteiligen Sie mich weiter am Verfahren.	
11.	Schreiben vom 27.02.2026 **AVU Netz GmbH**	… nach Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen zu dem vorgenannten Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität keine Bedenken. Falls im Rahmen der Bebauung Leitungsumlegungen erforderlich werden, regeln sich diese nach den bestehenden Verträgen bzw. Vereinbarungen. Im Rahmender Projektplanung weisen wir darauf hin, dass ein geeigneter Standort für die Errichtung einer Ortsnetztrafostation vorgesehen werden muss. Den Standort bitten wir im Laufe des Verfahrens mit uns abzustimmen und als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Für die Planung des Standortes und der Trassen der Versorgungsanlagen benötigen wir frühest möglich Informationen über die Führung der Erschließungswege innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus verlaufen auf dem Grundstück in Betrieb befindliche Leitungen der Strom-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung. Bei etwaigen Rodungs- und Abbrucharbeiten sind diese bereits in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Für den Brandfall stehen in der Regel im Geltungsbereich über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden je nach Lage zur Versorgungsleitung zwischen 48 und 96 m^3/h Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. beachtet.** Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Ver- und Entsorgung festgesetzt, der Standort wurde mit der AVU GmbH abgestimmt. Die bestehenden Leitungen werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

12.	Schreiben vom 27.02.2026 **Geologischer Dienst**	zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise: **Baugrund** Im Plangebiet stehen unter geringmächtigem Hang- und Hochflächenlehm verkarstungsfähige Kalksteine des Massenkalks (Givet, Mitteldevon) an. Aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes sind nach den mir vorliegenden Unterlagen mehrere Erdfälle bekannt. Ich empfehle, den Baugrund auch im Hinblick auf mögliche Verkarstungserscheinungen objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. beachtet.** Für das Flurstück 375 wurde bereits eine erste orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind weiterführende, verdichtete Untersuchungen im Bereich der geplanten Gründungszonen erforderlich, um abschließend detaillierte Gründungsempfehlungen auszuarbeiten und die Grenztiefe tragfähiger Schichten zuverlässig zu bestimmen.
13.	Schreiben vom 27.02.2026 **Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen**	Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen nicht. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände. Die Südwestfälische Industrie- und Handelskammer wird im weiteren Verfahren gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sind keine Anregungen bei der Verwaltung eingegangen.

Bebauungsplan Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“
Auswertung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB			
Nr.	**Behörden und Träger öffentlicher Belange**	**Stellungnahmen** (Originaltext)	**Prüfung und Abwägungsvorschlag**
1.	Schreiben vom 30.07.2026 **Stadt Ennepetal – FB 4/ Abt. 61 – Stadtplanung, Umwelt und Klima**	… die Belange der Stadt Ennepetal werden durch das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“ der Stadt Schwelm nicht berührt.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.
2.	Schreiben vom 31.07.2026 **Dezernat 33 – allgemeine Landeskultur/ Agrarkultur und Landentwicklung – Bezirksregierung Arnsberg**	Aus Sicht der allgemeinen Landeskultur/Agrarstruktur und Landentwicklung bestehen gegen den BBP Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“ keine Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.
3.	Schreiben vom 04.08.2026 **WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH**	… oben angegebene Angelegenheit bearbeiten wir für die **WSW Energie & Wasser AG,** **Bromberger Straße 39, 42281 Wuppertal**, (früher: Wuppertaler Stadtwerke AG), die unverändert für die Energieversorgung und Stadtentwässerung zuständig ist.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.

		Für die **WSW Energie & Wasser AG** teilen wir Ihnen mit, dass keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Der **Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung** teilt mit, dass keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Der **Fachbereich 12/125 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung** teilt mit, dass keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Der **Fachbereich 12/3** teilt mit, dass keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Für die **WSW Netz GmbH** teilen wir Ihnen mit: Der **Fachbereich VNB/51 Nachrichtentechnik** teilt mit, dass keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Der **Fachbereich VNB/52 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom** teilt mit, keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind. Für die **Stadt Wuppertal,** **Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal**, die für die Wasserversorgung zuständig ist, teilen wir Ihnen im Namen der Betriebsführerin „WSW Energie & Wasser AG" mit, dass auch hier keine Bedenken oder Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen vorzubringen sind. Die **WSW mobil GmbH,**	

		Bromberger Straße 39, 42281 Wuppertal, die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist und Teilrechtsnachfolgerin der Wuppertaler Stadtwerke AG (jetzt: WSW Energie & Wasser AG) ist, teilt mit, dass auch hier keine Bedenken oder Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen vorzubringen sind.	
4.	Schreiben vom 05.08.2026 **PLEdoc GmbH** **Netzauskunft**	… wir beziehen uns auf Ihre oben genannte Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass die von uns verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden: • 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 • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Zeelink GmbH & Co. KG, Essen Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Anlagen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Von PLEdoc verwaltete Versorgungsanlagen sind nicht betroffen. Es werden keine planexterne Ausgleichsflächen festgesetzt.

		auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenkategorie. Die im Plan eventuell dargestellten Leitungsverläufe dienen lediglich zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	
5.	Schreiben vom 07.08.2026 **Ericsson Services GmbH**	… Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) **ausschließlich** per E-Mail an die: bauleitplanung@ericsson.com	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.
6.	Schreiben vom 11.08.2026	Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.

	Dezernat 53 – Immissionsschutz - Bezirksregierung Arnsberg	Sicht der Oberen Umweltschutzschutzbehörde vereinbar sind. Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken. Auch Anregungen werden nicht vorgebracht.	
7.	Schreiben vom 18.08.2026 **Dezernat 54 – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz – Bezirksregierung Arnsberg**	Das Dezernat 54, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz, der Bezirksregierung Arnsberg hat keine Anregungen und Bedenken im oben genannten Verfahren vorzubringen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.
8.	Schreiben vom 21.08.2025 **AVU Netz GmbH Netzplanung**	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27. Februar 2024, den zu diesem Zeitpunkt gemachten Angaben ist nichts hinzuzufügen.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** (Februar **2025**) Es bestehen keine Einwände. Ein geeigneter Standort für die Ortsnetztrafostation wurde mit der AVU GmbH abgestimmt.
9.	Schreiben vom 27.08.2026 **Vodafone West GmbH**	Ihre Anfrage wurde zur Weiterverarbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planungsunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist via Internet über die Seite https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter:	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Vor Baubeginn werden aktuelle Planungsunterlagen angefordert.

		https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie immer die obenstehende Vorgangsnummer an. 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.	
10.	Schreiben vom 01.09.2026 **Landesbetrieb Straßenbau NRW**	Gegen die Planungen bestehen seitens Landesbetrieb Straßenbau nach aktueller Sach- und Rechtslage weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.
11.	Schreiben vom 02.09.2026 **Ennepe-Ruhr-Kreis**	Der Ennepe-Ruhr-Kreis nimmt zum Entwurf des Bebauungsplans (Begründung Stand Juni 2026) wie folgt Stellung. Zuletzt hat er am 25.02.2026 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Begrüßt wird, dass mit der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulstandortes eine innerstädtische Brachfläche für den Wohnungsbau aktiviert wird. Die Hinweise und Anregungen der Fachbehörden sind den nachstehenden Abschnitten zu entnehmen. **Raumordnung**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Auf die Belange wird nachfolgend einzeln eingegangen.

		Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm stellt das Plangebiet zum Großteil als Gemeinbedarfsfläche dar. Die Wohnbebauung im nördlichen und südlichen Plangebiet ist als Wohnbaufläche, eine Teilfläche im westlichen Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen. Raumordnerische Bedenken werden nicht vorgetragen. Belange überörtlicher Bedeutung, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zusätzlich zu betrachten wären, sind nicht erkennbar.	Aus Sicht der räumlichen Planung werden keine Bedenken geäußert.
		Wasserwirtschaft Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Bedenken bezogen sich auf die fehlende Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung sowie die fehlende Prüfung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Im weiteren Verfahren wurden die Planunterlagen um einen Fachbeitrag zur Entwässerung ergänzt. Damit wurden Aussagen zur Niederschlagsentwässerung, zur Regenwasserrückhaltung, zur Einleitungsdrosselung sowie zum Umgang mit Starkregenereignissen und Überflutungsrisiken nachgereicht. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser durch Retentionsdächer,	Die Stellungnahme der Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren gefolgt. Grundsätzlich werden keine Bedenken geäußert. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert. Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind in der Ausführungsplanung nachzuweisen und im Weiteren umzusetzen. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise einschließlich der Nachweise zum Überflutungsschutz sind im Rahmen der weiteren Planung zu erbringen.

		Regenwasserrückhaltung und oberirdische Retentionsräume zurückzuhalten, die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu drosseln und Überflutungsvolumina für Starkregenereignisse bereitzustellen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der festgestellten Bodenverhältnisse als nicht möglich beschrieben. Diese Einschätzung erscheint auch vor dem Hintergrund der vorliegenden Baugrund- und Bodenuntersuchungen nachvollziehbar. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurden im Untergrund Auffüllungen sowie erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Darüber hinaus wurden Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser dokumentiert. Die weitere Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung hat diese Randbedingungen entsprechend zu berücksichtigen. Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden damit grundsätzlich berücksichtigt. Die ursprünglich vorgetragenen Bedenken werden daher zunächst zurückgestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das vorgelegte Entwässerungskonzept nach den Ausführungen des Gutachtens auf mehreren Annahmen beruht und im weiteren Planungsverlauf noch konkretisiert und angepasst werden muss. Insbesondere liegen für die Freianlagen und die Geländegestaltung bislang keine detaillierten Planungen vor. Die Nachweise zur Regenwasserbewirtschaftung und zum Überflutungsschutz setzen jedoch die Umsetzung der	

		vorgesehenen Retentionsdächer, Geländemodellierungen, Rückhalteräume, Notfließwege und Drosselbauwerke voraus. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird daher angeregt, im weiteren Verfahren sicherzustellen, dass die im Entwässerungskonzept angesetzten Rückhalte- und Retentionsmaßnahmen dauerhaft gesichert, in der Ausführungsplanung konkret nachgewiesen und tatsächlich umgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für die vorgesehenen Retentionsdächer, die oberirdischen Rückhalteräume sowie die geplanten Notfließwege für Starkregenereignisse. Die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung sowie gegebenenfalls erforderlicher wasserrechtlicher Verfahren nachzuweisen und umzusetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass die geplanten Maßnahmen mit den festgestellten Untergrundverhältnissen und den dokumentierten Bodenbelastungen vereinbar sind. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise einschließlich der Nachweise zum Überflutungsschutz sind im Rahmen der weiteren Planung zu erbringen. Die abschließende wasserwirtschaftliche Bewertung bleibt den nachfolgenden Detail- und Genehmigungsplanungen vorbehalten. Weitere Bedenken werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit nicht vorgetragen.	

		<u>Naturschutz und Artenschutz (untere Naturschutzbehörde)</u> **Flächennutzungsplan** Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der FNP angepasst und die dargestellte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplans keine Bedenken. **Landschaftsplan** Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. **Artenschutz** Die vorliegende Artenschutzprüfung Stufe I vom Büro Grünplan, Stand Mai 2026 wird vollumfänglich anerkannt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung sowie der ökologischen Baubegleitung des Abrisses des ehemaligen Schulgebäudes wurde eine Besiedlung durch Zwergfledermäuse nachgewiesen. Die durch den Rückbau entfallenden Quartiere sind vollständig zu ersetzen. Hierzu wurden an den Gebäuden Pastor-Nonne-Straße Nr. 25/27 und Nr. 29/31 bereits fünf Ersatzquartiere	Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Bedenken geäußert. Die im Rahmen der Artenschutzprüfung festgelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig umzusetzen.

		angebracht. Weitere fünf Quartiere sind im Zuge des Neubaus an geeigneten Stellen in die Fassaden zu integrieren. Darüber hinaus sind die in Kapitel 6 der Artenschutzprüfung formulierten Vermeidungsmaßnahmen vollständig umzusetzen. Insbesondere sind bei weiteren Abrissarbeiten und Gehölzrodungen die vorgesehenen Bauzeitenregelungen einzuhalten und eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Bei vollständiger Umsetzung der festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten. **Umweltprüfung / Eingriffsregelung** Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Eine Stellungnahme zum Umweltbericht entfällt daher. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe keine Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. **Abschließende Beurteilung**	

		Unter der Voraussetzung der vollständigen Umsetzung der im Rahmen der Artenschutzprüfung festgelegten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung. **<u>Altlasten und Bodenschutz (untere Bodenschutzbehörde)</u>** Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die bestehende städtebauliche Entwicklung fortzuführen und die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche zu ermöglichen. Das bestehende Schulgebäude soll dabei vollständig zurückgebaut und durch Wohnquartiere sowie eine KITA ersetzt werden. Der unteren Bodenschutzbehörde lagen bisher keine Erkenntnisse sowie Hinweise zu Bodenbelastungen für das fragliche Grundstück vor. Nun wurde im Zuge der erneuten Beteiligung ein Bodengutachten der KIB Unna GmbH mit Datum vom 05.12.2025 den Planungsunterlagen beigefügt. Demnach wurden im Rahmen erster orientierender Untersuchungen auf dem Grundstück sieben Sondierungen auf der Fläche durchgeführt und drei Mischproben (MP Unterbau/Tragschicht, MP Auffüllung Füllboden und MP gewachsener Boden) zusammengestellt sowie analysiert.	Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde werden grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Im Zuge der nachgeordneten Bauantragsverfahren wird die Untere Bodenschutzbehörde weiter beteiligt.

		Grundsätzlich wurden in allen Sondierungen zunächst aufgefüllte Böden angetroffen, die von natürlichen Böden unterlagert werden. In den analysierten Mischproben wurden jeweils erhöhte Schwermetallgehalte im Feststoff festgestellt, weshalb alle Mischproben aufgrund der Schadstoffgehalte als BM-F3 klassifiziert wurden. Zusätzlich zeigen die Eluatkonzentrationen für den Parameter PAK in den Mischproben MP Unterbau/Tragschicht sowie MP gewachsener Boden Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Hierauf wird im Gutachten nicht weiter eingegangen. Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets handelt, sind hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes keine weiterführenden Angaben zu machen. Zusätzlich wurde die extensive Dachbegrünung der Neubauten festgesetzt und die vorhandenen Grünflächen sollen erhalten bleiben. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen daher weiterhin keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Allerdings ist die untere Bodenschutzbehörde aufgrund der geplanten, sensiblen Folgenutzung (Wohnraum, Spielfläche sowie Betrieb einer KITA) in Verbindung mit den festgestellten Bodenverunreinigungen im Zuge der nachgeordneten Bauantragsverfahren weiter zu beteiligen.	Aus Sicht des Anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden keine Bedenken geäußert.

		<u>Anlagenbezogener Immissionsschutz</u> Immissionsschutzrechtlich bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
12.	Schreiben vom 03.09.2026 **Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen**	… Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen nicht.	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen keine Einwände.
13.	Schreiben vom 03.09.2026 **Wupperverband**	Anlass der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um auf dem Grundstück der ehemaligen Gustav-Heinemann-Schule neue Wohnbebauung zu ermöglichen und die Fläche der bestehenden Kita zu sichern. Aktuell liegt für den Bereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass die Bestandsbebauung im Plangebiet im vorliegenden Verfahren ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden soll. Im Bebauungsplan 113 erfolgt die planungsrechtliche Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA), sonstiges Sondergebiet für eine Quartiersgarage und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Spielplatz«. Die Gebäude der ehemaligen Schule wurden bereits Anfang 2026 vollständig zurückgebaut. Das Plangebiet ist aktuell neben der Bestandsbebauung von Baumbestand (u.a. großkronigen Laubbäumen) und Grünstrukturen geprägt. Ein Teil der Bestandsbäume sowie prägende Grünstrukturen sollen soweit möglich erhalten bleiben. Die neuen Gebäude sollen versetzt angeordnet werden, so dass Freiräume in unterschiedlicher Qualität entstehen, die sowohl	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** Es bestehen grundsätzlich keine Einwände.

		private als auch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche umfassen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Kanäle verlaufen von Süden nach Norden innerhalb der Erschließungsflächen und werden an der Pastor-Nonne-Straße an zwei Stellen in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet. Das Abwasser wird zur KA Schwelm abgeleitet. Ein hydrogeologisches Gutachten wurde erstellt und weist eine geringe Durchlässigkeit des Bodens nach, so dass im Plangebiet eine Versickerung nicht geeignet ist. Daher soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ebenfalls in das Kanalnetz erfolgen, verdunsten oder als Brauchwasser genutzt werden. Um Niederschlagswasser zurückzuhalten und das Kanalnetz zu entlasten, sollen im Plangebiet mehrere Grünmulden als Retentionsflächen auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden ausgebildet werden. Für zusätzlichen Retentionsraum und um positive Auswirkungen auf das Stadtklima zu fördern, sind die Dachflächen intensiv zu begrünen. Zudem sind sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Terrassen sowie Standorten für die Abfallentsorgung, Wärmepumpen und Fahrradstellplätze unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Die Stellplatzanlagen und Gehwege sind so auszubilden, dass Notfließwege bei Starkregen entstehen und eine schadlose Rückhaltung bzw. Ableitung gewährleistet wird.	Nach derzeitigem Planungsstand werden ca. 70 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert. In der

		Aus Sicht des Wupperverbands haben wir zu der Planung folgende Anmerkungen: • Zu der Anzahl der geplanten Wohneinheiten werden in den Planunterlagen unterschiedliche Angaben gemacht (70 -110 Wohneinheiten). Wir bitten um eindeutige Darstellung, da dies für die Prognose der Kläranlage u.U. relevant ist. • Da es durch das Vorhaben zu einer Zunahme der Versiegelung kommt, sollten alle Möglichkeiten der Rückhaltung und Pufferung von Wasser in der Fläche, also am Ort der Entstehung ausgeschöpft werden, um das Kanalnetz zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern. Wir begrüßen die Festsetzung von sämtlichen unbebauten Flächen als unversiegelte Flächen (z.B. Innenhöfe). Für Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung befestigt werden müssen (z.B. Zufahrten, Stellplätze), sollte eine durchlässige Flächenbefestigung gewählt werden (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-Splitt-Decken o.ä.), so dass ablaufendes Niederschlagswasser versickern und verdunsten kann. • Die Errichtung von Versickerungsmulden zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswasser bewerten wir positiv. Zudem ist die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen und Nutzung des Niederschlagswassers als	Begründung wurden lediglich im Rahmen der Verkehrsuntersuchung für einen Worst-Case-Ansatz 110 Wohneinheiten angesetzt. Es wird bereits festgesetzt, dass neu anzulegende Stellplätze sowie notwendige Zuwegungen und befestigte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise (Abflussbeiwert von höchstens 0,5) zu errichten sind. Der Hinweis auf die mögliche Verwendung von Baumrigolen wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung einschließlich der erforderlichen Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen erfolgt auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes bzw. im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung. Die Verwendung von Baumrigolen kann hierbei als ergänzende Maßnahme geprüft und, soweit technisch und gestalterisch geeignet, umgesetzt werden.

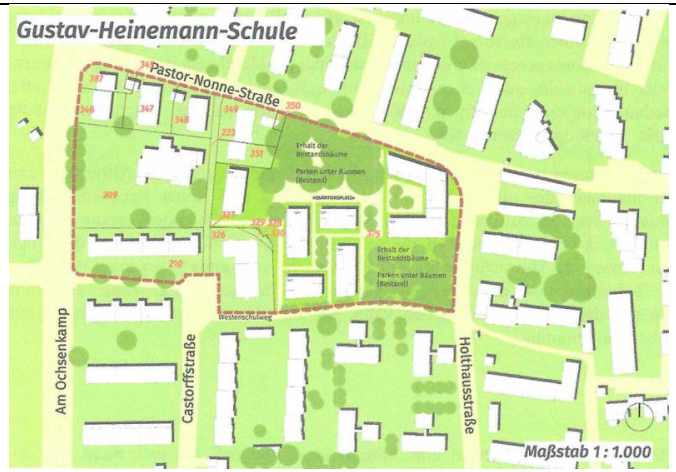
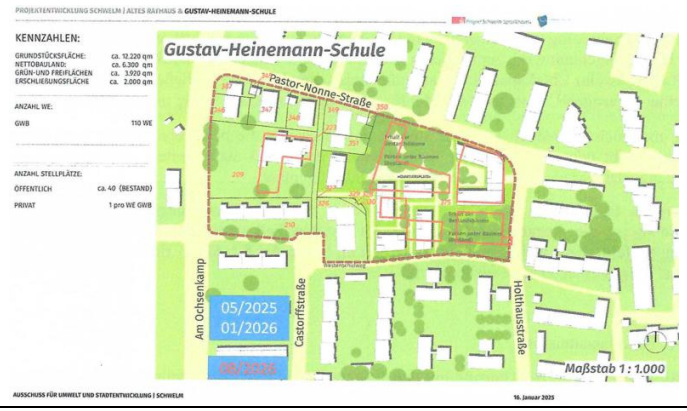
		zusätzliche Maßnahme ebenfalls positiv. Auch Baumrigolen dienen dem Rückhalt und der Speicherung und den Bäumen in Trockenzeiten zur Versorgung mit fehlendem Wasser und könnten ebenfalls in Betracht gezogen werden. • Der Erhalt möglichst vieler Bäume ist zwingend notwendig, denn in Zeiten des stetig voranschreitenden Klimawandels sind die positiven Auswirkungen von Bäumen in Hinblick auf das Mikroklima des Plangebietes als besonders wichtig zu bewerten. • Die Vorgabe von Dachbegrünungen im Bebauungsplanentwurf dient ebenfalls der Rückhaltung von Niederschlagswasser, kann aber im Hinblick auch auf Starkregenereignisse nur eine begleitende Maßnahme sein. • Wir begrüßen die in dem Bebauungsplanentwurf dargestellten Nachhaltigkeitsziele (Baumerhalt, Dachbegrünung, Begrünung privater Flächen) und bitten darum diese bei Realisierung der Planung auch wirklich umzusetzen.	Ein Teil der Bäume wird planungsrechtlich gesichert, darüber hinaus sollen weitere Bäume soweit möglich erhalten und in die Neubebauung integriert werden. Die Anmerkung zur Dachbegrünung wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Ziele sollen im Rahmen der Ausführungsplanung realisiert werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB			
Nr.	**BürgerIn**	**Stellungnahmen** (Originaltext)	**Prüfung und Abwägungsvorschlag**
1	Schreiben vom 03.09.2026	vielen Dank für die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

		zum aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 "ehem. Gustav-Heinemann-Schule" Stellung nehmen zu können. Nach Ansicht der unterzeichnenden Anlieger (siehe auch Unterschriftenliste in der Anlage) weisen der Planentwurf und die mit ihm veröffentlichten Unterlagen erhebliche Defizite auf, da es nicht zu einer angemessenen, weil gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB kommt. Hierbei ist zu konstatieren, dass zum Teil gar keine Abwägung stattfindet, zum Teil wichtige, erkennbare Belange übersehen oder nicht in den Planungsentscheidungen berücksichtigt werden; weiterhin wird die Bedeutung privater oder öffentlicher Belange falsch gewichtet und schließlich sind Widersprüche zwischen Planwille und Festsetzungen festzustellen. Folgende Gesichtspunkte mögen als Beispiele für die Fehlerhaftigkeit dienen: 1) Umweltbelange Urbane grüne Infrastruktur ist ein elementarer Bestandteil einer umweltverträglichen, sozialen und gesundheitsfördernden Stadtentwicklung und zugleich essentiell für die Anpassung an den Klimawandel. Sowohl in seiner ökologischen als auch in seiner sozialen Dimension ist es ein zentrales Handlungsfeld kommunaler Nachhaltigkeit. Seit einigen Jahren stehen urbane Freiräume und Stadtgrün im Spannungsfeld verschiedener Flächennutzungsansprüche. In diesem planerischen Kontext spielen urbane Freiräume und Stadtgrün mehr denn je eine Schlüsselrolle für eine lebenswerte Zukunft in Städten. Eine wichtige Aufgabe	Die allgemeine Einschätzung der Einwender, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine angemessene und gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht erfolgt sei, wird nicht geteilt. Die vorgebrachten Belange und Einwendungen wurden geprüft und werden im Folgenden einzeln behandelt. Zu 1) Der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen wurde im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass 29 Bestandsbäume im Allgemeinen Wohngebiet sowie alle Bäume auf dem Spielplatz planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt werden. Im Verlauf des Verfahrens wurde die städtebauliche Konzeption mehrfach weiterentwickelt. Änderungen ergaben sich insbesondere aufgrund der Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes. So hat sich unter anderem die Anordnung und Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließungs- und

		ist es daher, Stadtgrün mit seinen vielfältigen Funktionen auch in prosperierenden Städten mit hohem Entwicklungsdruck zu sichern und/oder weiter zu qualifizieren, beziehungsweise im Zuge der baulichen Nachverdichtung neu zu schaffen. (Quelle: Zusammenfassung Forschungsbericht „Stadtgrün und kommunale Nachhaltigkeit", 2026, https://doi.org/10.60810/openumwelt-8019) Gerade der aktuelle Sommer 2026 hat gezeigt, wie wichtig urbane grüne Infrastruktur ist. Vor diesem Hintergrund erscheint in der Abwägung der Umgang mit dem bereits vorhandenen, seit Jahrzehnten gewachsenen Grün auf der Fläche des BPlans 113 mehr als bedenklich, sorglos und unbedacht. In der aktuellen Internet-Bekanntmachung zur Präsentation des Bebauungsplans Nr. 113 "ehem. Gustav-Heinemann-Schule" heißt es - ebenso wie in ursprünglichen Begründungen - wörtlich in Bezug auf *Plananlass und Zielsetzung* *Der Rat der Stadt Schwelm hat bereits in seiner Sitzung am 28.11.2013 die Schließung der Gustav-Heinemann-Schule beschlossen. Die Gemeinschaftshauptschule der Stadt Schwelm wurde zum Ende des Schuljahres 2013/2014 auslaufend geschlossen. Um diese innerstädtische Brachfläche zu reaktivieren und einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zuzuführen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Wie im Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung bereits vorgestellt, sollen auf dieser Fläche ein Quartiersplatz mit 3 Baufeldern entstehen. Vorgesehen ist hier ein IV-*	Freiflächenplanung verändert, um eine funktionierende Erschließung aller Baufelder zu gewährleisten. Mit Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts wurde stetig geprüft, in welchem Umfang die vorhandenen Bäume unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließung erhalten werden können. Im Ergebnis hat sich der Umfang der zu erhaltenden Bestandsbäume im Vergleich zum Stand von Januar 2025 verringert. Im Rahmen der Abwägung wurde dabei zwischen dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und einer funktional und städtebaulich geeigneten Erschließung der Baufelder abgewogen. Der Erhalt sämtlicher Bestandsbäume würde die gewählte Erschließung und die darauf abgestimmte Anordnung der Baufelder teilweise erheblich einschränken. Im Ergebnis werden diejenigen Einzelbäume planungsrechtlich gesichert, deren Erhalt mit der vorgesehenen Bebauung und Erschließung vereinbar ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Zuge der Umsetzung der Neubebauung weitere vorhandene Bäume soweit möglich zu erhalten und in die Freiraumgestaltung einzubinden. Die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen und der Umgang mit den nicht unmittelbar planungsrechtlich gesicherten Bäumen werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass neu gepflanzte Bäume die ökologischen Funktionen eines über Jahrzehnte gewachsenen Baumbestands nicht unmittelbar und vollständig ersetzen können. Eine vollständige funktionale Gleichwertigkeit wird daher nicht unterstellt.

		geschossiger Mietwohnungsbau mit bis zu 110 Wohneinheiten. *Der Erhalt der Bestandsbäume sowie der prägenden Grünstrukturen ist ebenfalls wie eine Tiefgarage Gegenstand der Planung. Da die Zukunft der am westlichen Rand befindlichen Kindertagesstätte (KiTa) ungewiss ist, wurde diese in den Geltungsbereich miteingeschlossen, um die zukünftigen Planungen für diese Fläche vorab zu sichern.* Diese Ausführungen befinden sich bereits im Widerspruch zu dem ausgelegten „Entwurf Rechtsplan" und der dazu gehörigen „Entwurfsbegründung". Eklatant ist in diesem Zusammenhang der Wechsel in der Entwurfsbegründung im Laufe der Entwicklung des Bebauungsplans: Die Vorlage V 112_2025_2 „Stadtentwicklung Schwelm-West" wies im „Geltungsbereich_GHS farbig" für die beiden Parkplätze der GHS den Erhalt der Bestandsbäume / Parken unter Bäume (Bestand) aus.	Der im aktuellen Planstand vorgesehene Umgang mit den Bestandsbäumen ist Ergebnis der Abwägung zwischen dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und den weiteren städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans und die damit verbundene Entwicklung und Wiedernutzung einer bereits baulich geprägten, ehemals als Schulstandort genutzten Fläche. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung einer geordneten und funktionsgerechten Erschließung der vorgesehenen Baufelder. Der gegenüber früheren Planständen veränderte Umfang des Baumerhalts wird daher als Ergebnis dieser Abwägung beibehalten. Die Planung erfolgt nicht mit dem Ziel, einem potentiellen Investor eine Bebauung mit wenigen Restriktionen zu ermöglichen.

		 Auch in der Präsentation der S-Projekt Schwelm-Sprockhövel sowie Postwelters und Partner in der AUS-Sitzung am 16. Januar 2025 ist ebenfalls vom Erhalt der Bestandsbäume / Parken unter Bäume (Bestand) die Rede; gleichzeitig wird ein Quartiersplatz unter dem vorhandenen Baumbestand am Parkplatz in der Pastor-Nonne-Straße vorgeschlagen. 	

		Nunmehr hat sich die Entwurfsbegründung erheblich geändert, ohne dass es dafür eine tragfähige Begründung gäbe. Allein der Wechsel und die Umgestaltung von Baufenstern auf dem zu entwickelnden Grundstück kann keine Begründung sein, denn die vorherigen Entwürfe haben gezeigt, dass eine Zuordnung der Baufenster anders möglich ist. Aufgabe der Bauleitplanung ist es gerade, die hier betroffenen Belange miteinander in Einklang zu bringen und nicht den einen Belang (Umwelt; Mikroklima, Stadtgrün) fast zur Gänze dem wirtschaftlichen Interesse eines potentiellen Investors an einer problemlosen Bebauung zu opfern. Jedenfalls findet sich hierzu keine ausreichende Begründung in den Unterlagen, die dokumentiert, dass man sich überhaupt mit einer derartigen Abwägung beschäftigt hat bzw. welche Argumente gegeneinander ggfls. abgewogen worden sind. Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich jedenfalls um einen gewachsenen Altbestand von vornehmlich Ahornbäumen, die meist über 60 Jahre alt sind und deren Lebenserwartung mindestens nochmal so lang ist. Aufgrund der kräftigen Kronen und fehlender starker Schäden lässt sich rückschließen, dass das Bäume sind, die seit Jahrzehnten stabil wachsen und dies auch noch weiterhin tun werden, da Ahornbäume bis zu 150 Jahre, in Ausnahmefällen sogar noch älter werden können. Jedenfalls ist der Bestand aktuell so leistungsfähig, dass es keine Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück geben kann, die den Verlust bei Fällung auch nur annähernd kompensieren könnten.	Zu 2) Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die Baufenster im WA 5 bewusst großzügig festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität für die spätere konkrete Ausgestaltung zu gewährleisten. Es ist jedoch

		2) Baufenster Kita Die beiden Baufenster im WA 5 weisen eine erhebliche Größe auf, die sich nicht mit den Ausführungen in der Entwurfsbegründung decken. Insbesondere das westliche Feld mit 6 Ecken und einer Mischung aus trapezähnlichem Hauptfeld plus rechteckigem Nordriegel ermöglicht bei einer Schenkellänge von 59,50 m einen Baukörper erheblichen Ausmaßes, der aber im Grunde gar nicht vorgesehen sein soll. Dabei kommt der Ausweisung einer KITA noch eine erhebliche Bedeutung zu, denn diese allein würde keine 3-geschossige Bauweise erfordern oder rechtfertigen. Gleichwohl wird das Baufenster sehr großzügig geschnitten und zum Zweiten insofern undifferenziert als 3-geschossig ausgewiesen. Dies vor dem Hintergrund, dass die bestehende KITA Mühlenweg gerade ein neues Dach mit thermischer Sanierung bekommen hat und sich insofern die Frage aufwirft, warum überhaupt eine neue KITA eingeplant wird, zum anderen aber aktuell eine Diskussion darüber geführt wird, dass die Stadt Schwelm Überkapazitäten hat und ohnehin eine KITA zu schließen wäre. Dies alles ist von einer derartigen Unbestimmtheit, die für einen Bebauungsplan völlig ungeeignet ist. Wenn man sich schließlich vergegenwärtigt, dass entweder die bestehende KITA noch länger erhalten bleibt oder eine neue gar nicht entsteht, dann sind auch weitere Festsetzungen im Bebauungsplan gar nicht umsetzbar oder „auf Halde" geplant. Im ersten Fall kippen dann konsequenterweise weitere Festsetzungen	zum einen die GRZ von 0,4 sowie die offene Bauweise zu beachten, wonach die Gebäude maximal eine Länge von 50 m aufweisen dürfen. Eine durchgängige Bebauung auf 59,5 m ist somit nicht zulässig. Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen stellt die Obergrenze der zulässigen baulichen Ausnutzung dar. Sie bedeutet nicht, dass eine dreigeschossige Bebauung zwingend oder über die gesamte Fläche des Baufensters vorgesehen ist. In dem Baufeld ist so neben einer Kita z.B. auch ein weiteres Wohngebäude mit drei Vollgeschossen zulässig. Das Gebäude der Kita wird im Bebauungsplan nicht explizit verortet und differenziert festgesetzt. Eine Kita ist im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Gleichzeitig wird die städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundflächenzahl, die Bauweise sowie die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Anzahl an Geschossen, hinreichend gesteuert. Die Frage des zukünftigen Bedarfs an Betreuungsplätzen ist von der planungsrechtlichen Sicherung einer entsprechenden Fläche zu unterscheiden. Mit dem Bebauungsplan soll die Umsetzung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit wird auf das zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehende städtebauliche Ziel reagiert, die für die soziale Infrastruktur erforderlichen Flächen langfristig zu sichern. Die konkrete Entscheidung über die Errichtung der

		im B-Plan wie beispielsweise die Anzahl der Stellplätze, im zweiten Fall wäre der B-Plan allein deshalb abwägungsfehlerhaft, weil er nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wäre. Ein „auf Vorrat" aufgestellter Plan ist rechtswidrig.	Kindertagesstätte, den Zeitpunkt ihrer Umsetzung sowie gegebenenfalls die Aufgabe einer bestehenden Einrichtung erfolgt auf Grundlage der jeweiligen Bedarfsentwicklung und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Möglichkeit, dass die Aufgabe der bestehenden Kita sowie die Errichtung einer neuen Kita zunächst nicht umgesetzt wird, führt nicht dazu, dass die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans gegenstandslos oder unzulässig werden. Dadurch, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird ausreichend Flexibilität geboten um das städtebauliche Konzept grundsätzlich zu ermöglichen. Es ist jedoch nicht zwingend und vollständig umsetzen. Beispielhaft wird angeführt, dass solange die Kita im Bestand weiter betrieben wird, an der Stelle keine neue Wohnbebauung errichtet wird und die entsprechend vorgesehene Stellplatzanlage nicht bereits zu diesem Zeitpunkt benötigt wird. Zudem wird darauf verwiesen, dass Stellplätze grundsätzlich auch innerhalb der Baugrenzen zulässig sind und im Bedarfsfall auch an anderer Stelle als im städtebaulichen Konzept verortet, errichtet werden könnten. Die Planung eröffnet grundsätzlich sowohl die Möglichkeit zur Realisierung einer Kindertagesstätte als auch einer Wohnnutzung. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung hängt daher nicht davon ab, dass die Kindertagesstätte zu einem bestimmten Zeitpunkt tatsächlich errichtet wird. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets dient vielmehr der städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des

			ehemals als Schulstandort genutzten Areals im Rahmen der Innenentwicklung. Die konkrete Nutzung innerhalb des festgesetzten Baugebiets kann sich entsprechend der zukünftigen Entwicklung und des tatsächlichen Bedarfs ergeben. Vor diesem Hintergrund stellt die geplante Kindertagesstätte eine mögliche und städtebaulich gewünschte Nutzung innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets dar. Das Allgemeine Wohngebiet behält jedoch seine städtebauliche Ordnungsfunktion, wenn der Bedarf einer Kita später entfällt, weil das Gebiet auch anderen Nutzungen offensteht. Zu 3) Der Hinweis auf die angespannte Parksituation im Umfeld des Plangebiets wird zur Kenntnis genommen. Bei den vorhandenen Stellplätzen auf dem ehemaligen Schulgelände handelt es sich um Stellplätze, die der bisherigen schulischen Nutzung zugeordnet waren. Mit der Aufgabe der Schulnutzung und der städtebaulichen Neuordnung des Grundstücks entfällt deren bisherige Nutzung. Die bestehende Parksituation im öffentlichen Straßenraum wurde als Rahmenbedingung der Planung berücksichtigt, daher werden z.B. zusätzliche Besucherparkplätze im Plangebiet eingeplant. Ein Anspruch darauf, dass bislang faktisch mitgenutzte Stellplätze auf einem privaten bzw. ehemals schulisch genutzten Grundstück dauerhaft als öffentlicher Parkraum erhalten bleiben, besteht jedoch nicht. Die Neuordnung des Grundstücks und die damit verbundene Veränderung der bisherigen Stellplatzsituation sind Bestandteil der städtebaulichen Abwägung.
		3) Parkplatzsituation Auffällig ist ebenfalls der Umgang mit den ausgewiesenen Park- und Stellplätzen im Verhältnis zu den geplanten Wohneinheiten und (wichtig:!!!) im Verhältnis zu der bereits vorhandenen Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld. Bereits heute ist die Parksituation in der Holthaus- und in der Pastor-Nonne-Straße als prekär zu bezeichnen. Gerade in den Abendstunden und an Wochenenden, wenn die arbeitenden Anwohner vermehrt zu Hause sind, ist die Parkplatzsituation mehr als belastet. Unter anderem sorgen im Moment die alten Parkplätze der ehemaligen Schule für etwas Entlastung im Bestand. Fallen diese jedoch wegen Bebauung weg bzw. werden die Flächen nunmehr „dem neuen Bauvorhaben zugerechnet", dann ergibt sich ein	

		erhebliches Defizit an Parkraum im gesamten Quartier zwischen Jesinghauser Straße, Holthausstraße, Pastor-Nonne-Straße und Ochsenkamp. Nach § 3 Abs.1 der städtischen Stellplatzsatzung ergibt sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze aus der Anlage 1 (Richtzahltabelle für den Bedarf von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen) zu dieser Satzung. Gemäß Ziffer 1.2 dieser Tabelle bedürfen Wohnungen in Gebäuden der GKL 3, 4 und 5 je einen Stellplatz pro Wohneinheit (davon Anteil Stpl. für Kfz von Menschen mit Behinderung: 3 %, mindestens jedoch 1 Stpl.) Abgesehen von der unterschiedlichen Angabe an möglichen bzw. geplanten Wohneinheiten - Internet-Bekanntmachung: Wie im Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung bereits vorgestellt. sollen auf dieser Fläche ein Quartiersplatz mit 3 Baufeldern entstehen. Vorgesehen ist hier ein IV-geschossiger Mietwohnungsbau mit bis zu 110 Wohneinheiten. - Text Entwurfsbegründung (Stand Juni 2026): Das Umfeld zeichnet sich vor allem als Wohnquartier aus. Vorgesehen ist daher die Realisierung einer verdichteten Wohnbebauung mit ca. 70 Wohneinheiten sowie einer KiTa. werden nach dem Text der Entwurfsbegründung angeblich 72 Parkplätze ausgewiesen, und zwar:	Für die geplanten Nutzungen wurde der erforderliche Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung ermittelt und innerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit zugrunde zu legen. Im städtebaulichen Konzept sind bei derzeit vorgesehenen rund 70 Wohneinheiten insgesamt 72 private Stellplätze vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den hierfür vorgesehenen Flächen (Stellplatzanlagen, Quartiersgarage) nachgewiesen. Zusätzlich ist es zulässig, Stellplätze innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Damit wird gewährleistet, dass der durch die geplante Neubebauung ausgelöste Stellplatzbedarf grundsätzlich innerhalb des Plangebiets bewältigt wird und nicht auf den öffentlichen Straßenraum verlagert werden muss. Es wird kein zusätzlicher relevanter Parkdruck erzeugt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zahl der zulässigen Wohneinheiten jedoch nicht auf die im städtebaulichen Konzept derzeit dargestellten rund 70 Wohneinheiten. Die konkrete Zahl der Wohnungen kann sich im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung noch verändern. Maßgeblich ist daher der zum Zeitpunkt der Genehmigung nachzuweisende Stellplatzbedarf entsprechend der jeweils zulässigen und beantragten Wohnungsanzahl. Bei einer abweichenden Anzahl von Wohneinheiten ist der entsprechend erhöhte bzw. verringerte Stellplatzbedarf im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

		- An der Pastor-Nonne-Straße Stellplatzanlagen mit insgesamt 14 Stellplätzen sowie sechs Stellplätzen für das KiTa-Personal. - 42 private Stellplätze und 10 öffentliche Besucherparkplätze an der Holthausstraße in Form einer „Quartiersgarage", also einer ebenerdigen Parkfläche plus aufgesetztem zweiten Hochdeck (keine Tiefgarage, wie in der Internet-Bekanntmachung selbst beschrieben: Der Erhalt der Bestandsbäume sowie der prägenden Grünstrukturen ist ebenfalls wie eine Tiefgarage Gegenstand der Planung.). - Westlich des Mühlenweges befindet sich zudem eine Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen Im gesamten Plangebiet werden damit 72 private Stellplätze, 10 öffentliche Stellplätze und 6 Mitarbeiterstellplätze angeboten. Abgesehen davon, dass diese Ausweisung äußerst knapp bemessen ist und nur formal zu rechtfertigen ist, wenn sich ein etwaiger Investor in Richtung der ca. „70 Wohneinheiten" orientiert, setzt sie zwingend voraus, dass die bestehende KITA Mühlenweg aufgegeben und abgerissen wird, denn andernfalls würden 16 Stellplätze gar nicht zur Verfügung stehen. Demgegenüber führt die Begründung und Bekanntmachung aber aus: Da die Zukunft der am westlichen Rand befindlichen Kindertagesstätte (KiTa) ungewiss ist, wurde diese in den Geltungsbereich miteingeschlossen, um die zukünftigen Planungen für diese Fläche vorab zu sichern.	Es ist auch nicht zwingend erforderlich, dass die bestehende Kita Mühlenweg aufgegeben wird, um den Stellplatzbedarf abzudecken. Für den Fall, dass die Kita zunächst weiterbetrieben wird, werden an dieser Stelle keine 16 Wohneinheiten errichtet und die dort verortete zugehörige Stellplatzanlage wird zu diesem Zeitpunkt nicht benötigt.

		Das kann in Summe aber nicht klappen, weil das eine (16 Stellplätze) das andere bedingt (Wegfall KITA). Dass in der Holthausstraße eine Parkdeck-Konstruktion vorgesehen wird, deckt sich weder mit den ursprünglichen Ankündigungen noch mit der jetzigen Internet Bekanntmachung („Tiefgarage"), passt sich aber auch nicht der städtebaulichen Ausprägung des unmittelbar in der Holthausstraße benachbarten Baukomplexes (ehemaliges Martin-Luther-Haus) an, das selbstverständlich über eine Tiefgarage verfügt. Wenn man sich schließlich an rein wirtschaftlichen Interessen eines potentiellen Investors orientiert (weil angeblich „eine Tiefgarage wirtschaftlich nicht darstellbar" sei), dann würde sich zumindest aus ökologischen Gründen anbieten, dieses Parkdeck weitestgehend zu begrünen.	Das vorgesehene Parkdeck ermöglicht eine flächensparende Organisation des ruhenden Verkehrs. Die städtebauliche Wirkung des Parkdecks wird insbesondere durch die zulässige Gebäudehöhe gesteuert und durch die Eingrünung durch die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume gemindert. Die geplante Quartiersgarage ist hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung deutlich untergeordnet gegenüber der umgebenden mehrgeschossigen Bebauung. Die konkrete Gestaltung ist Gegenstand der nachfolgenden Objektplanung. Die Anregung, das Parkdeck zu begrünen, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Objektplanung geprüft. Eine Tiefgarage ist nicht zwingend gegenüber einem oberirdischen Parkdeck vorzuziehen. Die Stellplatzlösung ist unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen und erschließungsbezogenen Rahmenbedingungen des jeweiligen Vorhabens zu beurteilen (z.B. Erschließung von Gebäude und Tiefgarage, Rampen, Ein- und Ausfahrten). Auch die bautechnischen Rahmenbedingungen, der Herstellungsaufwand und die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Gesamtvorhabens sind zu berücksichtigen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass zum Teil öffentlich geförderter Wohnraum entstehen soll.

		Schließlich muss zusätzlich als schwerwiegendes Argument angeführt werden, dass sich der B-Plan-Entwurf nur mit den planbedingten Auswirkungen befasst, nicht aber die bereits vorhandene Belastung in der Parkplatzsituation berücksichtigt. Dabei führt die Stadt überhaupt keine Abwägung durch bzw. die Abwägung ist allenfalls formal vorhanden, aber inhaltlich leer. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung des gesamten Quartiers ist die Aussage "Mit einem Stellplatzschlüssel von 1,0 werden ausreichend Stellplätze eingeplant." eindeutig nicht haltbar. Bereits jetzt zeigt die reale Belegung der vorhandenen Wohnbebauung, dass viele Haushalte über 2 Fahrzeuge verfügen, was in der Berufstätigkeit der erwachsenen Bewohner so wie der Notwendigkeit zum Pendeln gründet. Hier müsste die Abwägung zu einem anderen Ergebnis kommen, als die in der Stellplatzsatzung pauschal vorgegebenen 1 Stellplatz pro WE, beispielsweise durch eine Abweichung nach oben, z. B. Faktor 1,5 pro WE. Auch die Einschätzung der verkehrlichen Situation, für die weder in der Pastor-Nonne-Straße noch in der Jesinghauser Straße Verkehrszählungen durchgeführt wurden, scheint die Realität nicht zu berücksichtigen, wenn angenommen wird, dass "...daher nicht von einem bedeutsamen Anstieg des Verkehrsaufkommens auszugehen." sei, denn der Zuwachs an Wohneinheiten bedeutet eben doch einen deutlichen Anstieg der Verkehrsbelastung, insbesondere in den frühen Morgen- und Abendstunden, durch die Zunahme an PKW (>100) + Besucher-/Pflege-/Liefer- und Parkplatzsuchverkehre.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass im bestehenden Quartier bereits heute eine angespannte Parkplatzsituation besteht und die vorhandenen öffentlichen Stellplätze teilweise durch mehrere Fahrzeuge je Haushalt beansprucht werden. Dabei ist jedoch zwischen der bereits vorhandenen Stellplatznachfrage und dem durch die vorliegende Planung zusätzlich ausgelösten Stellplatzbedarf zu unterscheiden. Der Bebauungsplan muss nicht die bereits vorhandene Überbelegung des öffentlichen Straßenraums durch die Bestandsbevölkerung lösen. Der ausgelöste Stellplatzbedarf durch das Vorhaben wird innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt. Der zugrunde gelegte Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit stellt dabei eine bewusste städtebauliche Entscheidung im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Mobilitätsentwicklung dar. Zur Einschätzung der verkehrlichen Situation ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in der Vergangenheit als Schulstandort genutzt wurde und entsprechend Verkehr erzeugt hat. Das Verkehrsgutachten hat im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes 110 Wohneinheiten für das Plangebiet berücksichtigt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsmengen im Umfeld nur leicht ansteigen, eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre ist weiterhin möglich.

		Eine Verkehrs-(beruhigungs-)planung für die Pastor-Nonne-Straße erscheint im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme dringend erforderlich, insbesondere wenn man die auftretenden Bringund Abholverkehre für die KITA und die ambulante Tagespflege im Quartier sowie die vorhandenen Verkehrsströme (z.B. Radfahrer in/aus Richtung Luisenstraße) berücksichtigt. Alles in allem lässt sich somit konstatieren, dass die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes zu einer erheblichen Belastung der verkehrlichen Situation im Allgemeinen und zu einer untragbaren Parkplatzsituation im Speziellen führen würden. 4) Quartiersplatz Während ursprünglich ein Quartiersplatz an der Pastor-Nonne-Straße vorgesehen war, der auch den vorhandenen Baumbestand berücksichtigte und erhalten wollte, hat sich der Quartiersplatz nunmehr in die Mitte des Bauprojektes verschoben und verdient als profaner Kreuzungspunkt zweier Fußwege nicht den Titel eines Quartiersplatzes. Gleichwohl führt die Planänderung wie oben ausgeführt zu einer erheblichen Abholzung des vorhandenen und schützenswerten Baumbestandes. Für den unbefangenen Dritten wirft sich an dieser Stelle die Frage auf, warum von der ursprünglichen Planung, trotz zwischenzeitiger Befürwortung der vorhandenen Grünstrukturen durch die diskutierende Politik und trotz der ausgewiesenen Begründung („Der Erhalt der Bestandsbäume sowie der prägenden Grünstrukturen ist ebenfalls wie eine Tiefgarage	Der Hinweis auf Verkehrsberuhigungsplanung für die Pastor-Nonne-Straße wird an die entsprechende Stelle weitergegeben. Dies ist allerdings kein Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zu 4) Die veränderte Lage des Platzbereichs ergibt sich aus der Weiterentwicklung des Erschließungskonzepts für das Plangebiet. So hat sich unter anderem die Anordnung und Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließungs- und Freiflächenplanung verändert, um eine funktionierende Erschließung aller Baufelder zu gewährleisten. Der Quartiersplatz wurde dabei nun bewusst zentral innerhalb des neu entstehenden Quartiers angeordnet. In diesem Bereich befinden sich im Bestand keine Baumstandorte, die dafür entfallen. Die drei den Platz umgebenden Gebäude bilden gemeinsam mit der Platzfläche einen räumlich gefassten Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers. Über die geplanten Fußwege wird dieser Bereich zugleich mit den bestehenden Erschließungsstrukturen und dem Umfeld verknüpft. Der Quartiersplatz ist damit nicht isoliert von der

		Gegenstand der Planung.") gleichwohl abgewichen worden ist. Auch hier muss im Übrigen angeführt werden, dass sich der B-Plan in keiner Weise mit der vorhandenen nachbarschaftlichen Wohnbebauung auseinandersetzt. Ein Quartiersplatz könnte unter Einbeziehung der vorhanden Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Pastor-Nonne-Straße / Holthausstraße unter Umständen viel umfassender und städtebaulich verbindender gestaltet werden. Auch hier lässt der B-Plan jegliche Abwägung über das eigentliche Bauvorhaben hinaus vermissen. Zusammenfassend kann für dieses in der Diskussion befindliche Projekt festgehalten werden, dass - die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes nicht die politischen Willensäußerungen aus den Diskussionen in den Ausschüssen und im Rat der Stadt Schwelm widerspiegeln, - die Planungsvarianten gezeigt haben, dass auch andere Alternativen denkbar sind, aber jegliche Begründung fehlt, warum die Planungen sich geändert haben,	bestehenden Nachbarschaft zu betrachten, sondern Bestandteil eines insgesamt auf die Umgebung bezogenen Erschließungskonzepts. Die konkrete Ausgestaltung, Möblierung und Begrünung des Platzbereichs wird im Rahmen der Freiraum- bzw. Objektplanung konkretisiert. Die ausgelegte Entwurfsplanung wurde am 07.07.2026 dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr zur Beschlussfassung vorgelegt. Der entsprechende Beschluss wurde mit der erforderlichen Mehrheit gefasst; neben den Stimmen für den Beschluss gab es lediglich drei Enthaltungen. Ein Widerspruch zwischen den politischen Beratungen und dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist vor diesem Hintergrund nicht erkennbar. Im bisherigen Planungsprozess wurden unterschiedliche städtebauliche Varianten vorgestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte auf Grundlage einer fortlaufenden Konkretisierung und Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts. Änderungen gegenüber früheren Planungsständen ergaben sich insbesondere aus der Ausarbeitung der Erschließung. Dass im Rahmen der Vorplanung auch andere Varianten grundsätzlich denkbar waren, bedeutet nicht, dass diese

		- sich die Begründung hauptsächlich auf das eigentliche Vorhaben bezieht und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft entweder gar nicht oder unzureichend berücksichtigt werden, - die textlichen Ausführungen widersprüchlich sind und damit auch nicht mit den bildlichen Bekanntmachungen übereinstimmen, - die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung nicht oder in eklatanter Weise nur unzureichend berücksichtigt werden,	gleichermaßen geeignet sind und weiterverfolgt werden müssen. Ziel ist, eine städtebaulich angemessene Weiterentwicklung des ehemaligen Schulstandortes zu ermöglichen und gleichzeitig eine verträgliche Einbindung in die vorhandene Wohnstruktur sicherzustellen. Die vorhandene Verkehrssituation wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Verkehrsgutachten steigen die veränderten Verkehrsstärken nur leicht an. Die Verkehre können weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden. Auch die Strukturen im Quartier sind tragfähig, die zusätzliche Stellplatznachfrage wird beispielsweise im Plangebiet selbst gelöst. Daher ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Umfeld auszugehen. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass in der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Schwelm zum Offenlagebeschluss von drei Baufeldern und bis zu 110 Wohneinheiten die Rede ist. Die Angaben in Planzeichnung und Begründungsdokument sind maßgebend. Im Hinblick auf die Anzahl an Wohneinheiten werden nach derzeitigem Konzept ca. 70 Wohneinheiten verwirklich, der Bebauungsplan schreibt dies jedoch nicht fest, so dass auch mehr Wohneinheiten entstehen könnten. Grundsätzlich sind keine Widersprüche ersichtlich. Der Bebauungsplan verfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung zunächst einen flächensparenden und ressourcenschonenden Ansatz. Dadurch wird eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im

		- die bereits jetzt angespannte Park- und Verkehrssituation im Planungsumfeld völlig unberücksichtigt bleibt.	Außenbereich für die geplante Wohnentwicklung vermieden. Zudem ist eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Ein Teil der Bestandsbäume wird planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt, soweit möglich werden weitere Bestandsbäume in die Neubebauung integriert. Stellplätze, notwendige Zuwegungen und befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken zulässig. Es werden somit eine Reihe an Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen bereits im Bebauungsplan verankert. Die vorhandene Verkehrssituation und die bestehende Belastung wird zur Kenntnis genommen, es wird allerdings zwischen der vorhandenen und der durch die geplante Neubebauung zusätzlich entstehenden Verkehre unterschieden. Die bestehende Belastung des Quartiers kann der vorliegenden Planung nicht vollständig zugerechnet werden. Gleichzeitig wird beachtet, dass die Neubebauung die zusätzliche Stellplatznachfrage im Plangebiet selbst löst.