

SCHWELMER



SOZIALE

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Wir sind eine starke Gemeinschaft.

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



ENNEPE-RUHR

Bebauungsplan Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“

1. Bisherige Entwicklung des Wohngebietes
2. Aktuelle Rahmenbedingungen
3. Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplans
4. Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs

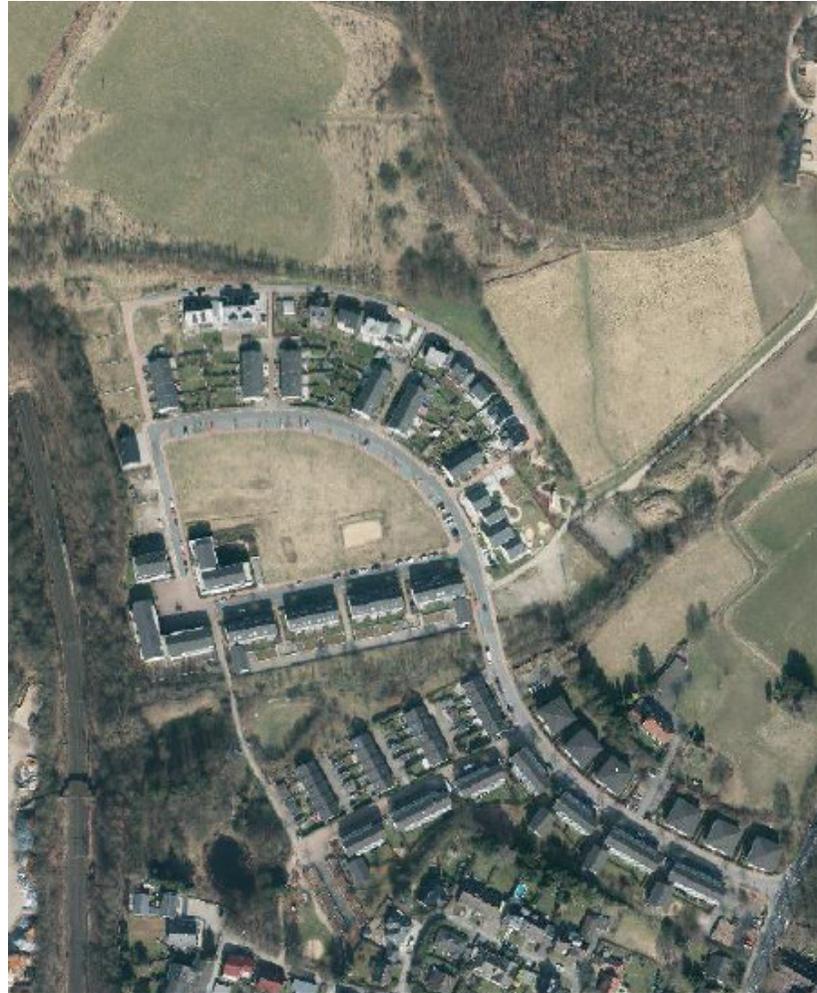
Entwicklung des Wohngebietes

- Rechtskräftiger Bebauungsplan im Januar 1999
- Seitdem sind die Grundstücke im Wohngebiet durch die Schwelmer & Soziale wie folgt entwickelt worden:
 - 142 öffentliche geförderte Mietwohnungen
 - 42 Eigentumswohnungen
 - 43 Reihenhäuser
 - 16 Grundstücke für EFH und DHH

Entwicklung des Wohngebietes

- Letzte Bautätigkeit der Genossenschaft in 2006 mit dem Haus Platz der Nachbarschaften 3
- In 2012 Fertigstellung der Straße An der Obstwiese sowie rd. 60.000 qm ökologischer Ausgleichsfläche
- Für verbleibende Fläche von 8.600 qm ursprünglich weitere 11 MFH mit ca. 85 Wohnungen vorgesehen
- 2.900 qm für P + R Flächen für S-Bahnhaltestelle bestimmt – 365 qm für BHKW der AVU genutzt

Wohn- gebiet Brunnen



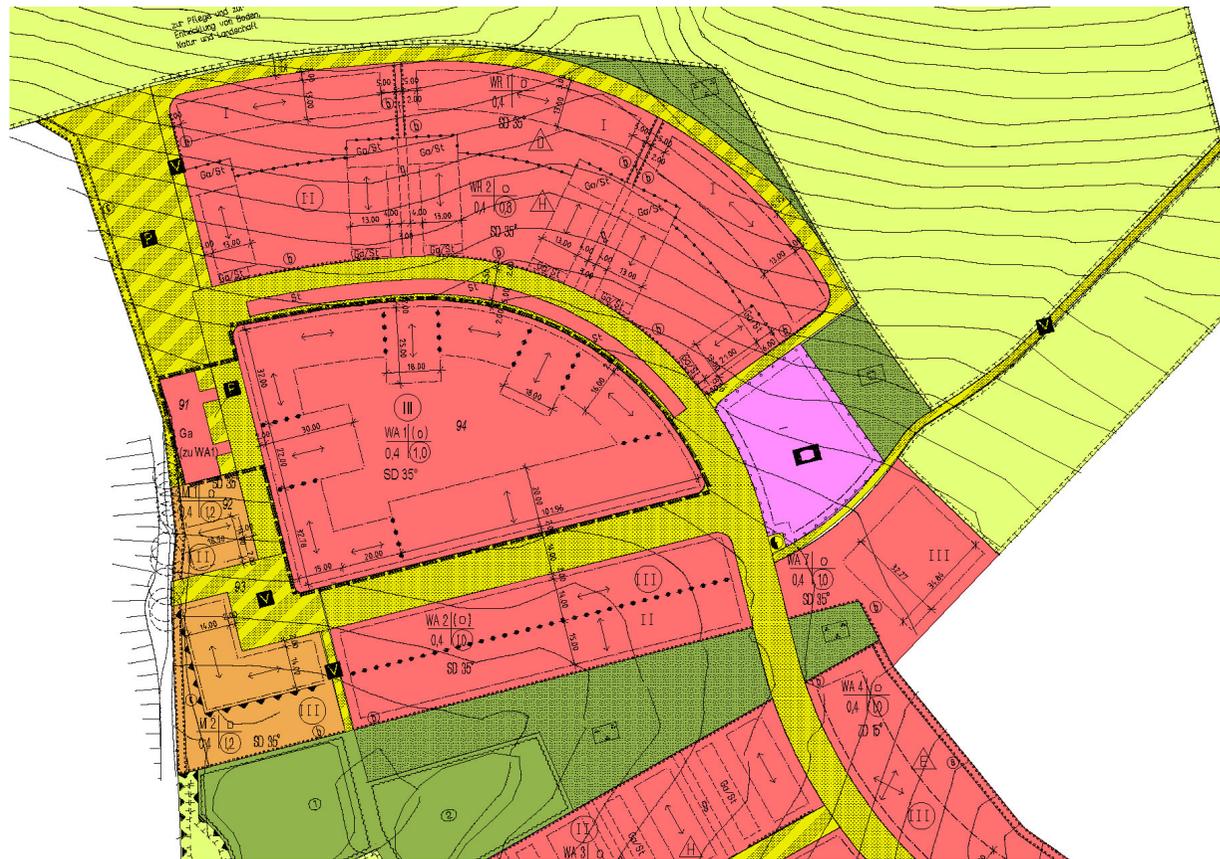
Aktuelle Rahmenbedingungen

- Geplante S-Bahnhaltestelle wird nicht realisiert
- Demografische Entwicklung mit zunehmenden Trend zum barrierefreien zentrumsnahen Wohnen
- Nachfrage junger Familien nach individuellen EFH – fehlendes Angebot nach Abschluss BG Winterberg
- Zielgruppe für Wohngebiet Brunnen hat sich geändert
- Genossenschaft sieht zukünftige Investitionsschwerpunkte in Quartiersentwicklung zentrumsnaher Wohnanlagen

Ziele der 5. Änderung

- Zeitnaher Abschluss der Entwicklung des Wohngebietes nach fast 20 Jahren unter Berücksichtigung geänderter Rahmenbedingungen
- Bedienung der heutigen Nachfrage in der Stadt nach individuellem Einfamilienhausbau
- Quartiersentwicklung durch sozial ausgewogene Eigentümer- und Gebäudestrukturen
- Erhalt des grünen Charakters des Quartiers mit weniger Verkehrs- und Flächenverdichtung

B-Plan Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnnen“



B-Plan Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnenn“ 5. Änderung



Städtebauliche Konzeption
(Beispielhaft)

- Wohngebäude
- Garage / Carport
- Baugrundstück
- Wohnstraße (Planung)
- Straße mit Gehwegen (Bestand)
- Baum (Bestand)

Planungsrechtliche Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet (8.4 BauVVO)

- 0,3 Grundflächenzahl (GFZ) (8.19 BauVVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GRZ) (8.20 BauVVO)
- II Vollgeschosse, maximal (8.25 BauVVO)
- ED offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (8.25 BauVVO)
- 2 Wo Wohnungen je Gebäude, maximal (8.9.2) Nr. 8 BauVVO

überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen (8.23 BauVVO)

Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (8.9.7) BauVVO

Bestandsangaben

- Gebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude / Garage / techn. Anlage
- Flurstücksgrenzen / -nummer

STADT SCHWELM

BEBAUUNGSPLAN NR. 73
»Neues Wohngebiet Brunnenn«
5. Änderung gem. § 13 a BauGB
– VORENTWURF –

Städtebaulicher Entwurf
inkl. wesentlicher Planzeichen gemäß PlanZV
Maßstab 1 : 500 / 1.000 (Blattformat DIN A / A 3)

Planerfirma:
SCHWELMER & SOZIALE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Planverfasser:
Horst Pöhl
Hartrud Wobers
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dortmund, 11. Mai 2017

Für alle Planzeichen sind keine Angaben, Objekte und Maßstab nicht geschützt. Die Planzeichen sind im Eigentum der Stadt Schwelm. Sie dürfen ohne schriftliche Genehmigung nicht weiterverbreitet werden.