

**BERICHTSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 102/2010**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Neubau von vier Mehrfamilienwohnhäusern an der Döinghauser Straße</b>		
<b>Information über einen positiv beschiedenen Antrag auf Vorbescheid</b>		
Datum <b>06.05.10</b>	Geschäftszeichen <b>FB 5/6/Le</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b> <b>2. Lageplan des Bauvorhabens</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 5 / 6 Bürgerservice</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung</b>	<b>01.06.2010</b>	<b>zur Kenntnisnahme</b>

**Sachverhalt:**

**Vorbemerkung**

Mit Datum vom 05.10.2009 hat ein örtlicher Bauträger einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage an der Döinghauser Straße eingereicht. Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollte die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens geklärt werden.

**Vorhandene Situation**

Die derzeit vorhandene Situation ist in dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster ersichtlich, der dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt ist. Das im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Grundstück wird derzeit noch gewerblich genutzt. Ein Teilbereich der geplanten Bebauung befindet sich im Eigentum der Stadt Schwelm und wird derzeit als Alarmparkplatz für die Feuerwehr genutzt. Die Gebäude der gewerblichen Nutzung stellen sich als typische Gemengelage des vorvergangenen Jahrhunderts dar. Bis auf einen Teilehandel für den Automobilbereich und ein Schnellrestaurant tendiert der Bereich zur Gewerbebrache. Aus städtebaulicher Sicht muss der Bereich aus diesem Grunde als unbefriedigend bezeichnet werden.

**Beschreibung des Bauvorhabens**

Wie im Lageplan, der dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt ist, ersichtlich, sollen die vier Gebäude an der Döinghauser Straße und an der Haynauer Straße errichtet werden. Entsprechend der überwiegenden umgebenden Bebauungsstruktur sind die Baukörper mit einer Geschoszahl von minimal 3 und maximal 4 jeweils zuzüglich eines Dach- bzw. Staffelgeschosses geplant. Als Dachform ist entweder ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach vorgesehen. Die Höhen der neuen Gebäude sollen im wesentlichen nicht über die der bestehenden Gebäude hinaus gehen. Auf dem Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden. Im Bereich der Haynauer Straße und der Döinghauser Straße werden öffentliche Stellplätze angelegt. Die Einmündung der Döinghauser Straße in die Haynauer Straße wird durch eine Grünfläche aufgewertet. Damit wird gleichzeitig Ecksituation der Bebauung betont. Für die Errichtung der Gebäude werden städtische Flächen in Anspruch genommen, die der Bauträger von der Stadt Schwelm erwerben muss. Es handelt sich dabei um ca. 530m<sup>2</sup> der Alarmparkplatzfläche, um ca. 230m<sup>2</sup> der Haynauer Straße und um ca. 50m<sup>2</sup> der Döinghauser Straße.

### **Planungsrechtliche Einordnung**

Für das in Rede stehende Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Damit ist das Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Dieser fordert, dass sich die geplante Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksflächen der näheren Umgebung einfügen muss und das vorhandene Ortsbild nicht beeinträchtigen darf. Aus der Sicht der Verwaltung erfüllt das Bauvorhaben diese Anforderungen des § 34 Baugesetzbuch. Aus diesem Grunde wurde der Antrag auf Vorbescheid mit Datum vom 12.04.2010 aus planungsrechtlicher Sicht positiv beschieden. Der positive Vorbescheid war mit Bedingungen und Auflagen verbunden, wie etwa der Verpflichtung des Bauträgers Ersatz für die Alarmstellplätze zu schaffen und der, die Kosten für die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen zu tragen.

Im Übrigen ist die Verwaltung der Ansicht, dass es sich bei der geplanten Maßnahme um ein städtebaulich wertvolles Projekt handelt, das erheblich zur Aufwertung der westlichen Innenstadt führen wird.

### **Vertragsrechtliche Regelungsnotwendigkeiten**

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist zwischen der Stadt und dem Bauträger ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Dieser wird die Ausbaustandarte für die Straßenbaumaßnahmen und die übrigen erforderlichen Modalitäten festlegen.

Für die Umwidmung der Flächen ist kein förmliches Einziehungsverfahren erforderlich, sie kann über eine sog. „Einziehungsfiktion“ erfolgen. Der Liegenschaftsausschuss muss über die erforderlichen Grundstücksverkäufe entscheiden.

Die Maßnahme wird in der Ausschusssitzung anhand von Plänen erläutert.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe