

## **Beurteilung der eingereichten Bebauungskonzepte für den Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“**

### **Konzept Nr. 3:**

1. Grundstück Schule:
  - 1 Baukörper entlang der Lohmannsgasse
  - 3 Gebäude im hinteren Bereich (miteinander verbunden)
  - 3 Vollgeschosse + Dach (WE 19)
  - öffentlicher Durchgang von der Drosselstraße zur Lohmannsgasse
  - Tiefgaragenzufahrt von der Drosselstraße
  - Erdgeschossig Gewerbe (ca. 550 m<sup>2</sup>)
  
2. Grundstück Drosselstraße (Parkplatz):
  - 2 verbundene Baukörper
  - 3 Vollgeschosse + Dach (WE 10)
  - 15-20 Besucherstellplätze
  - Erdgeschossig Gewerbe (ca. 800 m<sup>2</sup>)
  - optional: WE 6, Gewerbe 1000 m<sup>2</sup>)
  
3. Grundstück „alte Villa“ Lohmannsgasse:
  - 3 Vollgeschosse + Dach (WE 6)
  - Erdgeschossig Gewerbe (ca. 200 m<sup>2</sup>)

### **Städtebauliche Beurteilung:**

Das vorliegende Konzept sieht 3-geschossige (3. Geschoss als Staffelgeschoss) Baukörper vor. Der Baukörper im hinteren Bereich des Grundstückes ehem. Schule wirkt auf den ersten Blick sehr massiv. Die Planung des 2. Obergeschosses als Staffelgeschoss bringt jedoch eine gewisse Auflockerung mit sich und berücksichtigt die dort vorhandene Topographie.

Die geplante Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen fügt sich sehr gut in die vorhandene Struktur der Altstadt bzw. der angrenzenden Fußgängerzone ein.

In allen Gebäuden (Grundstück ehem. Schule und Parkplatz Drosselstraße) ist erdgeschossig Gewerbe auf einer Fläche von insgesamt ca. 1550 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Obergeschosse bieten Raum für insgesamt 35 Wohneinheiten. Die Verkehrliche Erschließung erfolgt über die Drosselstraße und führt zu den jeweiligen Tiefgaragen auf den Grundstücken. Auf dem Grundstück des derzeit vorhandenen Parkplatzes an der Drosselstraße sind trotz Bebauung weiterhin 15-20 öffentliche Parkplätze geplant. Eine öffentliche fußläufige Verbindung von der Drosselstraße zur Lohmannsgasse lädt zum Schlendern entlang des geplanten Gewerbes sowie zur weiteren Erreichbarkeit der Altstadt ein.

Das Grundstück Lohmannsgasse 7 („alte Villa“) ist bei diesem Entwurf in die Planung mit einbezogen und würde noch weitere 6 Wohneinheiten sowie eine Gewerbefläche von ca. 200 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Einbeziehung dieses Grundstückes ist zwar wünschenswert, jedoch von der Verkaufsbereitschaft des jetzigen Eigentümers abhängig.

STADTVERWALTUNG SCHWELM

Stadtverwaltung Schwelm  
- Immobilienmanagement  
Hauptstraße 14  
58332 Schwelm

3

**„Angebot Lohmannsgasse“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie unsere Nutzungskonzeption für das Grundstück

Schwelm, Lohmannsgasse 5  
einschließlich der Fläche des Parkplatzes Drosselstraße

in textlicher Form mit erläuternder Plandarstellung.

Auf Grundlage dieses Konzeptes lautet unser Kaufpreisangebot  
für das Gesamtgrundstück:

(i. V.

2100  
(Euro)

Bauvorhaben:        **Bebauung Lohmannsgasse/Drosselstraße in Schwelm**  
Bauherr:

Erläuterungsbericht – Nutzungskonzeption

**Städtebauliches Konzept - Plan Nr. 1.01-0**

Die gewohnte stadträumliche Wirkung der Lohmannsgasse bleibt durch die Beibehaltung der Straßenrandbebauung und die Anlehnung der Proportionen an die der bestehenden Gebäude erhalten. Durch die vorgesehene Gliederung der Baukörper in einem Rhythmus von ca. 7,00 bis 9,00 m nehmen diese die Maßstäblichkeit und den Rhythmus wesentlicher Teile der vorhandenen Altstadt-Bebauung auf und fügen sich so respektvoll in die vorhandene Umgebung ein.

Der zwischen der Pestalozzi-Schule und der optional zu bebauenden Fläche Lohmannsgasse 7 vorhandene halböffentliche Durchgang bleibt als nunmehr öffentlicher Durchgang erhalten und ermöglicht hierdurch zwanglos ein Schlendern entlang der vorgesehenen gewerblichen, möglicherweise gastronomischen Nutzung hin zur Drosselstraße, in die der Fußweg entsprechend der bisherigen Zuwegung mündet.

Die dargestellte teilweise Überbauung des Parkplatzes an der Drosselstraße orientiert sich bei ähnlichen Gebäudeproportionen mehr an der etwas großmaßstäblicheren Bebauung der Umgebung, schließt die hier vorhandene städtebauliche Lücke und leitet über zu der offenen Bebauung im weiteren Verlauf der Drosselstraße.

**Nutzungskonzept Erdgeschossebenen - Plan Nr. 1.02-0**

Das derzeitige Nutzungskonzept sieht vor, in den Erdgeschoss-Ebenen sämtlicher Baukörper eine gewerbliche, nach Möglichkeit Einzelhandels- oder auch gastronomische Nutzung zu ermöglichen. Die konstruktive Ausbildung wird jedoch auch eine Wohnnutzung entsprechend den darüber liegenden Geschossen ermöglichen. Während sich im Bereich der Lohmannsgasse und zwischen Lohmannsgasse und Drosselstraße aufgrund der Gebäudestruktur relativ kleinteilige Flächen ergeben, besteht an der Drosselstraße die Möglichkeit, in Verbindung mit einer Teilüberbauung des Parkplatzes und der damit verbundenen Nutzung des Untergeschosses eine insgesamt für die Innenstadt wünschenswerte große Einzelhandelsfläche mit ca. 50,00 m Abstand zur Fußgängerzone in noch gut erreichbarer Lage vorzuhalten.

Ein entsprechend großes und attraktives Fachgeschäft würde zum einen die Schwelmer Innenstadt bereichern und zum anderen durch seine Magnetwirkung einen attraktiven Anfangs- oder Endpunkt des durch die Neubebauung dann möglichen Rundweges bilden und so auch zu einer weiteren Belebung der angrenzenden Altstadt führen.

### Nutzungskonzept Ober- und Staffelgeschosse - Plan Nr. 1.03-0

Die Ober- und Staffelgeschosse der geplanten Bebauung werden für Wohnnutzungen vorgesehen, wobei an der Drosselstraße das 1. Obergeschoss ggf. noch als gewerbliche Fläche für Büronutzung ausgebildet werden könnte.

Die Baukörper sind so auf den Grundstücken ausgerichtet, dass sich die Wohnräume im wesentlichen nach Süden und Westen orientieren, wodurch zum einen die Bedingungen einer passiven Sonnenenergienutzung erfüllt werden, zum anderen aber auch optimal ausgerichtete Wohnungen mitten in der Stadt entstehen.

Neben der grundsätzlichen Mischung von barrierefrei erreichbaren Gewerbe- und Wohnflächen soll auch ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen für eine belebende Durchmischung der Bewohnerstruktur sorgen. Dies wird durch den barrierefreien Ausbau der Wohnungen weiter unterstützt.

### Nutzungszahlen

	Gewerbeflächen	Wohnungen
Fläche 1: ehem. Schule BK A/B	ca. 550 m <sup>2</sup>	19 WE
Fläche 2: optional BK C	ca. 800 m <sup>2</sup> (max. 1.100)	10 WE (min. 6)
Fläche 3: optional BK D	ca. 200 m <sup>2</sup>	6 WE
	ca. 1.550 m <sup>2</sup>	35 WE

### Nutzungskonzept Verkehr/Stellplätze

Während die beschriebene Wegeführung von der Lohmannsgasse ausgehend als reine Fußgängerverbindung vorgesehen ist (ggf. Feuerwehrzufahrt), soll die PKW-Zufahrt ausschließlich über die Drosselstraße erfolgen. Hierdurch wird kein zusätzlicher Fahrverkehr in die Altstadt gezogen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden in einer Tiefgarage unterhalb des jetzigen Schulhofs und der hierauf geplanten Bebauung vorgesehen, die für die gewerbliche Nutzung insbesondere im Bereich der Drosselstraße sind unmittelbar vor dem Untergeschoss der geplanten Bebauung angeordnet. Damit bleiben zum einen mit 15 bis 20 Einstellplätzen ca. die Hälfte der heute vorhandenen als Besucherparkplätze erhalten und öffentlich nutzbar, zum anderen wertet die Lage dieser Stellplätze unmittelbar vor bzw. unterhalb der Einzelhandelsfläche den Standort deutlich auf. Die vorhandene Fahrgasse dient gleichzeitig als Zufahrt zur Tiefgarage und vermeidet hierdurch die Entstehung weiterer Verkehrswege.

#### **Planungsrecht - Plan Nr. 1.04-0**

Wie im Entwurf zum Bebauungsplan vorgeschlagen halten wir im Hinblick auf die umgebende Bebauung eine dreigeschossige Bebauung für angemessen. Im Hinblick auf die sehr eng bebaute Nachbarschaft und die in der Innenstadt wünschenswerte verdichtete Bauweise schlagen wir zumindest in Teilbereichen eine Erhöhung der Grundflächenzahl über 0,4 und der Geschossflächenzahl über 1,0 hinaus vor. Genauere Aussagen hierzu lassen sich jedoch erst nach weitergehender Planung treffen.

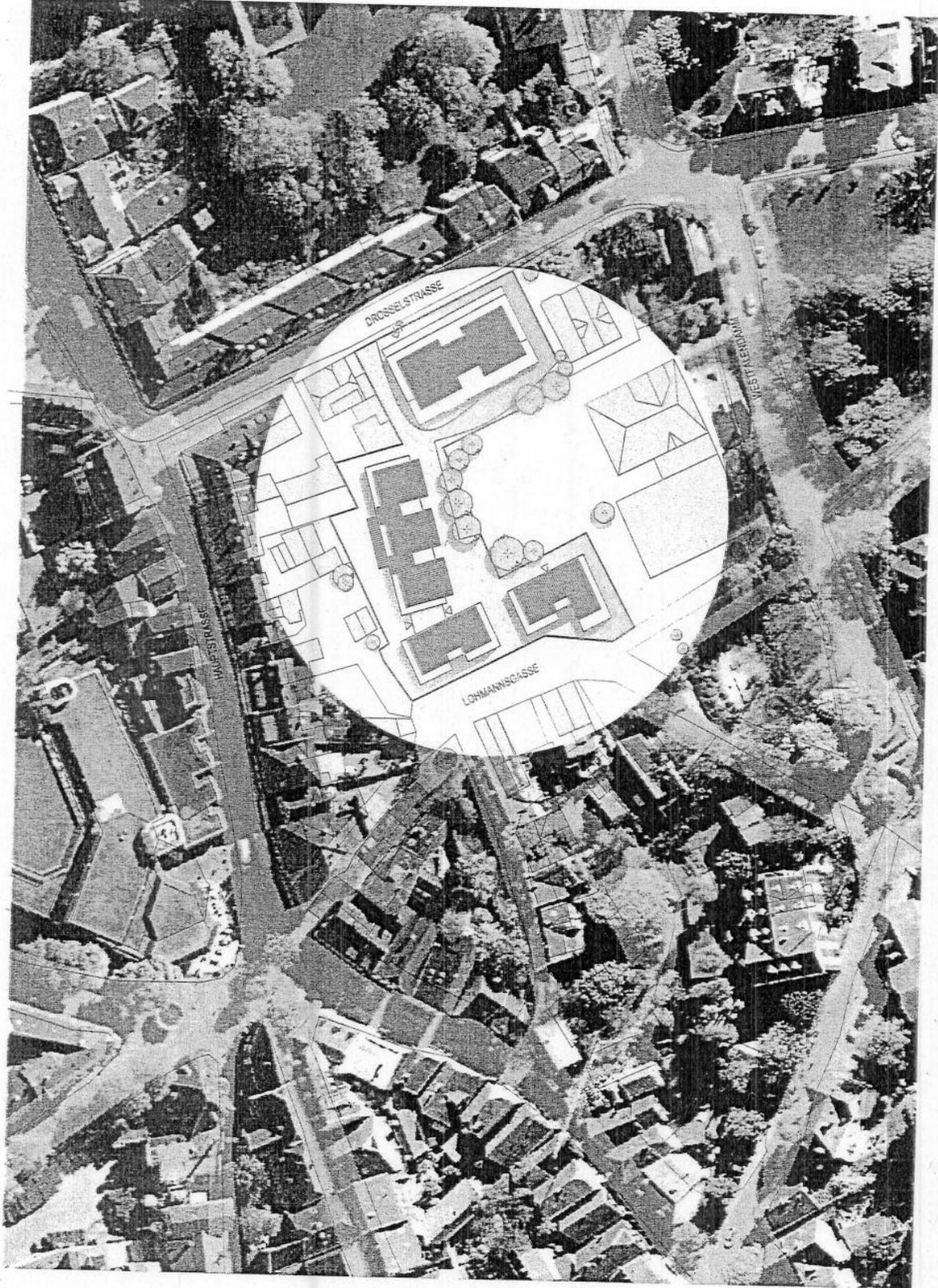
Schwelm, 04.07.2011

## Städtebauliches Konzept

Die gewohnte stadträumliche Wirkung der Lohmanns-  
gasse bleibt durch die Beibehaltung der Straßenrand-  
bebauung und die Anlehnung der Proportionen an die  
der bestehenden Baukörper erhalten. Durch die vor-  
gesehene Gliederung der Baukörper in einem  
Rhythmus von ca. 7,00 bis 9,00 m nehmen diese die  
Maßstäblichkeit und den Rhythmus wesentlicher Teile  
der vorhandenen Altstadt-Bebauung auf und fügen  
sich so respektvoll in die vorhandene Umgebung ein.

Der zwischen der Pestalozzi-Schule und der optional  
zu bebauenden Fläche Lohmannsgasse 7 vorhandene  
halböffentliche Durchgang bleibt als nunmehr  
öffentlicher Durchgang erhalten und ermöglicht  
hierdurch zwanglos ein Schlendern entlang der vorge-  
sehenen gewerblichen, möglicherweise gastronomischen  
Nutzung hin zur Drosselstraße, in die der Fußweg ent-  
sprechend der bisherigen Zuwegung mündet.

Die dargestellte teilweise Überbauung des Parkplatzes  
an der Drosselstraße orientiert sich bei ähnlichen  
Gebäudeproportionen mehr an der etwas großmaß-  
stäblicheren Bebauung der Umgebung, schließt die  
hier vorhandene städtebauliche Lücke und leitet über  
zu der offenen Bebauung im weiteren Verlauf der  
Drosselstraße



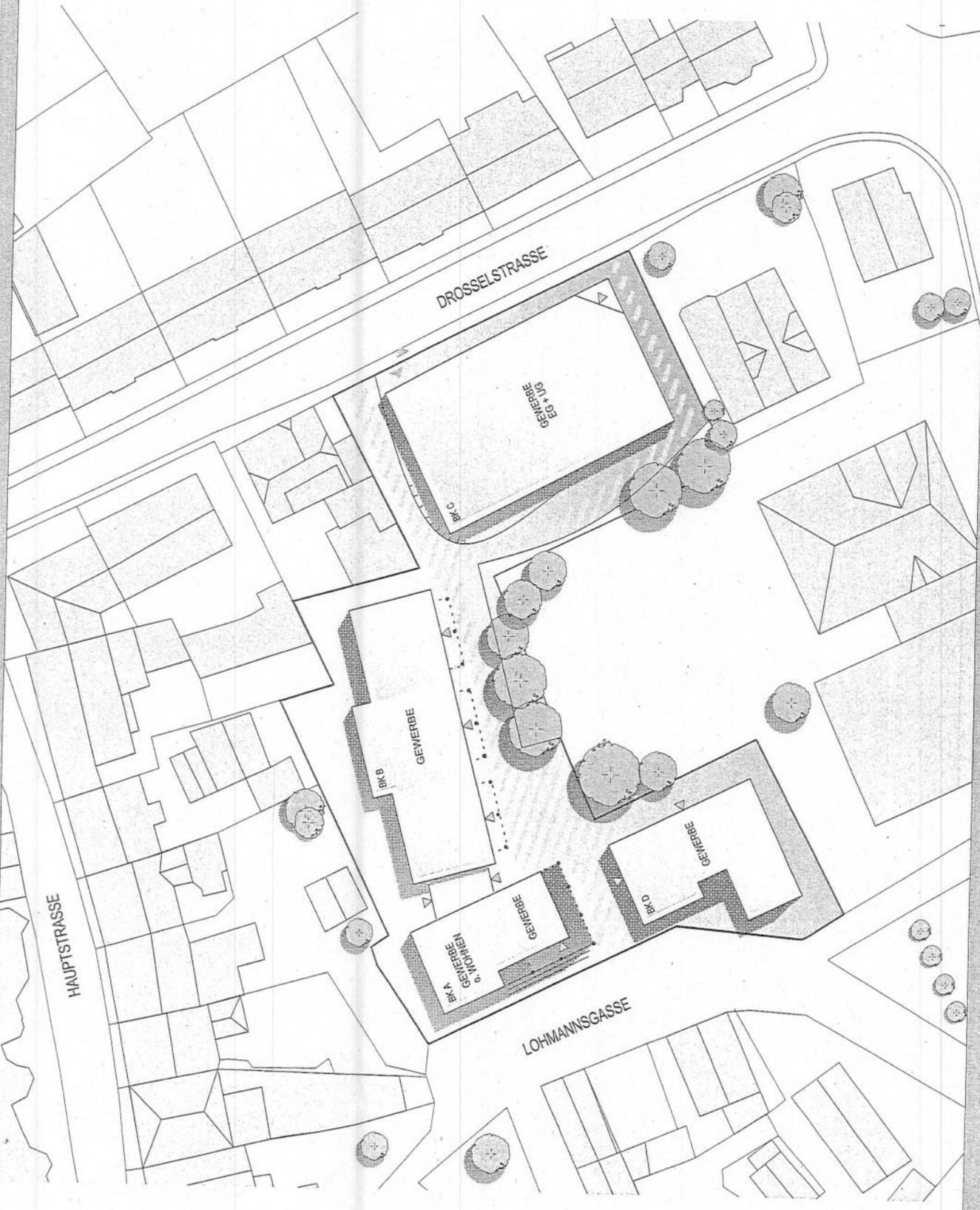
# EG EBENE

Nutzungskonzept Erdgeschossesebenen

Das derzeitige Nutzungskonzept sieht vor, in den Erdgeschoss-Ebenen sämtlicher Baukörper eine gewerbliche, nach Möglichkeit Einzelhandels- oder auch gastronomische Nutzung zu ermöglichen. Die konstruktive Ausbildung wird jedoch auch eine Wohnnutzung entsprechend den darüber liegenden Geschossen ermöglichen.

Während sich im Bereich der Lohmannsgasse und zwischen Lohmannsgasse und Drosselstraße aufgrund der Gebäudestruktur relativ kleinteilige Flächen ergeben, besteht an der Drosselstraße die Möglichkeit, in Verbindung mit einer Teilüberbauung des Parkplatzes und der damit verbundenen Nutzung des Untergeschosses eine insgesamt für die Innenstadt wünschenswerte große Einzelhandelsfläche mit ca. 50,00 m Abstand zur Fußgängerzone in noch gut erreichbarer Lage vorzuhalten.

Ein entsprechend großes und attraktives Fachgeschäft würde zum einen die Schwelmer Innenstadt bereichern und zum anderen durch seine Magnetwirkung einen attraktiven Anfangs- oder Endpunkt des durch die Neubebauung dann möglichen Rundweges bilden und so auch zu einer weiteren Belebung der angrenzenden Altstadt führen.



# OG EBENE

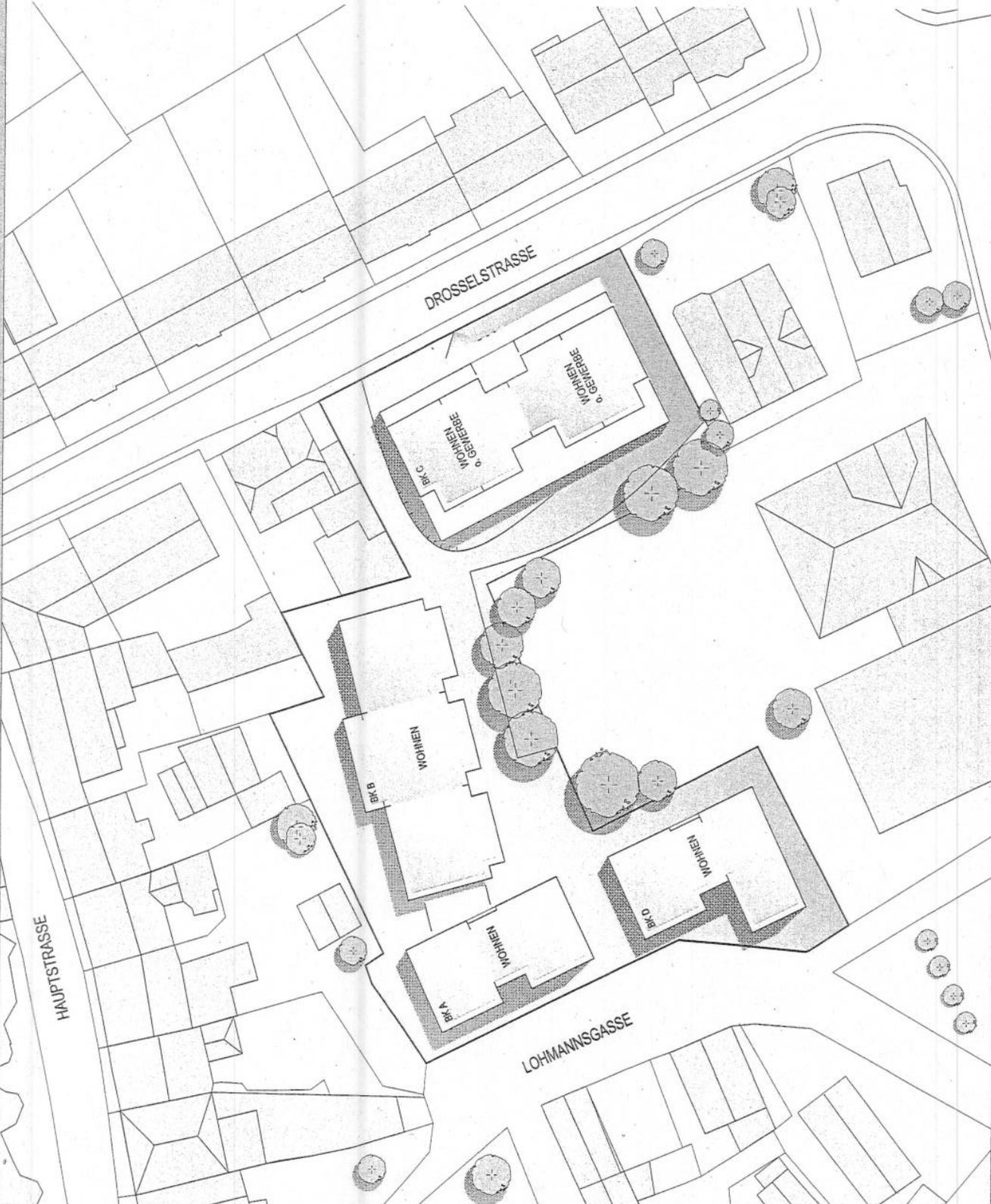
Nutzungskonzept Ober- und Staffelgeschosse

Die Ober- und Staffelgeschosse der geplanten Bebauung werden für Wohnnutzungen vorgesehen, wobei an der Drosselstraße das 1. Obergeschoss ggf. noch als gewerbliche Fläche für Büronutzung ausgebildet werden könnte.

Die Baukörper sind so auf den Grundstücken ausgerichtet, dass sich die Wohnräume im wesentlichen nach Süden und Westen orientieren, wodurch zum einen die Bedingungen einer passiven Sonnenenergienutzung erfüllt werden, zum anderen aber auch optimal ausgerichtete Wohnräume mitten in der Stadt entstehen. Neben der grundsätzlichen Mischung von Gewerbe- und Wohnflächen soll auch ein sehr breites Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen für eine belebende Durchmischung der Bewohnerstruktur sorgen. Dies wird durch den barrierefreien Ausbau der Wohnungen weiter unterstützt.

## Nutzungszahlen

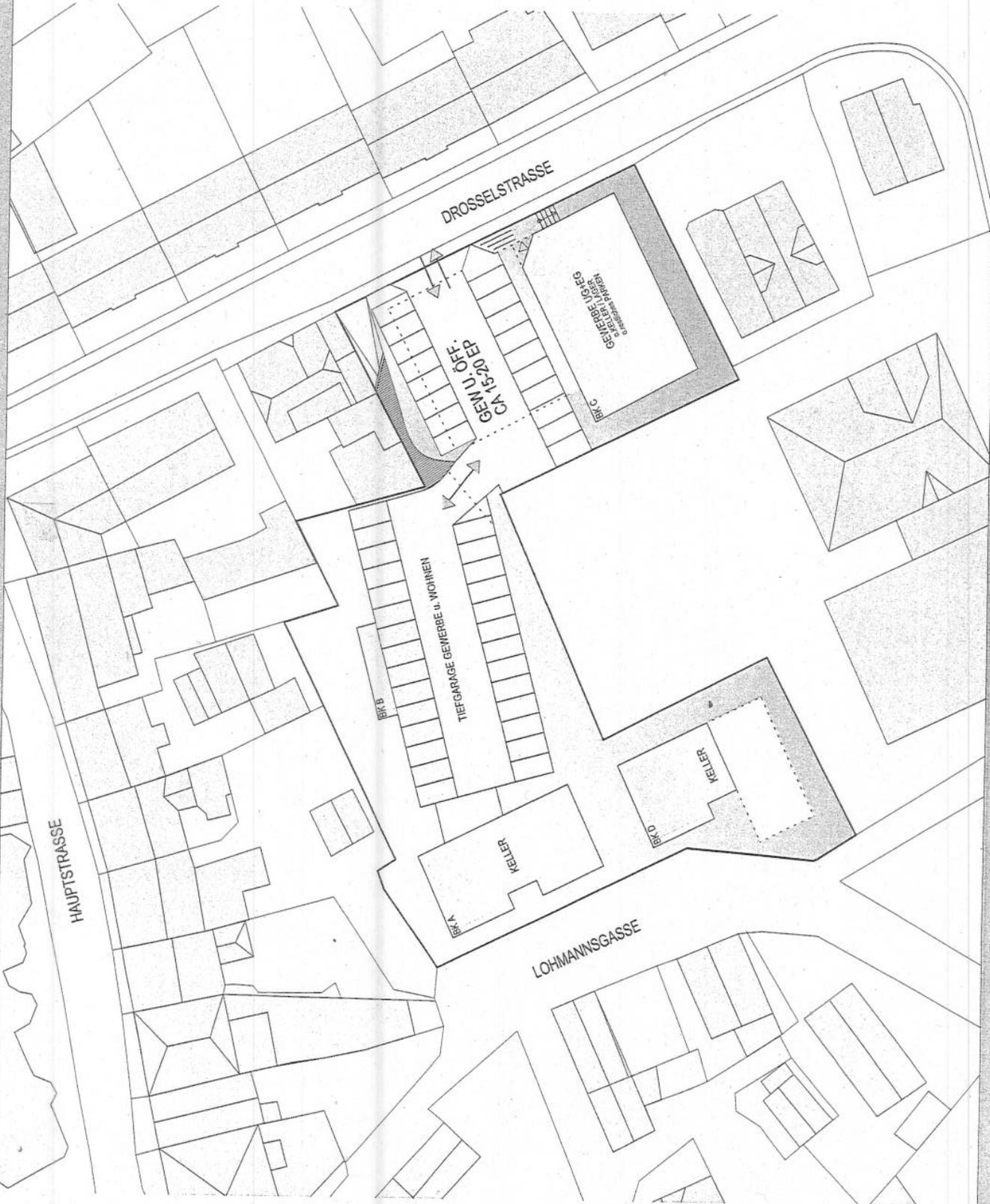
Nutzungszahlen	Gewerbeflächen	Wohnungen
Fläche 1: ehem. Schule BK A/B	ca. 550 m <sup>2</sup>	19 WE
Fläche 2: optional BK C	ca. 800 m <sup>2</sup> (max. 1.100)	10 WE (min. 6)
Fläche 3: optional BK D	ca. 200 m <sup>2</sup> ca. 1.550 m <sup>2</sup>	6 WE 35 WE



Nutzungskonzept Verkehr/Stellplätze

Während die beschriebene Wegeführung von der Lohmannsgasse ausgehend als reine Fußgänger- verbindung vorgesehen ist (ggf. Feuerwehrezufahrt), soll die PKW-Zufahrt ausschließlich über die Drossel- straße erfolgen. Hierdurch wird kein zusätzlicher Fahr- verkehr in die Altstadt gezogen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden in einer Tiefgarage unterhalb des jetzigen Schulhofs und der hierauf geplanten Bebauung vorge- sehen, die für die gewerbliche Nutzung insbesondere im Bereich der Drosselstraße sind unmittelbar vor dem Untergeschoss der geplanten Bebauung angeordnet. Damit bleiben zum einen mit ~ 15 bis 20 Einstellplätzen ca. die Hälfte der heute vorhandenen als Besucher- parkplätze erhalten und öffentlich nutzbar, zum anderen wertet die Lage dieser Stellplätze unmittelbar vor bzw. unterhalb der Einzelhandelsfläche den Standort deutlich auf. Die vorhandene Fahrgasse dient gleichzeitig als Zufahrt zur Tiefgarage und vermeidet hierdurch die Entstehung weiterer Verkehrswege.



# PLANUNGSRECHT

## Planungsrecht

Wie im Entwurf zum Bebauungsplan vorgeschlagen halten wir im Hinblick auf die umgebende Bebauung eine dreigeschossige Bebauung für angemessen. Im Hinblick auf die sehr eng bebaute Nachbarschaft und die in der Innenstadt wünschenswerte verdichtete Bauweise schlagen wir zumindest in Teilbereichen eine Erhöhung der Grundflächenzahl über 0,4 und der Geschossflächenzahl über 1,0 hinaus vor. Genauere Aussagen hierzu lassen sich jedoch erst nach weitergehender Planung treffen.

