

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 160/2011/1**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Kurz- bzw. mittelfristige Vorgehensweise für einige ausgewählte Flächen im Stadtgebiet</b>		
Datum <b>05.10.11</b>	Geschäftszeichen <b>StEB/Le</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>01 Tabelle, 1 Seite</b> <b>02 Bedarfsprognose Gewerbe, 2 Seiten</b> <b>03 GE Linderhausen, 1 Seite</b> <b>04 Bahnhof Loh, 1 Seite</b> <b>05 Eisenwerk, 1 Seite</b> <b>06 Weissenfeld, 1 Seite</b> <b>07 Kornborn, 1 Seite</b> <b>08 Nördl. Güterbahnhof, 1 Seite</b> <b>09 B-Plan Viktoriastraße, 1 Seite</b> <b>10 Nördl. Viktoriastraße, 1 Seite</b> <b>11 Am Ochsenkamp, 1 Seite</b> <b>12 Interkommunales GE Linderhausen, 1 Seite</b> <b>13 Sportplatz Brunnen, 1 Seite</b> <b>14 Sportplatz Rote Berge, 1 Seite</b> <b>15 Sportplatz Rennbahn, 1 Seite</b> <b>16 Wilhelmshöhe, 1 Seite</b> <b>17 Bedarfsprognose Wohnen, 2 Seiten</b> <b>18 Wohngebiet Winterberg, 1 Seite</b> <b>19 Dammsche Wiese, 1 Seite</b> <b>20 Fuchssiepen, 1 Seite</b> <b>21 Brauerei, 1 Seite</b> <b>22 B-Plan Drosselstraße, 1 Seite</b>
Federführender Fachbereich: <b>Stadtentwicklungsbüro</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	20.10.2011	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Bereich Bahnhof Loh – Das Gelände des ehemaligen Bahnhofes Loh soll zu einer Sportfläche entwickelt werden.
- Bereich Zassenhaus – Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“ soll vorrangig im Sinne der Ansiedelung von Gewerbebetrieben behandelt werden. Die Ansiedelung eines Einzelhandelsbetriebes ist auch denkbar.
- Bereich Linderhausen – Die Entwicklung des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes in Linderhausen soll unterstützt werden.
- Bereich entlang der B7 – Der Bereich entlang der B7 soll von zentrenrelevantem Einzelhandel freigehalten werden.
- Bereich Sportplatz Brunnen – Das Grundstück des Sportplatzes am Brunnen soll bebaut werden.

- Bereich Sportplatz Wilhelmshöhe – Der Sportplatz Wilhelmshöhe soll zu einem Spiel- und Freizeitfläche entwickelt werden.
- Bereich Sportplatz an der Rennbahn – Die Sportanlage soll als Ausweichstandort und für den Schulsport erhalten bleiben.
- Bereich Sportplatz Rote Berge – Die Sportanlage soll mittelfristig aufgegeben werden.

### **Sachverhalt:**

Die vorliegende Ergänzungsvorlage Nr. 160/2011/1 entspricht im wesentlichen der SV/Nr. 160/2011, die am 20.09.2011 in den AUS und am 29.09.2011 in den HA zur Vorberatung eingebracht worden ist. Die Vorberatungen im AUS und im HA haben Änderungs- und Informationsbedarf zu den Sachverhalten der derzeitigen Sportfläche Wilhelmshöhe (Punkt 2.2.4) und der interkommunalen gewerblichen Bauflächen (Punkt 2.1.10) ergeben. Entsprechende Änderungen und Ergänzungen gegenüber der SV Nr. 160/2011 sind im Beschlussentwurf und im Sachverhalt unter den o.a. Punkten vollzogen. Die Anlagen haben keine Änderungen erfahren und sind somit unverändert von der SV Nr. 160/2011 übernommen.

### **1. Vorbemerkungen:**

Die geordnete Stadtentwicklung der Gemeinden ist bundesweit und auch damit in NRW hierarchisch geregelt. Das bedeutet, dass, ausgehend von bundeseinheitlichen Zielen, die angestrebte Raum- und Siedlungsstruktur auf Länderebene weiter durch die sog. Landesentwicklungspläne zu den Gebietsentwicklungsplänen oder Regionalplänen führt. Bei der dann folgenden vorbereitenden Bauleitplanung handelt es sich um den Flächennutzungsplan und bei der verbindlichen Bauleitplänen um die jeweiligen Bebauungspläne einer Gemeinde. Der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne fallen somit in die eigene Planungshoheit der Gemeinden.

Bei dem Flächennutzungsplan, der die allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen für das Stadtgebiet einer Gemeinde festlegt, ist davon auszugehen, dass er regelmäßig alle ca. 15 Jahre neu aufgestellt werden muss, um auf die geänderten Rahmenbedingungen reagieren zu können, die auf die Stadtentwicklung einwirken.

In Kenntnis dieser Notwendigkeit hat die Stadt Schwelm im Jahre 2008 nach der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) für ihr Stadtgebiet eingeleitet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den FNP wurden die Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB, also die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Anschließend ist das Aufstellungsverfahren des FNP durch Entwicklungen ins Stocken geraten, die mit im Kreisgebiet geplanten überregionalen Gewerbegebieten im Zusammenhang stehen. Die genaueren Umstände, die hier zur Verzögerung im Aufstellungsverfahren führten, werden noch im Weiteren erläutert.

Einerseits wegen der Verzögerung des Aufstellungsverfahrens des FNP, andererseits wegen anderer Umstände, die ebenfalls im Weiteren erläutert werden, hat die Verwaltung gemeinsam mit dem Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung am 11.04.2011 und am 13.07.2011 sogenannte Flächenworkshops durchgeführt. Im Rahmen des Workshops am 11.04.2011 hat die Verwaltung dem Ausschuss die in dieser Vorlage zu behandelnde Problematik mittels einer Präsentation nahegebracht.

Nach Beratung in den Fraktionen wurde die Thematik im Workshop am 13.07.2011 erneut aufgegriffen und weiter diskutiert. Die Fraktionen schilderten dabei ihre grundsätzliche Haltung, die Flächenproblematik betreffend, und in der Diskussion konnte im grundsätzlichen Konsens abgeschlossen werden. Die Vorlage 160/2011 soll diesen Konsens aufbereiten und dem Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung für seine Sitzung am 20.09.2011 abstimmungsfähig unterbreiten.

## **2. Beschreibung der Problematik:**

Im Workshop am 11.04.2011 wurde die Problematik der Flächen im Stadtgebiet von Bürgermeister Stobbe umfassend dargelegt. Die Inhalte dieser Darlegung werden hier anschließend aufgegriffen und wiederholt. Zur Verdeutlichung sind die einzelnen erläuterten Flächen dieser Vorlage jeweils als Anlagen beigefügt. Zur besseren Orientierung ist als Anlage 1 eine Übersichtstabelle mit überschlägigen Flächenangaben beigefügt.

### **2.1 Gewerbliche und gemischte Bauflächen:**

Für das Stadtgebiet der Stadt Schwelm ist seit geraumer Zeit ein Mangel an gewerblichen und gemischten Bauflächen zu verzeichnen. Eine Folge ist, dass in den vergangenen Jahren eine erhebliche Anzahl von Industrie- und Handwerksbetrieben in Nachbarstädte abgewandert sind. Aus diesem Grunde ist die Stadt Schwelm bemüht, bestehende Gewerbegebiete gegen nachteilige Einwirkungen zu schützen bzw. neue gewerbliche und gemischte Bauflächen zu schaffen.

Nachteilige Einwirkungen sind hier konkret und seit einiger Zeit sehr aktuell, die Bestrebungen von Einzelhandelsunternehmen auf gewerblichen Bauflächen neue Discountmärkte und Vollsortimentsmärkte unterschiedlicher Größe zu entwickeln. Die Einzelhandelsunternehmen nehmen dabei bevorzugt gewerbliche und gemischte Bauflächen ins Visier, da diese Flächen ausreichend Flächenressourcen zur Realisierung der aufwändigen Vorhaben bieten. Mittlerweile gehen Projektentwickler solcher Vorhaben dazu über, gegen bestehende Bebauungspläne, die diese Vorhaben verhindern, gezielt und systematisch gerichtlich vorzugehen.

Die ungeordnete Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsstandorten wurde seitens der Stadt Schwelm außerdem kritisch behandelt, da diese nachteilig für den Einzelhandel in der Innenstadt betrachtet wurde. In Anerkennung dieser Problematik wurde die Fortschreibung des Schwelmer Einzelhandelskonzeptes um ein Jahr vorgezogen und befindet sich im Augenblick in der Aufstellung.

Die Bedarfsberechnung des Regionalverbandes Ruhrgebiet, in der dieser die der Stadt Schwelm zustehenden gewerblichen Bauflächen ermittelt hat, ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

#### **2.1.1 Gewerbliche Baufläche Linderhausen Mitte**

Die Anlage 3 zeigt die Lage des Gewerbegebietes Linderhausen Mitte, das im rechtsgültigen Flächennutzungsplan seit dem Jahre 1989 ausgewiesen ist. Das Gewerbegebiet ist wegen nachteiliger Besitzverhältnisse, vor allem aber wegen vorhandener hochwertiger ökologischer Strukturen (Heckenlandschaft) und nachteiliger Bodenverhältnisse (verkarsteter Untergrund) bisher nicht zu verwirklichen gewesen.

#### **2.1.2 Gewerbliche und gemischte Bauflächen Bahnhof Loh**

Die Anlage 4 verdeutlicht die Situation im Bereich des Bebauungsplanes „Bahnhof Loh“. Auf der ehemaligen Bahnfläche sah der Bebauungsplan gewerbliche, gemischte und Wohnbauflächen vor. Der Bebauungsplan, der noch keine Rechtskraft besitzt, ist bisher eine sog. „Angebotsplanung“ in der Hauptsache für ein benachbartes Speditionsunternehmen, das sich hier erweitern wollte. Inzwischen ist die Spedition nur noch bedingt interessiert verloren, da der Speditionsbetrieb nicht vollständig konfliktfrei mit der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung vereinbar ist. Außerdem bestehen für die Erschließung der Flächen im Bebauungsplan gravierende altlastentechnische und entwässerungstechnische Probleme. Der Bebauungsplan ist in der beabsichtigten Form nur schwer realisierbar.

#### 2.1.3 Gewerbliche Bauflächen am Eisenwerk

Die Anlage 5 verdeutlicht die Situation im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Eisenwerk. Die Bezeichnung „ehemalig“ rührt daher, dass der Bebauungsplan gerichtlich angefochten und für unwirksam erklärt worden ist. Seit der Unwirksamkeit werden Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortslage) behandelt. Bemerkenswert im Bereich des ehemaligen Eisenwerkes ist die hier verrohrte Schwelme. Die Verrohrung stellt infolge ihres desolaten Bauzustandes, vor allem aber wegen eines zu geringen Durchmessers einen Missstand dar, der sich nachteilig auf das gesamte östliche Stadtgebiet auswirkt.

#### 2.1.4 Gewerbliche Bauflächen im Bereich Weißenfeld

Die in der Anlage 6 dargestellten gewerblichen Bauflächen im Bereich Weißenfeld sind wegen des erforderlichen Erschließungsaufwandes wirtschaftlich nicht realisierbar. Der Erschließungsaufwand ist wegen des hydraulischen Engpasses im Bereich des Eisenwerkes und der daraus resultierenden notwendigen Rückhaltmaßnahmen wirtschaftlich nicht vertretbar.

#### 2.1.5 Gemischte Bauflächen Haßlinghauser Straße

Die in der Anlage 7 dargestellten gemischten Bauflächen sind im Bebauungsplan Nr. 78 „Haßlinghauser Straße“ festgesetzt und rechtsgültig. Die Umsetzung des Bebauungsplanes gestaltet sich jedoch bisher sehr problematisch. Ursächlich sind hierfür die Besitzverhältnisse (mehrere Besitzerfamilien) und der hohe Erschließungsaufwand.

#### 2.1.6 Gewerbliche Bauflächen nördlich Güterbahnhof

Die Anlage 8 stellt die gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 80 „Nördlich Güterbahnhof“ dar. Neben den gewerblichen Bauflächen, die der Bebauungsplan gegen die Ansiedelung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten verteidigen will, behandelt er noch Sondergebiete, die den hier ansässigen Baumarkt reglementieren. Sowohl der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan, als auch der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 58 „Talstraße“ werden augenblicklich gerichtlich angefochten. Ziel der Klagen ist die gerichtliche Erzwingung der Ansiedelung von Einzelhandelsstandorten.

#### 2.1.7 Gewerbliche und gemischte Bauflächen Viktoriastraße

Die Anlage 9 stellt die gewerblichen und gemischten Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“ dar. Der Bebauungsplan ist für einen mittlerweile insolventen Bauträger auf dem Gelände der Firma Zassenhaus entwickelt

worden. Wegen dessen Insolvenz hat sich die Umsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes verzögert. Mittlerweile ist eine Klage eines Bauträgers anhängig, der die Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters erzwingen möchte. Seit einigen Wochen interessiert sich auch ein anderer Bauträger für das Grundstück, der hier Gewerbebetriebe ansiedeln möchte. Unmittelbaren Zugriff und Entscheidungsgewalt über das Grundstück hat der Insolvenzverwalter der ehemaligen Firma Zassenhaus.

#### 2.1.8 Gewerbliche Bauflächen nördlich Viktoriastraße

Für den in Anlage 10 dargestellten Bereich besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und eine Veränderungssperre. Anlass hierfür war die Insolvenz bzw. die Aufgabe der ehemals hier ansässigen Gartenmöbelfabrik und die Befürchtung, dass potenzielle Einzelhändler hier Ansiedelungen beantragen könnten. Nachdem das Gelände aber von einer Schwelmer Spedition angepachtet wurde, besteht derzeit keine unmittelbare Gefahr für eine nachteilige Entwicklung. Möglicherweise kann der Bereich gemeinsam mit dem ehemaligen Zassenhaus-Gelände neu überplant werden, wenn der Bebauungsplan Nr. 80 durch das Gericht für unwirksam erklärt werden sollte.

#### 2.1.9 Gewerbliche Bauflächen nördlich Am Ochsenkamp

Die Anlage 11 stellt gewerbliche und Flächen für den Gemeinbedarf nördlich der Straße Am Ochsenkamp dar. Diese Festsetzungen stammen noch aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“. Zur Änderung der Fläche für den Gemeinbedarf in gewerbliche Baufläche wurde der Bebauungsplan Nr. 81 „Nördlich Am Ochsenkamp“ eingeleitet. Die AVU, Gevelsberg als Eigentümerin der Fläche für Versorgungsunterlagen hat mittlerweile signalisiert, dass sie kein Interesse an einer Änderung des Baurechtes habe, da die Fläche hochprofitabel verpachtet sei. Damit erübrigt sich eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahren, die übrigen gewerblichen Bauflächen können im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 23 „Fillkuhle“ beurteilt werden.

#### 2.1.10 Interkommunale gewerbliche Bauflächen in Linderhausen

Die Anlage 12 stellt in einem sehr groben Umfang mögliche interkommunale gewerbliche Bauflächen in Linderhausen dar.

Seit dem Jahre 2010 ist der Regionalverband Ruhr zusammen mit der Kreisverwaltung auf die kreisangehörigen Städte zugekommen, um den Gewerbeflächenmangel interkommunal zu regeln. Dabei wurden zunächst 10 Standorte im Kreisgebiet auf ihre mögliche Eignung untersucht. Der Untersuchungsprozess wurde immer weiter verfeinert und der in Anlage 12 dargestellte Suchraum wird mittlerweile einer Machbarkeitsstudie unterzogen.

Die Flächendarstellung in Anlage 12 stellt eine etwas konkretere Flächendarstellung der Stadtverwaltung für das Schwelmer Stadtgebiet gegenüber Darstellungen von RVR und EN-Kreis auf EN-Kreis Ebene dar. Bisherige Voruntersuchungen lassen es für sinnvoll erscheinen im Bereich zwischen der Kreuzung Heide und der Stadtgrenze zu Wuppertal auch Flächen südlich der Gevelsberger Straße (L 726) mit in die Machbarkeitsstudie einzubeziehen. Welche konkrete Lage und welche Flächengröße ein solches interkommunales Gewerbegebiet auf Schwelmer Stadtgebiet tatsächlich haben könnte, kann erst mit Abschluss der Machbarkeitsstudie eingeschätzt werden. Über den Fortgang der Machbarkeitsstudie wird die Verwaltung die politischen Gremien fortlaufend unterrichten. Unter Würdigung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bleibt eine Beschlussfassung zum ob und wie bzgl.

Interkommunaler GE-Flächen in Schwelm zu einem späteren Zeitpunkt- dem Rat der Stadt Schwelm vorbehalten.

Letztlich ist in diesen Überlegungen das Stocken der Aufstellung des FNP begründet. Vor dem Abschluss des Planungsverfahrens für das mögliche interkommunale Gewerbegebiet können entsprechende Ausweisungen für den Schwelmer Flächennutzungsplan nicht vorgenommen werden. Die Hoffnung auf die Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes kann letztlich als Hoffnung für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen in Schwelm bezeichnet werden und der FNP muss bis zu einer Entscheidung im Verfahren ruhen.

## **2.2 Sportflächen**

Die in Schwelm vorhandenen Sportflächen dienen dem Schulsport und dem Vereins- bzw. Breitensport. Die vorhandenen Sportanlagen sind bereits vor mehreren Jahrzehnten errichtet worden und in ihrer Ausstattung entsprechend überaltert. Die überalterten Rasen- und Tennenflächen erfordern wegen ihrer Überalterung einen entsprechen hohen Pflegeaufwand. Bei den Schwelmer Sport-Vereinen bestehen Interessen, die genutzten Sportflächen mit Kunstrasen zu versehen. Dabei wurden unterschiedliche Konstruktionen mit Konzentrationen des Spielbetriebes und Grundstücksverkäufen zur Finanzierung der Projekte erdacht. Die Überlegungen der Vereine scheiterten jedoch an ungünstigen Rahmenbedingungen, die auf den jeweiligen Standorten eine Verbesserung der Situation behinderten. Diese werden nachfolgend bei der Beschreibung der jeweiligen Standorte erläutert.

### **2.2.1 Sportfläche Martfeld**

Die Anlage 13 stellt die Sportfläche neben der Freizeitanlage Martfeld dar, die vielfach auch Sportplatz am Brunnen bezeichnet wird. Die Sportanlage wird in erster Linie für den Vereins- und Breitensport genutzt und ist in den siebziger Jahren errichtet worden. Das Großspielfeld ist mit einem Naturrasenbelag ausgestattet, Laufbahnen existieren nicht.

In den Finanzierungsplänen der Sportvereine stand diese Sportanlage schon länger zur Disposition, d.h. die Sportanlage sollte zur Entwicklung von Wohnbauflächen und zur Finanzierung der Kunstrasenprojekte veräußert werden. Die Verwaltung steht diesen Absichten grundsätzlich positiv gegenüber, und sieht gute Aussichten, die Fläche zu vermarkten. Da die Fläche sowohl innenstadtnah, als auch der Freizeitanlage Martfeld unmittelbar benachbart ist, ist eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht durchaus positiv zu betrachten. Dabei kann sowohl eine Bebauung z.B. mit sogenannten Stadtvillen, oder auch eine Nutzung mit einem Hotelstandort in Frage kommen.

### **2.2.2 Sportfläche Rote Berge**

Die Anlage 14 stellt die Sportflächen an den Roten Bergen, an der Milsper Straße gelegen, dar. Die Sportanlage ist mehrere Jahrzehnte alt und in einem entsprechend abgenutzten Zustand. Das Großspielfeld weist einen Tennenbelag auf und ist von Laufbahnen umgeben.

Überlegungen, diese Sportanlage zur zentralen Sportanlage in Schwelm mit zwei Kunstrasenflächen aufzuwerten und auszubauen scheiterten an ungünstigen Rahmenbedingungen. Auszugsweise seien hier genannt: Altlasten im Untergrund, problematische Erschließung, mangelnde Abstandsflächen etc.

### **2.2.3 Sportflächen an der Rennbahn**

Die Anlage 15 stellt die Sportanlage an der Rennbahn dar. Neben einem Großspielfeld in Tennenbauweise mit umgebender Tartanbahn ist hier zusätzlich ein Kombinationskleinspielfeld mit Fallschutzbelag vorhanden. Die Sportanlage ist ebenfalls mehrere Jahrzehnte alt und wird neben dem Vereinssport auch für den Schulsport genutzt.

Für die Sportanlage bestanden ebenfalls Ausbauüberlegungen mit Kunstrasenbelag, Vereinhaus, Trainingsplätzen usw., die wiederum an unterschiedlichen nachteiligen Rahmenbedingungen scheiterten.

#### 2.2.4 Sportflächen Wilhelmshöhe

Die Anlage 16 stellt die früherer Sportanlage an der Grothestraße dar. Hier ist ein improvisiertes Großspielfeld ohne Laufbahnen vorhanden. Außerdem existiert eine Weitsprunggrube. Das Großspielfeld muss als improvisiert bezeichnet werden, da es einen diagonalen Höhenunterschied von ca. 2m aufweist. Insgesamt ist die Sportanlage in einem maroden Zustand, so dass der Schulsport sich mittlerweile zurückgezogen hat und der Platz hauptsächlich von „Freizeitmannschaften“ genutzt wird.

Der im Auftrag des Fachbereiches Jugend erstellte Spielflächenbedarfsplan ergab in seinem Ergebnis ein deutliches Defizit an Angeboten für Jugendliche und Heranwachsende. Aus diesem Grunde bestehen gemäß Ratsbeschluss vom 31.03.2011 (SV Nr. 032/2011) Überlegungen, den Sportplatz an der Wilhelmshöhe umzubauen in eine Spiel- und Freizeitfläche und mit entsprechenden Angeboten dieser Nutzergruppe zur Verfügung zu stellen. Denkbare Angebote könnten sein: Parcouranlage, Ballspielflächen, Scaterflächen und Chillbereiche.

#### 2.2.5 Mögliche Sportflächen im Bereich des Bahnhof Loh

Die Anlage 4 stellt die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ dar. Wie im Kapitel 2.1.2 „gewerbliche und gemischte Bauflächen“ dargestellt, ist die Verwirklichung des Bebauungsplanes in der geplanten Konzeption nicht realisierbar. Mittlerweile sind Überlegungen an die Verwaltung herangetragen worden, die Flächen des ehemaligen Bahnhof Loh zu einer zentralen Sportanlage für Schwelm auszubauen. Bestandteil dieser Überlegungen ist auch die Aufgabe des Sportplatzes am Brunnen und die Veräußerung des Grundstückes zur Gegenfinanzierung. Nach einer ersten Prüfung durch die Verwaltung könnte der vorhandene Bereich flächenmäßig ausreichen und das Projekt wird seitens der Verwaltung unterstützt. Es ist davon auszugehen, dass am Bahnhof Loh für eine zentrale Sportanlage auch die sonstige erforderliche Infrastruktur (z.B. Stellplatzflächen) realisierbar ist.

### 2.3 Wohnbauflächen

Wie auch für die gewerblichen Bauflächen, hat der Regionalverband Ruhr eine Bedarfsberechnung für die der Stadt Schwelm zustehenden Wohnbauflächen erstellt. Diese Bedarfsberechnung ist dieser Vorlage als Anlage 17 beigefügt.

#### 2.3.1 Wohnbaufläche Winterberg

Der Bebauungsplan für die in Anlage 18 dargestellte Wohnbaufläche Winterberg befindet sich im Augenblick in der Aufstellung. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Ende des Jahres 2011 in die öffentliche Auslegung geht.

### 2.3.2 Wohnbaufläche Bahnhof Loh

Die Anlage 4 stellt unter anderem auch Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ dar. Wie bereits in den Kapiteln 2 Gewerbeflächen und 3 Sportflächen erläutert, ist die ursprüngliche Planung des Bebauungsplanes nicht ohne weiteres umsetzbar. Inwieweit die Wohnbauflächen mit einer geänderten Nutzung für eine Sportanlage vereinbar sind, ist noch zu ermitteln. Der Konflikt Sport- und Freizeitlärm muss in einem geänderten Bebauungsplan durch eine entsprechende Geräuschimmissionsprognose bewältigt werden.

### 2.3.3 Wohnbaufläche an der Dammschen Wiese

Die Anlage 19 zeigt Wohnbauflächen an der sog. „Dammschen Wiese“, einer innerstädtischen Wiesenfläche. Möglicherweise ist eine geplante Bebauung ohne Bebauungsplan entlang der Sternenburgstraße realisierbar.

### 2.3.4 Wohnbauflächen im Bereich Kornborn

Die Anlage 7 zeigt unter anderem auch Wohnbauflächen, die ursprünglich gemeinsam mit denen des „Neuen Wohngebietes Brunnen“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen wurden. Nachdem die Vermarktung der Bauflächen des „Neuen Wohngebietes Brunnen“ zumindest hinter den ehemaligen Prognosen hinterherhinkt, soll von der Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Bereich Kornborn abgesehen werden.

### 2.3.5 Wohnbauflächen im Bereich Fuchssiepen

Die Anlage 20 zeigt Wohnbauflächen, die sich am Fuchssiepen, nördlich der Winterberger Straße befinden. Seit mehreren Jahren haben sich unterschiedliche Bauträger und Architekten an der Realisierung dieser Flächen versucht. Die Realisierung scheiterte jeweils an der isolierten Situation der Flächen, eine Erschließung war nicht möglich. Aus diesen Gründen soll auf eine Weiterentwicklung der Wohnbauflächen verzichtet werden, die Flächen sollen dem Grünzug Fuchssiepen zugeschlagen werden.

### 2.3.6 Wohnbauflächen an der Schwelmer Brauerei

Die Anlage 21 zeigt übersichtsmäßig eine gemischte Bauflächen, in der sich der Bereich der Schwelmer Brauerei befinden. Im Rahmen der Diskussionen, die aktuell um die Brauerei geführt werden, ist es vertretbar die Fläche auch hier zu behandeln. Es ist nicht auszuschließen, dass das Grundstück der Brauerei nach einer möglichen Einstellung des Brauereibetriebes, einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte. Wegen der zentralen Lage in der Innenstadt könnte die zukünftige Nutzung, zumindest teilweise, im Wohnen bestehen. Die Verwaltung empfiehlt, diese zu erwartenden Entwicklung zu gegebener Zeit mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu lenken.

### 2.3.7 Wohnbauflächen an der Drosselstraße

Die Anlage 22 zeigt geplante gemischte Bauflächen an der Drosselstraße. Das Grundstück der ehemaligen Pestalozzischule soll voraussichtlich mit dem Parkplatz Drosselstraße an einen Investor veräußert werden, der hier neben Gewerbe- und Einzelhandel im Erdgeschoss Wohnflächen errichten wird. Die Absicht deckt sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der sich im Augenblick im Aufstellungsverfahren befindet.

### 3. Beschreibung des Konsenses

Wie bereits in den Vorbereitungen erwähnt, erhielten die Fraktionen im Workshop am 13.07.2011 Gelegenheit, ihre Haltung zur beschriebenen Flächenproblematik zu schildern. Nach der sich anschließenden Diskussion konnte für die vertretenen Fraktionen folgender Konsens hergestellt werden:

- Bereich Bahnhof Loh – Das Gelände des ehemaligen Bahnhofes Loh soll zu einer Sportfläche entwickelt werden.
- Bereich Zassenhaus – Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“ soll vorrangig im Sinne der Ansiedelung von Gewerbebetrieben behandelt werden. Die Ansiedelung eines Einzelhandelsbetriebes ist auch denkbar.
- Bereich Linderhausen – Die Entwicklung des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes in Linderhausen soll unterstützt werden.
- Bereich entlang der B7 – Der Bereich entlang der B7 soll von zentrenrelevantem Einzelhandel freigehalten werden.
- Bereich Sportplatz Brunnen – Das Grundstück des Sportplatzes am Brunnen soll bebaut werden.
- Bereich Sportplatz Wilhelmshöhe – Der Sportplatz Wilhelmshöhe soll zu einem Spiel- und Freizeitfläche entwickelt werden.
- Bereich Sportplatz an der Rennbahn – Die Sportanlage soll als Ausweichstandort und für den Schulsport erhalten bleiben.
- Bereich Sportplatz Rote Berge – Die Sportanlage soll mittelfristig aufgegeben werden.

Die hier aufgelisteten Inhalte des Konsenses vom 13.07.2011 sind als mittel- bzw. langfristige Absichtserklärungen zu verstehen. Diese zwischen Verwaltung und Politik abgestimmte Haltung erleichtert es der Verwaltung auf Planabsichten zu reagieren, die an die Stadt Schwelm herangetragen werden. Ebenso sollen die formulierten Planabsichten Basis für die städtische Flächennutzungsplan-Aufstellung sowie das Regionalplanverfahren des RVR sein.

Um die Verwaltung in die Lage zu versetzen, verbindlich handeln zu können, wurde der im Workshop erlangte Kompromiss in Gänze in den Beschlussentwurf dieser Vorlage übernommen und soll als solcher beschlossen werden.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe

