

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 193/2012**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern Döinghauser Straße - Antrag der FDP-Fraktion vom 06.07.2012 Bebauungsplan "Parkfläche sichern"</b>		
Datum <b>12.09.12</b>	Geschäftszeichen <b>StEB/Le</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1, Lageplan (1 Seite)</b> <b>Anlage 2, Übersichtsplan (1 Seite)</b> <b>Anlage 3, Antrag FDP (1 Seite)</b>
Federführender Fachbereich: <b>Stadtentwicklungsbüro</b>		Beteiligte Fachbereiche: <b>FB 3</b>
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	02.10.2012	Vorberatung
Hauptausschuss	15.11.2012	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	29.11.2012	Entscheidung

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 24 barrierefreien Wohneinheiten an der Döinghauser Straße vor. Die Angelegenheit wurde dem Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung bereits im nichtöffentlichen Teil seiner Sitzung am 19.06.2012 mit der Vorlage 135/2012 vorgestellt.

Mit Schreiben vom 06.07.2012, das dieser Vorlage als Anlage 3 beigefügt ist, stellte die FDP-Fraktion im Rat der Stadt Schwelm einen Antrag, der hiermit zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird. Der Antrag zielt auf die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zum Erhalt der an der Döinghauser Straße vorhandenen Parkfläche als Ganzes ab.

Die grundsätzliche Haltung der Verwaltung zum geplanten Bauvorhaben ist bereits in der Vorlage 135/2012 dargestellt. Darüber hinaus sind für den Rat der Stadt Schwelm und seine Fachausschüsse bei der Abwägung einige ergänzende Sachverhalte erforderlich, die hier angeführt werden sollen.

Das Grundstück befindet sich in dem Bereich der Döinghauser Straße zwischen Haus Nr. 19 Viktoriastraße und Haus Nr. 20 Döinghauser Straße. Der Standort der geplanten Baukörper sollen eine maximale Bebauungstiefe von ca. 47.00 m (gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche) nicht überschreiten.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Grünfläche als Teilfläche der Parkanlage. Es wird angeführt, dass bedingt durch das o.g. Planvorhaben die Qualität der Parkanlage als Ort der Ruhe und Erholung gefährdet sei. Des weiteren markiere die Parkanlage einen wichtigen Bereich der „Innenstadterschließung“, die auch ökologisch einen hohen Stellenwert habe. Weiterhin solle geprüft werden mit welchen Maßnahmen (Spielplatz, Skaterpark etc.) in dem Bereich der Parkanlage Attraktivitätssteigerungen für Kinder und Jugendliche entwickelt werden könnten.

Zunächst möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass sie den ökologische Stellenwert der Parkanlage durchaus bestätigt und den grundsätzlichen Erhalt der Parkanlage zwischen Bahnhofstraße und Döinghauser Straße verfolgt. Für das in Rede stehende Bauvorhaben müssen jedoch verschiedene Gesichtspunkte festgehalten werden.

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück handelt es nicht um ein städtisches, sondern es befindet sich im Besitz der evangelischen Kirchengemeinde, die es an die Hans Grünwald Stiftung übereignen will, welche dann dort ihre Bauabsichten verwirklichen möchte. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein alltägliches Immobilienvorhaben, sondern gewissermaßen um eine Ergänzung des auf der westlichen Straßenseite vorhandenen Feierabendhauses. Die Hans Grünwald Stiftung hat in Vorbereitung des vorgelegten Konzeptes bereits Gespräche mit dem Feierabendhaus geführt, die die Ausgestaltung der Ergänzung bzw. der Kooperation zum Gegenstand hatten.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die angesprochenen Veränderungen vertretbare Auswirkungen auf die Parknutzung haben, da durch die geplante Maßnahme nur ein Bruchteil (ca.15 %) der gesamten Parkanlage (Kirche/Stadt Schwelm) betroffen ist.

Grundsätzlich besteht durch die Realisierung der Maßnahme die Möglichkeit, moderne seniorengerechte Wohnformen zu entwickeln, die auch einen öffentlichen Belang abdecken. Durch die Standortwahl in direkter Nachbarschaft des Feierabendhauses ist zudem eine optimale logistische Verknüpfung mit den dort vorhandenen Versorgungsmöglichkeiten/-einrichtungen (Verpflegung, Pflegepersonal etc.) gegeben.

Bauplanungsrechtlich handelt es sich hier um eine Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Hiernach wird die Zulässigkeit geprüft, wie sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der Näheren Umgebung einfügt.

Die nordöstliche Straßenrandbebauung der Döinghauser Straße weist eine uneinheitliche Bebauungstiefe und Geschossigkeit auf. Das geplante Vorhaben besteht aus zwei korrespondierenden Baukörpern, die in drei- und Viergeschossiger Bauweise auf der ca. 3000m<sup>2</sup> großen Teilfläche Döinghauser Straße errichtet werden sollen. Den beiden Baukörpern ist südwestlich ein kleiner gemeinsamer Platz vorgelagert, der die fußläufige Erschließung der beiden Baukörper und in den nordöstlich anschließenden Park hinein zwischen Döinghauser Straße und Bahnhofstraße übernimmt.

Der geplante Lückenschluss zwischen den Grundstücken Viktoriastraße 19 und Döinghauser Straße 20 lässt keine weiteren städtebaulich unerwünschten Entwicklungen erwarten, es handelt sich vielmehr um eine sinnvolle innenstadtnahe Nachverdichtung. Aufgrund der v.g. Rahmenbedingungen geht die Verwaltung davon aus, dass das geplante Vorhaben sich sowohl hinsichtlich der Stellung und Einbindung der Gebäude in den vorhandenen Bebauungszusammenhang bzw.

Parkfläche einfügt. Durch die Anwendung des § 34 BauGB ist aus hiesiger Sicht die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausreichend gewährleistet .

Sollte ein Bebauungsplan (Flächengröße ca. 1.9 ha) zur „Erhaltung der Grünfläche“ entwickelt werden, so entstehen Kosten für Gutachten, Erstellung des B-Planes und Verfahrensbegeleitung von voraussichtlich ca. 10.000 €. Beachtlich sei auch noch der Hinweis, dass bei Umsetzung der Baumaßnahme die wegfallende Grünfläche Pflegekosten von derzeit ca. 3000 €/Jahr für die Pflege von ca. 15 Bäumen, Gehweg und Wiesenflächen einspart.

Die Verwaltung weist nochmals daraufhin, dass durch die Realisierung dieses Vorhabens nicht nur die Möglichkeit besteht dem öffentlichen Belang, innenstadtnahe seniorengerechte Wohnformen zu entwickeln und zu fördern, sondern auch den städtebaulichen Zielen innerstädtische Baulücken zu schließen und eine weitere Zersiedlung der Landschaft in den Außenbereich hinein zu verhindern entsprochen wird.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, auf die Entwicklung des B-Planes zur „Erhaltung der Grünfläche“ (1,9 ha) zu verzichten, da sowohl durch Anwendung des § 34 BauGB keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind, als auch der Entwicklungsaufwand und o.g. Kosten für einen B-Plan und der Pflegeaufwand für die ca. 3000 m<sup>2</sup> große Grünfläche zugunsten des Baugrundstückes eingespart werden können.

Die Anregung zur Weiterentwicklung der Parkfläche als Jugend- und Freizeitfläche sieht die Verwaltung wegen der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete und der daraus resultierenden Konflikte kritisch. Für eine solche Entwicklung favorisiert die Verwaltung weiterhin den Standort auf dem ehemaligen Sportplatz an der Wilhemshöhe.

In der Sitzung des Ausschusses wird das Konzept der Ergänzung bzw. Kooperation mit dem Feierabendhaus von Vertretern der Hans Grünewald Stiftung und das städtebauliche Konzept vom beauftragten Architektenbüro vorgestellt.

Dieser Vorlage sind als Anlage 2 eine Übersicht der geplanten Baumaßnahme, sowie als Anlage 2 ein Übersichtslageplan der Parkanlage beigefügt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Produkt Nr. **Bezeichnung**  
09.02.02. Bodennutzung

<b>Aufwand</b>	<b>Ertrag</b>	<b>Einmalig</b>	<b>Wiederkehrend</b>	<b>Investiv</b>	<b>Konsumtiv</b>	Bedarf i. Haushaltsjahr	Folgekosten
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
							10.000 € in
							2013



Im Etat enthalten: ja

nein

**Deckungsvorschlag:**

Entfällt

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe