

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

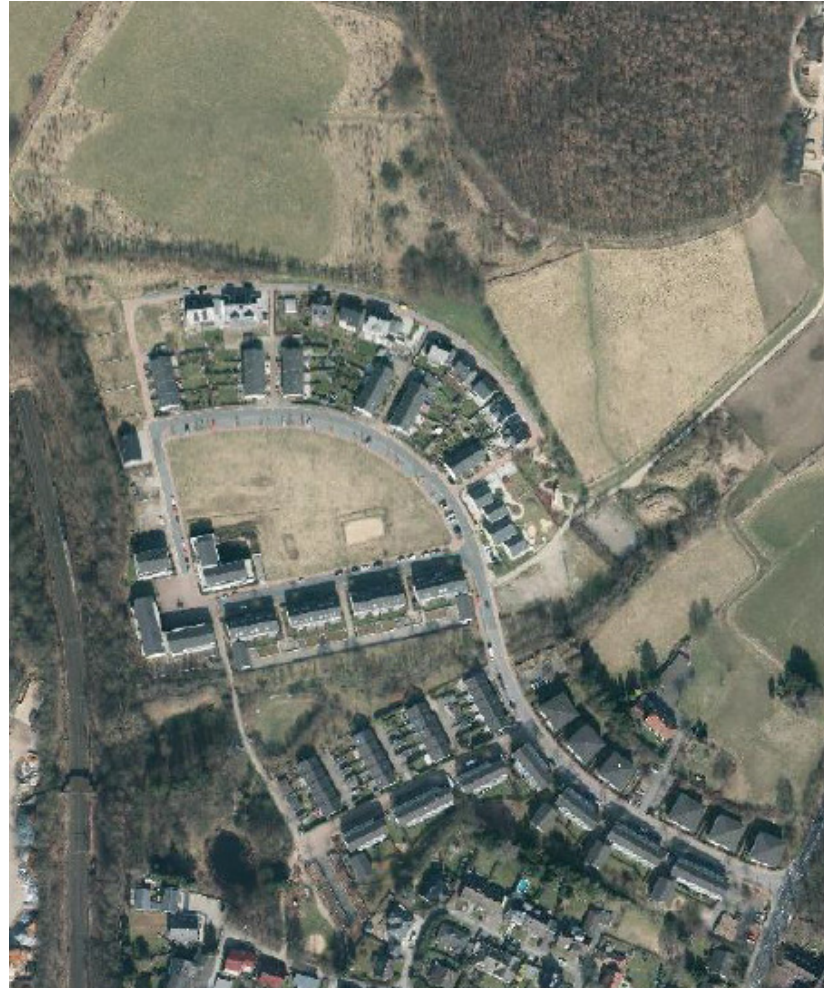
Entwicklung des Wohngebietes

- 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



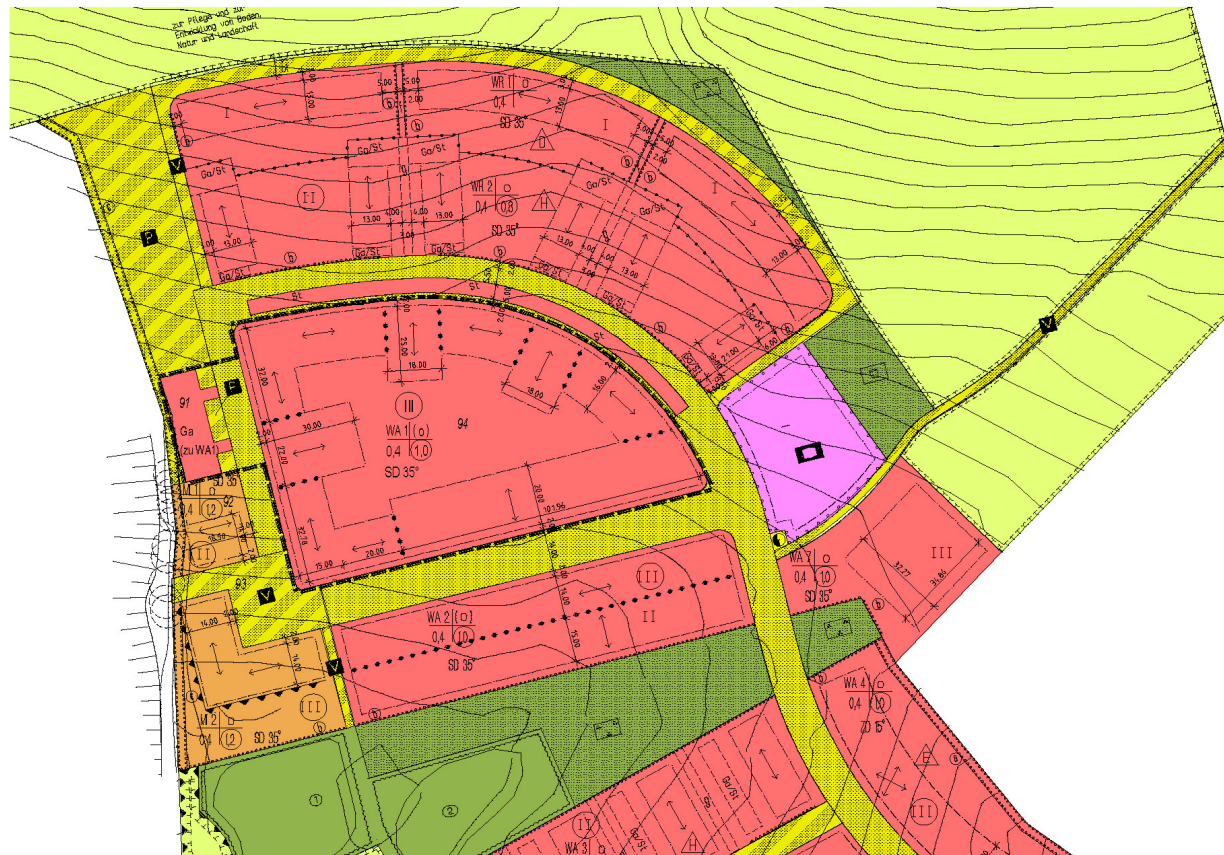
Aktuelle Rahmenbedingungen

- 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 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl (GFZ) (8.19 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (GRZ) (8.20 BauNVO)
- II Vollgeschosse, maximal (8.28 BauNVO)
- ED offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind (8.25 BauNVO)
- 2 Wo Wohnungen je Gebäude, maximal (8.9.2) Nr. 8 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen (8.23 BauNVO)

Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (8.9.7) BauNVO

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)

SCHWELMER & SOZIALE
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Planungsleitung:
Horst Pflot
Hartrud Wetters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dortmund, 11. Mai 2017

Plan und Planzeichen sind urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe oder die Nutzung ohne schriftliche Genehmigung ist ausdrücklich untersagt.