

BERICHTSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 152/2008

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Rahmenplan Winterberg - Vorstellung der Büros		
Datum 26.08.08	Geschäftszeichen FB 5/Klostermann	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 01: Luftbild (o.M.)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 Planung, Bauordnung		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	23.09.2008	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden verschiedene Flächen für die potenzielle Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen diskutiert.

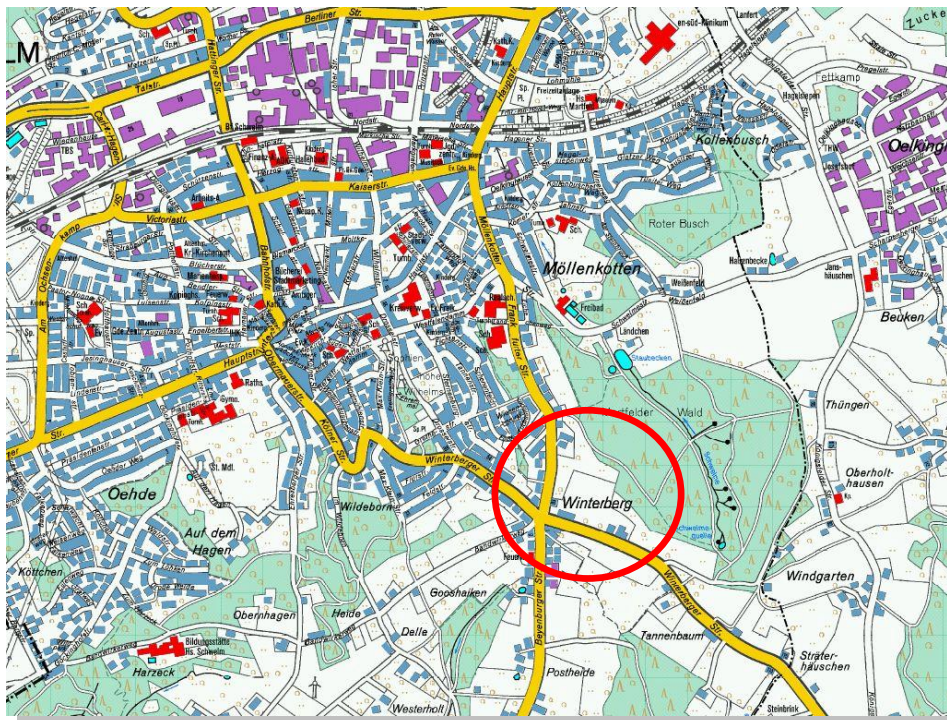


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, o.M.

Im Fokus steht dabei die Fläche Winterberg, die im neuen FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Das Gebiet liegt südöstlich der Innenstadt Schwelms im Stadtbezirk Möllenkötten und wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt: Im Westen durch die Frankfurter Straße, im Osten durch Waldflächen und im Süden durch die Winterberger Straße. Einschließlich der vorhandenen Bebauung hat die Fläche eine Größe von ca. 8,4 ha. Die Entfernung (Luftlinie) zur Stadtmitte (Bürgerplatz) beträgt ca. 1 km (s. Abb. 1, Lage im Stadtgebiet).

Für den Großteil der Fläche liegt eine landesplanerische Zustimmung zur Darstellung als Wohnbaufläche in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits seit 1995 vor. Eine verbindliche Bauleitplanung soll erst am Anschluss an die Rahmenplanung erfolgen.

Die Fläche befindet sich überwiegend in städtischen Eigentum (s. Abb. 2, Städtisches Eigentum) und stellt eine der wenigen städtischen Flächenreserven dar, die für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang soll das Gebiet Winterberg i.S. einer Flächenvorratspolitik in mehreren zeitlichen und baulichen Stufen entwickelt werden, wobei diese aufeinander aufbauen müssen. Dieses ist in einem Baustufenplan mit Erläuterungsbericht deutlich zu machen. Dabei soll auch dargelegt werden, wie während der Bauphase weiterer Stufen ein weitestgehend störungsfreies Wohnen in dem bereits verwirklichten Abschnitt gewährleistet werden kann (Erschließung). Bei der stufenweisen Entwicklung des Winterbergs spielt auch die demografische Entwicklung der Stadt Schwelm eine bedeutende Rolle.

Der Landschaftsplan des Ennepe-Ruhr-Kreises trifft keine Aussagen für das Plangebiet. Der östlich angrenzende Wald wird als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. In diesem Zusammenhang sind entsprechende Abstände zu berücksichtigen. In die Planungen müssen auch relevante Aussagen des Stadtökologischen Fachbeitrages und des Klimagutachtens einfließen bzw. abgewogen werden.

Zur Zeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Pferdehaltung, s. Luftbild Anlage 1).

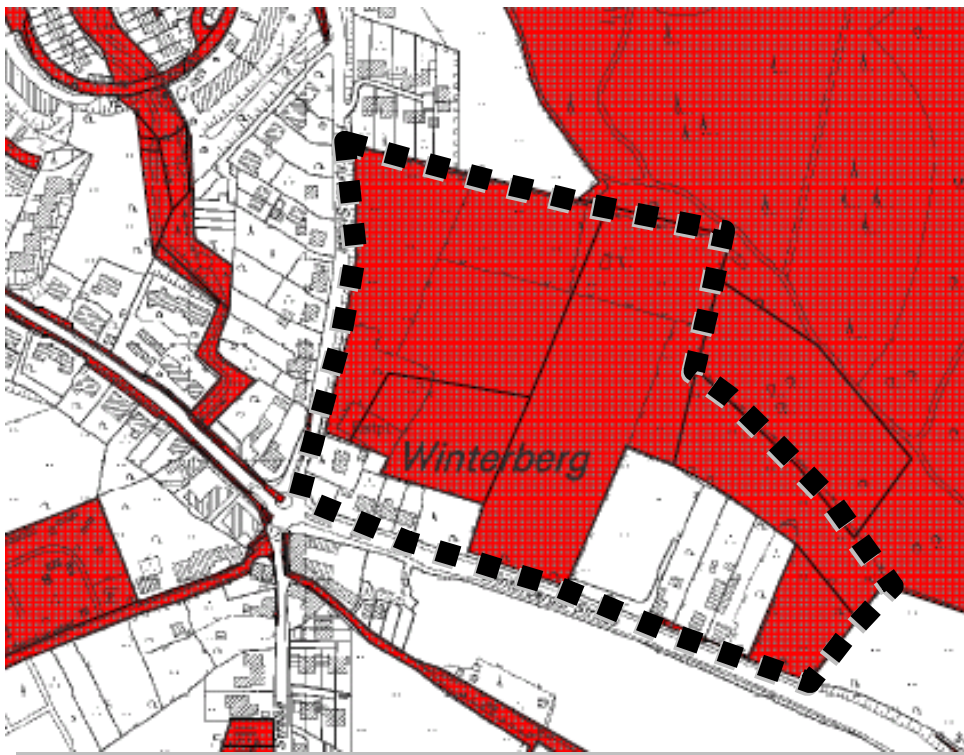


Abbildung 2: Städtisches Eigentum, o.M.

Aufforderung an drei Büros zur Abgabe eines Angebotes

Drei Planungsbüros wurden aufgefordert, ein Angebot für einen Städtebaulichen Rahmenplan unter Berücksichtigung nachfolgender Themen abzugeben.

- In einer Umsetzungsstrategie ist aufzuzeigen, in welcher Form das Baugebiet (stufenweise) verwirklicht werden kann, wobei auch finanzielle Aspekte darzulegen sind.
- Auch soll der aktuellen Diskussion um Klimawandel und Energiepreise Rechnung getragen werden, indem innovative, zukunftsfähige Konzepte zum energieeffizienten Bauen einschließlich potenzieller Fördermöglichkeiten für Bauherren aufgezeigt werden.
- Die Konzeption soll auch Aussagen zu erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen treffen.

Aufgrund schwieriger Bodenverhältnisse ist die Versickerung von Niederschlagswasser in vielen Bereichen Schwelms nicht bzw. nur mit hohem technischen/finanziellem Aufwand möglich. Für den Umgang mit Niederschlagswasser sollen ebenso wie für die Abwässer Vorschläge gemacht werden. Eine Untersuchung zur Niederschlagsversickerung wird dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt. Die Rahmenplanung soll auch Aussagen zum näheren Umfeld des Plangebietes treffen, was einerseits die Einbindung in die Umgebung als auch die Definition als eigenständiges neues Quartier betrifft.

Das Angebot soll sowohl mehrere Abstimmungstermine mit dem zuständigen Fachbereich 5 Planung und dem Gremium für Stadtentwicklung | FNP Neuaufstellung umfassen, als auch die Präsentation des fertigen Rahmenplanes im Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung (öffentliche Sitzung des AUS).

Die folgenden **Unterlagen** sollen mindestens eingereicht werden:

- Städtebaulicher Rahmenplan 1:2000 mit Aussagen zu Erschließung (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV, MIV, Stellplätze) Infrastruktur, Freiraum) mit Varianten,
- Projektablauf- und Baustufenplan,
- Schwarzplan sowie
- Erläuterungsbericht

Darüber hinaus wurde es dem Auftragnehmer freigestellt, weitere aus seiner Sicht erforderliche Leistungen anzubieten.



Abbildung 3: Plangebiet. Blick Richtung Norden

Vorstellung der Angebote zur Rahmenplanung durch die Büros im AUS

Referenzen der einzelnen Büros stehen im Internet zur Verfügung; die Vorstellung soll in folgender Reihenfolge geschehen:

- Niemann+Steege [www.niemann-steege.de]
- Pesch&Partner [www.pesch-partner.de]
- Post Welters [post-welters.de]

Jedes Büro erhält 15 min Zeit, um das Angebot vorzustellen. Im Anschluss sind jeweils ca. 5 min für Rückfragen durch die Mitglieder des AUS vorgesehen. Die Beratung und Entscheidung über die Auftragsvergabe erfolgt im nicht öffentlichen Teil dieser Sitzung (SV 151/2008).

Der Bürgermeister
gezeichnet
Dr. Steinrücke