

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 112/2025

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Stadtentwicklung Schwelm-West		
Datum 16.05.25	Geschäftszeichen 121/ple	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) 36. FNP Rathaus_vor Änderung 36. FNPRathaus _nach Änderung ehem. Rathaus_B PlanGeltungsbereich Erweiterung der Engelbert Grundschule_02C Geltungsbereich BPlan ehem. G.-H.-Schule Geltungsbereich GHS farbig Geltungsbereich Rathaus farbig Städtebaulicher Vertrag Altes Rathaus Städtebaulicher Vertrag ehem GHS Wirtschaftlichkeitsvergleich
Federführender Fachbereich: Geschäftsbereichsleitung III		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Hauptausschuss	22.05.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	05.06.2025	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwicklung der städt. Grundschule Engelbertstraße am aktuellen Standort wird beschlossen. Die bisherigen Planungen zur Entwicklung am Standort der ehemaligen Gustav-Heinemann-Schule werden damit verworfen.
2. Der Aufstellungsbeschluss zur **36. Flächennutzungsplan-Änderung** Bereich ehem. Rathaus Hauptstraße 14 gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB wird beschlossen.
3. Der Rat beschließt die Aufstellung der Bebauungspläne:

a. Ehemalige Gustav-Heinemann-Schule

Der Rat der Stadt Schwelm beschließt gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“ im beschleunigten Verfahren.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB kann abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 14, Flurstücke 209, 210, 223, 326 - 330, 345 – 351, 375, 376 tlw., 377 tlw., 386 und 387.

Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

b. Ehemaliges Rathaus Hauptstraße 14

Der Rat der Stadt Schwelm beschließt gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „ehem. Rathaus“.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB kann abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 14, Flurstücke 209, 210, 223, 326 - 330, 345 – 351, 375, 376 tlw., 377 tlw., 386 und 387.

Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

4. Der Rat beschließt die „**städtebaulichen Verträge**“ mit der S-Projekt Schwelm-Sprockhövel GmbH.

Sachverhalt:

Allgemein:

Der Bereich „Schwelm West“ ist ein sehr heterogener Bereich in unserer Kommune und zeichnet sich u.a. dadurch aus, dass er Wohnquartier für viele Familien ist und somit auch schulische Einrichtungen beherbergt. Vor einigen Jahren wurde die dort angesiedelte Hauptschule „West“ (Gustav-Heinemann-Schule) aufgegeben.

Damit wurde z. B. auch die über die Grenzen unserer Stadt bekannte Sporthalle West geschlossen. Im Gegensatz wurde aber u.a. der Sportplatz an der Rennbahn mit einer Spielfläche aus Kunstrasen und einer Beachvolleyballanlage aufgewertet.

Außerdem entstanden 2 4 gruppige Kindergärten in Trägerschaft des Deutschen Roten Kreuzes.

Mit Umzug der Verwaltung in das neue Rathaus ist an der Hauptstraße 14 ein weiterer Leerstand entstanden.

Diese Beschreibung umfasst sicherlich nur einen Teil der zu nennenden Facetten.

Gleichwohl bietet diese Situation jetzt die vielleicht einmalige Gelegenheit sich dieses Gebietes ganzheitlich oder zumindest in weiten Teilen zu widmen.

Sachverhalt zu Beschlusspunkt 1:

Seit vielen Jahren wird über die zukünftige örtliche Ansiedlung der Grundschule Engelbertstraße diskutiert. Im letzten Jahr hat die Verwaltung dieses Thema neuerlich aufgenommen und vom Rat den Auftrag bekommen eine endgültige Klärung dieser Fragestellung auf den Weg zu bringen. Ein wichtiger Punkt hierbei sollte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung als Entscheidungsgrundlage sein. Ein weiterer Punkt sollte auch sein, dass noch in dieser Ratsperiode eine Entscheidung getroffen werden solle.

Als Anlage zu dieser Vorlage ist die beauftragte Wirtschaftlichkeitsanalyse beigelegt. Diese wurde in Abstimmung mit der NRW-Bank erstellt und von dieser zertifiziert.

Im Wesentlichen gibt sie Auskunft über die Baukosten am jetzigen Standort im Vergleich zur ehemaligen GHS. Hierbei ist zu beachten, dass die Daten der Partnerschaft Deutschland zum Zwecke der Vergleichbarkeit auf das Flächenmaß am jetzigen Standort angepasst wurde und die Werte indiziert sind.

Auch wurde angestrebt die Sporthallen vergleichbar zu machen.

Außerdem wurde bei dem Neubauteil die Gebäudeleitlinie angesetzt. Sofern dies bei der Ertüchtigung der Sporthalle sinnvoll ist, wurden auch diese Kosten berücksichtigt

Es wurde auch eine Lebenszyklusbetrachtung gemacht. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese aber unter Berücksichtigung der sich permanent ändernden Schulleitlinien nur als theoretischer Wert gesehen werden.

Bei der graphischen Darstellung ist darauf hinzuweisen, dass die Schule hier eine perspektivische Entwicklungsmöglichkeit zur 4. Zügigkeit hat. Ferner wurde durch die Planung eines Aufzuges erreicht, dass alle Etagen sowohl im Neu- wie auch in den Altbauten barrierefrei zu erreichen sind.

Im Weiteren wird auf die Vorlage 108/2015/1 verwiesen, welche am 12.05.25 im Schulausschuss verwiesen. Die graphische Darstellung ist ebenfalls Anlage dieser Vorlage.

Sachverhalt zu Beschluss 2 FNP ehem. Rathaus

Aufgrund der Aufgabe des Rathauses am Standort Hauptstr. 14, kann das Grundstück nun einer anderen Planung zugeführt werden.

Die Flächen für die Landwirtschaft hinter dem ehem. Rathaus sind seit mehreren Jahren ebenfalls vom Eigentümer als Wohnbauflächen beantragt worden. Die Planung scheiterte u.a. an der fehlenden Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung, die nun über das Grundstück Hauptstraße 14 geführt werden kann.

Geplant ist hier die Schaffung von Wohnbauflächen für ca. 58 neuen Wohneinheiten (die detailliertere Planung siehe SV zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „ehem. Rathaus“).

Lage im Raum

Das Plangebiet erstreckt sich von der Hauptstraße Richtung Süden über einen Teilbereich der Flächen vom Märkischen Gymnasium bis über einen Teil der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten wird das Gebiet von vorhandener Wohnbebauung, weiteren Gemeinbedarfsflächen sowie von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Die westliche Grenze bildet die vorhandene Wohnbebauung, die Gemeinbedarfsfläche des Märkischen Gymnasiums sowie der angrenzende Bebauungsplan Nr. 76 „Göckinghofstraße“.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen sind derzeit im Bereich des ehem. Rathauses sowie der Teilfläche vom Märkischen Gymnasium als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Im Anschluss daran sind im Süden die Flächen als Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Für die nun geplanten Wohngebäude ist die gesamte Fläche in eine Wohnbaufläche zu ändern. Der östliche Bereich der zur Zeit dargestellten Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage geändert.

Sachverhalt zu Beschluss 3 a B-Plan ehemalige GHS

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und wird von allen Seiten durch Straßen bzw. Wege begrenzt; im Norden durch die Pastor-Nonne-Straße, im Osten durch die Holthausstraße, im Süden durch den Westenschulweg und im Westen durch die Straße Am Ochsenkamp.

Plananlass und Zielsetzung

Der Rat der Stadt Schwelm hat bereits in seiner Sitzung am 28.11.2013 die Schließung der Gustav-Heinemann-Schule beschlossen.

Die Gemeinschaftshauptschule der Stadt Schwelm wurde zum Ende des Schuljahres 2013/2014 auslaufend geschlossen.

Um diese innerstädtische Brachfläche zu reaktivieren und einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zuzuführen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Wie im Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung bereits vorgestellt, sollen auf dieser Fläche ein Quartiersplatz mit 3 Baufeldern entstehen. Vorgesehen ist hier ein IV-geschossiger Mietwohnungsbau mit bis zu 110 Wohneinheiten.

Der Erhalt der Bestandsbäume sowie der prägenden Grünstrukturen ist ebenfalls wie eine Tiefgarage Gegenstand der Planung.

Da die Zukunft der am westlichen Rand befindlichen Kindertagesstätte (KiTa) ungewiss ist, wurde diese in den Geltungsbereich miteingeschlossen, um die zukünftigen Planungen für diese Fläche vorab zu sichern.

Um nicht einzelne Grundstücke im Quartier außen vor zu lassen und den ganzen Bereich in einem Gesamtkonzept städtebaulich zu erfassen, werden die nördlich und südlich an die KiTa angrenzenden Flächen ebenfalls mit einbezogen. Die dort vorhandenen Wohngebäude haben weiterhin Bestandsschutz und werden durch diesen Bebauungsplan zusätzlich planungsrechtlich gesichert.

Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und setzt eine zulässige bebaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht; europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (derzeit Gemeinbedarfsfläche) abweichende Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2

BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst und eine Wohnbaufläche dargestellt.

Sachverhalt zu Beschluss 3 b B-Plan ehemaliges Rathaus Aufgrund der Aufgabe des Rathauses am Standort Hauptstr. 14, kann das Grundstück nun einer anderen Planung zugeführt werden.

Die Flächen für die Landwirtschaft hinter dem ehem. Rathaus sind seit mehreren Jahren ebenfalls vom Eigentümer als Wohnbauflächen beantragt worden. Die Planung scheiterte u.a. an der fehlenden Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung, die nun über das Grundstück Hauptstraße 14 geführt werden kann.

Geplant ist hier die Schaffung von Wohnbauflächen für ca. 58 neuen Wohneinheiten (die detailliertere Planung siehe SV zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „ehem. Rathaus“).

Lage im Raum

Das Plangebiet erstreckt sich von der Hauptstraße Richtung Süden über einen Teilbereich der Flächen vom Märkischen Gymnasium bis über einen Teil der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten wird das Gebiet von vorhandener Wohnbebauung, weiteren Gemeinbedarfsflächen sowie von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt. Die westliche Grenze bildet die vorhandene Wohnbebauung, die Gemeinbedarfsfläche des Märkischen Gymnasiums sowie der angrenzende Bebauungsplan Nr. 76 „Göckinghofstraße“.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen sind derzeit im Bereich des ehem. Rathauses sowie der Teilfläche vom Märkischen Gymnasium als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Im Anschluss daran sind im Süden die Flächen als Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Für die nun geplanten Wohngebäude ist die gesamte Fläche in eine Wohnbaufläche zu ändern

Sachverhalt zu Beschluss 4 städtebauliche Verträge

Seit vielen Jahren ist es Schwelm geübte Praxis „sog. Planungsrechtliche Vereinbarungen“ bzw. „Städtebauliche Verträge“ zu schließen. Dies hat sich insbesondere im Projekt Winterberg mit der S-Projekt sehr gut bewährt. Dieses sehr positive Verfahren soll auch in diesen Projekten fortgeführt werden.

Hierzu wird es auch wieder einen Beirat geben. Auch dieser hat sich beim Projekt Winterberg als sehr zielführend gezeigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden in den einzelnen Verfahren erarbeitet (vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung)

Auswirkungen auf das Klima:

- ☒ neutrale Auswirkungen
- ☐ positive Auswirkungen
- ☐ negative Auswirkungen

Begründung:

Werden in den einzelnen Verfahren geprüft.

Der Bürgermeister
i.V.

Schweinsberg