

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 046/2026

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Wirtschaftsförderung durch Flächen An- und Verkauf im Bereich Hemte und Bahnhof Loh (B-Plan Nr. 66, 1. Änderung, Bereich MI 3-West)		
Datum 14.01.26	Geschäftszeichen 311/Ho	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) 20260113 Anlage 1 zur SV 46-26 20260113 Anlage 2 zur SV 46-26 Anlage 3 66_1 Rechtsplan
Federführender Fachbereich: Geschäftsbereichsleitung III		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	27.01.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	29.01.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die gem. Anlage 1 skizzierten Flächen im Bereich Hemte zu erwerben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt für das umliegende Gebiet eine zukünftige gewerbliche Entwicklung zu prüfen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt eine Fläche von netto ca. 4.250 m² gem. Anlage 2 für gewerbliche Entwicklung im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 „Bahnhof Loh“ zu veräußern.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die ebenfalls in Anlage 2 im Bebauungsplan Nr. 66 (1. Änderung) skizzierte Fläche für Wohnbauvorhaben (netto ca. 1.800 m²) zu vermarkten.

Sachverhalt:

Beschlussvorschlag 1. & 2.: Das Schwelmer Unternehmen GOECKE GmbH & Co. KG, seit über 80 Jahren in Schwelm ansässig und einer der führenden Ausrüster für Vermessungstechnik, hat den Wunsch auf seiner Eigentumsfläche eine Betriebserweiterung zur Stärkung und Erhalt des Standorts Schwelm durchzuführen. Hierzu ist es erforderlich, dass u.a. eine Zufahrt für die Feuerwehr über die Hemte dauerhaft gesichert ist. Die Straße sog. Hemte ist derzeit ein forstwirtschaftlicher Fahrweg und befindet sich in Privateigentum. Der derzeitige Eigentümer möchte die Fläche veräußern.

Des Weiteren befinden sich weiter im Westen Wohngebäude und der Reitstall Hemte, welche derzeit über die Hemte aus Richtung Vörfken über Straßen & Wege im öffentlichen Eigentum erschlossen sind. Aus brandschutztechnischen und

entsorgungstechnischen Gründen (Zufahrt Feuerwehr & Müllabfuhr) ist eine dauerhaft gesicherte Erschließung dieser Gebäude über die Hemte von Osten aus anzustreben. Diesen planerischen Missstand, welcher auch von den TBS regelmäßig bemängelt wird, versucht die Verwaltung seit längerer Zeit aufzulösen.

Aus den vorangegangenen Gründen ergibt sich hier nicht nur die Notwendigkeit, sondern auch die Chance, die Situation dauerhaft zu regeln. Zudem bietet sich in diesem Zusammenhang ggf. in der Zukunft die Möglichkeit einer Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets Ruhrstraße. Diese mögliche Ergänzung sollte im Rahmen der Planung zukünftiger Gewerbeflächen in Schwelm mitberücksichtigt werden und zielorientiert von der Verwaltung überprüft werden. Unter anderem sind diesbezüglich Änderungen des derzeitigen Planrechts (Regionalplan, FNP und B-Plan) oder auch Entwicklungsvoraussetzungen (bspw. Topografie/Boden) zu prüfen. Hierdurch kann eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts erfolgen.

Südlich der „Straße Hemte“ befinden sich noch weitere Nebenflächen, welche ebenfalls zunächst durch die Stadt zu erwerben sind und von dieser einer Entwicklung zugeführt werden können. Insgesamt handelt es sich um Gesamtflächen mit einer Größe von ca. 5.100 m². Es ist geplant die Flächen mit den Flurstücksnummern 118; 1220 plus Fahrbahn Hemte 1226 & Fahrbahn Erlen 304 zu erwerben (alle Flächen Gemarkung Schwelm, Flur 1).

Da die Fahrbahn der „Hemte“ für den Baustellenverkehr der Erweiterung der Firma Goecke benötigt wird, kann es zu Schäden an der Fahrbahn kommen. Für diese haftet die Firma Goecke. Nach der Wiederherstellung der Fahrbahn beabsichtigt die Stadt die o. g. „Nebenflächen“ zu verkaufen.

Beschlussvorschlag 3. & 4.: Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhof Lohs, welches u.a. durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 & 1. Änderung, als Wohngebiet und Mischgebiet entwickelt wurde, bestehen seit Jahren noch brachliegende Flächen. Der Eigentümer der Fläche Straße Hemte benötigt für die Erreichung seiner langfristigen Unternehmensziele und zur Stärkung des Standorts Schwelm ein Äquivalent in der Größenordnung von netto ca. 4000 m². Ein Flächenvorschlag im Bereich der Fläche Bahnhof Loh (B-Plan Nr. 66.1, MI-3-West) ist zunächst skizzenhaft in der Anlage 2 dargestellt. Die grün-gestrichelte dargestellte Fläche ist im Bebauungsplan als Mischgebiet (ca. 4.250 m²) und südlich als Fläche für die Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen (ca. 1.300 m²) festgesetzt.

Der potenzielle Investor möchte hier eine Fahrzeugaufbereitungshalle gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bauen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im südlichen Bereich müssen erhalten bleiben. Um die weiteren Grundstücksflächen einer dem Bebauungsplan entsprechenden Entwicklung zuzuführen, schlägt die Verwaltung im östlichen Bereich in nächster Nähe zum angrenzenden Wohngebiet und Kindergarten eine Wohnbauentwicklung vor. Hier können zum Beispiel drei Grundstücke mit jeweils 570 m² für Wohnbebauung parzelliert werden (s. Anlage 2). Zur Erreichung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele soll auf der bisher noch nicht entwickelten Fläche somit eine gemischte Nutzung von wohnverträglichem Gewerbe und einer Erweiterung des Wohngebiets angestrebt werden. Der ursprünglich durch Festsetzung des Mischgebiets angestrebte

verträgliche Übergang vom südlich angrenzenden Gewerbegebiet zum nördlich angrenzenden Wohngebiet wird somit entwickelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Da es sich hier sowohl um Ankaufs- als auch um Verkaufsflächen handelt sind die Auswirkungen auf den investiven Bereich im Ergebnis zunächst ohne Relevanz. Die Auswirkungen durch die zu erwartenden Umsatzerlöse werden in den folgenden Jahren nach Veranlagung durch das Finanzamt grds. zu einer positiven Entwicklung im Haushalt führen.

Auswirkungen auf das Klima:

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

Begründung:

Durch den An- und Verkauf von Flächen werden weder positive noch negative Auswirkungen auf das Klima ausgelöst.

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Schweinsberg