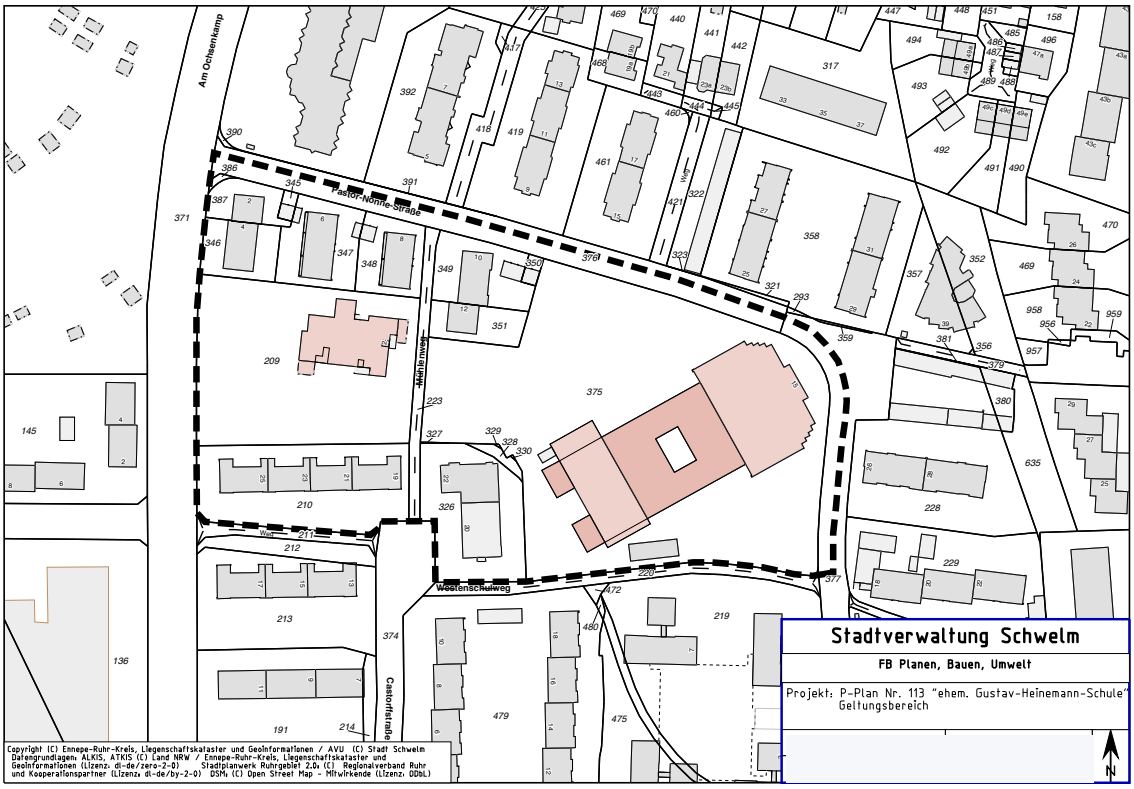

Begründung

Bebauungsplan Nr. 113 »ehem. Gustav-Heinemann-Schule«

Stand: Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung ... 4
1.1. Anlass und Zielsetzung ... 4
1.2. Planverfahren ... 4

2. Plangebiet und Umfeld ... 6
2.1. Lage im Stadtgebiet ... 6
2.2. Verkehrliche Anbindung ... 6
2.3. Nutzungssituation ... 7
2.4. Topografie ... 9

3. Planerische Rahmenbedingungen ... 10
3.1. Darstellung im Regionalplan ... 10
3.2. Flächennutzungsplan (FNP) ... 10
3.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete ... 11
3.4. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ... 12

4. Planungskonzeption ... 14
4.1. Städtebauliches Konzept ... 14
4.2. Erschließungskonzept ... 15
4.3. Freiraum ... 16
4.4. Energie und Klima ... 16
4.5. Alternativstandorte ... 17

5. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 18
5.1. Art der baulichen Nutzung ... 18
5.2. Maß der baulichen Nutzung ... 20
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 22
5.4. Bauweise ... 22
5.5. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen ... 23
5.6. Verkehrsflächen ... 23
5.7. Flächen für Versorgungsanlagen ... 24
5.8. Grünflächen ... 24
5.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 25
5.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 25
5.11. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 26

6. Gestalterische Festsetzungen ... 28
6.1. Einfriedungen ... 28
6.2. Gestaltung von Stellplätzen ... 28
6.3. Gestaltung von unbebauten Flächen ... 28
6.4. Dachform ... 29

7. Hinweise 29
7.1. Artenschutz 29
7.2. Vermeidung störender Lichtemissionen 29
7.3. Minimierung möglicher Vogelkollisionen 29
7.4. Empfehlung zur Anbringung künstlicher Nisthilfen und Fledermausquartiere 30
7.5. Bodendenkmalpflege 30
7.6. Bauzeitlicher Schutz von Einzelbäumen 30
7.7. Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen 31

8. Auswirkungen der Planung 32
8.1. Verkehr 32
8.2. Schallimmissionen 32
8.3. Entwässerung 33
8.4. Ver- und Entsorgung 33

9. Umweltbelange 34
9.1. Rechtliche Situation 34
9.2. Schutzgüter 34
9.3. Artenschutz 37
9.4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 39
9.4 Bodengutachten 40

10. Realisierung 42
10.1. Bodenordnung 42
10.2. Städtebauliche Kennwerte 42

11. Gutachten 42

1. Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

1.1. Anlass 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 schließlich zum Ende des Schuljahres 2013/2014 geschlossen und Anfang 2026 abgerissen. Da die Zukunft der im westlichen Plangebietsbereich bestehenden Kindertagesstätte (KiTa) ungewiss ist, wird 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 berücksichtigen, werden die nördlich und südlich an die bestehende KiTa angrenzenden Flächen ebenfalls mit einbezogen. Die dort vorhandenen Wohngebäude haben weiterhin Bestandsschutz und werden durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet umfasst somit den ehemaligen Schulstandort im Osten und die derzeitige KiTa (Flurstück 209) sowie die angrenzende Bestandsbebauung und den Spielplatz »Am Ochsenkamp« im Westen.

Das Umfeld zeichnet sich vor allem als Wohnquartier aus. Vorgesehen ist daher die Realisierung einer verdichteten Wohnbebauung mit ca. 70 Wohneinheiten sowie einer KiTa. Der vorhandene Gebäudekomplex der ehemaligen Schule wurde dabei im Zuge der Umsetzung vollständig rückgebaut. Die Bestandsbäume sowie die prägenden Grünstrukturen sind möglichst zu erhalten.

Für das hier genannte Plangebiet gilt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Demnach ist das Plangebiet derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (Festsetzung u.a. als Allgemeines Wohngebiet WA). Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich bereits teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Gemeinbedarfsfläche dar und wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens berichtigt.

1.2. Planverfahren

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 29.01.2026 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB gefasst. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und setzt eine zulässige bebaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Außerdem besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP); europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiet) werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entfallen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (StUV) der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 07.07.2026 den Offenlagebeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.2026 bis einschließlich 03.09.2026 statt.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (derzeit zum Teil 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.

2. Plangebiet und Umfeld

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich (westlich der Innenstadt) und wird von allen Seiten durch Straßen bzw. Wege begrenzt. Insgesamt ist das Plangebiet circa 2,7 Hektar groß und beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 14, Flurstücke 209, 210, 223, 326 - 330, 345 - 351, 375, 376 tlw., 377 tlw., 386 und 387.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Pastor-Nonne-Straße,
- im Osten durch die Holthausstraße,
- im Süden durch den Westenschulweg sowie den Wendehammer der Castorffstraße,
- im Westen durch die Straße Am Ochsenkamp.

Die Lage des Plangebietes ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

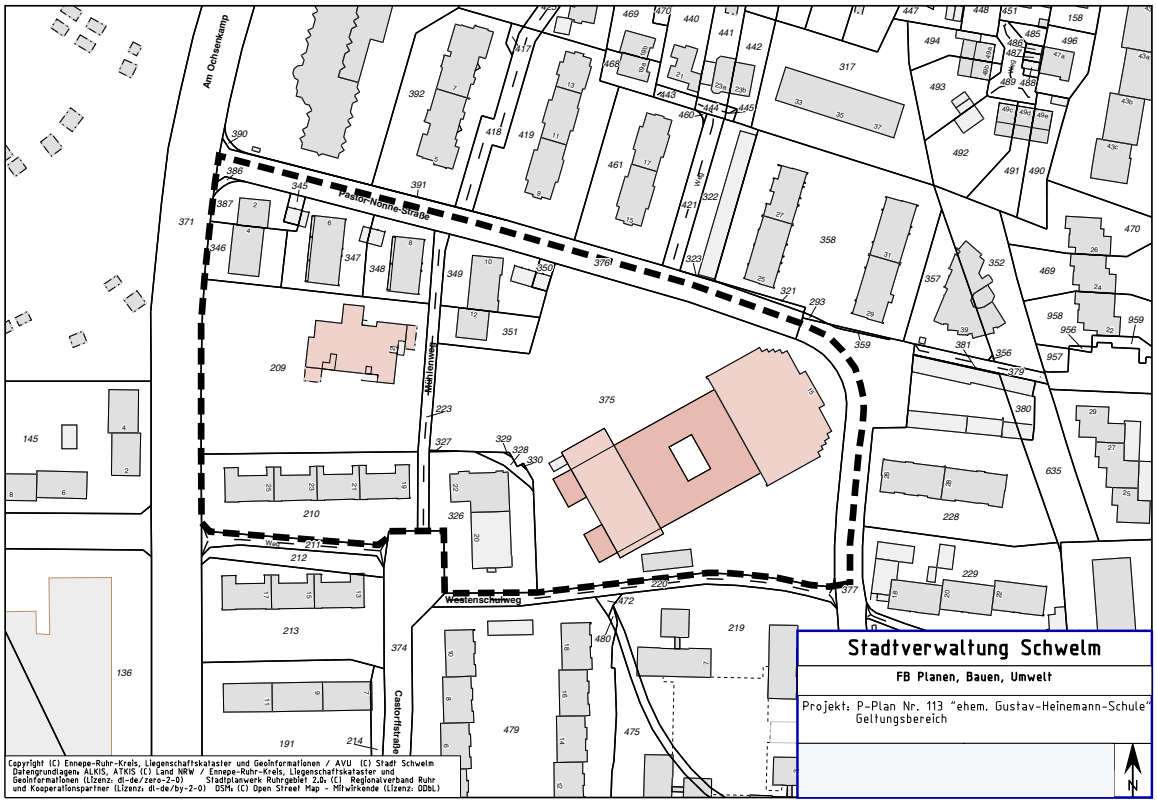

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (schwarze Linie = Abgrenzung des Geltungsbereichs)

2.2. Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich ist verkehrlich gut erschlossen. Er wird im Norden von der Pastor-Nonne-Straße, im Osten von der Holthausstraße, im Süden vom Westenschulweg und im Westen von der Straße Am Ochsenkamp begrenzt. Diese Straßen gewährleisten

eine gute Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz sowie in Richtung Hauptbahnhof und Innenstadt.

Darüber hinaus besteht über die Straße Am Ochsenkamp eine direkte Anbindung an die Landesstraße L726, die westlich in Richtung Wuppertal und östlich zu weiteren Ortsteilen von Schwelm führt. Über die nördlich gelegene Bundesstraße 483 besteht zudem eine Anbindung an die Bundesautobahn A1, wodurch eine Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die Bushaltestelle »Pastor-Nonne-Straße«, direkt westlich am Plangebietsrand. Von dort verkehrt die Buslinie 556 (Gevelsberg Knapp – Schwelm Blücherstraße) und sichert die Standorterreichbarkeit für den öffentlichen Personennahverkehr. Der Anschluss an den überörtlichen und regionalen Bahnverkehr erfolgt über den Bahnhof Schwelm in rd. 1,3 km nordöstlicher Entfernung oder Schwelm-West in ca. 900 m westliche Entfernung.

2.3. Nutzungssituation

Der Planbereich umfasst zwei Teilbereiche. Der östliche Bereich umfasst den ehemaligen Schulstandort der »Gustav-Heinemann-Schule«. Die Gebäude des Schulkomplexes bestanden aus dem dreigeschossigen Hauptgebäude, einem eingeschossigen Verbindungsbau mit Atrium sowie der Turnhalle. Zudem befand sich südlich des Schulgebäudes noch ein kleines eingeschossiges Nebengebäude (Hausmeisterwohnung). Die Gebäude wiesen fast ausschließlich Flachdächer auf. Das leerstehende Schulgebäude war der dominierende Baukörper im Geltungsbereich. Nordwestlich angrenzend an den Gebäudekomplex befand sich der ehemalige Schulhof. Am nordwestlichen und südöstlichen Rand waren die Stellplatzanlagen verortet. Das ehemalige Schulgelände ist stark mit Gehölzen durchgrünt und vor allem von einem Großbaumbestand (Silber-Ahorn, Hainbuche, Berg-Ahorn u.a.) im Bereich des Schulhofs und der Parkplätze geprägt. Die Gebäude der ehemaligen Schule wurden Anfang 2026 vollständig zurückgebaut.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich die städtische Kindertagesstätte (KiTa) »Mühlenweg« als kompakter Baukörper mit umgebendem Außenbereich. Diese Nutzung wird an dem Standort in den nächsten Jahren voraussichtlich aufgegeben. Westlich der KiTa befindet sich der öffentliche Spielplatz »Am Ochsenkamp« mit einem prägenden Bestand von z.T. ringförmig gruppierten Säulen-Hainbuchen. Südlich und nördlich der KiTa ist Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Im Norden sind die zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach in Zeilenbauweise angeordnet, im Süden handelt es sich um dreigeschossige Baukörper mit Satteldach, welche als Riegel zum Westenschulweg ausgerichtet sind. Hier ist bei dem südöstlichen Gebäude ein Anbau mit Büronutzung vorzufinden.

Zwischen dem ehemaligen Schulstandort im Osten und der Wohnbebauung bzw. der bestehenden KiTa im Westen verläuft der Mühlenweg in Nord-Süd-Richtung, so dass das Plangebiet fußläufig durchquerbar ist. Durch die Außenbereiche der ehemaligen Schule und der KiTa sowie der Gärten der Wohnbebauung ist der Innenbereich des Plangebietes von Grünstrukturen und großkronigen Bäumen geprägt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets weist eine ähnliche städtebauliche Struktur auf. Unmittelbar südlich, östlich und nördlich des Plangebiets dominieren ebenfalls zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern. An den Hauptverkehrsstraßen sind auch viergeschossige Wohngebäude vorzufinden. Die Gebäude sind überwiegend in Zeilenbauweise errichtet, so dass die Wohnnutzung von großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäuden geprägt ist.

Westlich – jenseits der Straße »Am Ochsenkamp« – schließt sich ein Kleingartenverein an das Plangebiet an, südwestlich befinden sich zudem Sportanlagen. In östlicher Richtung, etwa 1 km vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Innenstadt von Schwelm. Das zentrumsnahe Plangebiet ist verkehrstechnisch gut angebunden.

LUFTBILD MIT ABGRENZUNG PLANGEBIET

Abbildung 2: Plangebiet und Nahbereich © Land NRW (2025) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

2.4. Topografie

Im Hinblick auf die Topografie fällt das Grundstück von Osten nach Westen um ca. 5 m, von 213 m ü. NHN auf 208 m ü. NHN ab, sowie von Süden nach Norden um ca. 3 m. Zusätzlich ergeben sich derzeit durch die Flächen des ehemaligen Schulstandortes mit mehreren durch Treppen verbundene Ebenen auch innerhalb des Plangebietes Geländesprünge von jeweils ca. 1 m. Die Randbereiche, insbesondere in der südöstlichen Ecke sind zudem abgeböscht mit einem Versprung von ca. 1 bis 3 m von der Straßenverkehrsfläche bis zur nächsten ebenen Fläche.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Darstellung im Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr trat am 28.02.2024 in Kraft und löst für die gesamte Metropole Ruhr die bisherigen Teilabschnitte der Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und den regionalplanerischen Teil des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr ab.

Die zeichnerische Festlegung des Regionalplans stellt das Plangebiet sowie die unmittelbare Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit entsprechen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans den landesplanerischen Vorgaben.

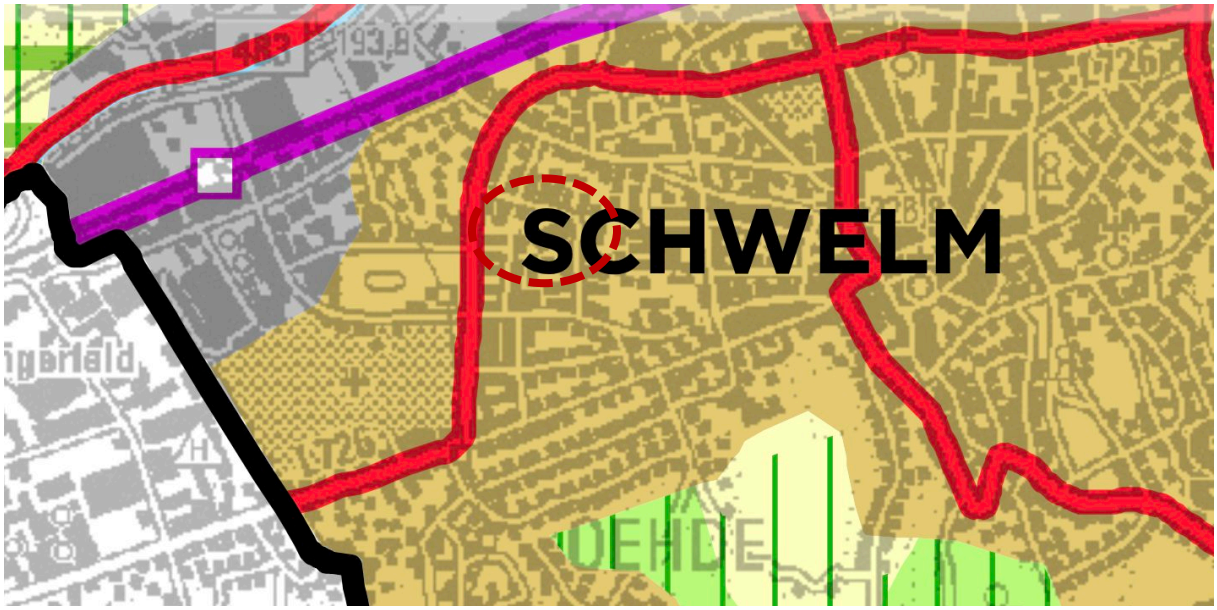

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (Kartengrundlage: Regionalverband Ruhr 2023, Blatt 29)

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm stellt das Plangebiet zum Großteil als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen »Schule«, »Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen« sowie »kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen« dar. Die Wohnbebauung im nördlichen und südlichen Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Geltungsbereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Spielplatz« dargestellt.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 die bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellte Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

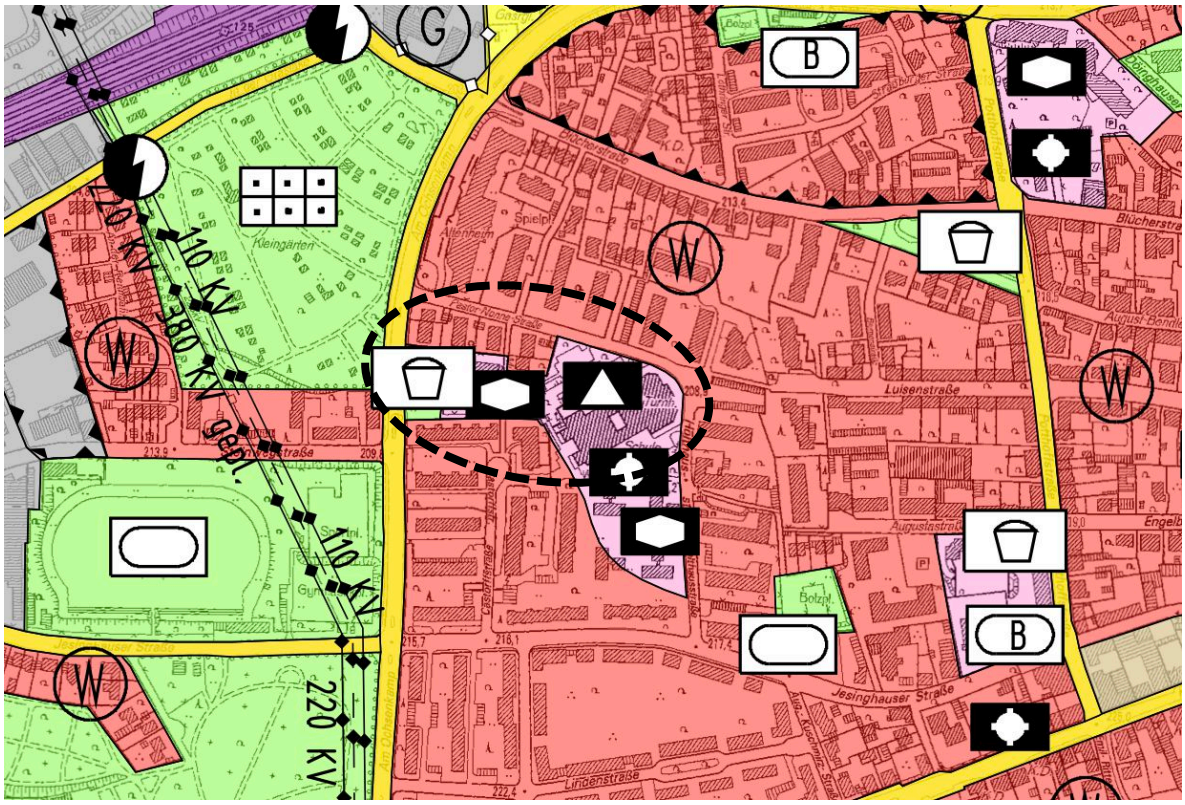

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stadt Schwelm)

3.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Raum Ennepetal / Gevelsberg / Schwelm des Ennepe-Ruhr-Kreises. Entsprechend werden keine Vorgaben für den Planbereich getroffen.

Aufgrund der zentralen Lage des Vorhabens innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches, grenzt das Plangebiet nicht an Schutzgebiete an. Das nächstgelegene schutzwürdige Biotop BK 4709-506 »Gehölzstreifen am Sportplatz nördlich der Jesinghauser Straße« befindet sich westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 Metern. Konkret handelt es sich hierbei um einen lichten Gehölzstreifen mit artenreichem Baumbestand, der den angrenzenden Sportplatz ringförmig umschließt. Weiterhin befindet sich das schutzwürdige Biotop »Friedhof nördlich der Barmer Straße« (Kennung: BK 4709-504) ca. 120 m südwestlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um den etwa 14 ha großen Friedhofanlage mit altem Laubholzbestand. Die Flächen stellen Trittsteinbiotope innerhalb eines gehölzbezogenen innerstädtischen Biotopverbundes dar. Diese Verbundflächen werden durch den Rückbau der Gustav-Heinemann-Schule und der Quartiersentwicklung nicht beeinträchtigt. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete des Netzes Natura 2000.

Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet.

3.4. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der am 01.09.2021 in Kraft getretene Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) trifft bundesweite Regelungen zur Wasserwirtschaft, zum Hochwasserrisikomanagement, zur Entwicklung von Siedlungen und kritischen Infrastrukturen wie Verkehrs- und Energienetzen. Ziele der Raumordnung sind u.a. die Prüfung der Risiken von Hochwassern sowie von Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasser- und Starkregenereignisse im Rahmen raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Zudem ist das Plangebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte und durch seine Lage nicht von Hochwasserereignissen betroffen. Das nächstgelegene Fließgewässer (»Schwelme«) befindet sich über 500 m nördlich entfernt, auf der anderen Seite der Bahntrasse.

Einige Teilflächen im Geltungsbereich sind gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte bei Starkregen betroffen. Insbesondere das nordwestliche und südwestliche Plangebiet weisen bei extremen Starkregen großflächig Wasserhöhen von 20 cm bis 1,20 m auf. Entlang der Straßen »Pastor-Nonne-Straße« und »Holthausstraße« treten aufgrund des Gefälles Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2,2 m/s auf. Insgesamt zeigt sich, dass das Niederschlagswasser im Starkregenfall von Osten nach Westen entlang des Gefälles fließt und sich nordwestlich des Plangebietes in der Kleingartenanlage sammelt.

Diese Rahmenbedingungen sollten bei Neubauten durch eine starkregenangepasste Bauweise berücksichtigt werden. Alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in Gebäude eintreten kann, sollten mindestens 10 cm über dem geplanten Gelände hergestellt werden. Im Plangebiet werden zudem die Stellplatzanlagen und Gehwege so ausgebildet, dass Notfließwege bei Starkregen entstehen und eine schadlose Rückhaltung bzw. Ableitung gewährleistet wird. Zudem sind in den Freiflächen mehrere Grünmulden als Retentionsflächen vorgesehen. Als weitere Maßnahmen werden eine Dachbegrünung für Flachdächer (mit einem Abflussbeiwert von 0,2) sowie der Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien bei der Anlage von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen im Plangebiet festgesetzt.

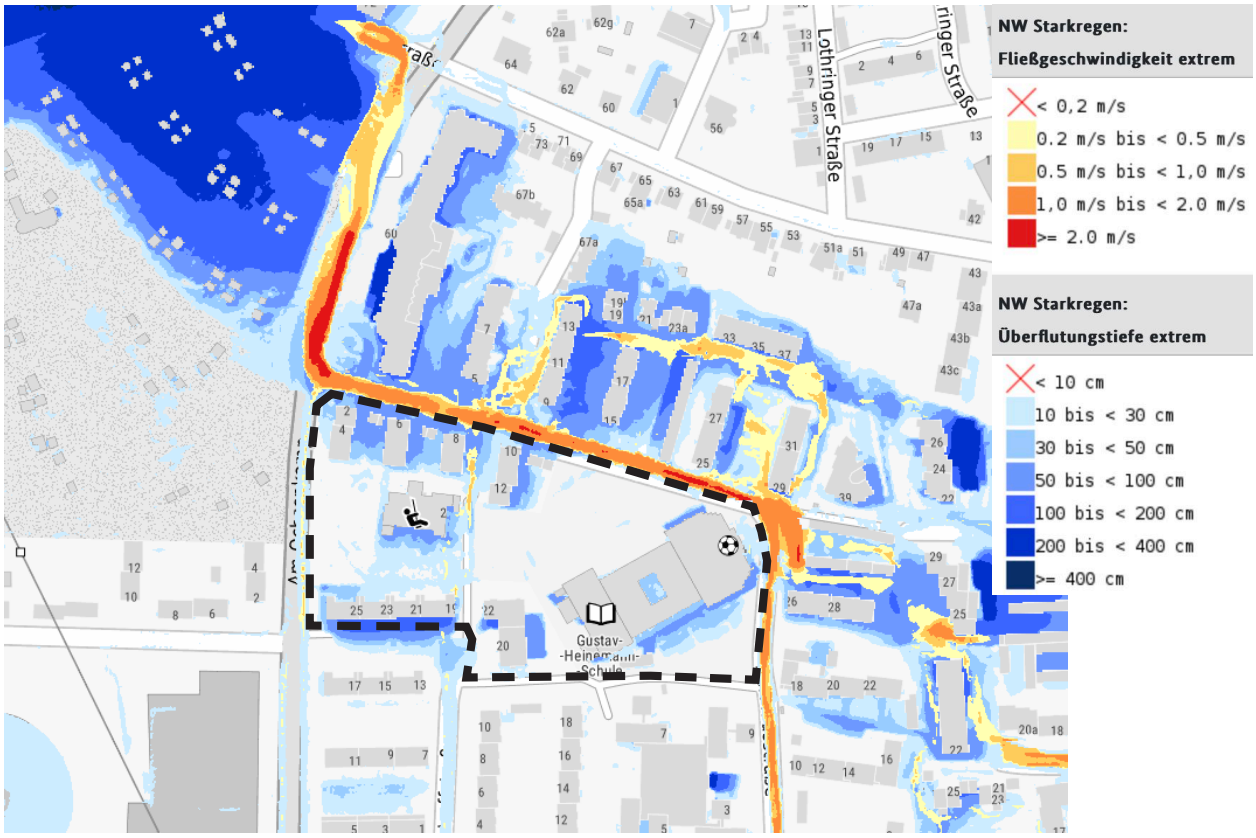

Abbildung 5: Starkregengefahrenhinweiskarte, extremes Ereignis (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022)

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Gebäudekomplex der ehemaligen Schule vollständig zurückzubauen und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Geplant sind rund 70 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, die teils frei finanziert sind und teilweise öffentlich gefördert werden. Zusätzlich werden Flächen für die künftige Kindertagesstätte (KiTa) vorgehalten. Die auf acht Baukörper verteilte Neubebauung orientiert sich im Maßstab an der bestehenden Bebauung im Umfeld und bildet gleichzeitig eine eigene räumliche Identität. Die bestehenden Gebäude im westlichen Plangebiet bleiben erhalten.

Im Mittelpunkt der Neubebauung entsteht ein zentraler Quartiersplatz, der als kommunikative Mitte dient. Um diesen Platz gruppieren sich drei Wohngebäude mit kompakten Baukörpern in einer lockeren Anordnung, wodurch eine gute Belichtung und Durchlüftung gewährleistet werden. Zwei weitere Wohngebäude werden über die angrenzenden Straßen (Pastor-Nonne-Straße und Holthausstraße) erschlossen. Westlich des Mühlenwegs liegen weitere zwei dreigeschossige Wohngebäude um einen begrünten Innenhof angeordnet. Um die soziale Infrastruktur im Quartier zu stärken, wird es langfristig einen neuen Standort für eine Kindertagesstätte geben. Die geplante KiTa mit Außenbereich ist zentral im Plangebiet vorgesehen und soll über die Pastor-Nonne-Straße erschlossen werden.

Die Bebauung erfolgt insgesamt in Orientierung zu den nördlich angrenzenden Baustrukturen hauptsächlich mit drei Vollgeschossen, am Quartiersplatz mit einem weiteren Nicht-Vollgeschoss. Im südlichen Plangebiet sind auch vier- und fünfgeschossige Wohngebäude vorgesehen. Die KiTa wird mit ein bis zwei Geschossen umgesetzt. Alle neuen Baukörper sollen Flachdächer mit Dachbegrünung und Photovoltaik erhalten. Die Bestandsgebäude im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes bleiben bestehen und sind mit einem Satteldach ausgeführt. Mit einem Stellplatzschlüssel von 1,0 werden ausreichend Stellplätze im Quartier eingeplant.

Durch die versetzte Anordnung der Gebäude entstehen Freiräume unterschiedlicher Qualität, die sowohl private als auch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche umfassen. Ein Teil der Bestandsbäume bleibt soweit möglich erhalten und trägt zu einer hohen ökologischen Wertigkeit des Quartiers bei. Der öffentliche Spielplatz im westlichen Plangebiet bleibt ebenfalls erhalten. Dieser ist für den lokalen Bedarf vorgesehen und bereits im Bestand mit grünen Elementen gestaltet.

Abbildung 6: städtebauliches Konzept (postwelters + partner, Stand Juni 2026)

4.2. Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt über die umliegenden Straßen Am Ochsenkamp, Pastor-Nonne-Straße, Holthausstraße und Westenschulweg. Das Erschließungskonzept folgt dabei dem Prinzip der Verkehrsberuhigung. Der motorisierte Verkehr wird überwiegend an den Rand des Quartiers verlagert, während die inneren Bereiche als weitgehend autofreie Zonen ausgebildet sind. Für die geplanten Nutzungen wurde der erforderliche Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung ermittelt und innerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Die Stellplätze werden gebündelt angeordnet: im Norden an der Pastor-Nonne-Straße entstehen Stellplatzanlagen mit insgesamt 14 Stellplätzen sowie sechs Stellplätzen für das KiTa-Personal. An der Holthausstraße wird die Topografie für ein Parkdeck mit zwei Ebenen genutzt, so dass hier 42 private Stellplätze und 10 öffentliche Besucherparkplätze umgesetzt werden können. Die Verkehrsfläche ist jedoch nur bis zur Quartiersgarage befahrbar, der Quartiersplatz ist nicht für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zugänglich. Der ca. 4,20 m breite Mühlenweg ist in eine Fahrtrichtung befahrbar, Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Westlich des Mühlenweges befindet sich zudem eine Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen. Im gesamten Plangebiet werden damit 72 private Stellplätze, 10 öffentliche Stellplätze und 6 Mitarbeiterstellplätze angeboten.

Ein neuer Fuß- und Radweg, der an den vorhandenen Fußweg im Westen des Gebietes anknüpft bzw. diesen in Richtung Osten fortsetzt, mündet schließlich in den Quartiersplatz und gewährleistet eine gute Durchlässigkeit des Quartiers.

4.3. Freiraum

Die Freiraumstruktur des Wohnbauvorhabens wird maßgeblich von privaten und gemeinschaftlich genutzten Freiflächen charakterisiert. Insbesondere die Freiräume zwischen den Mehrfamilienhäusern ermöglichen die Anlage eines gesamtheitlichen Freiraumnetzes mit Retentionsmulden. Die bestehenden Gehölze bleiben insbesondere in den Randbereichen des Plangebiets sowie entlang des »Mühlenwegs« und am Spielplatz soweit möglich erhalten und tragen zur Begrünung des Quartiers bei. Im Bereich der geplanten Gebäude und Erschließungsflächen werden im Rahmen der Neubebauung Bäume entfallen müssen. Der Erhalt sämtlicher Bestandsbäume würde die gewählte Erschließung und die darauf abgestimmte Anordnung der Baufelder teilweise erheblich einschränken. Zudem sind bereits im Zuge der Abrissarbeiten Bäume im Nahbereich des ehemaligen Schulgebäudes entfallen. Der verbleibende Baumbestand soll bestmöglich integriert werden. Die konkrete Ausgestaltung der Freiflächen und der Umgang mit den nicht unmittelbar planungsrechtlich gesicherten Bäumen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der zentrale Quartiersplatz soll begrünt gestaltet werden, zudem wird der Außenbereich der Kita in zentraler Lage mit grünen Elementen sowie Spielbereichen gestaltet. Der öffentliche Spielplatz im westlichen Plangebiet bleibt erhalten. Dieser ist für den lokalen Bedarf vorgesehen, die bestehende Bepflanzung bleibt erhalten.

4.4. Energie und Klima

Insbesondere Neubauvorhaben sind vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels und dessen mögliche Folgen in der Zukunft klimaresilient auszugestalten. Im Hinblick auf die in Rede stehende Planung wird dieser Anforderung durch Implementierung unterschiedlicher Bausteine Rechnung getragen.

Die kompakten Baukörper und die beabsichtigte offene Bauweise bzw. Ausrichtung der Gebäude zueinander sichern eine gute Durchlüftung des Planungsbereichs und beugen so Hitzebelastung und -stauung vor. Die Begrenzung des Anteils bebauter und versiegelter Flächen auf das erforderliche Minimum sowie Regelungen zur Freiflächengestaltung tragen ebenso dazu bei, Hitzebelastungen zu vermeiden und den Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen zu optimieren. Bestehende Gehölze werden so weit wie möglich gesichert, um die ökologische Qualität zu erhalten.

Da es sich um Neubauvorhaben handelt, sind die gängigen Rechtsvorschriften zu berücksichtigen, sodass die neuen Baukörper bspw. den aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechen. Darüber hinaus kann bei der Bauausführung eine ökologische Bauweise forciert werden, z.B. durch Verwendung ressourcenschonender, moderner Dämmmaterialien.

Die geplante intensive Dachbegrünung bei den Baukörpern wirkt sich ebenfalls positiv im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung aus. Sie ist sowohl aus Entwässerungssicht als auch aus stadtklimatischer Sicht gewünscht. Durch diese können die Einleitungsmengen in die Kanalisation verringert und zeitlich gedrosselt werden. Dachbegrünung wirkt sich zudem durch ihre Verdunstung kühlend auf das Mikroklima aus und trägt zur Filterung von Luftschadstoffen bei. In heißen wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten darüber hinaus insbesondere begrünte Dachflächen einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Darüber sind die begrünten Flachdächer mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallen- den solaren Strahlungsenergie auszustatten. Außerdem sind im Plangebiet zur Entwässerung mehrere Grünmulden vorgesehen, wo Regenwasser zurückgehalten und verdunstet wird.

4.5. Alternativstandorte

Es handelt sich um eine baulich vorgeprägte Fläche innerhalb des gewachsenen Siedlungszusammenhangs. Die bestehende Infrastruktur kann weiter genutzt werden. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Alternative Standorte im Außenbereich wurden daher nicht weiterverfolgt, da sie mit einem erhöhten Flächenverbrauch sowie zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären und gegenüber der vorliegenden Fläche städtebaulich weniger geeignet sind. Die Aktivierung des ehemaligen Schulstandortes ist politisch und planerisch ausdrücklich gewünscht.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Begründung:

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der innerstädtischen Lage des Plangebietes mit den daran angrenzenden Siedlungsstrukturen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die untergenutzte Fläche zu reaktivieren und durch die Errichtung der geplanten Wohnhäuser sowie der Kindertagesstätte ein attraktives Wohnquartier auszubilden, das eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung ohne städtebauliche Brüche gewährleistet. Dabei entsprechen die allgemein zulässigen Nutzungen den Vorgaben des § 4 der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und wahren so den Charakter der Umgebung. Insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig, so dass auch ergänzende Einrichtungen wie eine Kindertagesstätte regulär errichtet und betrieben werden können.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weitgehend übernommen. Zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit sind dabei üblicherweise Nachweise zur Verträglichkeit mit dem Hauptnutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes zu erbringen. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung einer hohen Wohnumfeldqualität. Durch die Einschränkungen soll die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche in erster Linie der anvisierten Wohnnutzung vorbehalten sein. Andererseits soll durch die Einschränkungen auch eine verstärkte Verkehrsbelastung im Plangebiet, über das übliche Maß einer Wohnnutzung hinaus, vermieden werden.

Das Allgemeine Wohngebiet wird aufgrund differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und Dachform in die Teilflächen WA 1 bis WA 6 unterteilt.

Sonstiges Sondergebiet »Quartiersgarage«

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Quartiersgarage« gemäß § 11 BauNVO dient der Errichtung von Stellplatzanlagen und Parkdecks zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zugunsten der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Allgemein zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundene bauliche und sonstige Anlagen, z.B. Sharing-Stationen oder Einrichtungen der öffentlichen Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge.

Begründung:

Im südöstlichen Plangebiet werden Stellplätze in Form eines Parkdecks mit zwei Ebenen mit Zufahrt über die Holthausstraße bzw. über eine neu geplante Verkehrsfläche erschlossen. Von der Holthausstraße aus können ebenerdig ca. 26 Stellplätze erreicht werden. Von der neuen Verkehrsfläche aus können weitere ca. 26 Stellplätze im Untergeschoss erreicht werden.

Das Parkdeck wird als bauliche Anlage im Gegensatz zu den beiden oberirdischen Stellplatzanlagen im Norden und Westen des Plangebietes als Quartiersgarage gem. § 11 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Durch die Realisierung der Allgemeinen Wohngebiete wird sich ein Stellplatzbedarf ergeben, der gemäß dem städtebaulichen Konzept nicht auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden soll. Um den ruhenden Verkehr innerhalb der Wohngebiete zu minimieren, wird das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung »Quartiersgarage« festgesetzt.

Das vorgesehene Parkdeck ermöglicht eine flächensparende Organisation des ruhenden Verkehrs. Die konkrete Ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von der Anlage keine unzumutbaren Lärmimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen ausgehen, ggf. erforderliche Maßnahmen des Schall- und Immissionsschutzes werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen und festgelegt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Planzeichnung mit 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl der allgemeinen Wohngebiete darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in Satz 1 genannten Anlagen (zum Beispiel Garagen und Stellplätze) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 stellt den nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete angegebenen Orientierungswert dar und entspricht somit den allgemeinen Vorgaben zur Flächenausnutzung in der betreffenden Gebietskategorie. Die Festsetzung ermöglicht eine für das angestrebte offene und aufgelockerte Wohngebiet angemessene Bebauung und stellt gleichzeitig den Erhalt eines hohen Freiflächenanteils sicher.

Gebäudehöhe

In der Planzeichnung wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird der höchste Punkt eines Gebäudes definiert, der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen bildet Normalhöhennull (NHN).

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugüberfahrten) sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m auf den Dachflächen allgemein zulässig und werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsüberfahrten) sind um mindestens 1,5 m Abstand von der jeweiligen Dachkante des Gebäudes zurücksetzen.

Begründung:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe verfolgt das Ziel, die Bebauung im Plangebiet gemäß dem anvisierten städtebaulichen Konzept und unter Berücksichtigung der geplanten Dachform und der Bebauung im Umfeld zu entwickeln. Mit den Höhenfestsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt, gleichzeitig ermöglichen die Höhenfestsetzungen einen ausreichenden Spielraum für Gebäudeentwicklungen innerhalb des Plangebietes, ohne den umliegenden Bestand erheblich an Bauhöhe oder Baumasse zu übersteigen.

Für die Teilbereiche ergibt sich somit eine maximale Höhe von rd. 9,0 bis 10,0 m im WA 1, rd. 11,0 m im WA 2, rd. 13,0 m in WA 3 - WA 5 sowie rd. 17,0 m im WA 6. Die differenzierte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die städtebauliche Kubatur entsprechend dem geplanten Vorhaben zu definieren. Im WA 5 und WA 6 ist bei den Gebäuden am Quartiersplatz zudem ein weiteres Nicht-Vollgeschoss vorgesehen, welches im Rahmen der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Anzahl an Vollgeschossen umgesetzt werden kann.

Durch die allgemeine Zulässigkeit zur Anbringung von aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordneten Bauteilen mit einer Höhe von bis zu maximal 2,0 m, unabhängig von der festgesetzten Gebäudehöhe, soll insbesondere die Nutzung von erneuerbaren Energien, sowie darüber hinaus die Errichtung von sonstigen technischen Aufbauten nicht zu stark eingeschränkt werden. Darüber hinaus wird die Festsetzung getroffen, dass aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugüberfahrten) 1,5 Meter von der jeweiligen Dachkante zurückzusetzen sind, damit diese aus dem öffentlichen Raum nur minimal wahrnehmbar sind und somit eine potenzielle negative Beeinflussung der Stadtgestalt vermieden wird.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 werden mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebieten WA 6 werden mindestens vier und maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt. Weitere Nicht-Vollgeschosse sind unter Beachtung der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage möglich.

Begründung:

Die Festsetzung sichert zum einen die Bestandsbebauung im Norden und Süden des Plangebietes und zum anderen die angestrebte Gebäudetypologie der Neubebauung.

Somit trägt die Festsetzung zum Erreichen des städtebaulichen Konzeptes bei. Die Festsetzung orientiert sich an der Bebauung des Umfeldes. Unmittelbar südlich und nördlich des Plangebiets dominieren ebenfalls zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern. Somit wird sichergestellt, dass sich das neue Wohngebiet in das Umfeld einfügt.

5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen.

Begründung:

Die festgesetzten Baugrenzen spiegeln das zugrunde liegende städtebauliche Konzept wider. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert und zeichnerisch festgesetzt, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zu den Verkehrsflächen sowie den Außengrenzen des Bebauungsplanes gegeben ist. Die Bestandsgebäude an der Pastor-Nonne-Straße und am Westenschulweg werden durch die Baugrenzen gesichert, insbesondere die Baufenster der Zeilenbebauung an der Pastor-Nonne-Straße werden dabei bewusst großzügig festgesetzt, um für zukünftige Planungen ein möglichst hohes Maß an Flexibilität zu ermöglichen.

5.4. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die mit »a« gekennzeichnete Bauweise im WA 3 gilt folgende abweichende Regelung: Die Bebauung ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten.

Begründung:

Die festgesetzte Bauweise spiegelt das angestrebte städtebauliche Konzept wider und stellt sicher, dass dem beabsichtigten Charakter eines offenen Wohngebietes Rechnung getragen wird. Durch die offene Bauweise wird eine aufgelockerte, durchlüftete Bebauungsstruktur ermöglicht, die zugleich eine gute Belichtung und ausreichende Durchgrünung der Grundstücke gewährleistet. Sie trägt damit maßgeblich zur Wohnqualität und zur Integration in das bestehende Siedlungsgefüge bei. Im WA 3 sichert die abweichende Bauweise die Bestandsbebauung ab. Es handelt

sich um eine Gebäudezeile mit über 50 m Länge (Westenschulweg Nr. 19 - 25), die jedoch zu den Grundstücksgrenzen einen entsprechenden Grenzabstand einhält.

5.5. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur im Sonstigen Sondergebiet (SO) sowie innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradstellplätze, diese sind allgemein im Plangebiet zulässig.

Begründung:

Durch die genannte Festsetzung wird sichergestellt, dass Garagen und Stellplätze in städtebaulich verträglicher Form errichtet werden und die Gestaltqualität gewahrt bleibt. Der ruhende Verkehr wird gebündelt in der Quartiersgarage sowie auf Stellplatzanlagen organisiert. Eine oberirdische Stellplatzanlage mit 16 Stellplätzen wird westlich des Mühlenwegs verortet, zwei weitere Stellplatzanlagen mit insgesamt 20 Stellplätzen werden von der Pastor-Nonne-Straße aus erschlossen. Darüber hinaus wird bestandssichernd eine Fläche für Stellplätze und Garagen angrenzend an die Bestandswohnbebauung an der Pastor-Nonne-Straße festgesetzt.

Das Parkdeck mit ca. 52 Stellplätzen im östlichen Planbereich, welches ausgehend von der Holthausstraße angefahren werden kann, wird als bauliche Anlage über ein Sonstiges Sondergebiet gesichert.

Für die geplanten Nutzungen wurde der erforderliche Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung ermittelt und innerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zahl der zulässigen Wohneinheiten jedoch nicht auf die im städtebaulichen Konzept derzeit dargestellten rund 70 Wohneinheiten. Die konkrete Zahl der Wohnungen kann sich im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung noch verändern. Maßgeblich ist der zum Zeitpunkt der Genehmigung nachzuweisende Stellplatzbedarf entsprechend der jeweils zulässigen und beantragten Wohnungsanzahl.

5.6. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich werden öffentliche und private Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« und »Quartiersplatz« festgesetzt.

Begründung:

Die öffentliche Verkehrsfläche der Pastor-Nonne-Straße bzw. Holthausstraße wird bestandssichernd für die äußere Erschließung in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Mühlenweg wird ebenfalls zur inneren Erschließung mit einer Breite von 4,20 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, hier ist aufgrund der Straßenbreite allerdings kein Begegnungsverkehr möglich. Im östlichen Plangebiet wird eine private Erschließung zur angrenzenden Quartiersgarage (SO) festgesetzt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert zudem die Zugänglichkeit auf der privaten Fläche.

Der motorisierte Verkehr wird überwiegend an den Rand des Quartiers verlagert, während die inneren Bereiche als weitgehend autofreie Zonen ausgebildet werden. Hier wird ein nicht befahrbarer Weg (Fuß- und Radweg) mit einer Breite von ca. 2,50 m und 3,50 m festgesetzt. Da es sich um ein durch Wohnbebauung geprägtes Gebiet handelt, soll die Aufenthaltsfunktion in den Fokus gestellt werden. Im zentralen Bereich entsteht zudem ein öffentlicher Quartiersplatz, welcher als Raum zu Verweilen dienen soll.

5.7. Flächen für Versorgungsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen »Elektrizität« zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

In Abstimmung mit der AVU GmbH wird ein Standort für eine Ortsnetztrafostation zur Versorgung des Plangebietes mit Strom verortet und planungsrechtlich gesichert. Die Fläche ist 4 x 6 m groß und wird zentral im Plangebiet, südlich des Fuß- und Radweges in nächster Nähe zu der bisherigen Verteilerstation verortet.

5.8. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Spielplatz« festgesetzt.

Begründung:

Der bestehende Spielplatz »Am Ochsenkamp« wird bestandssichernd festgesetzt. Die Grünfläche fungiert als grüner Aufenthaltsbereich mit Spielmöglichkeiten. Die Bestandsbäume sind zu erhalten. Darüber hinaus sind alle mit der Zweckbestimmung

verbundenen baulichen Anlagen zulässig, insbesondere sind das Spielgeräte und Stadtmobiliar wie z.B. Bänke.

5.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

CEF-Maßnahme »Ersatzquartiere Zwergfledermaus«

An den neu zu errichtenden Gebäuden im WA 5 und WA 6 sind insgesamt fünf Ersatzkästen an geeigneten Stellen zu installieren. Die Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und kontinuierlich in ihrer Funktionalität zu kontrollieren und zu pflegen.

Begründung:

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwergfledermäusen am ehemaligen Schulgebäude sind Ersatzquartiere erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind insgesamt 10 Ersatzquartiere an geeigneten Stellen zu installieren. Es sind wochenstubengeeignete sowie ganzjährig nutzbare Kastentypen aus Holzbeton zu verwenden.

Bereits umgesetzt ist die Installation von fünf Ersatzkästen (4 x Wandquartier mittelgroß und 1 x Ganzjahreskasten) an der Südfassade der Gebäude Pastor-Nonne-Straße Nr. 25/27 und Nr. 29/31. Die Maßnahme wurde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung koordiniert.

Fünf Ersatzkästen sind noch zeitlich nachgelagert an den neu zu errichtenden Gebäuden auf dem ehemaligen Schulstandort an geeigneten Stellen zu installieren.

5.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit »GFL« gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL_1) bzw. einem Geh-, Fahrradfahr- und Leitungsrecht (GFL_2) zugunsten der Anwohner, der Stadt Schwelm und den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Begründung:

Die privaten Verkehrsflächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten überlagert, so dass die Zugänglichkeit z.B. für Ver- und Entsorgungsunternehmen dauerhaft sichergestellt ist. Dabei wird für den Fuß- und Radweg im Plangebiet sichergestellt, dass dort kein motorisierter Verkehr möglich ist und das Fahrrrecht nur für das Fahrrad gilt.

5.11. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad sind dauerhaft mindestens extensiv bzw. einfach intensiv zu begrünen. Es ist ein mindestens 10 cm starker Aufbau vorzusehen, der den Abflussbeiwert C von 0,2 erzielt. Dabei sind die Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu beachten. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass mindestens 70% der jeweiligen Dachfläche begrünt wird. Die gemäß § 42a Bauordnung (BauO) NRW vorgeschriebenen Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen sind auch innerhalb von Dachbegrünungsflächen zulässig, sofern die Retentions- und Begrünungsfunktion erhalten bleibt.

Begründung:

Die Begrünung der Dachflächen ist sowohl aus Entwässerungssicht als auch aus stadtklimatischer Sicht vorteilhaft. Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes. Gemäß Entwässerungskonzept ist eine mindestens extensive bzw. einfach intensive Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen zu errichten, welche einen Abflussbeiwert von 0,2 erzielt, um den Überflutungsnachweis einzuhalten und den Niederschlagsabfluss zu begrenzen. Ein erheblicher Anteil der Dachflächen muss somit als begrüntes Retentionsdach wirksam sein. Auf den Dachflächen kann Regenwasser dann dauerhaft gespeichert werden, gleichzeitig wird der Abfluss des überschüssigen Regenwassers verzögert. Durch die Dachbegrünung wird der Regenwasserabfluss damit verringert und gedrosselt.

Gleichzeitig gilt gemäß § 42a BauO NRW, dass mindestens 30 % der Dachflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen zu belegen sind. Zur Sicherung der für das Entwässerungskonzept erforderlichen Rückhaltewirkung wird festgesetzt, dass mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Ergänzend wird ein maximal zulässiger Abflussbeiwert festgesetzt. Hierdurch wird nicht nur die Flächenverfügbarkeit, sondern auch die erforderliche wasserwirtschaftliche Funktion der Dachflächen dauerhaft gesichert. Darüber hinaus kann dann mehr Photovoltaik als die Mindestangabe auf den Dachflächen umgesetzt werden, z.B. über aufgeständerte PV-Module, wenn entsprechend die Retentions- und Begrünungsfunktion gesichert bleibt. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ermöglicht somit eine nachhaltige Lösung, die sowohl ökologische als auch energetische Vorteile (Nutzung von erneuerbaren Energien) bietet.

Darüber hinaus wirken sich Gründächer positiv auf das Mikroklima aus, da sie in Folge der Verdunstung des anfallenden Regenwassers einen kühlen Effekt entfalten. Ferner

tragen Gründächer zu einer verbesserten Staubbindung und Filterung von Luftschadstoffen bei. An Hitze- oder Frosttagen wirkt eine Dachbegrünung zudem zu einer besseren Gebäudedämmung bei, sodass Heizkosten reduziert und Energie eingespart werden können. Auch im Hinblick auf den Artenschutz leisten Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag: sie bilden regelmäßig Lebensräume für an diese Bedingungen angepasste Insektenarten wie Bienen oder Schmetterlinge.

Erhalt von Bäumen

Die gemäß Planzeichnung mit Erhalt von Bäumen festgesetzte vorhandene Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Im Plangebiet finden sich ausgeprägte Grünstrukturen, insbesondere in den Randbereichen des Plangebiets (ehemalige Parkplätze, Schulhof, Böschungen) sowie entlang des Mühlenwegs und auf dem Spielplatz »Am Ochsenkamp«. Die Bestandsbäume prägen das charakteristische Erscheinungsbild und stärken die Identität des Gebiets. Bestehende Gehölze werden daher so weit wie möglich über eine Festsetzung gesichert. Neben den zwingend zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind im städtebaulichen Konzept auch die Bäume dargestellt, bei denen im Rahmen der Neubebauung ein Erhalt weiterhin angestrebt wird. So ist vorgesehen, neben den zeichnerisch festgesetzten Bäumen soweit möglich auch weitere Bäume zu erhalten und in die Neugestaltung zu integrieren. Dabei handelt es sich insbesondere um großkronige Bäume westlich der neuen KiTa sowie Bäume im südöstlichen Randbereich des Plangebietes nahe der geplanten Quartiersgarage.

Die bereits im Zuge der Abrissarbeiten am ehemaligen Schulstandort entfallen Bäume und die Bäume, die im Rahmen der Neubebauung voraussichtlich entfallen werden – deren Erhalt somit fraglich ist – werden im städtebaulichen Konzept ebenfalls gekennzeichnet. Diese Gehölze befinden sich im Nahbereich des ehemaligen Schulgebäudes sowie im Innenbereich des Gebietes, welche nicht mit einer Neubebauung und Erschließung der Fläche vereinbar sind. Der Erhalt sämtlicher Bestandsbäume würde die gewählte Erschließung und die darauf abgestimmte Anordnung der Baufelder teilweise erheblich einschränken. Zugleich wurde darauf geachtet, den Baumbestand nicht pauschal zugunsten der Neubebauung aufzugeben.

Insgesamt tragen großkronige Laubbäume wesentlich zur Gestaltung und zum Mikroklima bei. Demnach dient die Festsetzung zum Erhalt der in der Planzeichnung dargestellten Bäume dem Schutz dieser prägenden Strukturen. Durch den dauerhaften Erhalt und die sachgerechte Pflege der vorhandenen Bäume werden sowohl die ökologische Qualität als auch die städtebauliche Einbindung der Neubebauung gewahrt. Darüber hinaus leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich und trägt zur Erhaltung ortsbildprägender Elemente bei.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind, auch abschnittsweise, nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune, Mauern sowie Gabionen mit einer Höhe von maximal 1,5 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 0,5 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend. Für die Pflanzenauswahl werden folgende geeignete Arten empfohlen: *Rot-Buche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Feld-Ahorn (Acer campestre).*

Mülltonnenstandplätze sind mit Hecken zum öffentlichen Straßenraum optisch abzuschirmen.

Durch die Festsetzung und der damit einhergehenden Verwendung von standortgerechten Hecken, wird zum einen ein Sicht- und Lärmschutz entlang der Grundstücksgrenzen und zu den Verkehrsflächen gewährleistet, welcher darüber hinaus ökologische Aspekte berücksichtigt, da Hecken einen Lebensraum für Tiere bieten und die Artenvielfalt fördern.

6.2. Gestaltung von Stellplätzen

Neu anzulegende Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert (C-Wert) von höchstens 0,5 wie z.B. einer wassergebundenen Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen. Durch die beschränkte Versiegelung wird eine Versickerung am Ort sowie die Funktionsfähigkeit des örtlichen Wasserkreislaufs (Anreicherung von Grundwasser) begünstigt.

6.3. Gestaltung von unbebauten Flächen

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Terrassen sowie Standorten für die Abfallentsorgung, Wärmepumpen und Fahrradstellplätze sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Kies-, Schotter- und Steingärten oder vergleichbare monostrukturelle Flächengestaltungen sind unzulässig. Notwendige Zuwegungen und befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert (C-Wert) von höchstens 0,5 auszuführen. Die Festsetzung begünstigt die Versickerung vor Ort und sichert die Begrünung im Plangebiet, welche maßgeblich zur Aufenthaltsqualität beitragen.

6.4. Dachform

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° (FD) sowie Satteldächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 40° (SD) gemäß Einschrieb in der Planzeichnung.

Dies entspricht der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Dachform von flachen Dächern für die Neubauten, um die Ausgestaltung als Gründach sowie die optimale Ausstattung mit Photovoltaikanlagen zu ermöglichen. Zudem werden die Satteldächer im Bestand (westliches Plangebiet) gesichert.

7. Hinweise

7.1. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Baumfällungen, Gehölzrückschnitte und - rodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Hiervon abweichend können Gehölzrückschnitte und -rodungen bereits ab dem 15. August durchgeführt werden, sofern Brutvorkommen ausgeschlossen werden. Dazu sind die betroffenen Flächen im Vorfeld durch eine fachkundige Person auf einen Besatz zu untersuchen und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises abzustimmen, bevor eine Freigabe zur Rodung erteilt werden kann.

Sofern es zu Beanspruchungen von Habitat- oder Höhlenbäumen kommen sollte, ist vor der Fällung eine Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Falls in diesem Zusammenhang Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse oder durch planungsrelevante Vogelarten erbracht werden, sind weitere Maßnahmen erforderlich und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.2. Vermeidung störender Lichtemissionen

Bei der Außenbeleuchtung wird der Einsatz einer insektenfreundlichen Beleuchtung empfohlen. Es sind warmweiße oder neutralweiße LED-Leuchtmittel unter 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Lichtkegel sind ausschließlich nach unten und punktuell zu setzen, um Lichtstreu und Lichtverschmutzung zu mindern.

7.3. Minimierung möglicher Vogelkollisionen

Um die Gefahr von Vogelkollisionen zu minimieren, sind bei der Neuanlage von Gebäuden großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Große Reflektionsfronten über 3 m^2 sind über

die gesamte Fläche mit „hoch wirksamen“ Markierungen gem. RÖSSLER H. ET. AL. (2022) zu versehen.

7.4. Empfehlung zur Anbringung künstlicher Nisthilfen und Fledermausquartiere

Es wird empfohlen vorsorglich an den Neubauten vogel- und fledermausfreundliche Elemente (Fledermauskästen, künstliche Bruthöhlen oder andere Nisthilfen) zu installieren. Artspezifisch konzipierte Fledermauskästen und Nisthilfen, die sich auch direkt in die Fassade integrieren lassen, sind bei verschiedenen Anbietern erhältlich.

7.5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schwelm als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Innerhalb des Plangebiets können im Massenkalk Spaltenfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Es wird daher gebeten, derartige Füllungen unbedingt zu melden.

7.6. Bauzeitlicher Schutz von Einzelbäumen

Einzelbäume, die ggf. im Wirkbereich von Baumaßnahmen stehen, sind während der Bauzeit vor mechanischen Schädigungen (z.B. durch Stammummantelungen, Absperrungen von Kronentraufbereichen) zu schützen. Weiterhin sind Material- oder Bodenablagerungen im Stammfuß- und Wurzelbereich der Gehölze unzulässig, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die DIN 18920 »Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen« und die »Richtlinien

zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen« (R SBB, 2023) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind in diesem Zusammenhang maßgeblich.

7.7. Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen

Im Rahmen der Neubebauung wird ergänzend empfohlen Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen und erhöhtem Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in Gebäude eintreten kann, sollten mindestens 10 cm über dem geplanten Gelände hergestellt werden. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2022).

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Verkehr

Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes »Barmer Straße«, ca. 300 m südlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes, wurde ein Verkehrsgutachten durch die nts Ingenieursgesellschaft erarbeitet. Im September 2025 wurde zur Beurteilung des Ist-Zustandes eine Verkehrszählung an den Knotenpunkten Barmer Straße, Lindenstraße, Tobienstraße und August-Kuschmirz-Straße durchgeführt.

Bei der gutachterlichen Untersuchung wurden auch die Vorhaben auf der Fläche des ehemaligen Rathauses und der ehemaligen Gustav-Heinemann-Schule aufgrund der räumlichen Nähe berücksichtigt. Der Neuverkehr wird für das in Rede stehende Planvorhaben »ehem. Gustav-Heinemann-Schule« für maximal 110 Wohneinheiten im Sinne eines Worst-Cases bestimmt.

Insgesamt wird ein Neuverkehr von 408 Kfz/24h prognostiziert. Dies verteilt sich auf je 196 Pkw im Quell- und Zielverkehr sowie je 8 Lkw im Quell- und Zielverkehr pro Tag. Die Verkehre werden sich überwiegend über die Pastor-Nonne-Straße auf die L 726 verteilen.

Im Prognose-Plan-Fall werden die bestehenden Verkehrsmengen mit der zu erwartenden verkehrlichen Entwicklung bis zum Jahre 2040 auf Grundlage der allgemeinen strukturellen Entwicklungen in Schwelm und der prognostizierten Neuverkehre der geplanten Vorhaben überlagert. Unter Einbeziehung aller Entwicklungen, steigen die Verkehrsmengen im Umfeld nur leicht an. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich bereits erschlossen ist und in der Vergangenheit als Schulstandort genutzt wurde. Auch heute liegt zum Teil noch eine wohnbauliche Nutzung vor. Es ist daher nicht von einem bedeutsamen Anstieg des Verkehrsaufkommens auszugehen, eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre aus dem Plangebiet ist möglich.

8.2. Schallimmissionen

Vorhabenbedingte Schallemissionen entstehen, wenn, nur in untergeordneter Dimension. Als wesentliche Schallbelastung ist hier die Quartiersgarage zu nennen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass von der Anlage keine unzumutbaren Lärmimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen ausgehen. Ggf. erforderliche Maßnahmen des Schall- und Immissionsschutzes werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen und festgelegt.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf den Verkehrslärm der umliegenden Straßen davon auszugehen, dass keine kritischen Werte erreicht werden. Bei einer dem üblichen Stand entsprechenden Bauweise werden erfahrungsgemäß keine zusätzlichen Anforderungen an den passiven Lärmschutz ausgelöst.

8.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Kanäle verlaufen von Süden nach Norden innerhalb der Erschließungsflächen und werden an der Pastor-Nonne-Straße an zwei Stellen in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers ist laut vorläufiger Aussage des Bodengutachters (KIB GmbH Unna) nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird somit entweder verdunstet, als Brauchwasser genutzt und/oder in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Dazu werden im Plangebiet mehrere Grünmulden als Retentionsflächen auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden umgesetzt, um das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu verdunsten. Die Dachflächen sind intensiv zu begrünen (Abflussbeiwert von 0,2).

Die Stellplatzanlagen sowie der Quartiersplatz werden jeweils mit einem Tiefpunkt ausgebildet, sodass eine schadlose Rückhaltung bzw. Ableitung über Notfließwege entsprechend dem Gefälle bei Starkregen gewährt wird. Alle Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Fenster) sollten mindestens 10,00 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen bzw. über den definierten Notüberlaufpunkten des Überflutungsnachweises.

8.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Strom, Wärme, Wasser oder ähnliches erfolgt über die vorhandene Infrastruktur im Nahbereich. Die Abfallentsorgung erfolgt über das lokale Entsorgungsunternehmen.

Für den Brandfall stehen in der Regel im Geltungsbereich über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden je nach Lage zur Versorgungsleitung zwischen 48 und 96 m^3/h Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung.

9. Umweltbelange

9.1. Rechtliche Situation

Bebauungspläne können nur im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Planung weder die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Vereinfachte Verfahren werden ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten und die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

9.2. Schutzgüter

Boden

Im Plangebiet stehen unter geringmächtigem Hang- und Hochflächenlehm verkarstungsfähige Kalksteine des Massenkalks (Givet, Mitteldevon) an.

Hinweise zu Bodenbelastungen liegen im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht vor.

Das Plangebiet ist insbesondere im östlichen Teilbereich durch die ehemalige Gustav-Heinemann-Schule mit mehreren Gebäuden sowie versiegelten Schulhofflächen und Stellplatzanlagen zum Großteil bebaut bzw. versiegelt. Der Vorhabenstandort beinhaltet in seinen Freibereichen gleichzeitig einen ausgeprägten Gehölzbestand.

Der Boden im Plangebiet kann zum Teil die entsprechenden Schutzgutfunktionen erfüllen, die z.B. den Abfluss und die Speicherung von Wasser oder auch den bodenstofflichen Austausch umfassen.

Die Umsetzung des Planvorhabens hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zur Folge. In Folge der Planumsetzung wird insbesondere der ehemalige Schulstandort entsiegelt und einer neuen Bebauung zugeführt. Es werden daher weitere Teilflächen versiegelt, in dem Zusammenhang entstehen jedoch großzügige Freiflächen zwischen den Gebäuden. Insgesamt ist festzuhalten, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um eine Fläche im Siedlungszusammenhang handelt, welche bereits zuvor bebaut war. Somit werden die Schutzgutfunktionen auf den unversiegelten Bereichen weitestgehend erhalten.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich vollständig über dem Grundwasserkörper »Wuppertaler Massenkalk« mit der Grundwasserkörper ID 278_05. Der mengenmäßige als auch der chemische Zustand des Grundwassers ist nach dem 3. Monitoring-Zyklus 2013-2018 als gut zu bewerten. Bei Bohrungen wurde im Plangebiet kein Grundwasser angetroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließ- oder stehenden Gewässer. Das nächste Fließgewässer ist die Schwelme in rund 500 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet. Hochwasserschutzmaßnahmen sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht erforderlich. Zudem befindet sich der Vorhabenstandort weder in einem Hochwassergefahren- bzw. -risikogebiet sowie in keinem Überschwemmungsgebiet.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden teilweise unversiegelte Flächen beansprucht, gleichzeitig werden Teilbereiche entsiegelt und es entstehen großzügige Freiflächen mit Grünmulden zur Retention. Die Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswassers ist laut vorläufiger Aussage des Bodengutachters (KIB GmbH Unna) nicht möglich, in geplanten Grünmulden wird das Niederschlagswasser somit zurückgehalten und verdunstet. Auch ist eine mindestens extensive bzw. einfach intensive Dachbegrünung vorzusehen. Zudem sollen z.B. private Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material angelegt werden, damit der Versiegelungsanteil im Plangebiet möglichst geringgehalten wird. Die Umsetzung des Planvorhabens hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zur Folge.

Pflanzen

Das Plangebiet ist von einem ausgeprägten Baumbestand mit großkronigen Gehölzen (Silber-Ahorn, Hainbuchen, Berg-Ahorn u.a.) insbesondere in den Randbereichen und auf den Stellplatzanlagen und Schulhofflächen geprägt. Darüber hinaus sind zwischen den Gebäuden private Gärten und Freiflächen, überwiegend als Rasenflächen ausgebildet.

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000 Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW bzw. § 30 BNatSchG vorhanden. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Biotope befinden sich westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 Metern. Die Flächen stellen Trittsteinbiotope innerhalb eines gehölzbezogenen innerstädtischen Biotopverbundes dar. Diese Verbundflächen werden durch den Rückbau der Gustav-Heinemann-Schule und die Quartiersentwicklung nicht beeinträchtigt.

Mit Planumsetzung und Abriss der ehemaligen Gustav-Heinemann-Schule werden einige der Bestandsbäume entfallen. Somit hat die Umsetzung geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge. Ein Teil der Gehölze wird jedoch zum Erhalt festgesetzt und somit gesichert.

Tiere

Im November 2025 wurde eine Ortsbegehung durch das Büro grünplan durchgeführt, bei der der Vorhabenbereich gezielt auf potentielle Lebensstätten und planungsrelevante Arten untersucht wurde. Weitere Begehungen fanden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zum Abriss der Gustav-Heinemann-Schule, ebenfalls durch das Büro grünplan, statt. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung wurde das Auftreten der Zwergfledermaus bestätigt. Unterhalb eines der Attikableches des Schulgebäudes wurde eine einzelne Zwergfledermaus nachgewiesen. Auch an weiteren Stellen am Hauptgebäude wurden zusätzlich Anhäufungen von Fledermauslosung unterhalb eines der Attikableche festgestellt, die auf eine regelmäßige Nutzung durch Zwergfledermaus-Kleingruppen hindeuten. Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Anbringung von Ersatzkästen zu kompensieren.

Innerhalb des Planungsraums befinden sich zwei Silber-Ahorne mit Faulstellen und Spechthöhlen, die potenziell eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse sowie für Höhlenbrüter aufweisen könnten.

Potenziell können durch das Vorhaben gehölzbewohnende Vogelarten und Gebüschbrüter durch den Verlust von Gehölzen und Gebüschstrukturen in den Freianlagen betroffen sein. Ein Auftreten von planungsrelevanten Arten ist jedoch weitgehend auszuschließen. Grundsätzlich möglich sind Brutvorkommen häufiger, nicht planungsrelevanter Vogelarten der Siedlungen und Gärten (z.B. Amsel, Kohlmeise, Ringeltaube).

Unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sowie vogezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst und die Planung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich. Im Weiteren wird auf Kapitel 9.3 verwiesen.

Landschaftsbild

Das Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches ist von einer aufgelockerten Wohnbebauung in Form von überwiegend Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Gebäude sind zum Großteil zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach. Darüber hinaus befinden sich westlich des Plangebietes eine Kleingartenanlage sowie südwestlich ein Sportplatz.

Das Plangebiet selbst wird von allen Seiten durch Straßen bzw. Wege eingefasst und in den Randbereichen durch großkronige Gehölze eingegrünt.

Durch die Umsetzung der Planung entsteht ein neues, zeitgemäßes Wohnquartier, das sich hinsichtlich seiner Nutzung und Gestaltung in das Umfeld einfügt. Insbesondere in den Randbereichen soll ein Großteil der Bestandsbäume erhalten bleiben. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der anvisierten Nutzung fügt sich das Vorhaben in das

Orts- und Landschaftsbild ein. Die untergenutzte Fläche wird reaktiviert. Es hat somit positive Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge.

Mensch

Innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geplant. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein Beitrag zum Wohnraumbedarf in der Stadt Schwelm geleistet, gleichzeitig wird durch die Überplanung der im Innenbereich liegenden Brachfläche dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen.

Die Planumsetzung sorgt teilweise für weitere Versiegelung. Durch unterschiedliche Festsetzungen (aufgelockerte Bebauung, offene Bauweise, Freibereiche zwischen den Baukörpern) wird jedoch ein attraktives Wohnumfeld, ein gutes lokales Kleinklima und ein guter Luftaustausch gewährleistet. Negative Auswirkungen, etwa durch vorhabenbedingte Schallemissionen, entstehen wenn nur in untergeordneter Dimension. Das Planvorhaben hat in der Zusammenschau positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und verschlechtert die Einflüsse auf die menschliche Gesundheit nicht.

9.3. Artenschutz

Im Rahmen des Rückbaus der Gustav-Heinemann-Schule hat das Büro NEOGRÜN eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (März 2024) erarbeitet. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutz-Vorprüfung für den gesamten Geltungsbereich durch das Büro grünplan (Mai 2026) erarbeitet. Dabei wurden auch die Ergebnisse der durchgeführten ökologischen Baubegleitung (grünplan 2026) zum Abriss der Gustav-Heinemann-Schule herangezogen.

Nach Auswertung des LANUK-Fundortkatasters (LINFOS) liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Nachweise planungsrelevanter Arten vor. Zusätzlich wurde das Messtischblatt Nr. 4709 »Wuppertal-Barmen« (Quadrant 2) ausgewertet, demnach sind 29 planungsrelevante Arten für die Lebensraumtypen »Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen« und »Gebäude« gelistet. Aufgrund der Lage und der Vornutzung ist vornehmlich mit einem Auftreten von typischen Arten der Siedlungen sowie störungsunempfindlichen und angepassten Arten zu rechnen.

Bereits im März 2024 fand eine Ortsbegehung vor den Abrissarbeiten statt. Eine Nutzung der Attikableche als Tagesversteck einzelner Fledermäuse oder eine Brutnutzung der gebäudenahen Gehölze durch ubiquitäre Vogelarten konnte nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Daraufhin erfolgte eine ökologische Baubegleitung zum Abriss der Gustav-Heinemann-Schule. Eine Erstbegehung im Rahmen der ASP für den Bebauungsplan Nr. 113 fand im November 2025 statt. Weitere Begehungen erfolgten im Rahmen der durchgeführten ökologischen Baubegleitung.

Fledermäuse/Säugetiere - Konfliktbewertung

Ein Vorkommen von siedlungstypischen und gebäudenutzenden Fledermausarten ist im Raum grundsätzlich zu erwarten. Insbesondere das Auftreten der Zwergfledermaus ist wahrscheinlich und wurde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bestätigt. So wurde unterhalb eines der Attikableches des Schulgebäudes eine einzelne Zwergfledermaus nachgewiesen. Auch an weiteren Stellen am Hauptgebäude wurden zusätzlich Anhäufungen von Fledermauslosung unterhalb eines der Attikableche festgestellt, die auf eine regelmäßige Nutzung durch Zwergfledermaus-Kleingruppen hindeuten. Auch in den weiteren Gebäuden des Plangebietes (u.a. KiTa und Bestands-Wohngebäude im Westteil) könnten sich weitere Quartiere von (Zwerg)Fledermäusen befinden. Eine Besiedlung durch anspruchsvollere Fledermausarten ist aufgrund der störungsintensiven Lage im Innenstadtbereich nicht zu erwarten und konnte auch im Rahmen der ÖBB nicht bestätigt werden.

Eine unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung von Fledermäusen im Zuge von Abrissarbeiten wurde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen. Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte wurde zeitnah und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Anbringung von Ersatzkästen im angrenzenden Gebäudebestand kompensiert. Es wurden fünf Ersatzkästen (4 x Wandquartier mittelgroß und 1 x Ganzjahreskasten) montiert. Zudem sind fünf weitere Ersatzkästen an den neu zu errichtenden Gebäuden auf dem ehemaligen Schulstandort an geeigneten Stellen anzubringen. Darüber hinaus ist im perspektivischen Abriss der Kindertagesstätte sowie bei erforderlichen Baumentnahmen eine ökologische Baubegleitung einzubeziehen, sofern es sich um Habitat- oder Höhlenbäumen handelt. Innerhalb des Planungsraums befinden sich zwei Silber-Ahorne mit Faulstellen und Spechthöhlen, die potenziell eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse sowie für Höhlenbrüter aufweisen könnten.

Vögel - Konfliktbewertung

Unter Berücksichtigung des potenziellen Arteninventars gem. Messtischblattabfrage, des erfassten Biotoppotenzials und der Lebensraumansprüche, ist ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Im Rahmen der Abrissarbeiten der Gustav-Heinemann-Schule wurden keine Hinweise auf Brutvorkommen festgestellt.

Potenziell können durch das Vorhaben gehölzbewohnende Vogelarten und Gebüschbrüter durch den Verlust von Gehölzen und Gebüschstrukturen in den Freianlagen betroffen sein. Ein Auftreten von planungsrelevanten Arten ist jedoch weitgehend auszuschließen. Grundsätzlich möglich sind Brutvorkommen häufiger, nicht planungsrelevanter Vogelarten der Siedlungen und Gärten (z.B. Amsel, Kohlmeise, Ringeltaube). Es sind somit lediglich weit verbreitete, allgemein häufige und ungefährdete Vogelarten zu erwarten. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand,

so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind. Individuelle Verluste bzw. eine unmittelbare Tötung oder Verletzung von Vogelarten (auch Allerweltsarten) kann für das Vorhaben sicher ausgeschlossen werden, sofern Gehölzeingriffe und Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Bei Inanspruchnahme von Höhlenbäumen oder Habitatbäumen ist zudem eine ökologische Baubegleitung und eine Kontrolle der Strukturen erforderlich.

Amphibien / Reptilien

Aufgrund der Lebensraumstrukturen werden bedeutende Vorkommen von (planungsrelevanten) Amphibien und Reptilien ausgeschlossen, geeignete Reproduktionsgewässer oder geeignete Landlebensräume finden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Erhebliche Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind für diese Tiergruppe durch das Vorhaben nicht zu befürchten.

Fazit

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit Sicherheit ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) »Ersatzquartiere Zwergfledermaus«
- Einbindung einer ökologischen Baubegleitung
- Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung von Schutz-, Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst.

9.4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für diesen Bebauungsplan finden die Vorschriften des § 13a BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der Abrissarbeiten des ehemaligen Schulgebäudes sind bereits mehrere Bäume entfallen. Zusätzlich werden im Zuge der Neubebauung weitere Bäume entfallen müssen. Ein Teil der bestehenden Gehölze wird jedoch über eine Erhaltungsfestsetzung gesichert. Somit bleibt ein Teil der Bestandsbäume erhalten. Festzuhalten ist zudem, dass ein Großteil der bisher versiegelten Flächen (Parkplätze, Schulhof, Schulgebäude) entsiegelt bzw. nachgenutzt wird. Mit der Planung werden

großzügige begrünte Freiflächen zwischen den Gebäuden umgesetzt. Hier sind Neuanpflanzungen möglich, zudem sind dort begrünte Retentionsmulden verortet, welche durch die Verdunstung von Regenwasser auch positive Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet haben. Nicht zuletzt wirkt die festgesetzte intensive Dachbegrünung dem Eingriff im Plangebiet weiter entgegen.

9.4 Bodengutachten

Im Plangebiet stehen unter geringmächtigem Hang- und Hochflächenlehm verkarstungsfähige Kalksteine des Massenkalks (Givet, Mitteldevon) an.

Hinweise zu Bodenbelastungen liegen im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht vor.

Die Fläche liegt nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01 in keiner Erdbebenzone.

Für das Flurstück 375 (Fläche der ehemaligen Gustav-Heinemann-Schule) wurde im Jahr 2025 eine orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung durch die KIB Unna GmbH durchgeführt. Zur Erkundung des Untergrundes wurden im Bearbeitungsbereich 7 Rammkernbohrungen niedergebracht. Als Endtiefe der Sondierungen wurde eine Tiefe von 5 m vorgesehen. Zusätzlich wurden 7 mittelschwere Rammsondierungen durchgeführt. Die angetroffenen Boden- und Auffüllungsschichten lassen sich, abgesehen von der Schwarzdecke/Pflaster im Bereich des Schulhofes und der Parkplätze, in vier Schichteinheiten unterteilen:

- Auffüllung Oberboden/Füllboden
- Bindige Lehmböden
- Schluffiger Ton mit Anteilen an Felsresten
- verwitterter Fels in Form von Sanden mit kiesigen Sandstein-Stücken

Im Untersuchungsgebiet wurden unterhalb der Auffüllungsmaterialien flächig bindige Böden mit inhomogenen Festigkeiten angetroffen. Im Zuge der Sondierungsmaßnahme wurde bis zur Sondierendtiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) kein zusammenhängender Grundwasserkörper angetroffen. Die bindigen Böden weisen erfahrungsgemäß eine geringe Durchlässigkeit auf, die sandig-kiesigen Sandsteine weisen erfahrungsgemäß deutlich höhere Durchlässigkeiten auf.

Bzgl. der Verwertung bzw. Abfuhr der anfallenden Aushubmassen wurden drei Mischproben aus den aufgeschlossenen Auffüllungsmaterialien und gewachsenen Böden zusammengefasst. Zudem wurden im Bereich der Parkplatzflächen drei Kernproben der vorhandenen Schwarzdecke auf polyzyklisch-aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) (Teerstämmigkeit) untersucht. Die untersuchten Fahrbahnbeläge der Parkplätze sind aufgrund der PAK-Gehalte von < 10 mg/kg in die Verwertungsklasse A gem. Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von

Ausbauasphalt im Straßenbau (RuVA-Stb) einzuordnen. Hieraus resultieren keine Restriktionen hinsichtlich einer externen Verwertung. Die untersuchten Auffüllungsmaterialien und gewachsenen Lehmböden sind aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte an Blei, Chrom und Zink in die Zuordnungskategorie Bodenmaterial der Klasse 3 (BM-F3) gemäß Ersatzbaustoffverordnung einzuordnen. Durch die ermittelten Schadstoffgehalte und daraus resultierenden Einstufungen in die Zuordnungskategorie BM-F3 ist für die Entsorgung sämtlicher Auffüllungsmaterialien und gewachsenen Böden zunächst mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Eine weitere Beprobung wird empfohlen.

10. Realisierung

10.1. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10.2. Städtebauliche Kennwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	**rd. 26.959 qm**	**100 %**
davon		
• **Allgemeines Wohngebiet**	**rd. 19.993 qm**	**rd. 74 %**
davon überbaubare Grundstücksfläche	*rd. 10.214,5 qm*	
• **Sonstiges Sondergebiet**	**rd. 1.444,5 qm**	**rd. 5 %**
• **Verkehrsfläche**	**rd. 3.457 qm**	**rd. 12,5 %**
• **Öffentliche Grünfläche**	**rd. 2.040,5 qm**	**rd. 7,5 %**
• **Ver- und Entsorgung**	**rd. 24 qm**	**rd. 1 %**

Differenzen rundungsbedingt.

11. Gutachten

Grünplan (2026): Artenschutzrechtlicher Beitrag zur Artenschutz-Vorprüfung (Stufe 1) zum Bebauungsplan Nr. 113 „Ehemalige Gustav-Heinemann-Schule“ in der Stadt Schwelm. Stand Mai 2026. Dortmund.

KIB Unna GmbH (2025): Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchungen auf den Flächen der Gustav-Heinemann-Schule an der Holthausstraße 15 in 58333 Schwelm. Stand Dezember 2025. Unna.

NEOGRÜN (2024): Rückbau der Gustav-Heinemann-Schule. Artenschutzvorprüfung (ASP1). Stand März 2024. Ennepetal.

Nts Ingenieursgesellschaft (2025): Verkehrsuntersuchung. Bebauungsplan 115 „Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße“ in Schwelm. Stand November 2025. Münster.

SM Consult GbR (2026): Entwässerungsentwurf BP 113 Gustav-Heinemann-Schule Schwelm. Stand Juni 2026. Hagen.