

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 119/2026/1

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 114 "ehem. Rathaus"

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
- 2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**

Datum 19.05.26	Geschäftszeichen SG 311 - Ho / Sch	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Geltungsbereich Anlage 2, Plankonzept Anlage 3, Lokale Agenda Seite 1-3
Federführender Fachbereich: Fachbereich 310 - Planen, Bauen, Umwelt		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Haupt-und Finanzausschuss	28.05.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	11.06.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Schwelm beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „ehem. Rathaus“.
Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 18, Flurstücke 45, 47, 152, 153, 161, 163, tlw.164, 194, tlw. 205, tlw. 242, 244, 278, tlw. 355.

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

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Wie in der Vorlage 112 / 2025 vom 05.06.2025 bereits beschlossen, soll auf dem Grundstück des ehemaligen Rathauses und weiterer südlich gelegenen Flächen Wohnungsbau ermöglicht werden.

Da der Aufstellungsbeschluss des hierfür erforderlichen Bebauungsplanes Nr. 114 „ehem. Rathaus“ seinerzeit Mitinhalt eines „Sammelbeschlusses“ war, soll nun der Aufstellungsbeschluss, der guten Ordnung halber und um keinen Verfahrensfehler zu machen, nochmals separat gefasst werden. Die nächsten Verfahrensschritte der

frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sind ebenfalls Bestandteil dieses Beschlusses.

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 zur Änderung in Wohnbauflächen beantragt worden. Die Planung scheiterte u.a. an der fehlenden Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung, die nun über die Grundstücke des ehemaligen Rathauses geführt werden kann.

Geplant ist hier die Schaffung von Wohnbauflächen für ca. 58 neuen Wohneinheiten.

Lage im Raum (Anlage 1)

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 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“. Die zum Bebauungsplan Nr. 76 gehörenden, östlich angrenzenden Ausgleichs- und/oder Ersatzflächen werden bei der Neuberechnung der Ausgleichsflächen für die neue Planung berücksichtigt.

Plankonzept (Anlage 2)

Die Haupteerschließung des geplanten Neubaugebietes soll von der Hauptstraße erfolgen. Richtung Süden, entlang dieser Erschließung sind 4 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten (WE) geplant. Die erforderlichen Stellplätze sind in jeweiligen Tiefgaragen untergebracht.

Die weitere Zufahrt zu den geplanten Einfamilien- und Reihenhäusern führt entlang der Fläche des Märkischen Gymnasiums und wird von Bäumen begleitet.

Im südlichen Bereich, zwischen der westlich vorhandenen Bebauung (Bebauungsplan Nr. 76 „Göckinghofstr.“) und der östlichen Kleingartenansiedlung sind Reihen- (4 WE) und Einfamilienhäuser (WE 18) vorgesehen. Die südliche aufgelockerte Bebauung wird durch Baumanpflanzungen zum angrenzenden Freiraum abgegrenzt.

Darstellung im Flächennutzungsplan

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

Für die nun geplanten Wohngebäude ist die derzeitige Gemeinbedarfsfläche und die Landwirtschaftsfläche in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Die entsprechende Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren bearbeitet (siehe SV-Nr. 118/2026/1).

Umsetzung der Ziele der Lokalen Agenda 21 Schwelm

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 Schwelm beschlossen. Die Verwaltung hat das Planvorhaben zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 3 beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden vom Investor übernommen.

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Schweinsberg