

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 115 »Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße« liegt westlich der Innenstadt von Schwelm, innerhalb eines Baublockes. Insgesamt ist das Plangebiet circa 1,8 Hektar groß und umfasst das Flurstück 184 der Flur 016 in der Gemarkung Schwelm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Norden durch die Lindenstraße und
- im Osten durch die August-Kuschmirz-Straße
- im Süden durch die Barmer Straße
- im Westen durch die Tobienstraße

Die Lage des Plangebietes ist der folgenden Übersicht zu entnehmen:

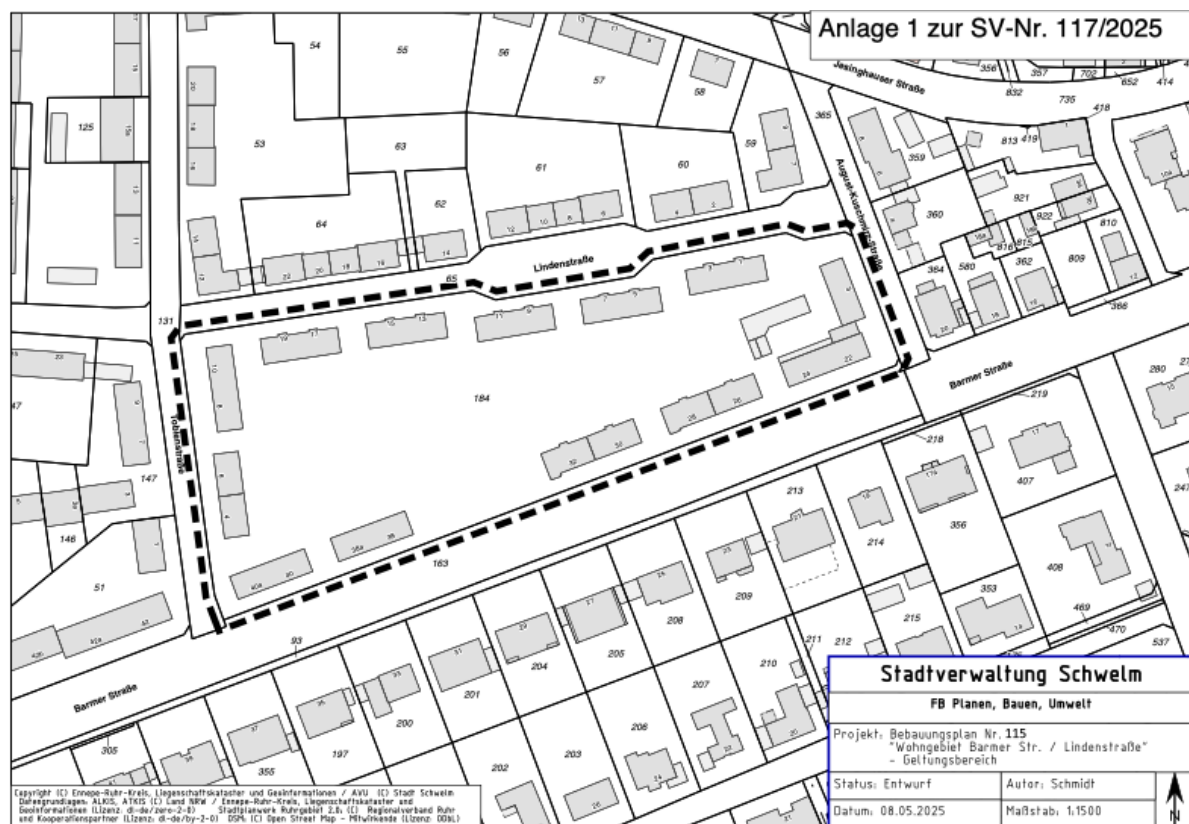


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (schwarze Linie= Abgrenzung des Geltungsbereichs)

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 115 »Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße« befinden sich ältere Gebäudebestände der Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG. In diesem Zusammenhang beabsichtigt das Unternehmen sukzessiv den Rückbau der Bestände und den Ersatz durch zeitgemäße Neubauten. Für den Bereich entlang der Barmer Straße liegen bereits konkrete Konzepte des Architekturbüros TOR 5 vor.

Für das hier genannte Plangebiet gilt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Demnach befindet sich das Plangebiet derzeit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohnbauvorhabens ist es daher erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die künftige Entwicklung sollen demnach über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesteuert werden. In diesem Zuge sollen die Festsetzungen ein möglichst großes Maß an Flexibilität gewährleisten.

3. Planverfahren

Im Hinblick auf das oben genannte Bauvorhaben sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB nicht erfüllt, da wesentliche Umweltbelange berührt werden, sodass der Bebauungsplan im Vollverfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt wird. Im Rahmen der politischen Gremien im Juni 2025 ist der Aufstellungsbeschluss vorgesehen, anschließend werden die Bebauungsplanunterlagen und der Umweltbericht im Vorentwurf sowie die erforderlichen Gutachten erarbeitet.

4. Planungsrechtliche Situation

Dem Regionalverband Ruhr (RVR) ist am 21.10.2009 per Gesetz die Regionalplanung als staatliche Aufgabe für sein Verbandsgebiet übertragen worden. 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird mit der geplanten Wohnnutzung folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

5. Beschreibung der Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 »Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße« umfasst insgesamt 13 bestehende Gebäude der Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG. Die Baukörper setzen sich überwiegend aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern und hell verputzten Fassaden zusammen. Die Gebäude dienen der Wohnnutzung und sind entlang der Erschließungsstraßen angeordnet. Die Ausrichtung und Struktur der Bestandsgebäude folgt einer klaren Parzellierung, die das Bild einer gleichmäßigen und funktionalen städtebaulichen Ordnung prägt.

Der Blockinnenbereich ist überwiegend grün geprägt. Dieser ist insbesondere durch private Gärten, teilweise Spielflächen sowie vereinzelt Garagen und Stellplätze geprägt. Charakteristisch sind zudem großkronige Laubbäume, die das Erscheinungsbild wesentlich mitbestimmen. Auch entlang der Barmer Straße sowie der Tobienstraße sind großkronige Laubbäume verortet.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets weist eine ähnliche städtebauliche Struktur auf. Unmittelbar südlich und östlich des Plangebiets dominieren ebenfalls dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern. Diese Baukörper unterscheiden sich in ihrer kleineren Maßstäblichkeit, wobei die Gebäude durch private Gärten voneinander abgesetzt sind.

Nördlich des Plangebiets finden sich offene Blockrandbebauungen, die großzügige Innenhöfe aufweisen, von denen einige als Kleingartenanlagen genutzt werden. Westlich des Plangebiets schließt sich weitere dreigeschossige Reihenbebauung mit Satteldächern an, die sich in ihrer Maßstäblichkeit und Struktur weitgehend mit der Bebauung im Plangebiet decken und einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Nachbarschaft ermöglichen.

In östlicher Richtung, etwa 800 Meter vom Plangebiet entfernt, befindet sich die Innenstadt von Schwelm, wodurch das Plangebiet in einer verkehrstechnisch gut angebundenen und zentrumsnahen Lage liegt. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebiets ein Friedhof, der durch eine Grünfläche von den angrenzenden Wohngebieten abgegrenzt wird. Nördlich des Friedhofs ist eine Sportanlage verortet, die eine zusätzliche Erholungs- und Freizeitnutzung für die Anwohner bietet. Diese Erholungs- und Freizeitangebote tragen zu einer positiven und lebenswerten Umgebung bei und ergänzen die bestehenden Wohnbaustrukturen.

6. Städtebauliche Planungsziele

Das Unternehmen beabsichtigt, zunächst die älteren Gebäudebestände (4 Gebäude sowie die Garagen im Westen) an der Barmer Straße sukzessiv zurückzubauen und fünf neue Geschosswohnungsbauten zu errichten. Ziel ist es, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und das Quartier weiterzuentwickeln.

Insgesamt werden dabei 60 bis 70 Wohneinheiten vorgesehen. Die Bestandsgebäude entlang der Tobienstraße, Lindenstraße und August-Kuschmirz-Straße sollen zunächst erhalten bleiben.

Die mit der Schmalseite zur Barmer Straße orientierten Neubauten orientieren sich dabei in Maßstab an der bestehenden Bebauung. Die neuen Baukörper reihen sich entlang der Barmer Straße ein und greifen die bestehende Parzellierung auf. Im westlichsten Baukörper werden vier Vollgeschosse vorgesehen, während die übrigen vier Baukörper jeweils drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss umfassen.

In Bezug auf die Gestaltung der Gebäude wird auf ein gestalterisch weitgehend einheitliches Erscheinungsbild abgezielt. Dies stellt sicher, dass die Gebäude als ein zusammenhängendes, neues Wohnquartier wahrgenommen werden. Für die Dachflächen der Baukörper sind Flachdächer mit extensiver Begrünung vorgesehen. Im Hinblick auf die Gestaltung geht neben dem Erscheinungsbild der Gebäude auch eine maßgebliche Wirkung von den umliegenden, unbebauten Freiflächen aus. Diese sollen weitgehend unversiegelt und gärtnerisch angelegt werden, um den zukünftigen Bewohnern und Besuchern des Quartiers als qualitätsvolle Aufenthaltsflächen im Freien zu dienen.

Darüber hinaus wird für die neuen Wohnungen ein vielfältiger Mix aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, der die Bedürfnisse von Singles und Familien bis hin zu Senioren abdeckt. Der westlichste Baukörper wird zusätzlich zu den Wohnungen auch Flächen für soziale Nutzungen beinhalten, die zur Integration und Belebung des Quartiers beitragen und das gemeinschaftliche Miteinander fördern.

Die Erschließung der Neubauten erfolgt über die Barmer Straße. Der ruhende Verkehr wird in zwei Stellplatzanlagen organisiert: Eine oberirdische Stellplatzanlage mit 22 Stellplätzen im westlichen Bereich, die von der Tobienstraße erschlossen wird, und eine weitere mit rund 31 Stellplätzen im östlichen Planbereich, die ausgehend von der Lindenstraße angefahren werden kann. Zusätzlich werden im rückwärtigen Bereich der Neubauten weitere Stellplätze und Garagen geschaffen, die ebenfalls über die östliche Stellplatzanlage erschlossen werden.

Die bestehenden prägenden Gehölzbestände sollen soweit möglich erhalten bleiben.



Abbildung 2: städtebauliches Konzept von TOR 5 Architekten (Stand 24.04.2025)

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Die bereits konkret geplanten Neubauten an der Barmerstraße werden durch planungsrechtliche Festsetzungen gemäß dem städtebaulichen Konzept abgesichert, für das übrige Plangebiet sind Festsetzungen vorgesehen, die für künftige Planungen ein möglichst großes Maß an Flexibilität gewährleisten.

8. Fachgutachten

Im weiteren Verfahren werden die erforderlichen Fachgutachten und der Umweltbericht erstellt. Die erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu ermitteln und nachzuweisen.

postweltlers + partner mbB

Dortmund, 14. Mai 2025