Bebauungsplan Nr. 114



Vorentwurf
»ehem. Rathaus«

Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger

04. November 2026

- Vorstellung des **städtebaulichen Konzeptes**
- Beantwortung von **Rückfragen**
- Aufnahme von **Anregungen und Hinweisen** zur Planung
- **Formelles Beteiligungsverfahren** gemäß Baugesetzbuch (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Ablauf der Veranstaltung

17:00 Uhr **Begrüßung** und inhaltliche Eröffnung

17:10 Uhr **Einführung in die Planungsaufgabe**
- Anlass und Ziel der Planung
- Verfahrensablauf
- Einordnung in das Stadtgefüge
- Städtebauliches Konzept
- Fachgutachten

17:40 Uhr **Rückfragen beantworten**

18:00 Uhr **Planungsmesse**
Informationsstände zu den Themen
- Städtebau und Erschließung
- Klima und Umwelt
- Schulentwicklung

19:00 Uhr **Zusammenfassung und Abschluss** im Plenum

19:30 Uhr **Ende der Veranstaltung**

Was erwartet Sie?

Sie sind gefragt!

- Es gibt **3 Informationsstände** zu den Themen
  - Städtebau und Bebauung
  - Klima und Umwelt
  - Schulentwicklung

- Sie können sich an den Ständen **informieren**, mit den PlanerInnen **diskutieren** und **Anmerkungen** geben

- Sie können jederzeit die Stände wechseln



- Nachfrage nach individuellen Wohnformen bedienen
- Zuzug ermöglichen
- Abwanderung ins Umland verhindern
- Generationenwechsel und Eigentumsbildung ermöglichen
- Stärkung der kommunalen Einnahmesituation

Bedarfssituation (GEWOS (2020): Wohnungsmarktgutachten NRW bis 2040)

- Bedarf von rd. 530 neuen Wohnungen jährlich für den EN-Kreis
- Bedarf von rd. 47 neuen Wohnungen jährlich für die Stadt Schwelm

(Zahlen für Schwelm abgeleitet von den Zahlen des EN-Kreises; siehe Gutachten S. 23, 36, 116)

Marktsituation 2024 (Grundstücksmarktbericht 2025 des EN-Kreises)

- Unbebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser)

  EN-Kreis 34 Kaufverträge

  Stadt Schwelm 4 Kaufverträge

- Unbebaute Grundstücke (MFH/Geschosswohnungsbau)

  EN-Kreis 13 Kaufverträge

»ehem. Gustav-Heinemann-Schule«



ca. 70 Mietwohnungen

Projektgebiete

»ehem. Gustav-Heinemann-Schule«



ca. 70 Mietwohnungen

»altes Rathaus«



ca. 24 Eigentums- bzw. Mietwohnungen

»ehem. Gustav-Heinemann-Schule«



ca. 70 Mietwohnungen

»altes Rathaus«



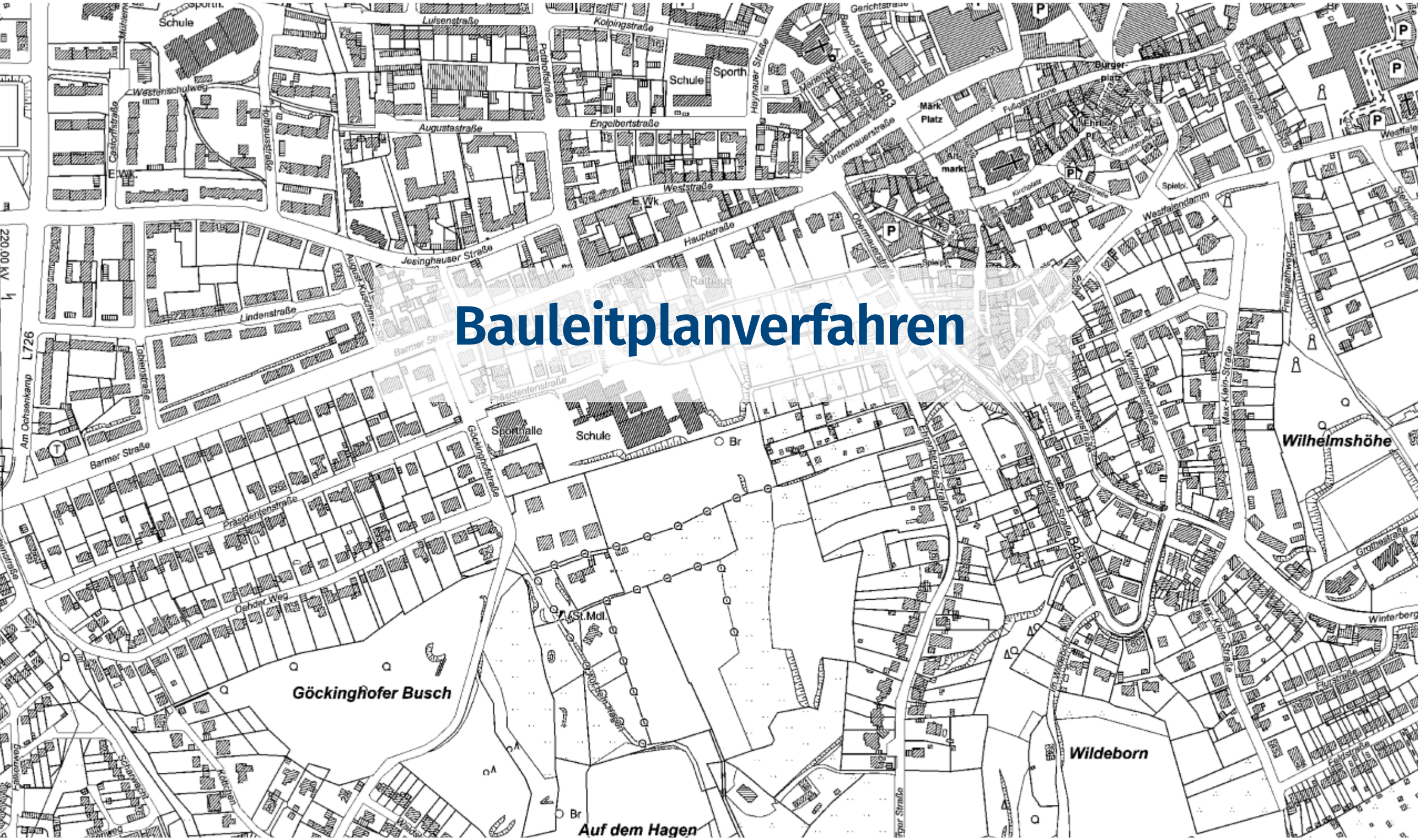
ca. 24 Eigentums- bzw. Mietwohnungen

»südlich MGS«



22 Einfamilienhäuser

Bauleitplanverfahren



Anlass und Ziel der Planung

- Aufgabe des alten Rathauses
- Die S-Projekt Schwelm-Sprockhövel GmbH plant auf den Flächen des ehem. Rathauses sowie des Märkischen Gymnasiums eine **wohnbauliche Nutzung**
- Für die Gesamtfläche wird ein **städtebauliches Konzept erarbeitet**, aus dem die Festsetzungen für einen Bebauungsplan abgeleitet werden sollen
- Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen: **Aufstellung des Bebauungsplanes** Nr. 114 »ehem. Rathaus« erforderlich

Anlass und Ziel der Planung

- in diesem Rahmen auch Weiterentwicklung des Schulstandortes, insb. Aufwertung des Schulhofes

Beispielprojekte »Coole Schulhöfe für NRW«



**Mark Hermenau,
Janusz-Korczak-Realschule Schwalmtal**



Köllerholzschule Bochum



**Gemeinde Heek,
Kreuzschule Heek**

- **städtebauliches Konzept** als Grundlage
- Aufstellung eines Bebauungsplanes im **Standardverfahren**
- **separater Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB
- **zweistufiges Beteiligungsverfahren**
- Änderung des **Flächennutzungsplans** im Parallelverfahren

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss — **11.06.2026**

Erarbeitung Plan-Vorentwurf

frühzeitige Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit — **03.08. - 11.09.2026**

Erarbeitung Plan-Entwurf

Offenlagebeschluss

Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

Öffentliche Auslegung der Plan-Entwürfe

Fachausschüsse und Rat: Abwägung und Entscheidung über Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Genehmigung der FNP-Änderung

Öffentliche Bekanntmachung

Plangebiet im Stadtgefüge

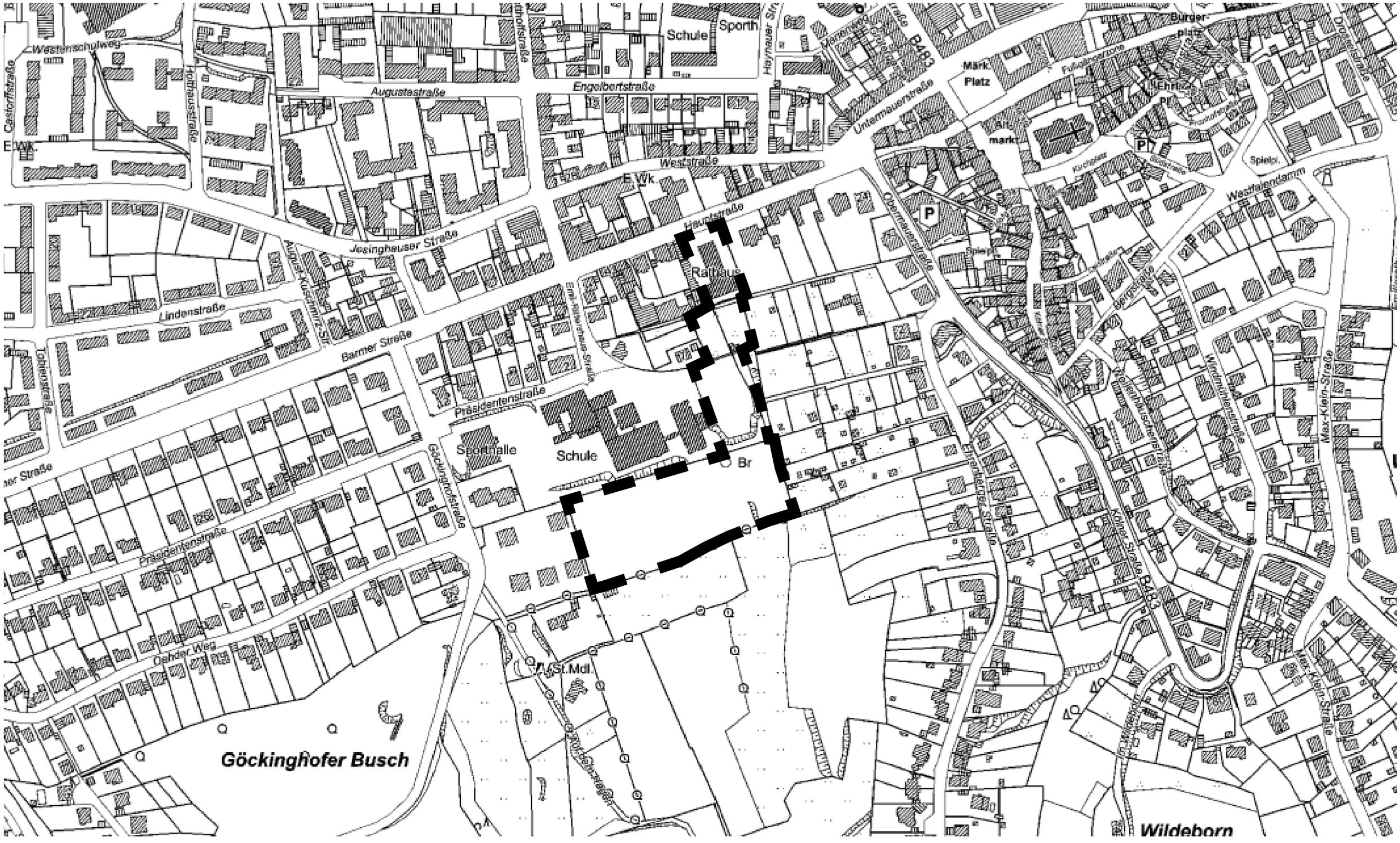


Abbildung: Amtliche Basiskarte mit Verortung des Plangebietes (Land NRW (2026) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



Abbildung: Luftbild mit Verortung des Plangebietes (Land NRW (2026) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Städtebauliches Konzept



Abbildung: städtebauliches Konzept, Stand Juli 2026 (postwelters + partner Architektur & Stadtplanung)

Städtebauliches Konzept - November 2026 - Variante 1



Abbildung: städtebauliches Konzept, Stand Juli 2026 (postwelters + partner Architektur & Stadtplanung)



Abbildung: städtebauliches Konzept, Stand November 2026 (postwelters + partner Architektur & Stadtplanung)

Städtebauliches Konzept - Bebauung



Abbildung: städtebauliches Konzept, Stand November 2026 (postwelters + partner Architektur & Stadtplanung)

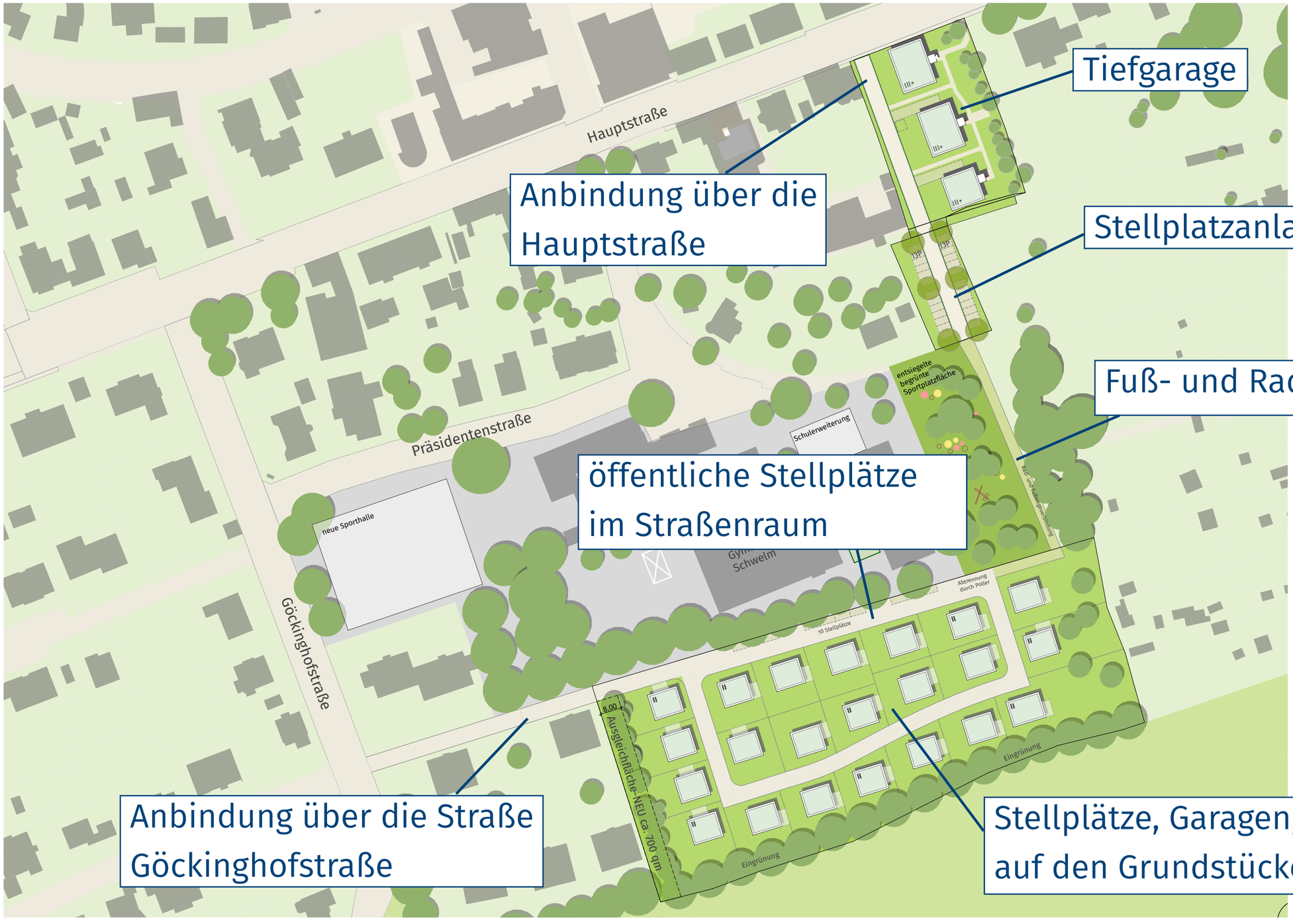


Abbildung: städtebauliches Konzept, Stand November 2026 (postwelters + partner Architektur & Stadtplanung)

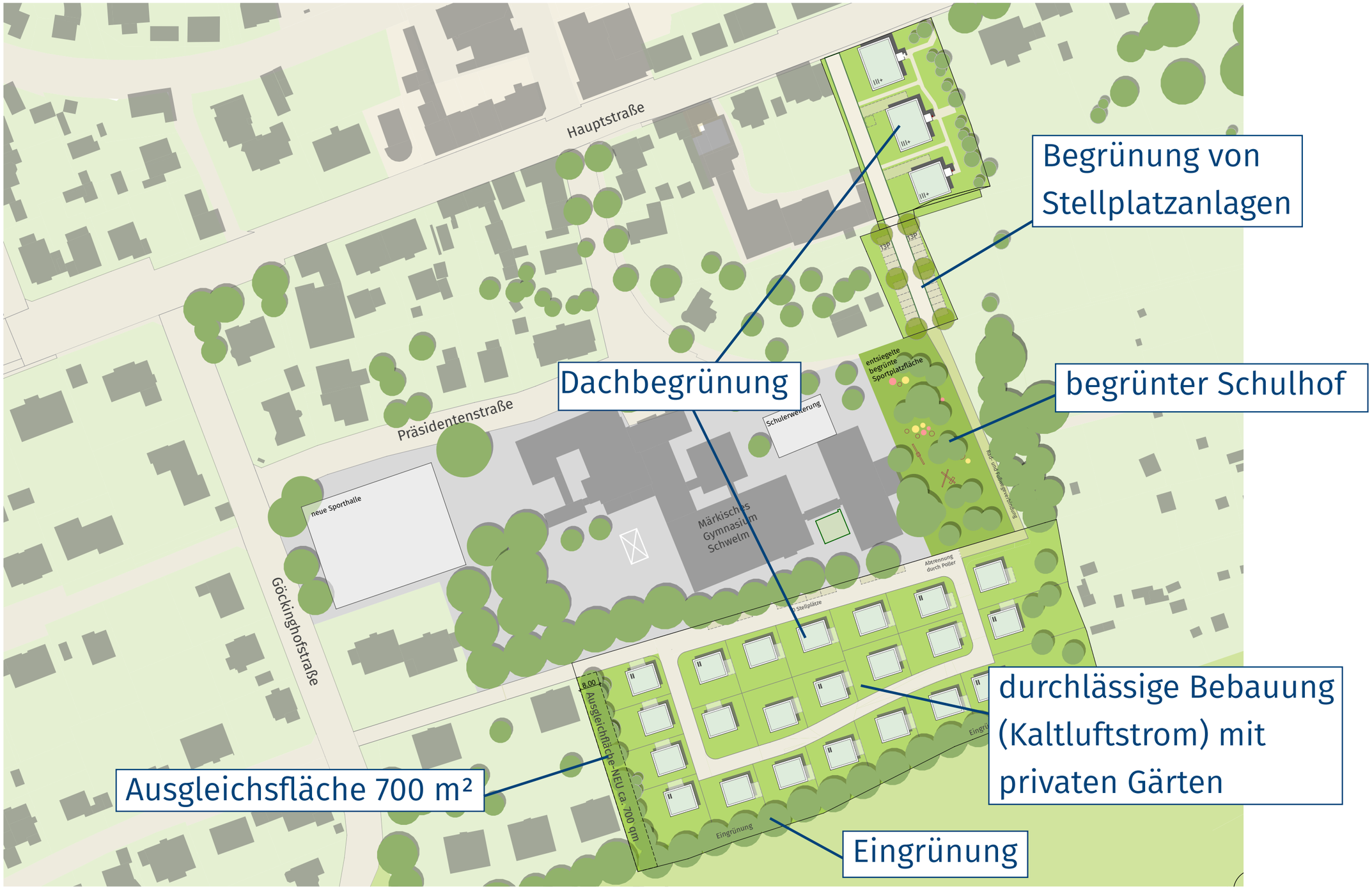


Abbildung: städtebauliches Konzept, Stand November 2026 (postwelters + partner Architektur & Stadtplanung)

Fachgutachten

Übersicht Fachgutachten

- Artenschutzprüfung (ASP I + II)
- Klimagutachten
- Verkehrsgutachten
- Bodengutachten
- Fachbeitrag Erschließung / Entwässerung
- Schalltechnische Untersuchung
- separater Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Verkehr

- Verkehrsuntersuchung »Barmer Straße«

- Berücksichtigung der Entwicklung am alten Rathaus mit maximal 60 Wohneinheiten im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes

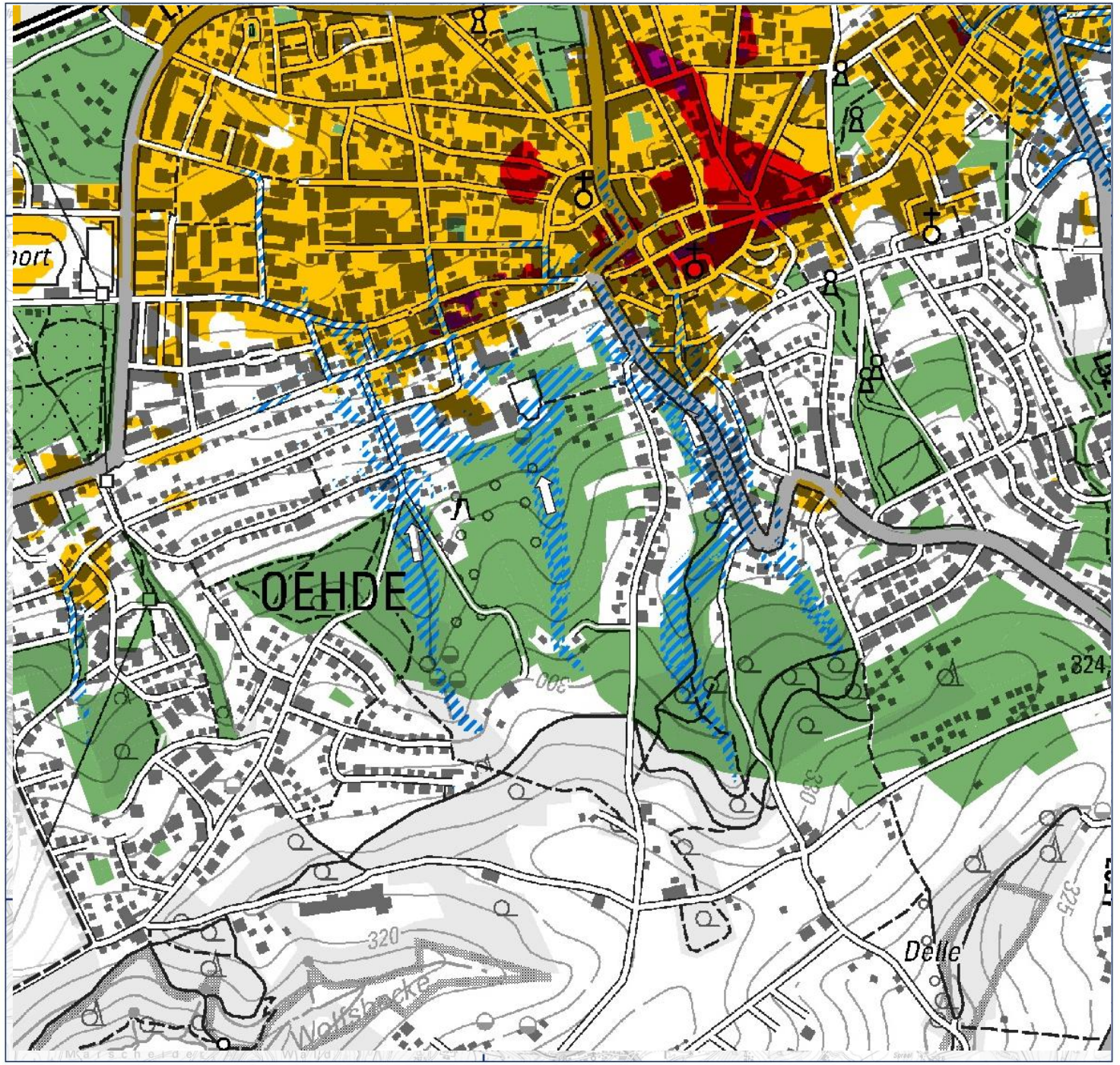
- die Verkehrsmengen steigen im Umfeld leicht an, die Leistungsfähigkeit ist weiterhin gegeben

Klimagutachten „Altes Rathaus Schwelm“

Dr. Monika Steinrücke (Geschäftsführung K.PLAN GmbH)
Querenburger Str. 19-23
44789 Bochum

Ausgangssituation:

Die besondere
Lage im Stadtgebiet



Stadt Schwelm

Handlungskarte Klimaanpassung

Priorisierte Zonen zur Maßnahmenumsetzung

Zone 1: Gebiete mit einer extremen Hitzebelastung

Handlungsempfehlungen:
- Aufenthaltsqualität steigern durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag
- Beschattung durch Vegetation und Bauelemente
- Kühleffekte der Verdunstung nutzen (offene Wasserflächen, Begrünung)
- Ausgleichsräume schaffen/erhalten (Parks im Nahbereich, Begrünung von Innenhöfen)

Nächtliche Überwärmung verringern durch:
- Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag
- Zufuhr kühlerer Luft aus der Umgebung

Zone 2: Gebiete mit einer stark erhöhten Hitzebelastung

Handlungsempfehlungen:
- Anpassungsmaßnahmen der Zone 1 sollten zur Anwendung kommen
- Freiflächen möglichst nicht zur Innenverdichtung heranziehen

Zone 3: Gebiete mit einer erhöhten Hitzebelastung im Zukunftsszenario

Handlungsempfehlungen:
- Anpassungsmaßnahmen der Zone 1 und 2 sollten zur Anwendung kommen

Zone 4: Gebiete der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume

Handlungsempfehlungen:
- Flächen erhalten, untereinander vernetzen
- Parkartige Strukturen erhalten / verbessern
- Straßenbegleitgrün erhalten
- Keine großflächigen Aufforstungen auf Kaltluftbildungs- und Kaltluftabflussflächen

Zone 5: Gebiete mit stadtklimarelevanter Belüftungsfunktion

Handlungsempfehlungen:
- Beachtung der Luftleitbahnen bei künftigen Planungen/Bautätigkeiten
- Keine zusätzlichen Emittenten, Minimierung und Optimierung durch neue Technologien
- Randliche Bebauung sollte keine Riegelwirkung erzeugen
- Dichte Vegetation als Strömungshindernis vermeiden
- Im Bereich von Luftleitbahnen und Frischluftschneisen Aufforstung vermeiden
- Übergangsbereiche zwischen Frischluftschneise und Bebauung offen gestalten

Zone 6: Gebiete mit Überschwemmungsgefährdung bei Hochwasser

Überschwemmungsgebiete bei Flusshochwasser (HQ Extrem)

Zone 6a: Gebiete mit Überflutungsgefährdung bei Starkregen

Handlungsempfehlungen:
- Information zur Einsatzvorsorge
- Krisenmanagement zum Verhalten bei Extremwetterlagen
- Objektschutzmaßnahmen
- Minderung von Hochwasserspitzen durch Schaffung von Rückhaltevolumina
- Risikovorsorge durch dezentralen und zentralen Regenrückhalt
- Berücksichtigung der Gefahren durch Überflutungen in der Bauleitplanung (Senkenlage, Lage an einem Fließweg)

N

Stand: 7/2026

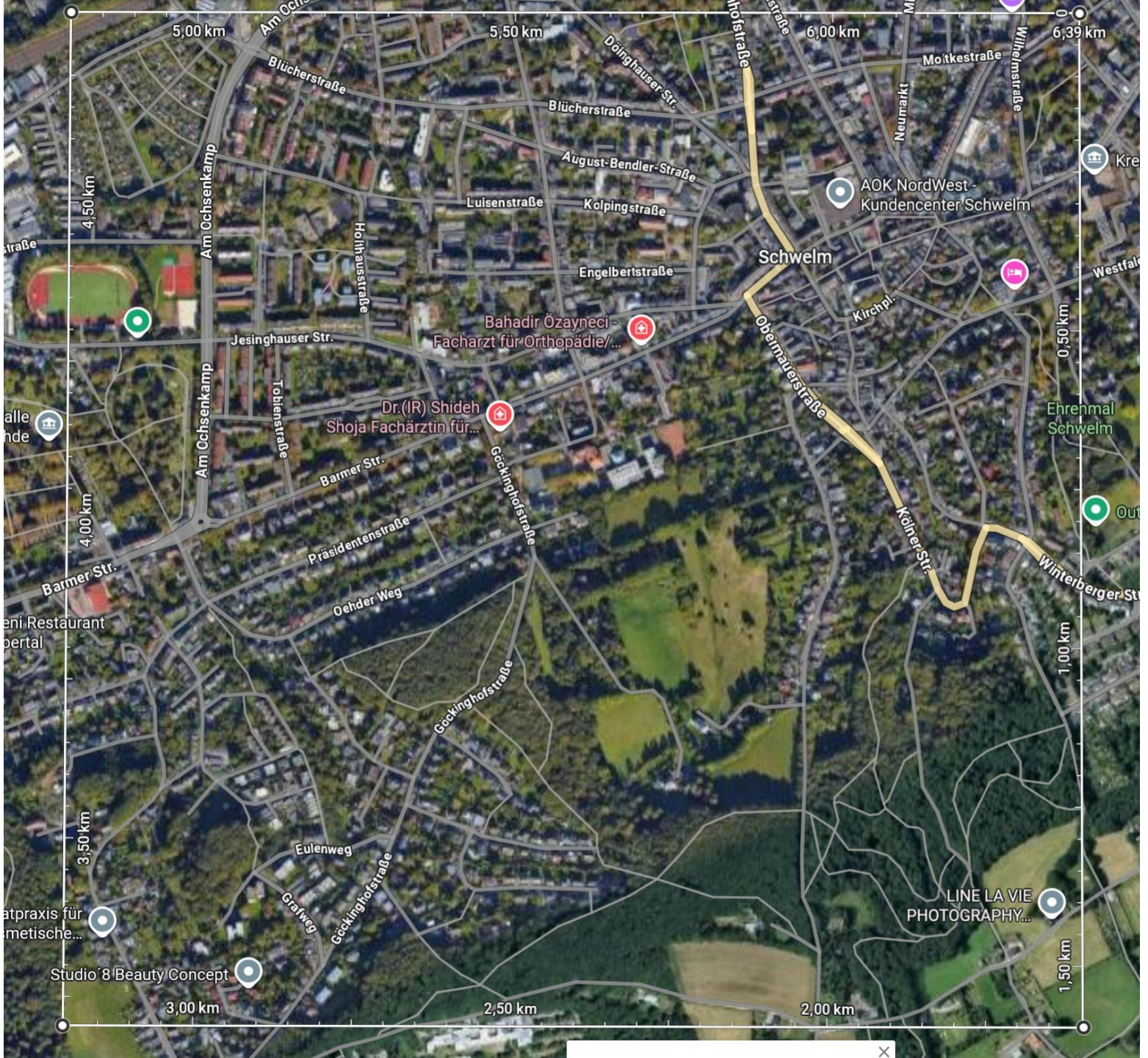
K.PLAN Klima.Umwelt & Planung

0 0,5 1 km

© Datenquellen:
Land NRW (2026)
Stadt Schwelm (2026)

Modellauschnitt
Kaltluftmodellierung
1,6 km x 1,6 km, 2m Raster

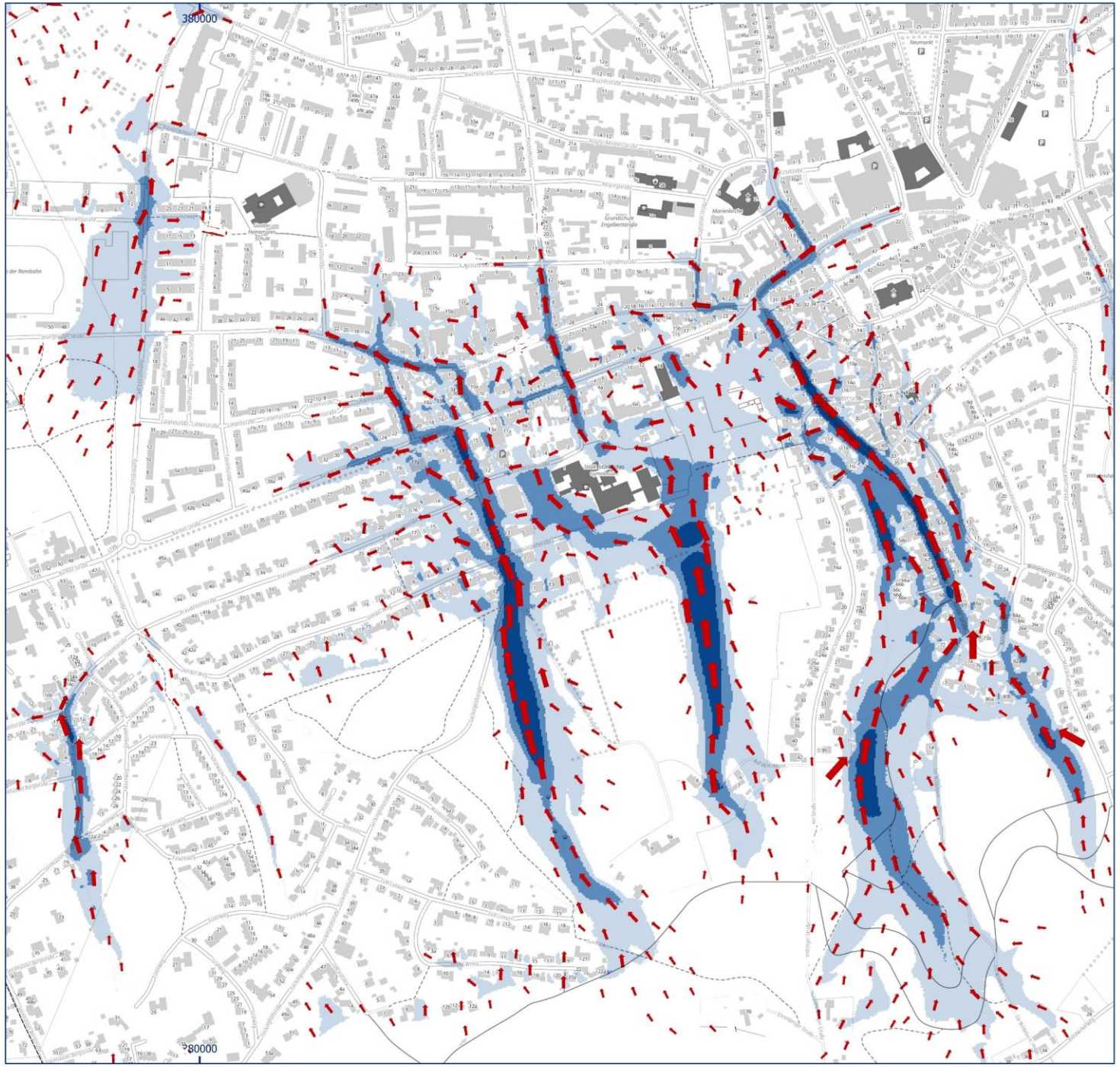
Kaltluftabflussmodell
KLAM_21 des DWD



Kaltluft-Volumenstrom im IST-Zustand:

Der Kaltluftvolumenstrom zeigt, wieviel m^3 Kaltluft in 1s durch einen 1m breiten Querschnitt strömt.

Die Kaltluft strömt von Süden auf das Stadtgebiet zu, verzweigt sich zwischen der Bebauung und verliert hier deutlich an Stärke.



Stadt Schwelm

Karte des Kaltluftvolumenstroms

Kaltluftbildung nach 4 Stunden

Volumenstrom [m³/ms]

- niedrig (2 - 5)
- mäßig (5 - 10)
- hoch (10 - 20)
- sehr hoch (> 20)

Volumenstrom

- mäßiger Volumenstrom
- hoher Volumenstrom

Stand: 10/2026

N

0 100 200 m

K.PLAN Klima.Umwelt & Planung

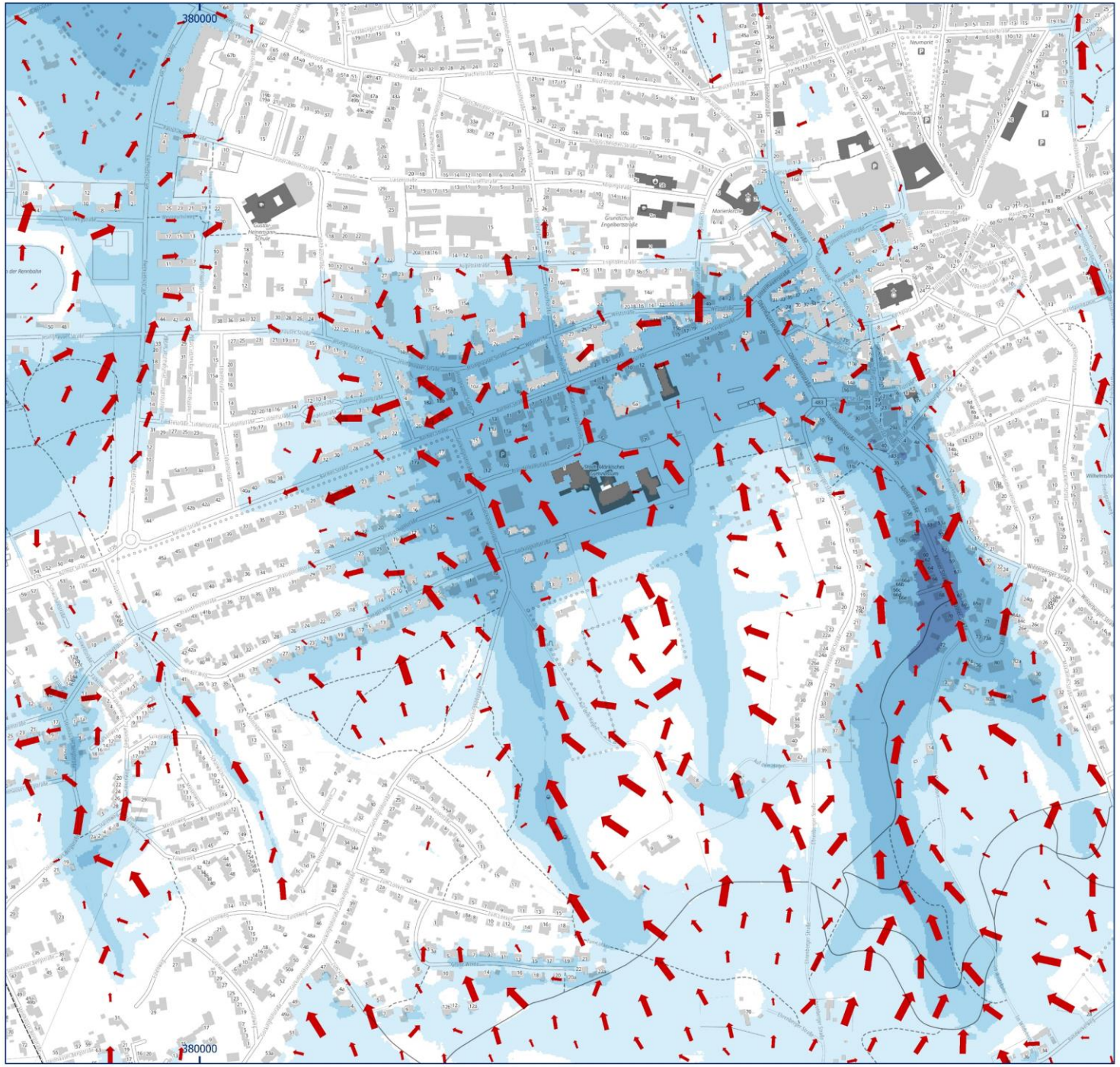
Datenquelle:
© Land NRW (2026)

Kaltluftmächtigkeit im IST-Zustand:

In den Bachtälern und im Umfeld des Gymnasiums sowie entlang der Hauptstraße und der Barmer Straße erreicht die Kaltluftschicht durch permanenten Kaltluftzufluss aus Süden in sommerlichen wolkenfreien Nächten eine Höhe von 10 – 20 m.

Nach Norden, Osten und Westen nimmt die Mächtigkeit langsam ab, da die umgebende Bebauung einen Teil der Kaltluft zurückhält und durch Wärmeabgabe die Luft allmählich erwärmt.

Alle weißen Bereiche profitieren nicht mehr von zufließender Kaltluft.



Stadt Schwelm

Karte der Kaltluftverteilung

Kaltluftbildung nach 4 Stunden

Mächtigkeit [m]

- 2 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- > 30

Abflussgeschwindigkeit [m/s]

- 0.2
- 0.5
- 0.8

Stand: 10/2026

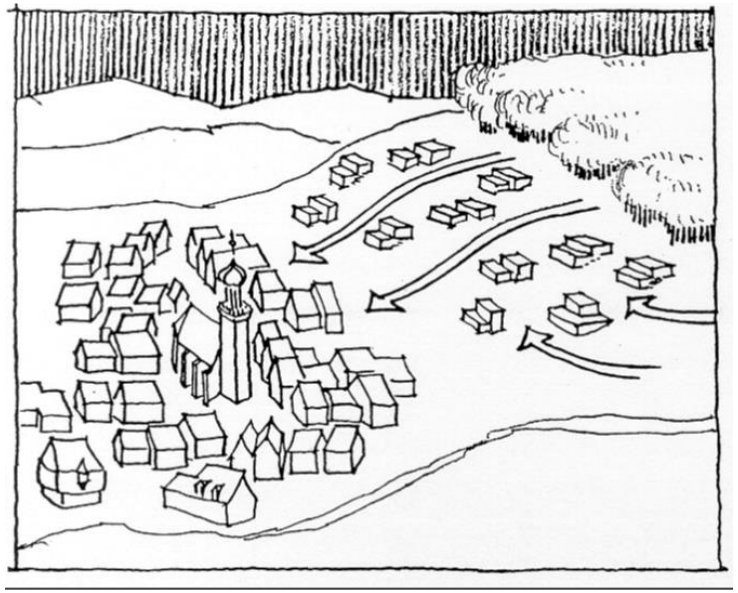
N

0 100 200 m

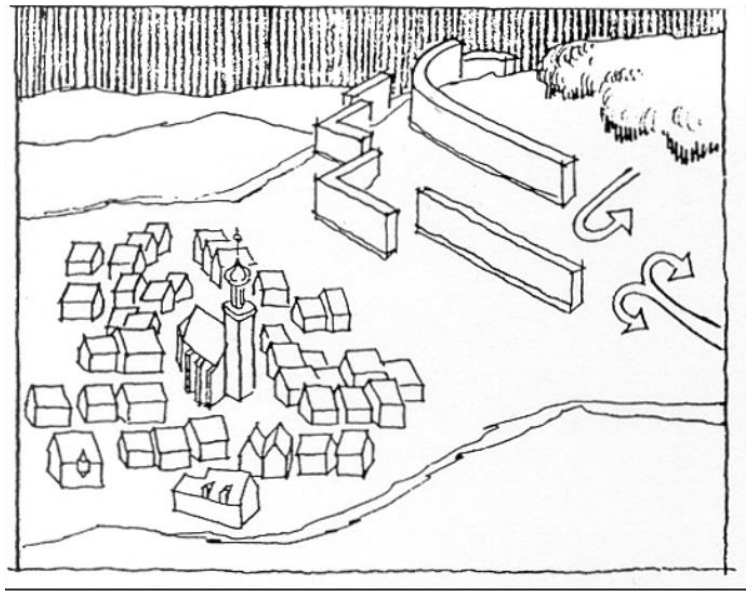
K.PLAN Klima.Umwelt & Planung

Datenquelle: © Land NRW (2026)

Durchlässige Hangbebauung



Hangparallele Zeilenbebauung mit Blockierungseffekt



(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2008

Kaltluft kann durch Bebauungen:

- umgelenkt werden
- aufgestaut und zurückgehalten werden
- erwärmt und damit abgebaut werden

Die Ergebnisse der Modellierungen der Planentwürfe werden mit der IST-Situation verglichen und die Abweichungen dargestellt.

- Positive Abweichungen bedeuten mehr Kaltluft im Planfall
- Negative Abweichungen bedeuten weniger Kaltluft im Planfall

Bewertung nach VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 „Lokale Kaltluft“:

Prozentuale Änderung gegenüber dem IST-Zustand	**<= 5 %**	**<= 10 %**	**>10 %**
Auswirkung	**gering**	**mittel**	**hoch**

Eine Verringerung der Abflussvolumina oder der Abflussgeschwindigkeiten von mehr als 10 % ist bereits ein starker Eingriff mit weitreichenden Auswirkungen.

Alter städtebaulicher Entwurf:

Die Ist-Situation wurde mit der ersten Version des städtebaulichen Entwurfs überplant.



Differenzen Kaltluft-Volumenstrom

Alter Plan:

Durch die geplanten Bebauungen werden sowohl der östliche wie auch der westliche Ast der Kaltluftströmung teilweise blockiert. Dadurch entsteht ein Kaltluftstau südlich der neu geplanten Bebauung (blau-grün). Als Folge nehmen die Kaltluftströmungen nach Norden, Osten und Westen ab.

In den Bereichen der Innenstadt und der Wohngebiete westlich der Göckinghofstraße und nördlich der Hauptstraße/Barmer Straße bedeutet der Rückgang, dass hier weniger bis keine Kaltluft ankommt.

Fazit: Diese Planvariante (alter städtebaulicher Entwurf) wirkt sich deutlich negativ auf das lokale Kaltluftsystem aus. Es kann zu deutlich höheren Wärmebelastungen sowohl in der westlichen Innenstadt wie auch in den nördlich gelegenen Wohngebieten kommen.



Stadt Schwelm

Karte der Kaltluftverteilung

Kaltluftbildung nach 4 Stunden

Unterschied im Volumenstrom [%]

- <= -80
- -80 - -50
- -50 - -10
- -10 - -5
- -5 - 5
- 5 - 10
- 10 - 50
- 50 - 80
- > 80

Stand: 10/2026

N

0 100 200 m

K.PLAN Klima.Umwelt & Planung

Datenquelle:
© Land NRW (2026)

Exkurs: Neubauten am Gymnasium:

- Neues Gebäude mit Klassenräumen nördlich des Bestandsgebäudes im Osten
- 3-Feld-Sporthalle westlich am Standort der alten Sporthalle

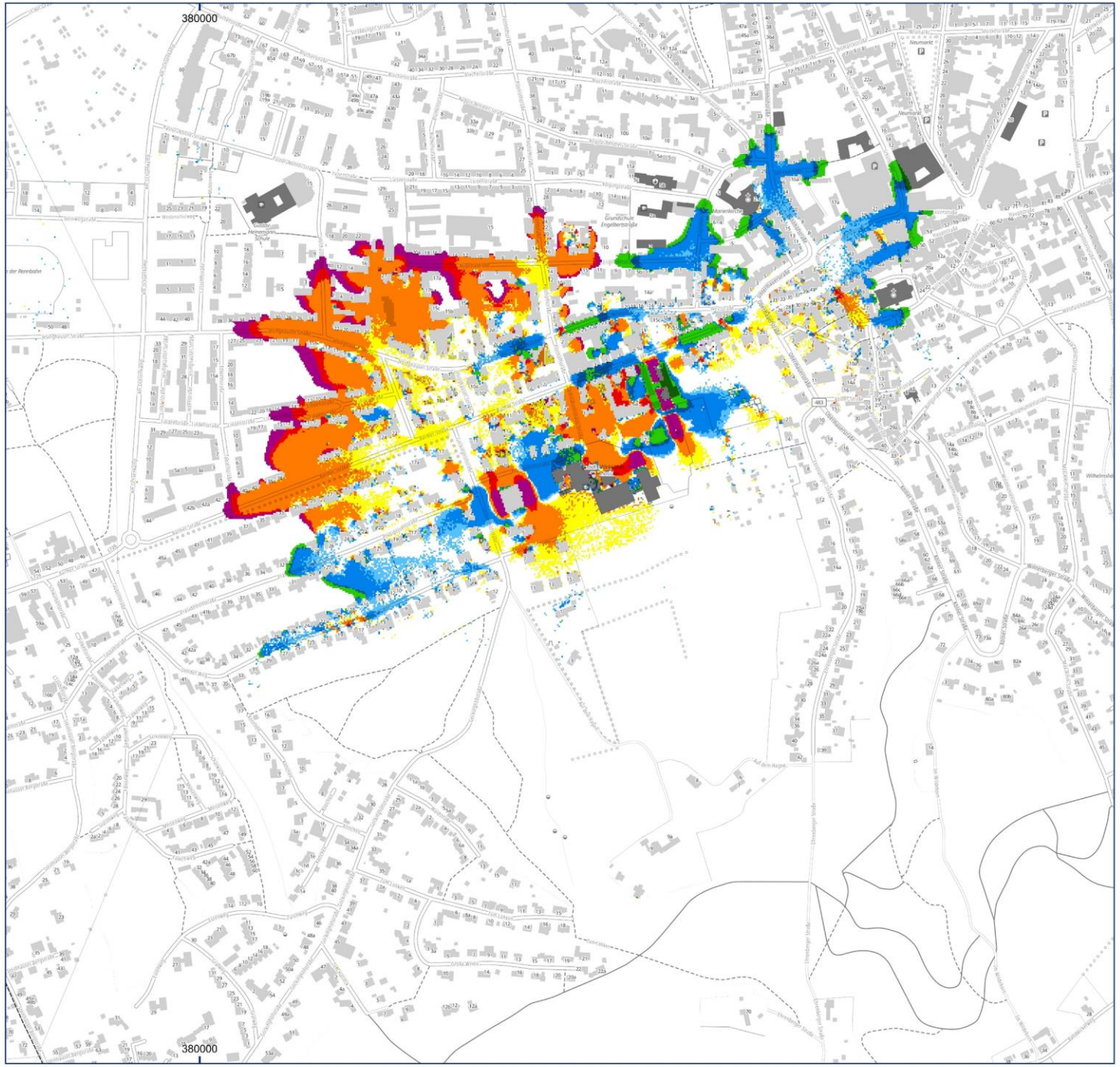


Exkurs: Neubauten am Gymnasium:

- Neues Gebäude mit Klassenräumen nördlich des Bestandsgebäudes im Osten
- 3-Feld-Sporthalle westlich am Standort der alten Sporthalle

Nach Abriss des alten Rathauses und Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern an dieser Stelle verbessert sich der Kaltluftfluss Richtung Innenstadt.

Die 3-Feld-Sporthalle im Westen des Gymnasiums hat aufgrund der etwas größeren Ausdehnung als die Sporthalle im IST-Zustand Auswirkungen auf den Kaltluftfluss über die Barmer Straße Richtung Norden.



Angepasster neuer städtebaulicher Entwurf:

Der städtebauliche Entwurf wurde aufgrund der Ergebnisse der Kaltluftsimulation angepasst.



STÄDTEBAULICHER ENTWURF
DORTMUND, den 12. OKTOBER 2026

Projekt Schwelm-Sprockhövel.

postwelters+partner
Architektur & Stadtplanung

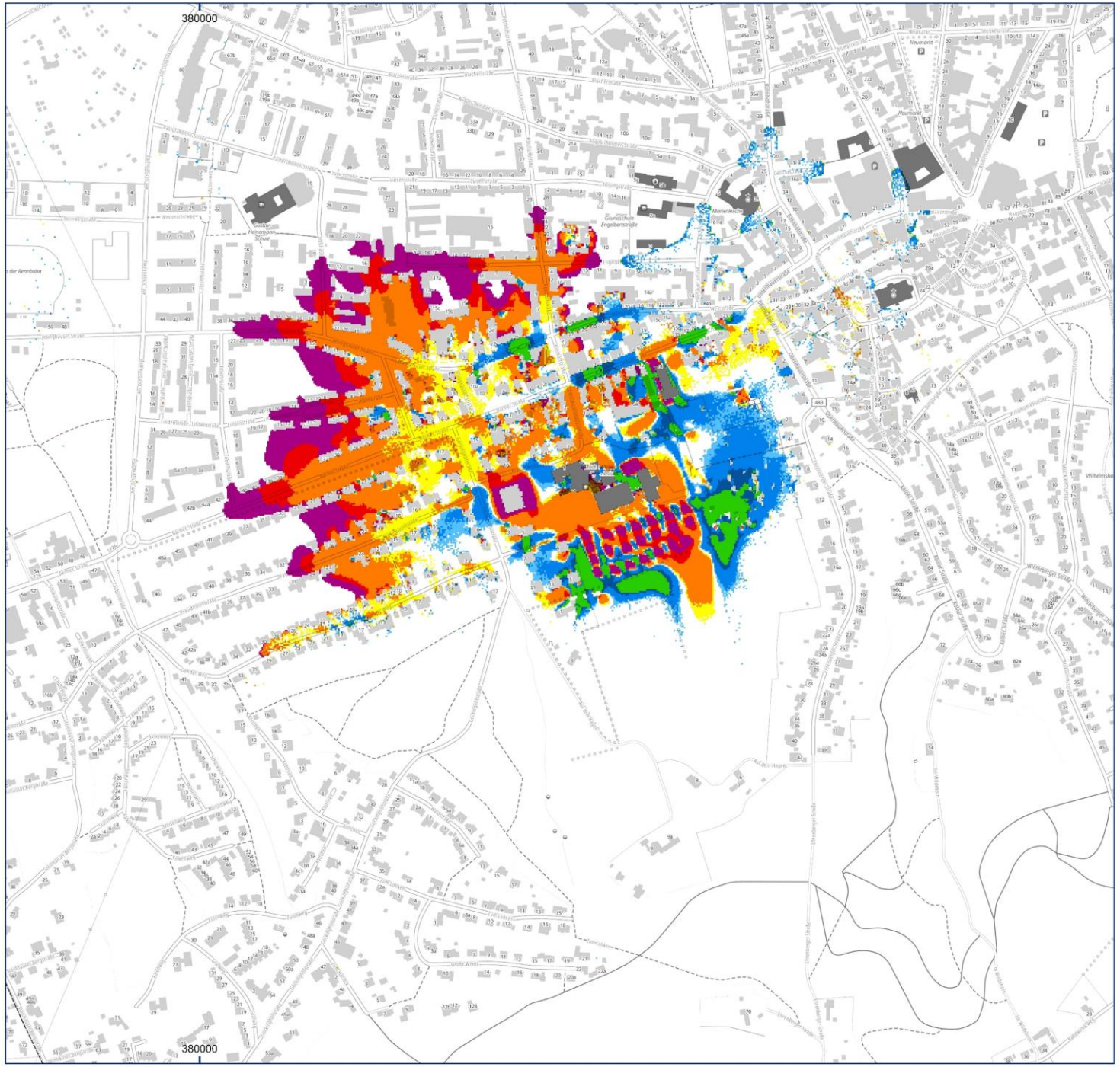
Zusätzlich:

- Neues Gebäude mit Klassenräumen nördlich des Bestandsgebäudes im Osten
- 3-Feld-Sporthalle westlich am Standort der alten Sporthalle

Differenzen Kaltluft-Volumenstrom Neuer Plan:

Bereiche
- mit Verbesserungen
- mit Verschlechterungen
- ohne Änderungen

im Kaltluftgeschehen



Stadt Schwelm

Karte der Kaltluftverteilung

Kaltluftbildung nach 4 Stunden

Unterschied im Volumenstrom [%]

- <= -80
- -80 - -50
- -50 - -10
- -10 - -5
- -5 - 5
- 5 - 10
- 10 - 50
- 50 - 80
- > 80

Stand: 10/2026

N

0 100 200 m

K.PLAN Klima.Umwelt & Planung

Datenquelle:
© Land NRW (2026)

Differenzen Kaltluft-Volumenstrom Neuer Plan:

Innenstadt:

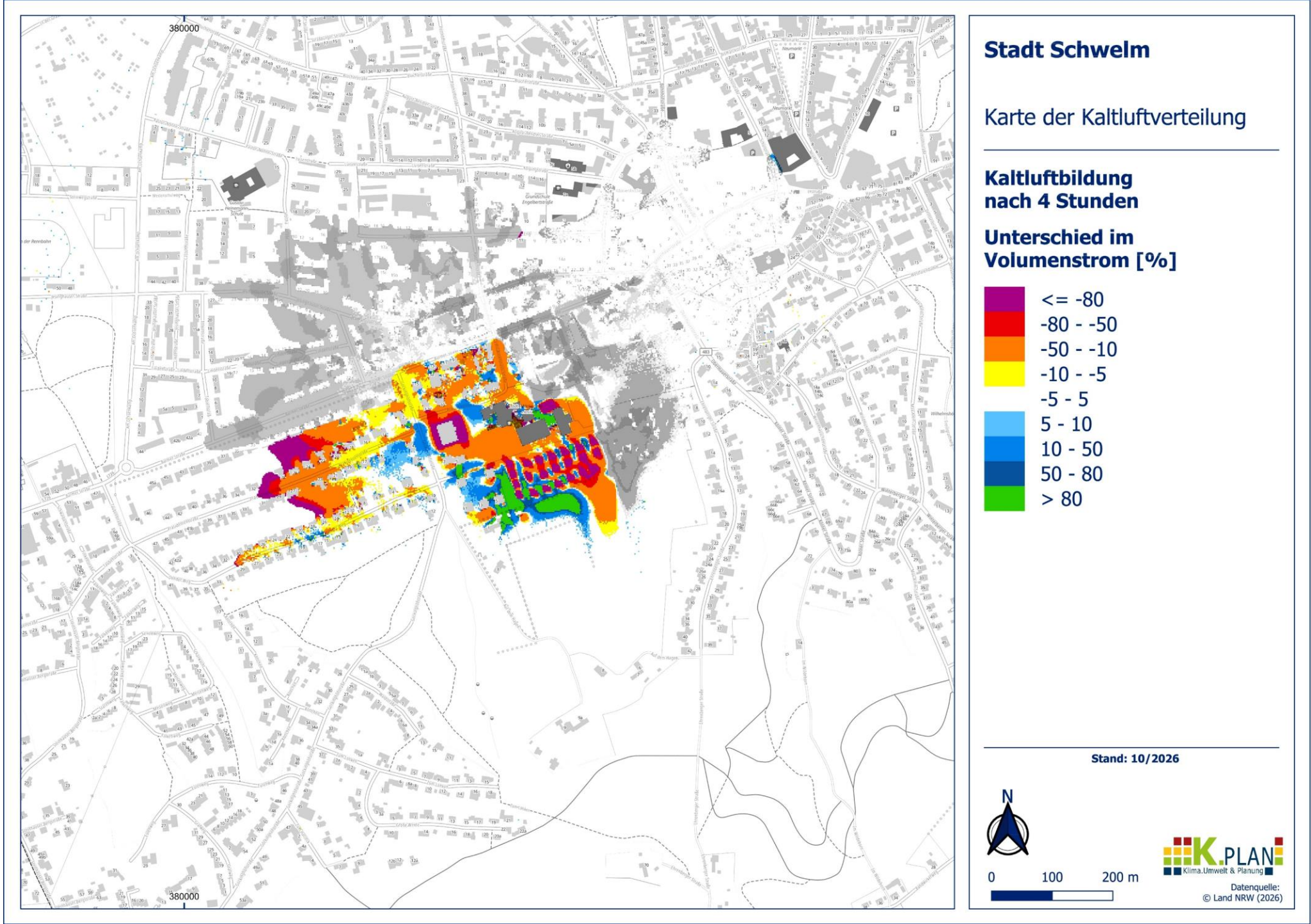
- Keine Verschlechterung des Kaltluftflusses Richtung Innenstadt
- Leichte Verbesserungen am nordöstlichen Ende der Kaltluftversorgung



Differenzen Kaltluft-Volumenstrom Neuer Plan:

Bereich südlich der Barmer Straße:

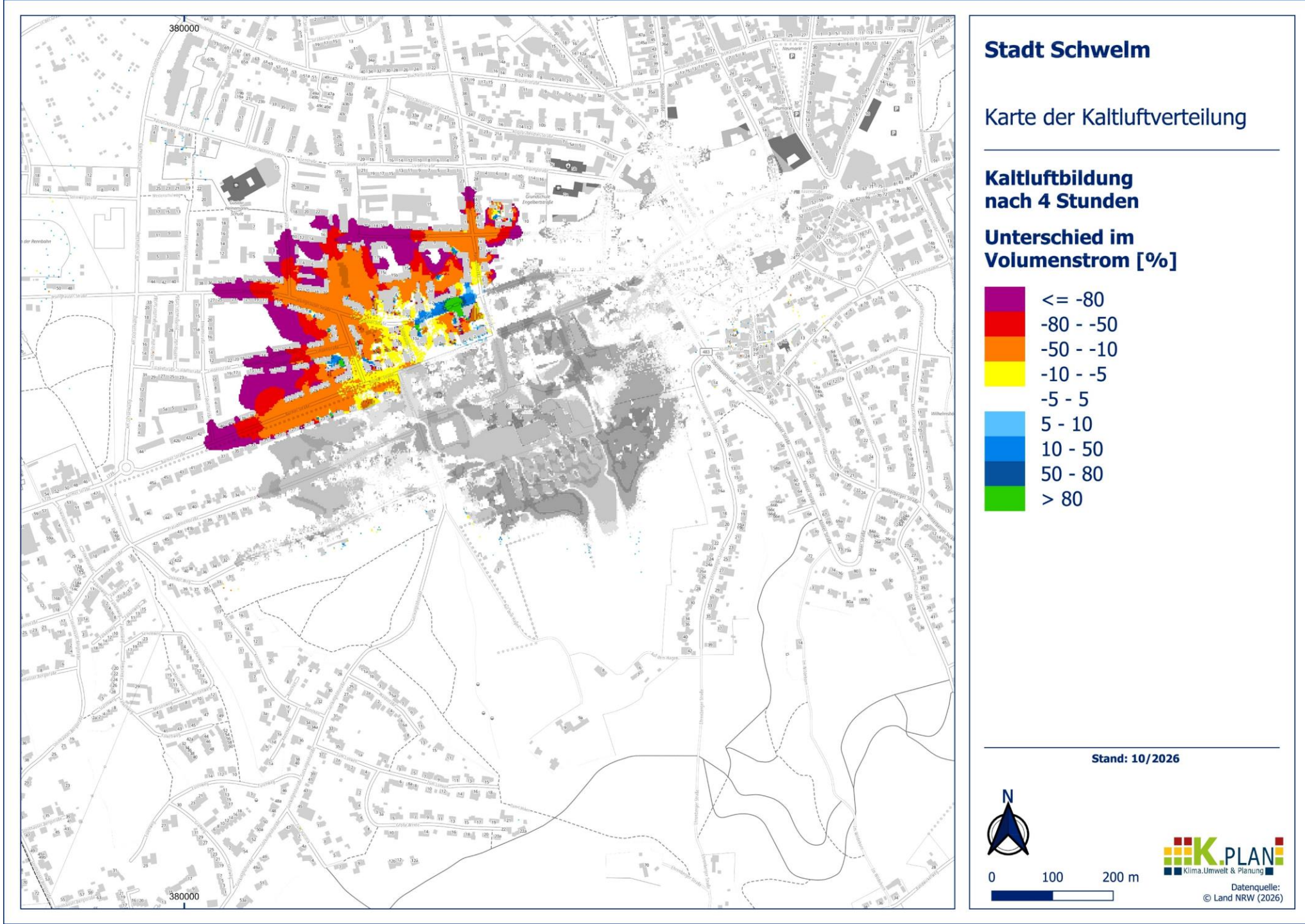
- Deutliche Abnahme des Kaltluftflusses
- Nicht relevant, da hier ausreichend Kaltluft vorhanden ist

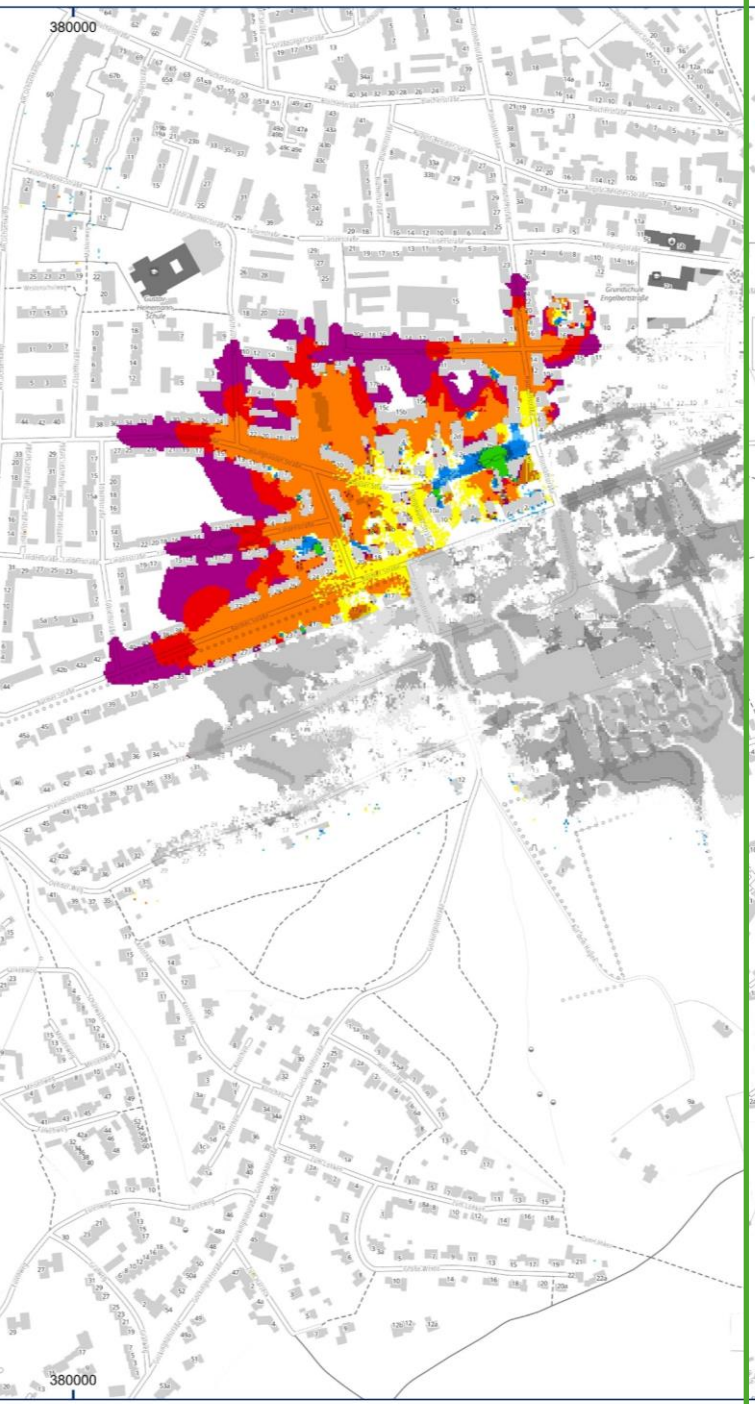


Differenzen Kaltluft-Volumenstrom Neuer Plan:

Bereich nördlich der Barmer Straße:

- Deutliche Abnahme des Kaltluftflusses
- Bewertungsrelevant, da über 10 % bis zu 100 % Abnahme des Kaltluftflusses
- Keine aktuelle Hitzeinsel, aber potenziell im Zukunftsszenario







Stadt Schwelm

Karte der Kaltluftverteilung

Kaltluftbildung nach 4 Stunden

Unterschied im Volumenstrom [%]

- <= -80
- -80 - -50
- -50 - -10
- -10 - -5
- -5 - 5
- 5 - 10
- 10 - 50
- 50 - 80
- > 80

Stand: 10/2026

N

0 100 200 m

K.PLA
Klima.Umwelt & Plan

Daten
© Land NRW

STÄDTEBAULICHER ENTWURF | SCHWELM | RATHAUS



Zusätzliche Maßnahmen möglich?

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
DORTMUND, den 12. OKTOBER 2026

Projekt Schwelm-Sprockhövel.

postwelters+partner
Architektur & Stadtplanung

Modellauschnitt Mikroklimamodellierung

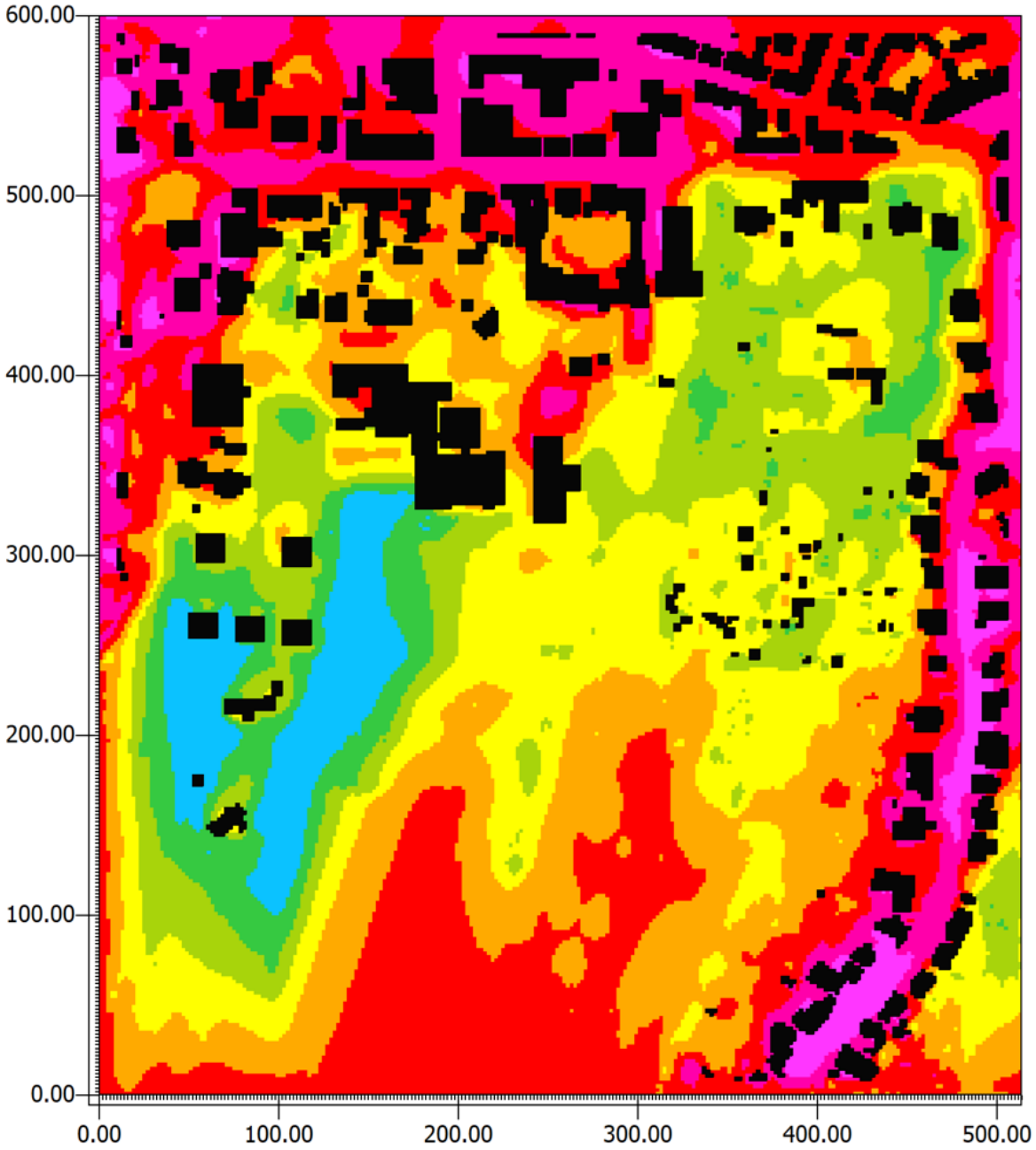
500 m x 600 m, 2m Raster

Modell **ENVI-met**
(www.envi-met.com, ENVI-met GmbH)



Ergebnisse
Tagsituation, 15 Uhr

IST-Zustand



Schwelm
IST-Situation

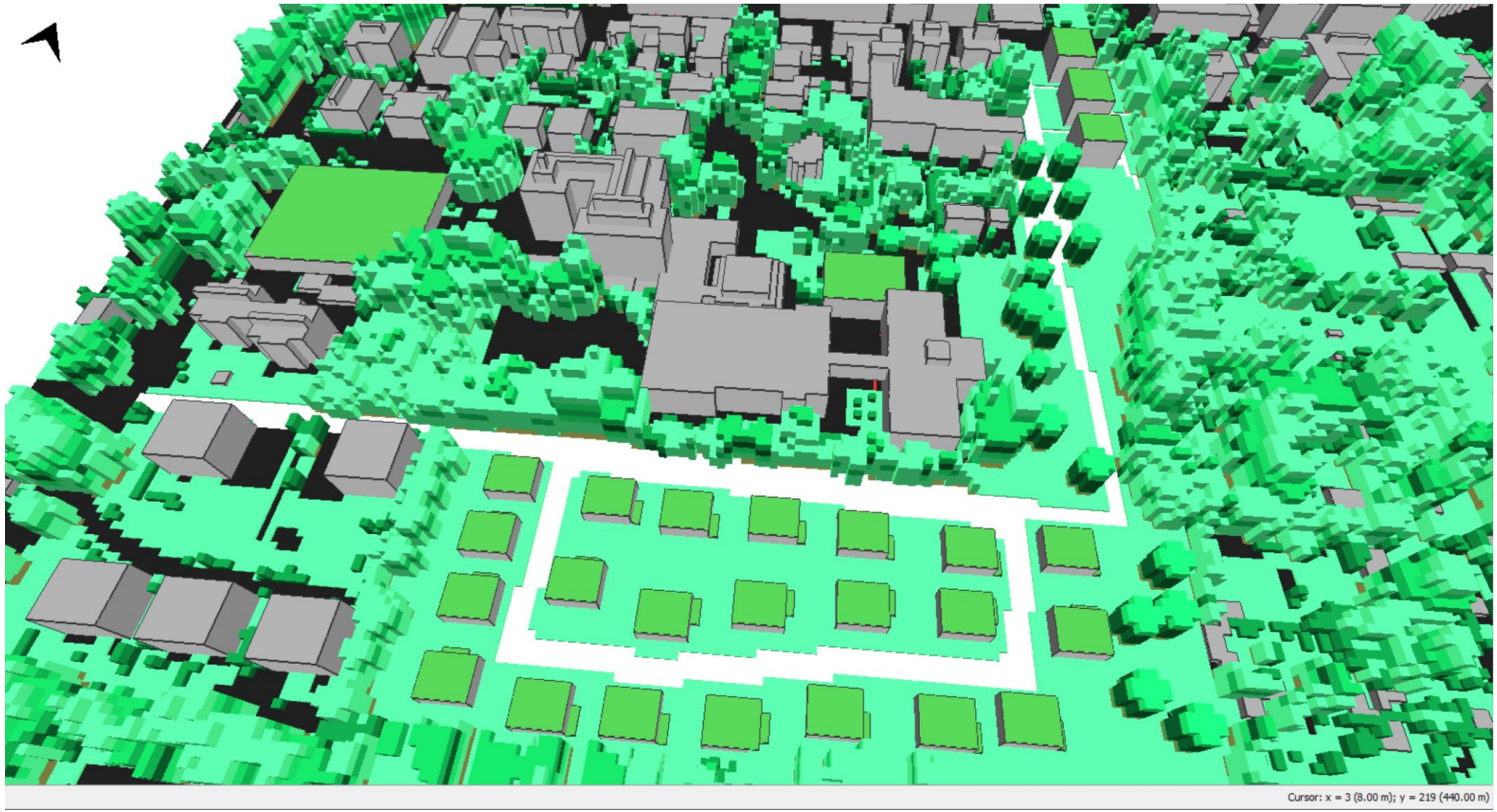
Sommerliche Strahlungssituation 15 Uhr MEZ

Lufttemperatur in 2m Höhe

- unter 29.00 °C
- 29.00 bis 30.00 °C
- 30.00 bis 31.00 °C
- 31.00 bis 32.00 °C
- 32.00 bis 33.00 °C
- 33.00 bis 34.00 °C
- 34.00 bis 35.00 °C
- über 35.00 °C

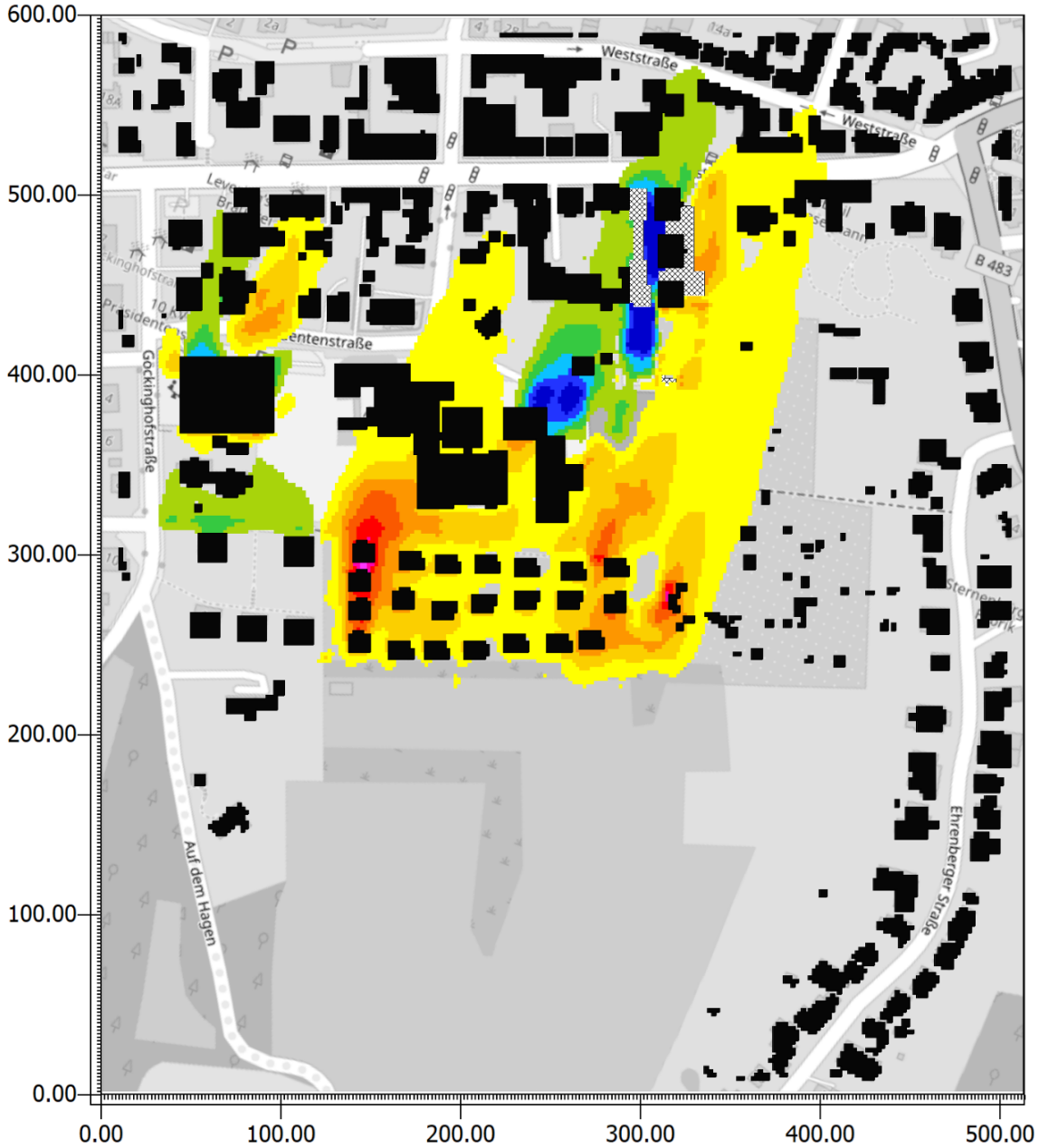
Gebäude

N


Cursor: x = 3 (8.00 m); y = 219 (440.00 m)

Ergebnisse
Tagsituation, 15 Uhr

Differenzen



Schwelm Vergleich
klimaangepasster Plan
mit IST-Situation

Sommerliche Strahlungssituation 15 Uhr MEZ

Differenz der Lufttemperatur in 2m Höhe

- unter -1.80 K
- -1.80 bis -1.40 K
- -1.40 bis -1.00 K
- -1.00 bis -0.60 K
- -0.60 bis -0.20 K
- -0.20 bis 0.20 K
- 0.20 bis 0.60 K
- 0.60 bis 1.00 K
- 1.00 bis 1.40 K
- 1.40 bis 1.80 K
- 1.80 bis 2.20 K
- 2.20 bis 2.60 K
- über 2.60 K

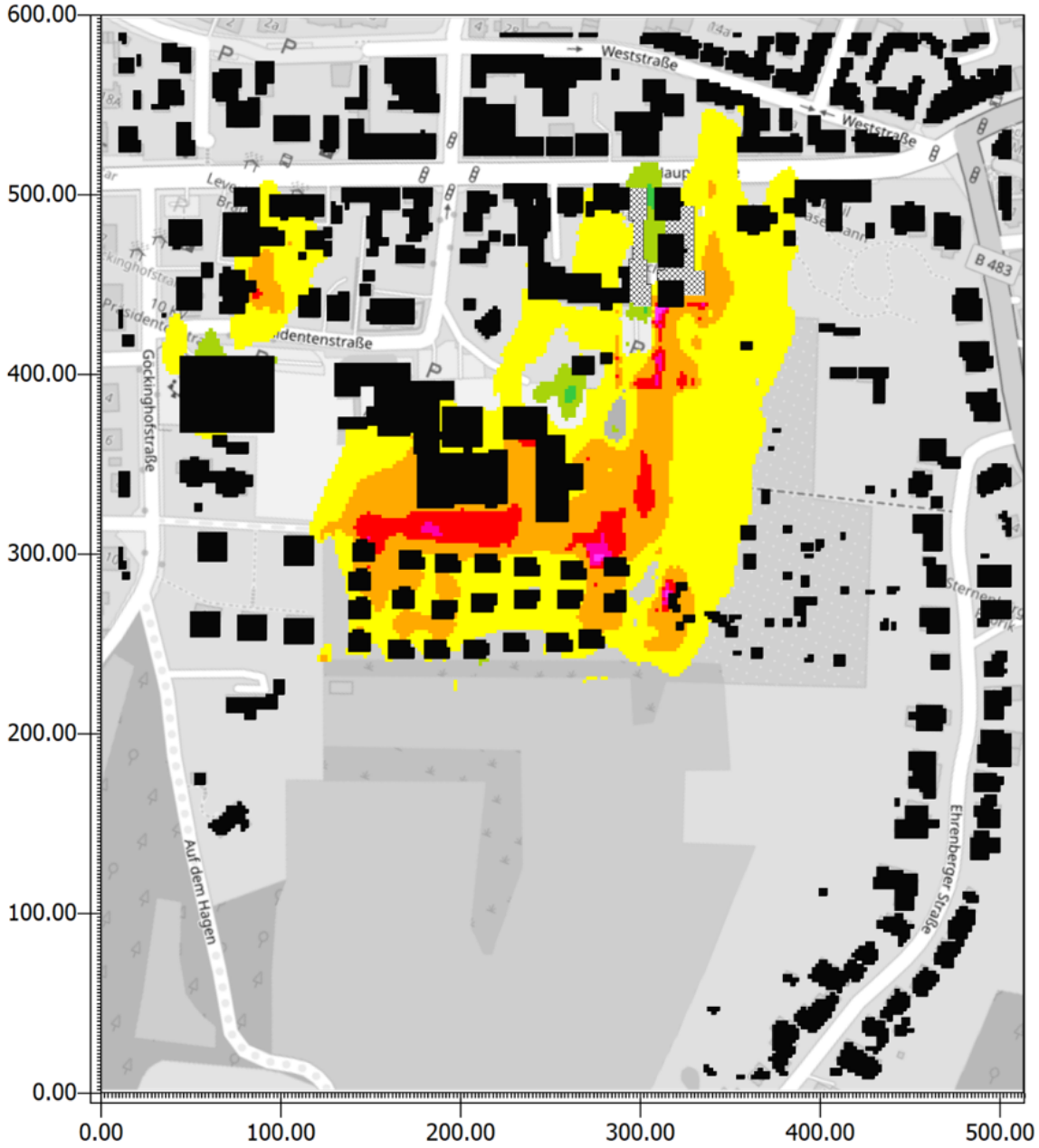
Min: -3.13 K
Max: 2.71 K

- Gebäude
- Rückbau

N

Ergebnisse
Nachtsituation, 0 Uhr

Differenzen



Schwelm Vergleich
klimaangepasster Plan
mit IST-Situation

Sommerliche Strahlungssituation 0 Uhr MEZ

Differenz der Lufttemperatur in 2m Höhe

- unter -0.30 K
- -0.30 bis -0.10 K
- -0.10 bis 0.10 K
- 0.10 bis 0.30 K
- 0.30 bis 0.50 K
- 0.50 bis 0.70 K
- 0.70 bis 0.90 K
- über 0.90 K

Min: -0.40 K
Max: 1.05 K

- Gebäude
- Rückbau

N



Rückfragen

15 min

Fragen möglichst kurz und präzise formulieren

Diskussionen gerne im Anschluss auf der Planungsmesse

Was erwartet Sie?

Jetzt sind Sie gefragt!

- Es gibt **3 Informationsstände** zu den Themen
  - Städtebau und Bebauung
  - Klima und Umwelt
  - Schulentwicklung

- Sie können sich an den Ständen **informieren**, mit den PlanerInnen **diskutieren** und **Anmerkungen** geben

- Sie können jederzeit die Stände wechseln

Das wollen wir mit Ihnen an drei Ständen diskutieren:

Jetzt sind Sie gefragt!

- Was finden Sie gut?
- Was sehen Sie hier eher kritisch?
- Welche weitergehenden Anmerkungen / Ideen haben Sie noch?



Bericht von den Infoständen

Ausblick

Weiteres Vorgehen

11.06.2026	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
03. August - 11. September	Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
04. November 2026	Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger
Winter 2026/2027	Auswertung der Beteiligung und Erarbeitung des Entwurfs
Frühjahr 2027	Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Frühjahr 2027	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
Sommer 2027	Auswertung und Erarbeitung der Schlussfassung
Herbst 2027	Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 114



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!