

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 198/2026

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 115 "Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße" 1. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB		
Datum 26.08.26	Geschäftszeichen SG 311 / Sch	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Vorentwurf Anlage 2, Vorentwurf Begründung Anlage 3, Artenschutzprüfung Anlage 4, Umweltbericht Anlage 5, geotechnischer Bericht Anlage 6, Verkehrsuntersuchung Anlage 7, schalltechn. Gutachten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 310 - Planen, Bauen, Umwelt		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	22.09.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 05.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115 „Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße“ gem. § 2 BauGB beschlossen (SV-Nr. 117/2025). Die entsprechende Bekanntmachung erfolgte am 18.06.2025.

Nachfolgender Verfahrensschritt ist die nun geplante frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Schwelmer Stadtgebiets und wird begrenzt durch die Lindenstraße im Norden, die August-Kuschmirz-Straße im Osten,

die Tobienstraße im Westen sowie im Süden von der Barmer Straße. Die Barmer Straße ist teilweise ebenfalls Bestandteil des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet somit die Flurstücke 184 und tlw. 163 der Gemarkung Schwelm, Flur 16.

Plankonzept

Die derzeitigen Planungen sehen zunächst den sukzessiven Rückbau der älteren Gebäudebestände (4 Gebäude sowie die Garagen im Westen) an der Barmer Straße vor und nachfolgend die Entwicklung fünf neuer Geschosswohnungsbauten mit 60 bis 70 Wohneinheiten. Ziel ist es, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und das Quartier weiterzuentwickeln.

Die Planungen des Investors sehen derzeit für die Neubauten einen vielfältigen Mix aus zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen vor, der die Bedürfnisse von Singles und Familien bis hin zu Senioren abdeckt. Der westlichste Baukörper soll zusätzlich eine Tagespflege mit einer Größe von ca. 340 qm sowie zusätzlich 24 Wohnungen für betreutes Wohnen beinhalten. Die hier geplanten Nutzungen tragen zur Integration und Belebung des Quartiers bei und fördern das gemeinschaftliche Miteinander.

Geplante Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzung sowie der 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, durch die Errichtung der geplanten Wohnhäuser 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 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und wahren so den Charakter der Umgebung.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Neubauten erfolgt über die Barmer Straße, Lindenstraße und Tobienstraße. Die derzeitige Planung sieht eine Organisation des ruhenden Verkehr in mehreren Stellplatzanlagen vor. Eine oberirdische Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen im westlichen Bereich, die von der Tobienstraße erschlossen wird, sowie eine weitere mit rund 25 Stellplätzen im östlichen Planbereich, die ausgehend von der Lindenstraße angefahren werden kann. Entlang der Barmer Straße wird zudem eine Stellplatzanlage in Form eines Parkdecks, ebenfalls mit Zufahrt über die Lindenstraße bzw. über die östliche Stellplatzanlage erschlossen. Von der Barmer Straße aus dient der Deckel dieser Stellplatzanlage als Parkdeck mit rund 13 Stellplätzen.

Weitere Informationen zum Plankonzept können aus der Vorentwurfsbegründung (Anlage 2) entnommen werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan(FNP)

Der FNP stellt für den gesamten Planbereich eine Wohnbaufläche dar und ist somit Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wohngebiet Barmer Straße, Lindenstraße“.

Folgende Unterlagen werden für die frühzeitigen Beteiligungen bereitgehalten:

1. Vorentwurf Rechtsplan
2. Vorentwurfsbegründung
3. Artenschutzprüfung 1 (ASP 1)
4. Umweltbericht
5. Geotechnischer Bericht
6. Verkehrsuntersuchung
7. Schalltechnisches Gutachten

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden vom Investor übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

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

Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Auswirkungen auf das Klima werden berücksichtigt und im Umweltbericht als Umweltbelang behandelt.

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Schweinsberg