

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 306/2025

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 113 "ehem. Gustav-Heinemann-Schule"

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB

2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge. § 4 (1) BauGB

Datum 03.12.25	Geschäftszeichen SG 311 Sch	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Geltungsbereich Anlage 2, Entwurfsplanung Anlage 3, Lokale Agenda, Seite 1-3
Federführender Fachbereich: Fachbereich 310 - Planen, Bauen, Umwelt		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	27.01.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	29.01.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Schwelm beschließt gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“ im beschleunigten Verfahren.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB kann abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 14, Flurstücke 209, 210, 223, 326 - 330, 345 – 351, 375, 376 tlw., 377 tlw., 386 und 387.

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 ehemaligen Grundstück der Gustav-Heinemann-Schule Wohnungsbau ermöglicht werden.

Da der Aufstellungsbeschluss des hierfür erforderlichen Bebauungsplanes Nr. 113 „ehem. Gustav-Heinemann-Schule“ seinerzeit Mitinhalt eines „Sammelbeschlusses“ war, soll nun der Aufstellungsbeschluss, der guten Ordnung halber und um keinen Verfahrensfehler zu machen, nochmals gefasst werden. Die nächsten Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sind ebenfalls Bestandteil dieses Beschlusses.

Plananlass 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 zum Ende des Schuljahres 2013/2014 auslaufend geschlossen.

Um diese innerstädtische Brachfläche zu reaktivieren und einer städtebaulich sinnvollen Bebauung zuzuführen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Wie im Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung bereits vorgestellt, sollen auf dieser Fläche ein Quartiersplatz mit 3 Baufeldern entstehen. Vorgesehen ist hier ein IV-geschossiger Mietwohnungsbau mit bis zu 110 Wohneinheiten. Der Erhalt der Bestandsbäume sowie der prägenden Grünstrukturen ist ebenfalls Gegenstand der Planung.

Da die Zukunft der am westlichen Rand befindlichen Kindertagesstätte (KiTa) ungewiss ist, wurde 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 erfassen, werden die nördlich und südlich an die KiTa angrenzenden Flächen ebenfalls mit einbezogen. Die dort vorhandenen Wohngebäude haben weiterhin Bestandsschutz und werden durch diesen Bebauungsplan zusätzlich planungsrechtlich gesichert.

Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich und wird von allen Seiten durch Straßen bzw. Wege begrenzt; im Norden durch die Pastor-Nonne-Straße, im Osten durch die Holthausstraße, im Süden durch den Westenschulweg und im Westen durch die Straße Am Ochsenkamp.

Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und setzt eine zulässige bebaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht; europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (derzeit 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Planverfahrens sowie erforderlicher Gutachten trägt der Investor der Flächen der ehemaligen Gustav-Heinemann-Schule.

Auswirkungen auf das Klima:

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

Begründung:

Entwicklung einer Brachfläche im Innenbereich bei überwiegendem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen.

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Schweinsberg