BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 118/2026/1

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
36. FNP-Änderung (Bereich ehem. Rathaus) 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB 2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB		
Datum **20.05.26**	Geschäftszeichen **SG 311 / Sch**	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) **Anlage 1, Darstellung vor Aenderung Anlage 2, Darstellung nach Aenderung Anlage 3, Formular_34 LPlG, S. 1-2**
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 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 36. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich ehem. Rathaus).

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 weiter südlich gelegenen Flächen Wohnungsbau ermöglicht werden.
Da der Aufstellungsbeschluss der hierfür erforderlichen 36. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich 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. 55 - 58 neuen Wohneinheiten, wie ebenfalls in der Sitzungsvorlage 119/2026/1 zum Bebauungsplan Nr. 114 „ehem. Rathaus“ beschrieben. Der Bebauungsplan Nr. 114 soll im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Des Weiteren soll die derzeitige Nutzung im östlichen Bereich (Kleingarten ähnliche Nutzung) planungsrechtlich als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung gesichert werden. Die im Flächennutzungsplan derzeitige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche soll dahingehend geändert werden.

Lage im Raum

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“.

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 (Anlage 1).

Für die nun geplanten Wohngebäude ist die derzeitige Gemeinbedarfsfläche und die Landwirtschaftsfläche in eine Wohnbaufläche sowie die östliche Gemeinbedarfsfläche (o.g. gartenähnliche Nutzung) in eine Grünfläche zu ändern (Anlage 2).

Die Anfrage der landesplanerischen Abstimmung beim RVR erfolgte bereits durch die Verwaltung (Anlage 3) und wird zur Information beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden vom Investor übernommen.

Der Bürgermeister
I.V.
gez. Schweinsberg