



## **2. Städtebauliche Planung**

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Grundsätze der Abwägung
- 2.3 Festsetzungen
  - 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
  - 2.3.3 Fläche für Stellplätze
  - 2.3.4 Grünfläche
  - 2.3.5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
- 2.4 Sonstiges

## **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

- 3.1 Verkehr
  - 3.1.1 MIV
  - 3.1.2 ÖPNV
  - 3.1.3 Fußläufige Erschließung
  - 3.1.4 Ruhender Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung

## **4. Umweltbelange**

- 4.1 Vorbemerkungen
- 4.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung
- 4.3 Artenschutzprüfung

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

## **6. Kosten für die Stadt Schwelm**

### **1. Grundlagen der Planung**

#### 1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung

Die Betriebsstätte der ehemaligen Brauerei Schwelm befindet sich im Kernbereich der Schwelmer Innenstadt. Nach einer wechselvollen Geschichte mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Eigentümern der Immobilie und unterschiedlichen Betreibern fand die Brauerei zum Ende des Jahres 2011 zumindest vorläufig ihr Ende als produzierender Betrieb.

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das „Brauereigelände“ beauftragt. Sowohl in der Sitzung des Rates, als auch in den vorhergehenden Fachausschüssen bestand in den Diskussionen weitgehender Konsens, dass der zu entwickelnde Bebauungsplan einerseits der Sicherung des Brauereistandes als Produktionsstätte, andererseits einer geregelten städtebaulichen Entwicklung dienen soll.

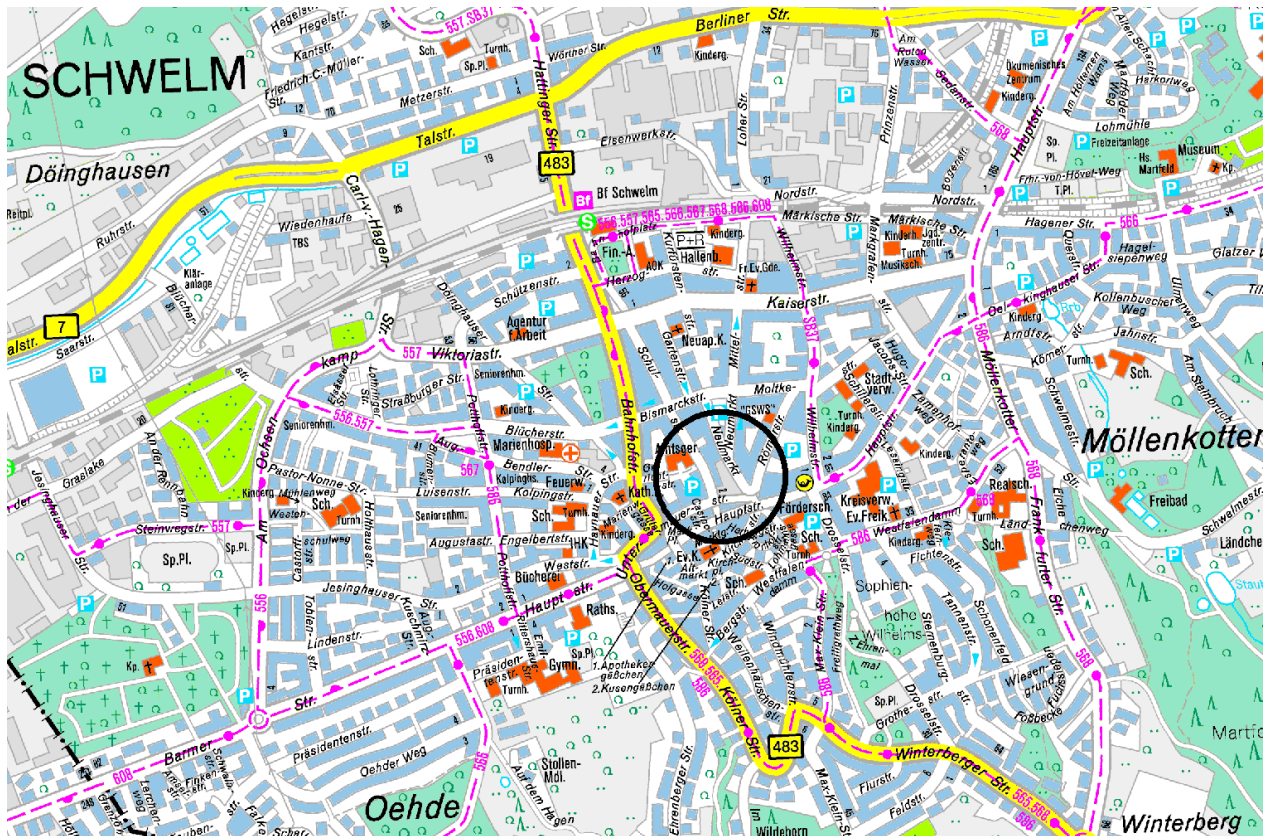


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (o.M.)

## 1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend seiner Zielsetzung auf die neu zu ordnende Freifläche beschränkt. Hinzu kommen Teile der Schulstraße, der Untermauerstraße und der Straße „Neumarkt“.

Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke 114 teilweise, 117, 118, 122, 124, 125, 126, 130, 131, 132, 401, 793, 794, 796, 841 teilweise, 842 teilweise, 843 teilweise, 973, 974, 975, 1034 teilweise, sowie in der Flur 20 das Flurstück 566 teilweise. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7)) BauGB.

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt 9607 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da

1. der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient,
2. die zulässige bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt,
3. der Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und
4. keine UVP-Pflichtigkeit besteht sowie europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 (2) S.2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Eine Artenschutzprüfung wird ebenfalls nicht durchgeführt.



Verfahrensstand:

Vorentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB.

## 1.4 Planungsvorgaben

### 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) „Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen“ vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist gewährleistet.

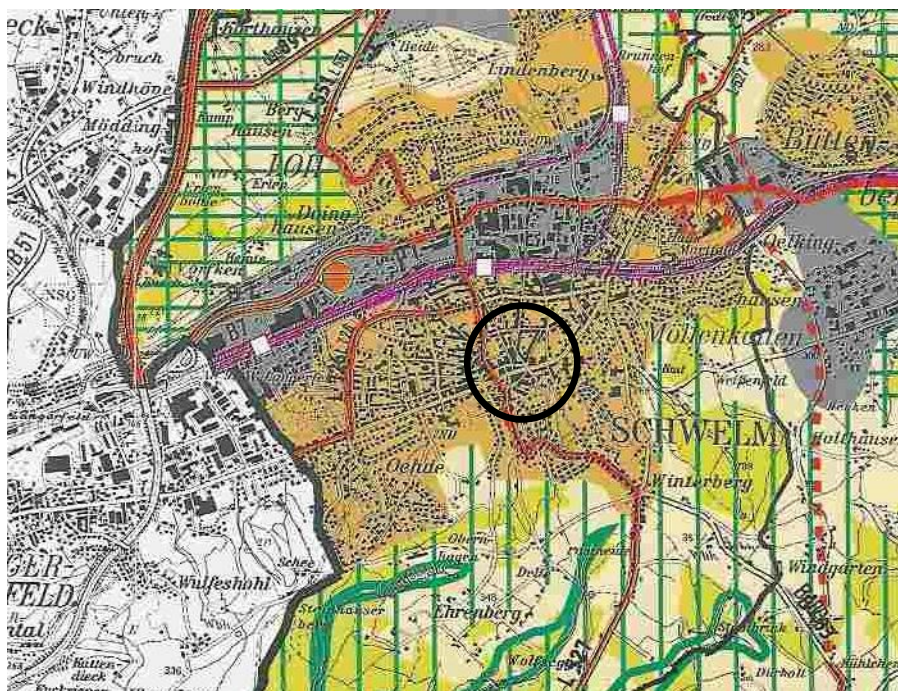


Abbildung 2: Darstellung im GEP (o.M.)

### 1.4.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Das bedeutet, dass die geplanten Festlegungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht abweichen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der in Aufstellung befindliche Bereich wird derzeit im Rahmen des § 34 BauGesetzbuch baurechtlich beurteilt.

## 1.5 Vorhandene Nutzung / Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Schwelmer Fußgängerzone (Hauptstraße) im Bereich des Bürgerplatzes. Westlich befindet sich jenseits der Schulstraße das Schwelm-Center mit dem zugehörigen Parkhaus, das Schwelmcenter von Lebensmittelvollsortimenten und Bekleidungsfilialisten genutzt wird. Südlich grenzen an das Plangebiet die rückwärtigen Bereiche der Hauptstraßenbebauung an. Diese rückwärtigen Bereiche werden begrenzt durch eine Natursteinmauer, von der Teile noch der ehemaligen Schwelmer Stadtmauer zugeordnet werden. Östlich befinden sich jenseits der Straße „Neumarkt“ Wohn- und

Geschäftshäuser, die im Erdgeschoss durch kleinere Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend weitet sich der Neumarkt auf und die eben beschriebene Nutzung aus Wohnen und Gewerbe setzt sich fort. Nordwestlich befindet sich in der Schulstraße das Schwelmer Amtsgericht. Dieser Tatsache entsprechend, ist in der Schulstraße neben der Wohnnutzung noch die Nutzung durch Kanzleien feststellbar.

Das Plangebiet wurde, wie bereits erwähnt, als Brauerei genutzt. Bestandteil dieser Nutzung waren auch zwei denkmalgeschützte Gebäude, bzw. Gebäudekomplexe. Der Gebäudekomplex der historischen Sudhäuser ist seit dem 20.02.1989 als Technisches Kulturdenkmal in die Schwelmer Denkmalliste eingetragen. Das historische Verwaltungsgebäude der Brauerei (Untermauerstraße 31) ist seit dem 26.09.1986 als Baudenkmal Bestandteil der Schwelmer Denkmalliste. Nach der Aufgabe der Nutzung der Brauerei wurden die nicht denkmalgeschützten Produktionsgebäude der Brauerei im Jahre 2012 abgerissen und machten Platz für eine städtebauliche Neuordnung.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Neuordnung ist die Berücksichtigung und Angleichung an die Bau- und technischen Kulturdenkmaler der Brauerei erforderlich. Außerdem ist eine Berücksichtigung und Anpassung der neu geplanten Bebauung an ein unmittelbar sich nördlich an das Plangebiet anschließendes Baudenkmal (Neumarkt 3) erforderlich.

## **2. Städtebauliche Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Einerseits aus dem Auftrag des Rates der Stadt Schwelm, andererseits aus den o.g. Grunddaten des Bebauungsplangebietes wurde ein Zielkonzept entwickelt, als Einzelziele sind zu nennen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung des Brauereistandortes
- Schaffung eines attraktiven Wohn- und Einzelhandelsstandortes
- Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange
- Attraktivierung der Innenstadt
- Schaffung einer größtmöglichen Akzeptanz in der Öffentlichkeit

#### **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Mittels geeigneter Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll die städtebauliche Struktur der Innenstadt erhalten bzw. gefördert werden. So sollen nachteilige Nutzungen wie beispielsweise die der Vergnügungsstätten ausgeschlossen und das Maß der baulichen Nutzung, auf die prägende Umgebung abgestimmt, festgesetzt werden.

#### **Sicherung des Brauereistandortes**

Der Erhalt der Brauerei in der zuletzt betriebenen Form ist sicherlich unrealistisch, wie auch die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt hat. Maßgeblich hierfür ist sicherlich, dass sie nicht unter dem Konkurrenzdruck der großen Braukonzerne bestehen konnte. Da eine Expansion des Braubetriebes am jetzigen Standort in der Schwelmer Innenstadt nicht möglich ist, besteht als Alternative die Reduzierung und Konzentration des Braubetriebes, z.B. als sogenannte „Hausbrauerei“. Als Standort für eine solche Hausbrauerei bietet sich geradezu der historische, denkmalgeschützte Teil des „Brauereigeländes“ an.

#### **Schaffung eines attraktiven Wohn- und Einzelhandelsstandortes**

Für den Besitzer der Immobilie der Brauerei kann unterstellt werden, dass der Erwerb in der Absicht geschah, das wertvolle Grundstück renditeorientiert zu bebauen. In Anbetracht der Schlüssellage der Immobilie in der Innenstadt deckt sich diese unterstellte Absicht auch mit

den Zielen der Stadt Schwelm. Eine entsprechend hochwertige städtebauliche Lösung für die Ansiedlung eines Wohn- und Einzelhandelsstandortes führt zu einer Bereicherung der Innenstadt und stellt ein Initial für weitere Entwicklungen dar.

### **Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange**

Die erforderliche Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange ist durch die bereits erwähnte Einrichtung einer Hausbrauerei geradezu in vorbildlicher Weise zu gewährleisten. Die beiden Zielsetzungen sind ein Beispiel für die Möglichkeit, dass sich Zielsetzungen sehr gut ergänzen können. Für die Realisierung eines derartigen Konzeptes ist zwar die Beteiligung der oberen Denkmalbehörde erforderlich, die Verwaltung ist jedoch zuversichtlich, deren Zustimmung zu erhalten. Die Erhaltung der Denkmalsubstanz im funktionalen Zusammenhang, also mit Braubetrieb, ist aus der Sicht der Verwaltung sehr nachhaltig.

### **Attraktivierung der Innenstadt**

Bei der Beschreibung der bisherigen Ziele klang bereits teilweise an, dass von einer städtebaulichen Aufwertung des „Brauereigeländes“ erhebliche positive Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Das in diesem Punkt genannte Ziel soll dennoch gesondert formuliert werden, nicht zuletzt weil es sich dabei um wechselseitige Zusammenhänge handelt. So können fußläufige Bereiche etwa in Verlängerung der Gerichtsstraße als nördliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes oder als Verlängerung der Untermauerstraße auf der Nordseite des historischen Braukomplexes in das Bebauungsplangebiet hineinragen. Die Freiraumqualität der Innenstadt und des neuen Standortes bereichern sich hier gegenseitig.

### **Schaffung einer größtmöglichen Akzeptanz in der Öffentlichkeit**

Die Schwelmer Brauerei hat nicht zuletzt wegen ihrer zentralen Lage und geradezu Allgegenwärtigkeit in der Innenstadt eine hohe Bedeutung für die Schwelmer Bürger. Dies war nicht zuletzt an den umfangreichen und geradezu emotionalen Diskussionen in den unterschiedlichen Foren ablesbar. Diese Tatsache anerkennend, möchte die Verwaltung den Planungsprozess des Bebauungsplanes Nr. 95 „Brauerei“ weitestgehend transparent und unter enger Beteiligung der Öffentlichkeit gestalten. Damit hofft die Verwaltung eine breite Akzeptanz für die Entwicklungen auf dem „Brauereigelände“ herstellen zu können.

## 2.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (5) BauGB), Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 (3) BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr.96 „Historische Brauerei“ geht es in der Hauptsache um einen sachgerechten Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den Belangen des Grundstückseigentümers, der eine renditeorientierte Vermarktung der Immobilie

anstrebt. Dabei deckt sich dieses Interesse auch im Hinblick auf eine Anreicherung und Stärkung des Innenstadtstandortes mit den Zielen der Stadt Schwelm.

## 2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ trifft folgende Festsetzungen:

### 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) S.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 u. §§16-20 BauNVO)

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes werden als gemischte Bauflächen 1 bis 6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters werden die im MI zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“, sowie die im MI ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Abgeleitet aus der vorhandenen umgebenden Nutzung wird die Festsetzung getroffen, dass in den Mischgebieten 1-5 erdgeschossig nur Einzelhandelsnutzung zulässig ist (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Zur Rechtfertigung dieser textlichen Festsetzung dienen folgende Ausführungen:

In den Mischgebieten 1 - 5 sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsnutzungen zulässig. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 i.V.m. 7 BauNVO. Nach § 1 Abs. 4 S. 1 BauNVO kann für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete und damit auch für Mischgebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet eine Festsetzung getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung (Nr. 1) und der Art der Betriebe und Anlage und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften (Nr. 2) gliedert (sog. horizontale Gliederung). Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO kann in Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 BauNVO festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen

Der Rat der Stadt Schwelm beschloss in seiner Sitzung am 25.10.2012 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Das Plangebiet liegt in dem in der Fortschreibung festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“. Das Gebiet wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als funktionaler Ergänzungsbereich dargestellt. Funktionale Ergänzungsbereiche haben eine bedeutende zentrale Funktion für die Bevölkerung, da sie einen erheblichen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns leisten. Sie sind fußläufig von der Hauptlage erreichbar.

Die Stadt Schwelm hat eine gesamtstädtische Einzelhandelszentralität von nur 92 %. Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rund 1,9 m<sup>2</sup> unter dem üblichen Wert für Mittelzentren. Ausgehend von diesen Parametern ergeben sich nach den Feststellungen der Gutachter von Stadt + Handel in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erhebliche Entwicklungsspielräume. Die Gutachter von Stadt + Handel geben die Entwicklungsspielräume in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit einer Größenordnung von rund 6.200 m<sup>2</sup> bis 7.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an.

Die Fläche der alten Brauerei hat innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ eine herausgehobene Stellung. Der Bereich liegt in der Mitte des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“. Die „Hauptlage“ beginnt südlich und westlich des Bereichs. Der Standort hat ferner als sog. Ergänzungsbereich bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung von Schwelm. Das Gebiet ist fußläufig von der bestehenden Fußgängerzone erreichbar. Die Ansiedlung von Einzelhandel in einer solchen herausgehobenen Lage dient der Sicherung und Stärkung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ und damit verbunden der Umsetzung der Entwicklungsspielräume bei der Verkaufsflächenausstattung. Die Planung soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoße sichern und somit die unmittelbar angrenzende Hauptlage stärken. Das Ziel der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist ein besonderer städte-

baulicher Grund im Sinne des § 1 Abs. 4 i.V.m. 7 BauNVO, der die vertikale und horizontale Gliederung rechtfertigt. Die Zweckbestimmung des Baugebiets wird aufgrund der Durchmischung der zulässigen Nutzungen bezogen auf alle Geschosse und Baugebiete gewahrt.

Die Festsetzung ist auch unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 GG verhältnismäßig. Die Festsetzung führt zwar zu einem erheblichen Eingriff in das Privateigentum des Grundstückseigentümers. Der Grundstückseigentümer kann keine anderen Nutzungen im Erdgeschoss als Einzelhandel verwirklichen. Der Grundstückseigentümer ist dadurch in den Vermarktungsmöglichkeiten des Grundstücks eingeschränkt. Der Eingriff ist jedoch aufgrund des überragend wichtigen Ziels der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“ verhältnismäßig. Ein milderes Mittel, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, und den Eigentümer weniger belastet, gibt es nicht. Der Eingriff ist ferner angemessen. Es ist im Rahmen der gebotenen Güterabwägung zu berücksichtigen, dass lediglich in den Mischgebieten 1 - 5 im Erdgeschoss nur Einzelhandel zulässig ist. Im Mischgebiet 6, das unmittelbar an der Untermauerstraße angrenzt und eine Fläche von ca. 1/3 des Plangebietes beträgt, sind andere Nutzungen im Erdgeschoss weiterhin zulässig, so dass der Grundstückseigentümer in diesem Bereich durch die Festsetzung nicht in seinen Vermarktungsmöglichkeiten eingeschränkt wird, sondern andere Nutzungen wie z.B. Gastronomie etc. verwirklichen kann. Ferner kann der Grundstückseigentümer auch in den Mischgebieten 1 - 5 in den Obergeschossen andere Nutzungen verwirklichen. Der Eingriff steht deshalb nicht außer Verhältnis zu dem mit der Festsetzung verfolgten Planungsziel der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadtzentrum“.

Die Festsetzung wird nicht für das Mischgebiet 6 getroffen, da sich in diesem Gebiet der historische Bestand der ehemaligen Brauerei befindet und deshalb im Erdgeschoss ein weiteres Nutzungsspektrum als Einzelhandel zulässig sein soll. Der Bereich grenzt auch unmittelbar an die Fußgängerzone an, so dass davon auszugehen ist, dass der Grundstückseigentümer im Erdgeschoss Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungsbetriebe verwirklichen wird, die den zentralen Versorgungsbereich ohnehin stärken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des bestehenden Ortsbildes begrenzt. Maßgeblich sind hierfür die im Bereich der Baudenkmale an der Untermauerstraße vorzufindenden Höhen der bestehenden Gebäude, andererseits die vorhandenen Firsthöhen in der Schulstraße und in der Straße „Neumarkt“. Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 3,0. Die Festsetzung dieser Werte ermöglicht eine hohe Verdichtung der Bebauung, die der Bedeutung des Grundstückes in der Nähe der Fußgängerzone gerecht wird. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden überschritten, was aber vor dem Hintergrund der Bedeutung des Grundstückes für die Ortsmitte der Stadt vertretbar ist. Hier kann der § 17 (2) BauNVO zur Anwendung gebracht werden, der die Überschreitung der Höchstgrenzen aus städtebaulichen Gründen ermöglicht.

Die Höhe baulicher Anlagen wird für die MI-Gebiete jeweils in Meter über NN an der Oberkante (OK) festgesetzt. Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da GRZ und GFZ das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nur unzureichend bestimmen. Die Festsetzung Oberkante (OK) bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteil (dies könnten zum Bsp. sein: Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze); technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie Antennen oder Schornsteine können darüber hinausragen.

Als Dachform wird wahlweise, der vorhandenen umgebenden Bebauung entsprechend, Sattel- oder Pultdach festgesetzt.

### 2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche /Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22-23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (3) BauNVO begrenzt. Für die Baulinien entlang der Schulstraße und der Straße „Neumarkt“ ist aus städtebaulichen Gründen ein Vor- und Zurückspringen der Bauteile zu-



lässig. Diese Zulässigkeit ermöglicht, der Schluchtenwirkung der geplanten Bebauung in den Straßen entgegenzuwirken.

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 2.3.3 Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zwischen der Schulstraße in Höhe des Schwelm Centers und der Straße „Neumarkt“ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. An der Schulstraße beginnt das Gehrecht in einem festgesetzten Durchgang. Dieses Gehrecht erschließt zudem die angrenzende und nördlich der historischen Brauereigebäude befindliche Außengastronomie.

### 2.4 Sonstiges

Die Eintragungen des Denkmalschutzes, wie bereits erwähnt, existieren im Bebauungsplan-gebiet ein Baudenkmal und ein technisches Kulturdenkmal, werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§ 9 (6) BauGB).

Im Bebauungsplan wird durch einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodendenkmälern hingewiesen.

## **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### 3.1 Verkehr

#### 3.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird durch die Schulstraße, die Untermauerstraße und die Straße „Neumarkt“ erschlossen. Die Untermauerstraße ist im Bereich der sogenannten „Brauereigasse“ bereits heute verkehrsberuhigt. Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen die Straße „Neumarkt“ und die Schulstraße im Bereich des Bebauungsplanes als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich festgesetzt werden.

Das Gutachten des Büro StadtVerkehr, das Bestandteil dieser Begründung ist, weist nach, dass die vorhandenen Straßen in der Lage sind, die geplanten Nutzungen auf dem „Brauereigelände“ zu erschließen.

#### 3.1.2 ÖPNV

Der zentrale Busbahnhof ist etwa 500 m Fußweg vom Plangebiet entfernt. Hier verkehren die Linien SB 37, 567, 588, 608, 564, 580, 569, d.h. nahezu alle in Schwelm verkehrenden Buslinien. So sind das gesamte Schwelmer Stadtgebiet und mehrere Nachbargemeinden (Wuppertal, Ennepetal, Gevelsberg, Breckerfeld, Sprockhövel, Hattingen, Bochum) ohne Umstieg zu erreichen.

#### 3.1.3 Fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl außerhalb, als auch innerhalb fußläufig erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Schulstraße, Untermauerstraße und die Straße Neumarkt, die innere Erschließung über das bereits beschriebene Gehrecht.

#### 3.1.4 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Ergebnissen des Gutachtens des Büro StadtVerkehr, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Da das Gutachten bei seiner Erarbeitung von einem angenommenen Nutzungsmix im Bebauungsplangebiet ausging, das möglicherweise von der konkret beantragten Baugenehmigung abweicht, muss

die genaue Berechnung der erforderlichen Stellplätze im nachfolgenden Bauantragsverfahren erfolgen.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über vorhandene Versorgungsleitungen der AVU mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Für die elektrische Versorgung des Bebauungsplangebietes ist eine Trafostation auf dem Gelände zu errichten.

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die vorhandenen städtischen Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen eingeleitet.

## **4. Umweltbelange**

### 4.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung § 2 (5) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 (2) S.2 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB nicht erforderlich; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

### 4.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Das Grundstück des Bebauungsplanes Nr. 95 „Brauerei“ wurde, wie bereits erwähnt, intensiv durch die bisherige Nutzung in Anspruch genommen. Durch diese intensive Inanspruchnahme sind auf dem Bebauungsplangelände keine vegetativen oder sonstige ökologisch in sonstiger Weise bedeutsamen Strukturen vorhanden.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden.

### 4.3 Artenschutzprüfung

Aus den unter 4.2 erläuterten Gründen ist die Durchführung einer Artenschutzprüfung nicht erforderlich. Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist nicht möglich.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

nicht erforderlich

## **6. Kosten für die Stadt Schwelm**

keine