

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 211/2026

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Innere Mitte Schwelm,,		
Datum 26.08.26	Geschäftszeichen 311/ST	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, ISEK Innere Mitte Schwelm Bericht, S. 1-32 Anlage 2, ISEK Innere Mitte Schwelm Maßnahmensteckbriefe, S. 1-11 Anlage 3, Stadtumbaugebiet Geltungsbereich
Federführender Fachbereich: Fachbereich 310 - Planen, Bauen, Umwelt		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	22.09.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	01.10.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Schwelm beschließt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Innere Mitte Schwelm“ (siehe Anlage 1) sowie die dazugehörigen Maßnahmensteckbriefe (siehe Anlage 2).
2. Der Rat der Stadt Schwelm beschließt auf Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Innere Mitte Schwelm“ die Festlegung des Stadtumbaugebietes „Nördliche Innenstadt“ gemäß § 171b BauGB (siehe Anlage 3).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Erstantrag zur Beantragung von Städtebaufördermitteln vorzubereiten und eine fristgerechte Antragsstellung zum 31.10.2026 anzustreben.

Sachverhalt:

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Innere Mitte Schwelm“

Die Stadt Schwelm hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Innere Mitte Schwelm“ erarbeitet. Ziel des ISEK „Innere Mitte Schwelm“ ist es, die Stärken und Besonderheiten der Schwelmer Innenstadt zu sichern und darauf aufbauend neue Impulse für die Entwicklung hin zu einem vielfältigen und lebenswerten Stadtkern zu setzen. Mit dem Konzept werden nachhaltige Handlungsstrategien aufgezeigt sowie konkrete Handlungsempfehlungen für eine gezielte Umsetzung beschrieben. Der inhaltliche Aufbau des ISEK orientiert sich dabei an den Vorgaben der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zu städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen Nordrhein-Westfalen

(Städtebauförderrichtlinie NRW 2023). Das ISEK soll als übergeordnetes Konzept das planerische Handeln für die nächsten Jahre leiten.

Die Grundlage des ISEK bildet die Darstellung des Untersuchungsraums sowie die Betrachtung vorhandener planerischer Konzepte. Mit der Beschreibung der Chancen und Herausforderungen werden zudem die bestimmenden Themen der Schwelmer Stadtentwicklung beschrieben und bewertet. Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsbewertung wurden ein Leitbild, Handlungsfelder und Ziele ausgearbeitet. Das Leitbild skizziert eine übergeordnete Vision, die durch die Formulierung von Handlungsfeldern und Zielen begründet wird. Abschließend werden Umsetzungsgrundsätze und -empfehlungen im Sinne der Städtebauförderrichtlinie NRW beschrieben. Hierzu wurden Maßnahmen abgeleitet, die konkrete Eingriffe – und Umsetzungsmöglichkeiten beschreiben sowie Hinweise formulieren, wie das ISEK zeitlich, organisatorisch und finanziell umgesetzt werden kann.

Die Maßnahmen leiten sich aus den erkannten Chancen und Herausforderungen, den durchgeführten Beteiligungsformaten sowie den mit den bestehenden Konzepten beschriebenen Projekten ab. Von besonders hoher Relevanz sind derzeit die Maßnahmen die sich innerhalb des zu beschließenden Stadtumbaugebiets befinden, da diese prioritär umgesetzt und zum Großteil durch die Städtebauförderung mitfinanziert werden sollen. Die vorgesehenen Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dienen insbesondere dazu, die mit Errichtung des Kulturhauses und dem neuen Rathaus mit vorgelagertem, gestalteten Rathausplatz begonnene Umgestaltung der Innenstadt in ein attraktives Umfeld für die Stadtgesellschaft weiterzuführen und zum Abschluss zu bringen. So kommt beispielsweise dem Erhalt und der Wiedernutzung des denkmalgeschützten Brauereigebäudes elementare Bedeutung zu. Demzufolge ist die Reaktivierung der Maschinenhalle mit Schlosserei und Kesselraum sowie des Sudraums und des Schankkellers als Kernmaßnahme im ISEK enthalten. Diese Maßnahme wird jedoch nicht, wie der Großteil der anderen Maßnahmen, durch die Städtebauförderung, sondern durch das Förderprogramm „Dritte Orte“ des Ministeriums für Kultur und Wissenschaft des Landes Nordrhein-Westfalen finanziell unterstützt.

Neben der Reaktivierung der oben genannten Räume der Brauerei bestand von Seiten des Vereins Brauerei Schwelm e.V. ursprünglich die Idee die weiteren Räumlichkeiten der Brauerei ebenfalls in den nächsten Jahren zu entwickeln und durch die Städtebauförderung teilfinanzieren zu lassen. Maßnahmen, die in das Programm der Städtebauförderung aufgenommen werden können, müssen inhaltlich ausreichend vorbereitet sein und der Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen (2023) entsprechen. Im Rahmen diverser Abstimmungstermine zum ISEK (zuletzt im Juni 2026) u.a. mit der Stadtverwaltung Schwelm, den Ansprechpartnern der Bezirksregierung Arnsberg und des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) und dem Fachbüro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH wurde dieses Vorhaben im Hinblick auf die Förderfähigkeit durch die Städtebauförderung mitunter diskutiert. U.a. aufgrund eines fehlenden Nutzungs- und Betriebskonzeptes, auch mit Vision für die Zukunft und für alle Räume, sowie den teilweise angedachten rentierlichen Nutzungen ist der Innenausbau der Brauerei aktuell nicht förderfähig.

Im Zuge der Abstimmungen wurde, aufgrund der fehlenden Antragsreife der Maßnahmen im Innenbereich, ein anderer Weg für die Wiederbelebung der Brauerei diskutiert, welcher sich auf die Herrichtung der Gebäudehülle (Fassade, Dach) und den Erhalt der Bausubstanz (Heizungsanlage) konzentriert. Die Gebäudehülle stellt derzeit den größten, in den öffentlichen Raum wirkenden städtebaulichen Missstand in der Innenstadt dar und beeinflusst das Umfeld mit dem neu errichteten Rathaus und Rathausplatz nachteilig. Die umfassende Entwicklung der Innenräume, wie sie ursprünglich vom Brauereiverein vorgesehen war, scheint ohne eine intakte Gebäudehülle entsprechend nicht zielführend. Demnach stellt neben der Wiederbelebung einzelner Räume der Brauerei auch der Erhalt der Bausubstanz bzw. die denkmalgerechte Sanierung der äußeren Hülle der Brauerei eine Kernmaßnahme des ISEK dar. Durch die geplante Instandsetzung wird der Bestand der alten Brauerei gesichert und kann langfristig als funktionaler und gemeinschaftlicher Treffpunkt der Schwelmer Innenstadt entwickelt werden. Die Kernmaßnahme „Erhalt Bausubstanz/Sanierung äußere Hülle“ entspricht der Städtebauförderrichtlinie NRW (2023) und soll entsprechend durch Städtebaufördermittel teilfinanziert werden.

Als Ergänzung zu den beiden Kernmaßnahmen zum Brauereigebäude wird auch das Brauereiumfeld in das ISEK als Kernmaßnahme aufgenommen. Ziel dessen ist es, die alte Brauerei stärker mit ihrem Umfeld zu vernetzen, die Anbindung an die Fußgängerzone, den Neumarkt und das Rathausumfeld zu stärken sowie bestehende Defizite im öffentlichen Raum zu beheben. Im Zuge dessen soll das Umfeld der Alten Brauerei städtebaulich und freiraumplanerisch aufgewertet werden, indem die Aufenthaltsqualität erhöht und eine klimaangepasste Entwicklung verfolgt wird.

Das ISEK (Bericht) mitsamt der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Zeit- und Umsetzungsplanung ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die überarbeiteten Maßnahmensteckbriefe des Stadtumbaugebiets sind in der Anlage 2 dargestellt. Das ISEK soll nunmehr mitsamt den Maßnahmensteckbriefen vom Rat der Stadt Schwelm beschlossen werden.

Stadtumbaugebiet

Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln ist nach BauGB neben dem Vorliegen eines ISEK auch der Beschluss über ein abgegrenztes Stadtumbaugebiet, in dem die geplanten Maßnahmen umgesetzt werden (Gebietsbezug). Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Stadtumbaugebietes „Nördliche Innenstadt“ nach § 171b BauGB ist in Anlage 3 dargestellt. Der Bereich weist aufgrund seiner intensiven, öffentlichen Ausstrahlung, seines Entwicklungsdrucks sowie der identifizierten Potentiale einen besonderen Handlungsbedarf auf.

Antrag auf Städtebauförderung

Die Stadtverwaltung Schwelm strebt auf Grundlage des ISEK und weiteren Formblättern (z.B. Kosten- und Finanzierungsübersicht, Zielerreichungsmatrix) die Übermittlung des Erstantrags auf Städtebaufördermittel an die Bezirksregierung Arnsberg bis Ende Oktober 2026 an. Aufgrund zum Teil ungenauer Aussagen der Bezirksregierung zum Umfang und Detaillierungsgrad des Erstantrages, weist die Stadtverwaltung Schwelm darauf hin, dass

sowohl die Antragsstellung, als auch die darauffolgende Förderentscheidung aus heutiger Sicht nicht sicher abzuschätzen ist. Nach einer möglichen Bewilligung der Fördermittel kann die Stadt Schwelm mit der weitergehenden Ausarbeitung der Maßnahmen beginnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen, die sich durch die Umsetzung der Maßnahmen im Stadtumbaugebiet „Nördliche Innenstadt“ ergeben sind derzeit noch in Erarbeitung. Zur Ratssitzung am 01.10.2026 werden diese fertiggestellt und für einen entsprechenden Beschluss vorliegen. Eine vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht liegt im ISEK (Anlage 1) vor. Maßnahmen der Städtebauförderung können mit einer Förderquote von bis zu 80 % teilfinanziert werden, das heißt die Stadt Schwelm müsste einen Eigenanteil von 20 % der Gesamtkosten (bezogen auf förderfähige Maßnahmen) leisten.

Auswirkungen auf das Klima:

☐ neutrale Auswirkungen

☒ positive Auswirkungen

☐ negative Auswirkungen

Begründung:

Klimaanpassung und Klimaschutz werden bei den entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt. Bei der Kernmaßnahme Brauereiumfeld wird bspw. Verschattungsmöglichkeiten, Abkühlungsmöglichkeiten & Entsiegelung geplant. Bei der Kernmaßnahme soll auch die Möglichkeit einer Fassaden- oder Dachbegrünung oder Solarnutzung geprüft werden. Auf das ISEK und die Maßnahmensteckbriefe (siehe Anlagen) wird verwiesen.

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Schweinsberg