Der Bürgermeister

Stadt Lüdenscheid

Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Herr Andreas Weidemann, Tel. 171544

TOP: 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Rücknahme von Wohnbauflächen; Einleitungsbeschluss
Beschlussvorlage Nr. 188/2019
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	**Behandlung**	**Sitzungstermine**
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	27.11.2019

Finanzielle Auswirkungen? ☐ **ja** ☐ **nein**

☐ investiv ☐ konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung: Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen Verwaltungskosten.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:
Einmalig: / /
Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe
☐ freiwillige Aufgabe
Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

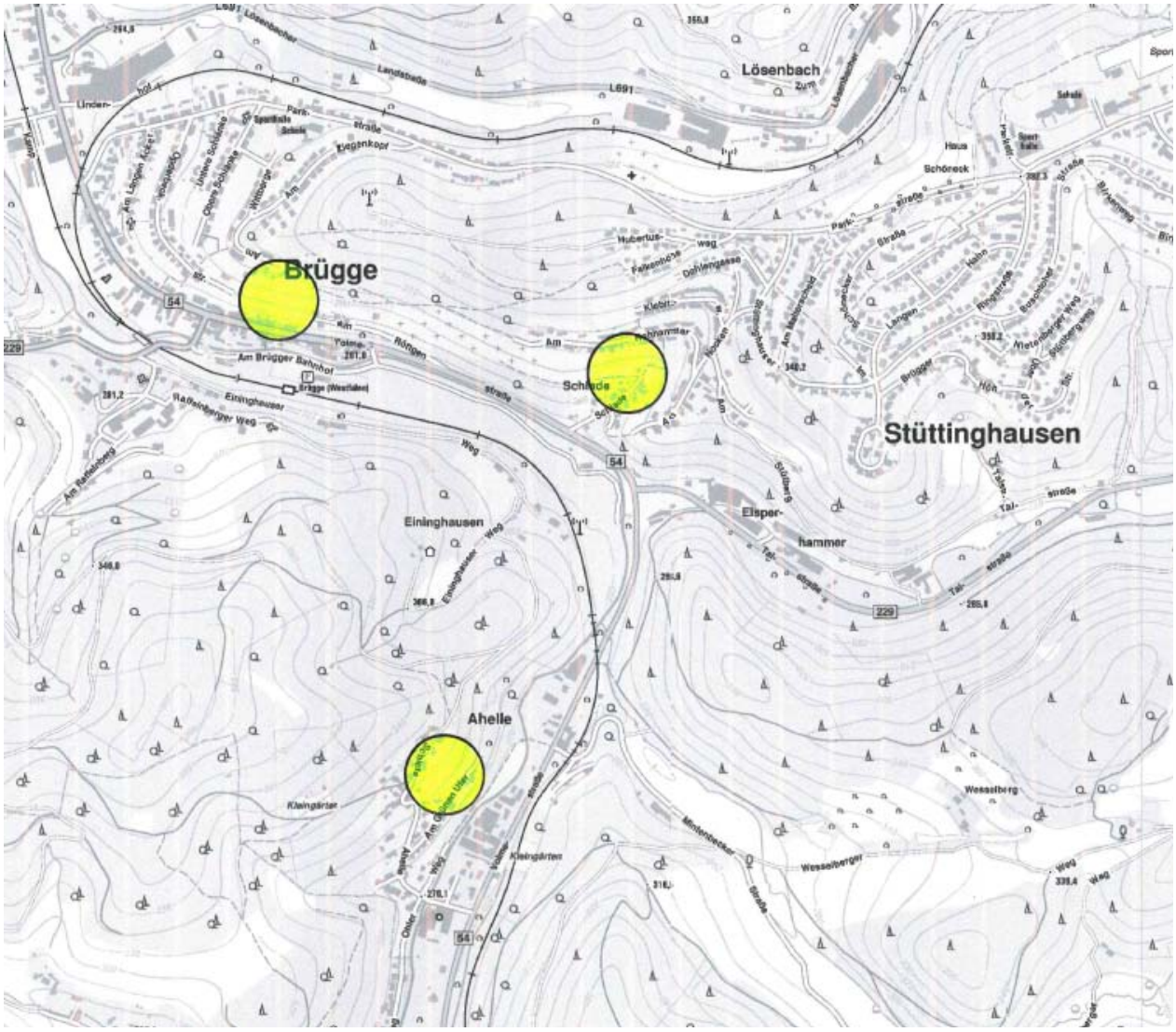
I

Gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) soll die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden. Der Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus sechs Teilbereichen, die nachstehend gekennzeichnet bzw. dargestellt sind.

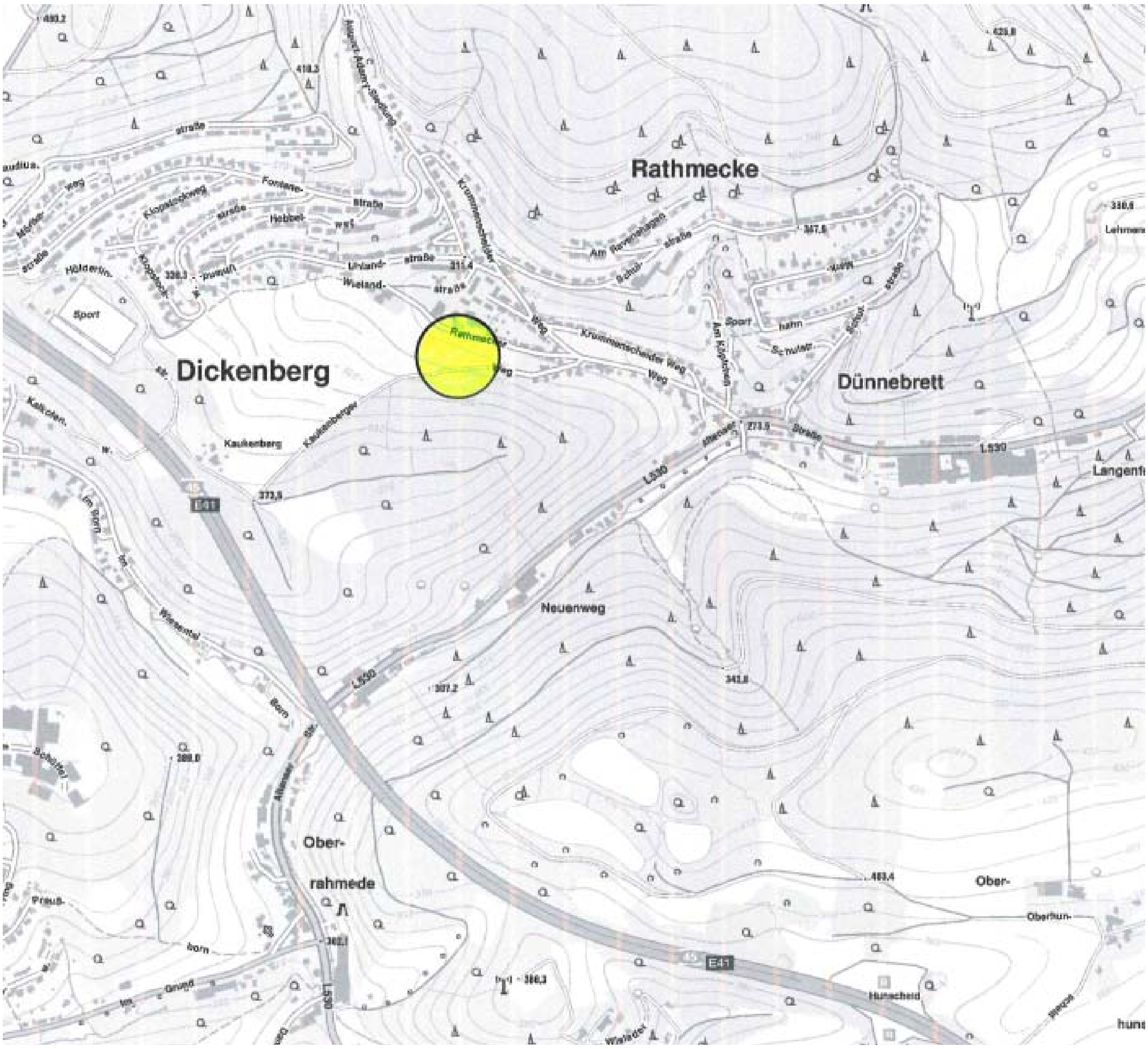
II

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformation durchzuführen.

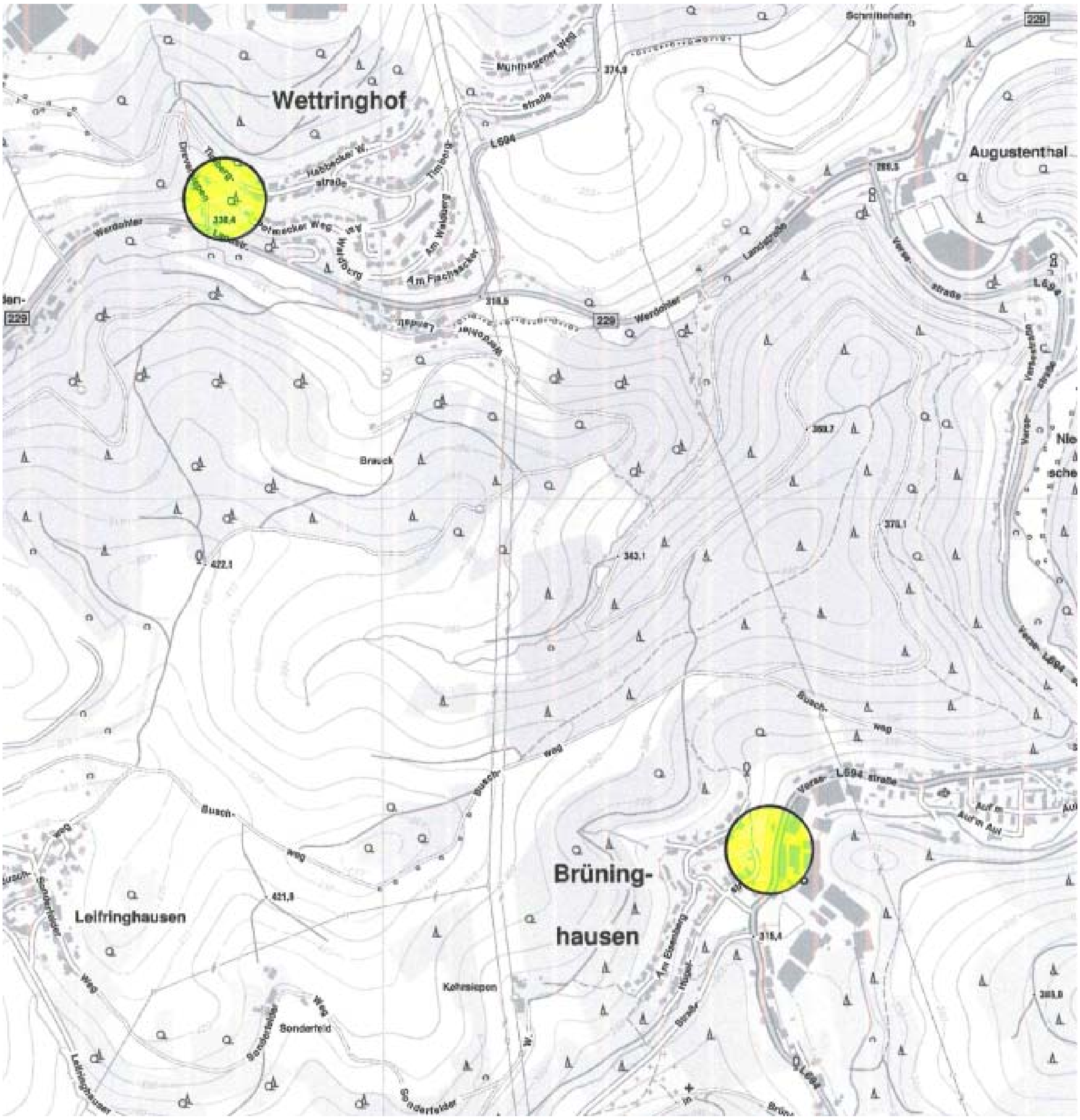
Übersicht 1



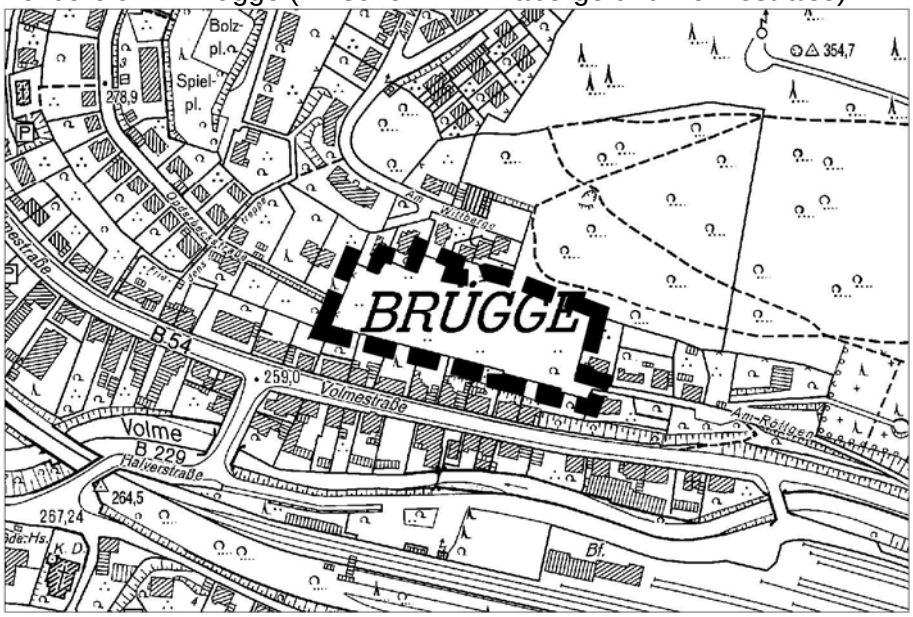
Übersicht 2


Rathmecke
Dickenberg
Dünnebrett
Neuenweg
Ober-
rahmede
Kaukenberg
Sport
E41
L530

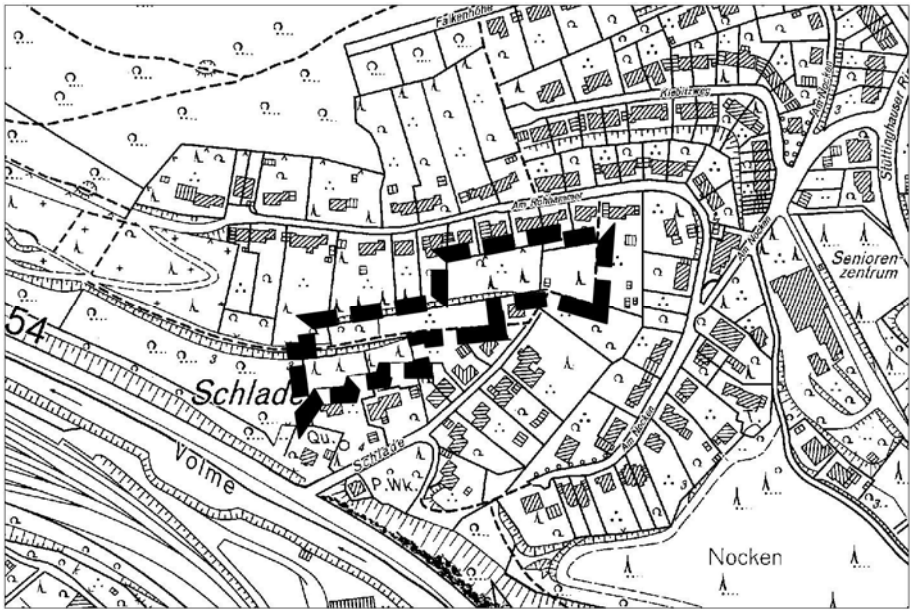
Übersicht 3


Wettringhof
Augustenthal
Brauck
Brüning-
hausen
Leifringhausen
Kehrsiepen
Sonderfeld
Werdohler Landstr.
L694
229
Busch-
weg
422,1
421,8
383,7
343,1
370,1
318,5
316,4

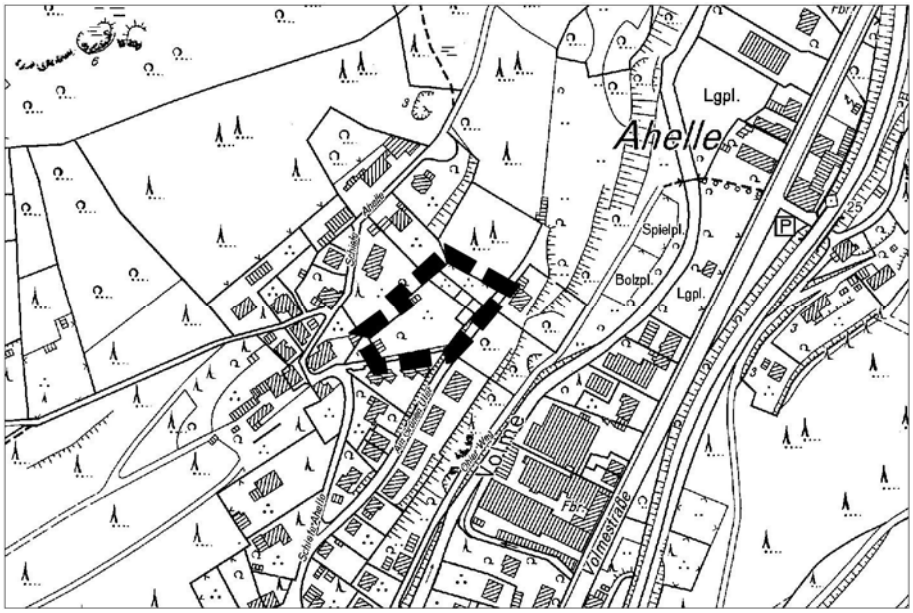
Teilbereich 1: Brügge (zwischen Am Wittberge und Volmestraße)



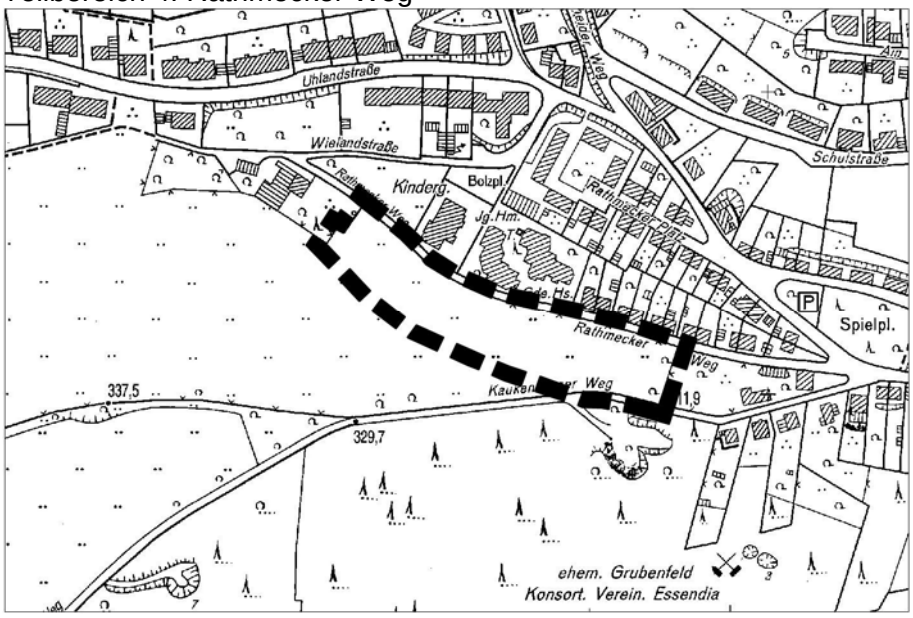
Teilbereich 2: Schlade



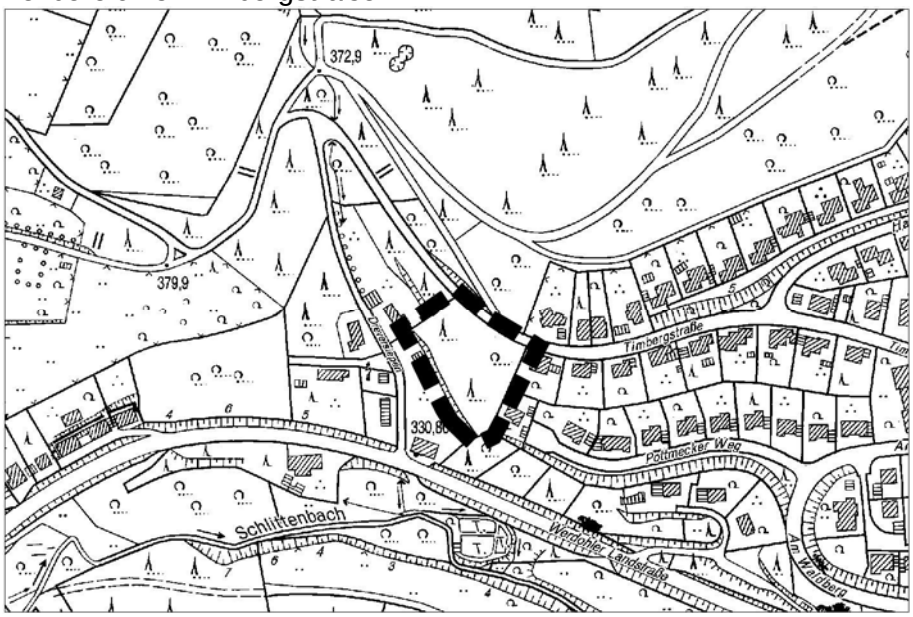
Teilbereich 3: Ahelle



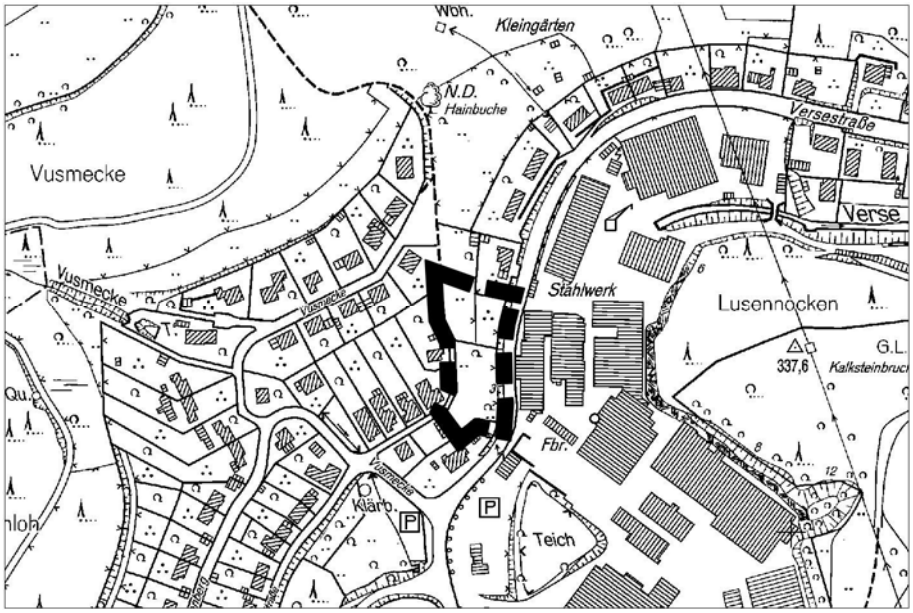
Teilbereich 4: Rathmecker Weg



Teilbereich 5: Timbergstraße



Teilbereich 6: Versestraße



Begründung:

Die Bezirksregierung Arnsberg hat aktuell für die Stadt Lüdenscheid einen rechnerischen Wohnbauflächenbedarf von ca. 27,8 ha ermittelt. Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings werden für Lüdenscheid ca. 31 ha an vorhandenen Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Somit verbleibt rechnerisch ein Überhang an Wohnbauflächen in einer Größenordnung von etwa 3,0 ha. Um handlungsfähig zu bleiben und Ausweisungen von Wohnbauflächen an anderer Stelle zu ermöglichen, soll der Überhang durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes bereinigt werden. Die Flächen werden als Wohnbauflächen zurückgenommen und erhalten eine andere Nutzung.

Es handelt sich um insgesamt sechs Teilflächen mit folgenden Größenordnungen:

1. Brügge (zwischen Am Wittberge und Volmestraße)	ca. 0,88 ha
2. Schlade	ca. 0,63 ha
3. Ahelle	ca. 0,26 ha
4. Rathmecker Weg	ca. 0,96 ha
5. Timbergstraße	ca. 0,38 ha
6. Versestraße (Brüninghausen – gegenüber Platestahl)	ca. 0,28 ha

Damit werden insgesamt Wohnbauflächen in einer Größenordnung von etwa 3,39 ha zurückgenommen. Die Flächen unterliegen unterschiedlichen Restriktionen und sind daher bislang nicht bebaut worden. Eine alsbaldige Bebauung auf diesen Flächen ist derzeit auch nicht absehbar.

Für die Fläche in Brügge (zwischen Am Wittberge und Volmestraße) bestehen Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 747 „Am Wittberge“. Der Bebauungsplan ist seit dem 12.03.1981 rechtswirksam. Die unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der Topografie – das Gelände fällt zur Volmestraße hin steil ab – sowie aufgrund des von der Volmestraße ausgehenden Verkehrslärms ungenutzt geblieben.

Die Flächen an der Schlade sind durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Volmestraße stark verlärmt. Überdies weisen die betroffenen Grundstücke auch sonst eine geringe Lagegunst für eine arrondierende Bebauung auf (ungünstige Topografie, fehlende Infrastruktur).

Die Flächen an der Ahelle sind wegen der geringen Erschließungsqualität der dorthin führenden Erschließungsstraße bislang unbebaut geblieben.

Die Fläche am Rathmecker Weg ist aus topografischen Gründen – das Gelände fällt nach Süden hin steil ab – nur bedingt für eine Bebauung geeignet. Zudem schließt im Süden Wald an, zu dem ein Waldschutzabstand eingehalten werden müsste. Für den Bereich Dickenberg / Rathmecke steht außerdem eine große Reservefläche südlich des Klopstockweges weiterhin zur Verfügung.

An der Timbergstraße ist der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bereich mit Wald bestanden. Zudem ist die Topografie der Fläche sehr ungünstig. An diesem periphär im Stadtgebiet gelegenen Standort kann daher auf eine Entwicklung zu Wohnbauzwecken verzichtet werden.

Der Standort Versestraße in Brüninghausen ist durch Verkehrslärm, der von der Versestraße ausgeht, sowie durch Gewerbelärm des angrenzenden Betriebes Platestahl belastet. Darüber hinaus weist auch diese Fläche keine hohe Lagegunst für Wohnbauvorhaben auf (sehr ungünstige Topografie – das Gelände fällt steil zur Versestraße hin ab –,fehlende Infrastruktur, periphäre Lage im Stadtgebiet).

Die Rücknahme der Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan wird auch erforderlich, um andere, geeignetere Flächen einer Nutzung zu Wohnbauzwecken zuführen zu können. So ist für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“, die eine Überbauung des ehemaligen Sportplatzes Schöneck mit Einfamilienhäusern vorsieht, die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, für die mit Schreiben vom 11.10.2018 eine Anfrage nach § 34 (1) LPlG – Anpassung an

die Erfordernisse der Raumordnung – gestellt wurde. Mit Schreiben vom 03.12.2018 teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass die vorgesehene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei, wenn zeitglich ein Abbau des Wohnflächenüberhangs durch Umplanung von im Flächennutzungsplan bereits vorhandenen Wohnbauflächen in Freiraumdarstellungen erfolge. Insofern stellt die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Rücknahme von Wohnbauflächen eine Voraussetzung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der daraus zu entwickelnden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße“ dar.

Lüdenscheid, den 08.10.2019

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf