



## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Bezirksregierung Arnsberg hat aktuell für die Stadt Lüdenscheid einen rechnerischen Wohnbauflächenbedarf von ca. 27,8 ha ermittelt. Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings sind für Lüdenscheid ca. 31 ha an Wohnbauflächenreserven erfasst und 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. 0,87 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 3,38 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 verlärm. 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 peripher 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, periphere 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 zeitgleich 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.

## **2. Regionalplanung**

Für die sechs Teilbereiche sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) – nachfolgende Darstellungen enthalten:

1. Brügge: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
2. Schlade: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
3. Ahelle: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Nahtstelle zum Waldbereich / Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
4. Rathmecker Weg: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
5. Timbergstraße: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
6. Versestraße: Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich / Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

## **3. Landschaftsplan / Überschwemmungsgebiete**

Die sechs Teilbereiche befinden sich außerhalb von im Landschaftsplan Nr. 3 der Stadt Lüdenscheid vom 16.12.1994 festgesetzten Natur- oder Landschaftsschutzgebieten.

Die Teilbereiche liegen zudem außerhalb des von der Bezirksregierung Arnsberg für den Bereich der Volme festgelegten Überschwemmungsgebietes. Die Bezirksregierung Arnsberg hat darüber hinaus für die größeren Fließgewässer in Lüdenscheid eine Hochwassergefahrenkarte durch die Ingenieurgesellschaft Pro Aqua aus Aachen erstellen lassen. Die Teilbereiche des Plangebietes werden durch die ermittelten Hochwassergefahrenbereiche nicht berührt.

## **4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **1. Brügge**

Der Teilbereich in Brügge zwischen Am Wittberge und Volmestraße wird gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB als Grünfläche dargestellt.

## 2. Schlade

Die derzeitige Wohnbaufläche wird gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB als Grünfläche dargestellt. Es handelt sich im Wesentlichen um Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung.

## 3. Ahelle

Der Teilbereich in Ahelle wird gleichfalls gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB als Grünfläche dargestellt. Auch diese Flächen werden derzeit überwiegend gärtnerisch genutzt.

## 4. Rathmecker Weg

Die Fläche am Rathmecker Weg wird gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht der bestehenden Nutzung. Umliegend befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, so dass eine zusammenhängende Bewirtschaftung gewährleistet ist.

## 5. Timbergstraße

An der Timbergstraße wird dem Bestand entsprechend eine Darstellung als Wald gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB getroffen.

## 6. Versestraße

Der Teilbereich an der Versestraße wird gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Derzeit ist das Areal mit Ruderalvegetation bewachsen. Angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, so dass eine zusammenhängende Bewirtschaftung möglich ist.

## **5. Immissionsschutz**

Die Volmestraße in Brügge ist erheblich durch Lärmemissionen, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, vorbelastet. Aufgrund der geplanten Nutzung sind jedoch keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die einzelnen Teilbereiche sind wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt erschlossen und an das Netz (Stadtbus- und Regionalbuslinien) des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen:

**Tabelle 1: Erschließung der einzelnen Teilbereiche im Plangebiet**

Teilbereich	Erschließung über	ÖPNV-Haltestelle	Bemerkungen
Brügge	Opderbeckstraße	Brügge Bahnhof	Fußweg (Treppe) zur Volmestraße
Schlade	Volmestraße, Schlade	Schlade	Fußweg zu Am Nocken und Am Rohhammer
Ahelle	Schiefe Ahelle	Ahelle, Am grünen Ufer	
Rathmecker Weg	Rathmecker Weg	Kaukenberger Weg	
Timbergstraße	Timbergstraße	Potmecker Weg	Fußweg zur Werdohler Landstraße
Versestraße	Versestraße, Hügelstraße	Brüninghausen Hügelstraße	

Quelle: eigene Darstellung

Der Teilbereich1 in Brügge ist zudem mit dem Bahnhof Brügge an das Schienennetz angebunden.

## **7. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten liegen für keinen der Teilbereiche des Plangebietes vor.

## **8. Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und / oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Der Stadt Lüdenscheid liegen zurzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

## **9. Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Zurücknahme von Wohnbauflächen und die dafür vorgesehenen Nutzungen wird kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB als gesondertem Teil der Begründung ausführlich beschrieben und bewertet. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

## **10. Löschwasserversorgung**

Für die Bereiche Schlade, Rathmecker Weg und Timbergstraße kann eine Löschwassersummenkapazität von 96 Kubikmetern je Stunde, für die Bereiche Brügge und Versestraße von 48 Kubikmetern je Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden. Für den Bereich Ahelle kann keine Löschwassermenge bereitgestellt werden, da hier die Kapazität geringer als 24 Kubikmeter je Stunde ist.

## **11. Störfallvorsorge**

Die vorliegende Planung befindet sich außerhalb jeglicher Achtungsbereiche von Betrieben, die der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung – Störfallverordnung – bzw. der vom Rat der Europäischen Union erlassenen Richtlinie 96/82/EG unterfallen.

## **12. Kosten**

Der Stadt Lüdenscheid entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 25.05.2020

Im Auftrag

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf