



**Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation**

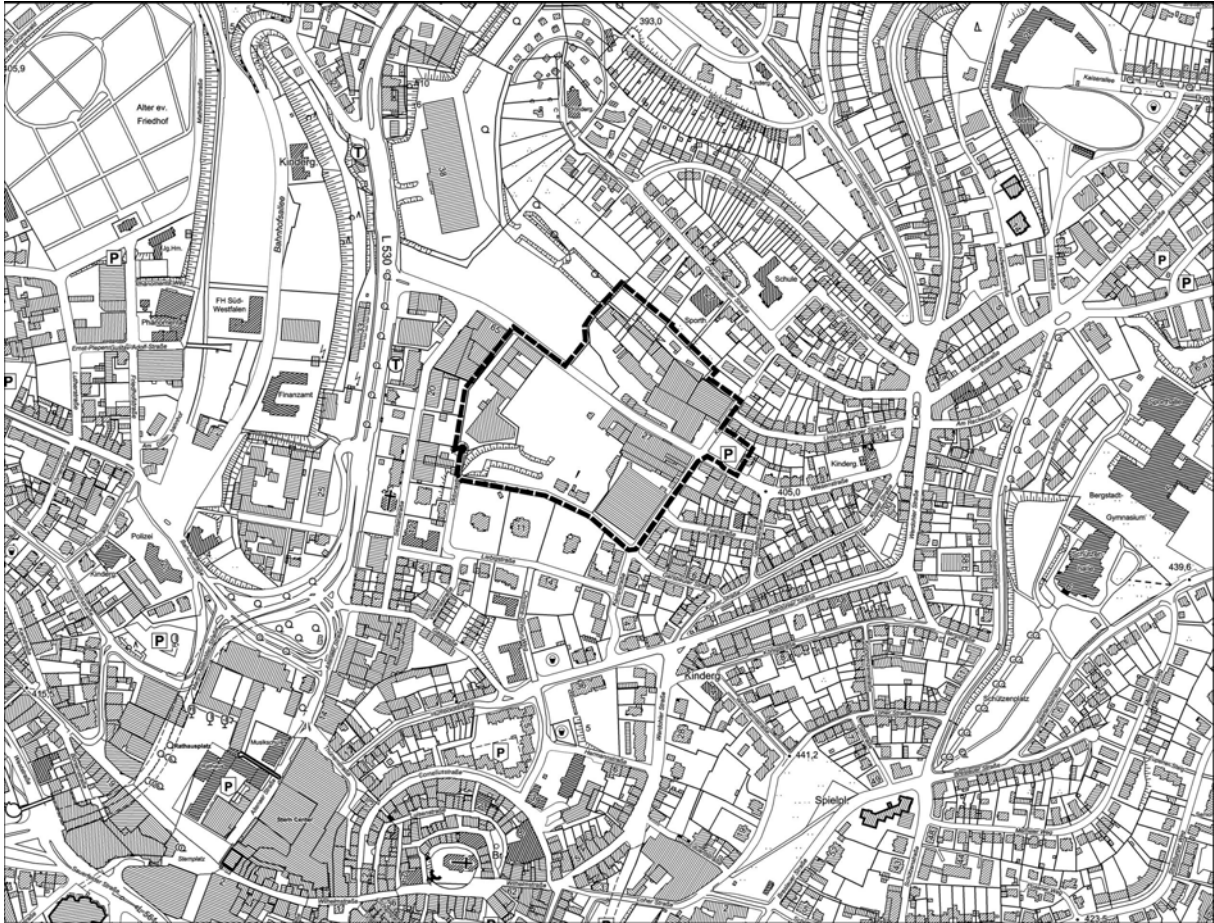
Herr Stephan Kritzler, Tel. 17-1068

<b>TOP:</b> <b>A: Bebauungsplan Nr. 843 "Wiesenstraße"; Aufstellungsbeschluss</b> <b>B: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 843 "Wiesenstraße"; Einleitungsbeschluss</b> Beschlussvorlage Nr. 119/2021 Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung		
<b>Beratungsfolge</b> Haupt- und Finanzausschuss	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Sitzungstermine</b> 12.05.2021

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
<input type="checkbox"/> investiv <input type="checkbox"/> konsumtiv		
	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		
Bemerkung:		
Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?		
<input type="checkbox"/> ja, veranschlagt bei folgendem Konto: <input type="checkbox"/> nein, Deckungsvorschlag:		
Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:		
Einmalig:            /            /		
Laufend:            /            /		
<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe <input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe Grundlage: § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch		

**Beschlussvorschlag:**

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) soll der Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“ für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.



- II. 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) soll die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet werden. Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“.
- III. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformation durchzuführen.

### **Begründung:**

Entlang der Wiesenstraße befinden sich im Anschluss an vorhandene Wohnbebauungen im Norden, Osten und Süden überwiegend aufgegebene Gewerbestandorte, die brachliegen. Die ehemaligen Standorte der Firmen Novelis und Kostal werden bereits seit längerem nicht mehr gewerblich genutzt. Nach der Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Novelis nördlich und südlich der Wiesenstraße wird eine Nachnutzung dieser untergenutzten bzw. brachliegenden Areale angestrebt. Mit Ratsbeschluss vom 02.12.2019 wurde bereits eine Vorkaufsrechtssatzung für diesen Bereich erlassen. Mittlerweile sind die ehemaligen Betriebsflächen der Firma Novelis an die Rothmann Schmidt GbR veräußert worden. Die Stadt hatte zu diesem Zeitpunkt bereits eine Rahmenplanung in Auftrag gegeben, um städtebauliche Zielvorstellungen für eine vor allem wohnbauliche Entwicklung des Standortes zu entwickeln. Diese ist mit dem Erwerber sowie potenziellen Investoren zügig weiterentwickelt worden. Ziel ist es, die im städtebaulichen Rahmenplan verankerten städtebaulichen Ziele mit der Rothmann Schmidt GbR sowie potenziellen weiteren Investoren über städtebauliche Verträge so weit abzusichern, dass eine Ausübung des städtischen Vorkaufsrechtes nicht erforderlich wird.

Dieser Aufstellungsbeschluss dient dazu, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu schaffen. Während die nördlich der Wiesenstraße gelegenen

Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 648 „Nördlich Wiesenstraße“ und 1. Änderung als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt sind, beurteilen sich die südlichen Grundstücke überwiegend nach § 34 Baugesetzbuch. Der südöstliche Teilbereich, auf dem Teile der Produktion der Firma Novelis verortet waren, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines Fluchtlinienplans.

Die Perspektiven für eine zukünftige gewerbliche oder gar industrielle Nutzung sind nur noch bedingt vorhanden. So können die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen regelmäßig zu Immissionsschutzkonflikten führen, die bauplanungsrechtlich i.S. des Trennungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes nur schwer zu lösen sind. Darüber hinaus bieten die von Wohnbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen eingegrenzten Grundstücke nur stark eingeschränkte Expansionsmöglichkeiten für flächenintensives produzierendes Gewerbe.

Im Regionalplan ist der Bereich als GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Arnsberg - Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein - soll diese Darstellung zugunsten eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) aufgegeben werden. Der Bedarf für Gewerbeflächen soll gemäß Verfahrensstand an anderen Standorten in Lüdenscheid gedeckt werden, die u.a. aus Sicht des Immissionsschutzes besser für eine gewerbliche Entwicklung geeignet sind.

Zeitgleich steht Lüdenscheid vor besonderen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Das 2016 vom Rat der Stadt verabschiedete Handlungskonzept Wohnen (HKW) bildet die Grundlage für das wohnungspolitische Handeln der Stadt. Das gutachterlich erstellte Konzept definiert auf Basis einer fundierten Analyse des Wohnungsmarktes Ziele und daraus abgeleitete Maßnahmen für den Neubau und die Bestandsentwicklung mit Blick auf zukünftige Entwicklungspfade. Als eines der zentralen Ziele wird ein zukünftiges Mengengerüst an neu zu schaffenden Wohnungen von 100 bis 130 Wohneinheiten pro Jahr bis 2025 empfohlen. Zur Erreichung des Ziels werden u.a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Akquisition neuer Wohnbaulandpotentiale
- Qualitative Nachverdichtung
- Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote

Eine wohnbauliche Mobilisierung der ehemaligen Gewerbeflächen an der Wiesenstraße würde einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des HKW leisten. Stadträumlich sind sie aufgrund der integrierten und zentrumsnahen Lage für eine Wohnnutzung gut geeignet. Das Zentrum liegt in Luftlinie ca. 720 m entfernt und ist fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung. Im Bereich des Quartiers Kluse und an der Altenaer Straße sind diverse Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen und darüber hinaus gehenden Bedarf verortet.

Für die derzeit ungenutzte Fläche der Firma Kostal liegt das Interesse eines Investors vor, dort eine Rehabilitationsklinik mit einer Pflegefachschule, eine Seniorenwohneinrichtung sowie die Erschließung dieser Anlagen zu realisieren. Hier bietet sich die Chance, die nicht mehr vorhandenen Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe durch zukunftssträchtige Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich zu kompensieren sowie entsprechende Aus- und Weiterbildungsoptionen zu sichern.

Neben zu erwartenden positiven Effekten für die weitere Entwicklung der angrenzenden Quartiere Kluse und Tinsberg fördert eine derartige Aktivierung des Standortes ebenfalls die im Baugesetzbuch geforderte Innenentwicklung. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zu den beschriebenen gewerblichen Arealen auch die beiden Wohnhäuser nördlich der Gersbeuler Straße mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses können unerwünschte bauliche Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereiches infolge der bestehenden planungsrechtlichen Situation verhindert werden. So kann der Beschluss als Basis für eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB bzw. zum Zurückstellen von Baugesuchen gem. § 15 BauGB dienen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid durchgeführt werden.

Die immissionsseitigen, ökologischen, arten- und bodenschutzrechtlichen sowie klimatischen Auswirkungen der Planung werden im Zuge einer Umweltprüfung untersucht. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht aufgeführt.

Das Plankonzept, die allgemeinen Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sollen im Rahmen einer frühzeitigen Bürgeranhörung mit der interessierten Öffentlichkeit erörtert werden.

Lüdenscheid, den 04.05.2021

Im Auftrag:

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf