



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau  
Frau Anna Plichta, Tel. 17-2692

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP: Bebauungsplan ersetzender Beschluss gemäß § 125 Abs. 2 BauGB im Bereich der Straße "Stüttinghauser Höfe"**

Beschlussvorlage Nr. 090/2022

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	18.05.2022
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	20.06.2022

**Finanzielle Auswirkungen?**

ja  nein

investiv  konsumtiv

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

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 125 Abs. 2 BauGB

**Beschlussumsetzung bis 01.08.2022**

**Beschlussvorschlag:**

Die Herstellung der Erschließungsanlage „Stüttinghauser Höfe“ im nachfolgend dargestellten Gebiet entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB. Dieser Beschluss ersetzt somit gemäß § 125 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November

2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) einen Bebauungsplan.



## **Begründung:**

### **Historie**

Im Stadtteil Stüttinghausen wurde der historische Deelenkrug, einst ein Hotel-Restaurant, bis 2013 als Seniorenwohnheim betrieben. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die Nebengebäude des Deelenkrugs abgerissen und das einen Hektar große Grundstück für eine Einfamilienhausbebauung neu-parzelliert. Für die Erschließung der neuen Grundstücke wurde eine Stichstraße mit Wendeanlage geplant.

Das Vorhabengrundstück liegt im Zusammenhang des bebauten Stadtteils Stüttinghausen in einer integrierten Lage, so dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung kein Erfordernis nach § 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt. Auf Grundlage eines Erschließungsvertrages von 2015 (Beschlussvorlage Nr. 128/2015 im Bau- und Verkehrsausschuss) erfolgte durch den Vorhabenträger der Ausbau der Erschließungsstraße in Abstimmung mit dem Stadtreinigungs-, Transport- und Baubetrieb *Lüdenscheid* (STL). Da es sich in diesem Zusammenhang lediglich um eine Übernahme der Verkehrsfläche in städtisches Eigentum handelt und eine Abrechnung der Erschließungskosten nicht erfolgt, wird bei dem vorliegenden Bebauungsplan ersetzenden Beschluss auf eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit verzichtet. Die Erschließungskosten wurden komplett vom Vorhabenträger getragen.

## **Planverfahren**

§ 125 Abs. 2 BauGB definiert keinen festen Ablauf für das Planverfahren. Sofern die Herstellung der Anlage den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 Baugesetzbuches entspricht, kann der Bebauungsplan ersetzende Beschluss gefasst werden. Hier werden die Grundsätze der Bauleitplanung definiert, deren Einhaltung in einem Bebauungsplan ersetzenden Verfahren zu prüfen ist. Der Kern eines solchen Verfahrens ist die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, hierbei werden in einem ersten Schritt alle von der Planung betroffenen Belange ermittelt. Diese Belange werden in einem zweiten Schritt untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen.

Die oben beschriebene Prüfung im Sinne des § 125 Abs. 2 BauGB ist auch nach Herstellung der Erschließungsanlagen zulässig.

## **Prüfung der Auswirkungen auf Grundsätze der Bauleitplanung**

### **Bindung an übergeordnete Planung (§1 Abs. 4 BauGB)**

Die Entwicklung der Fläche und somit auch die Herstellung der Erschließungsanlage erfolgt im allgemeinen Siedlungsbereich und entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

### **Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung (§1 Abs. 5 BauGB)**

Durch die Reaktivierung der Brachfläche im Siedlungszusammenhang und der Integration neuer Wohnbauflächen in Innenbereich wird den Anforderungen nach § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen. Durch den Erhalt der Bausubstanz des Haupthauses des alten Deelenkruges wird das Ortsbild bewahrt, desweiteren sichert die Umnutzung als Wohngebäude das historische Gebäude nachhaltig. Die Erschließungsanlage bildet die Voraussetzung für die Entwicklung und Neubebauung der brachgefallenen Grundstücke.

### **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

In Folge der Bebauung der sieben Grundstücke und des Baus der Sackgasse „Stüttinghauser Höfe“ erhöht sich der Verkehr auf den Sammelstraßen „Stüttinghauser Ringstraße“ und „Am Nocken“ nur unwesentlich. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.

### **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Durch den Bau der Erschließungsanlage werden sieben neue Baugrundstücke erschlossen, somit trägt der Bau zur Deckung der Wohnbedürfnisse und der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken bei.

### **Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung sind nicht betroffen.

### **Erhaltung der vorhandenen Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Der Belang ist durch den Ausbau der Erschließungsanlage nicht berührt.

### **Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Im näheren Umfeld der Erschließungsanlage befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Der

Belang ist nicht berührt.

Belange der Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften sind durch den Ausbau der Erschließungsanlage nicht berührt.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes umfassen die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Mensch, Boden, Luft, Wasser und Klima. Da die in Rede stehende Erschließungsanlage auf einer zuvor versiegelten Brachfläche hergestellt wurde, ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Tötens oder Störens von wildlebenden Tieren gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt sind. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht in der Umgebung. Artenschutzrechtliche Belange sind daher nicht betroffen. Für die Maßnahmen wurden keine Freiflächen neu in Anspruch genommen oder versiegelt. Den Belangen des Bodenschutzes und des sparsamen Umgangs mit Flächen wurde Rechnung getragen. Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, deren Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Für die sachgerechte Entwässerung wurde ein Kanal gebaut.

Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Kommunikationswesens, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Sicherung der Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Erschließungsanlage ermöglicht die Bewirtschaftung des angrenzenden Waldgebietes, an die Wendeanlage schließt ein Wirtschaftsweg an. Versorgungsleitungen wurden innerhalb der Erschließungsanlage verbaut. Weitere der obengenannten Belange sind von der Herstellung der Erschließungsanlage nicht betroffen.

Belange der Mobilität (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Straße ermöglicht die Mobilität der angrenzenden Bewohner, sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch mit dem nicht motorisierten Verkehr zu Fuß oder mit dem Rad.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Dieser Belang ist von der Erschließungsanlage nicht betroffen.

Städtebauliches Entwicklungskonzept oder sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Für das betroffene Gebiet liegt keine informelle städtebauliche Planung vor. Beschlossene Konzepte der Stadt Lüdenscheid wie das Einzelhandelskonzept oder das Handlungskonzept Wohnen haben keinen direkten thematischen Zusammenhang. Der Bau der Erschließungsanlage ermöglicht die Realisierung von Wohneinheiten auf einer Brachfläche (Brachflächenrevitalisierung)

Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Diese Belange sind nicht betroffen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Diese Belange sind nicht betroffen.

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Erschließungsanlage wurde auf einer Brachfläche errichtet, neue Grün- und Freiflächen wurden nicht in Anspruch genommen. Die Neubebauung löst auch keinen Bedarf an zusätzlichen Grün- und Freiflächen im Stadtteil Stüttinghausen aus. Der Belang ist vom Bau der Erschließungsanlage nicht betroffen.

Abwägung (§1 Abs. 7 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die vorhergehend aufgeführten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ausführungen zeigen, dass alle in den Grundsätzen der Bauleitplanung genannten Belange angemessen berücksichtigt wurden, soweit diese von der Planung betroffen sind.

**Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die hergestellte Erschließungsanlage den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht. Der Ausbau der Stichstraße ist nach heutigem Kenntnisstand planungsrechtlich rechtmäßig erfolgt und der Bebauungsplan ersetzende Beschluss kann gefasst werden, sodass die Stichstraße entsprechend des Erschließungsvertrages in städtisches Eigentum übernommen werden kann.

Lüdenscheid, den 02.05.2022

Im Auftrag

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

Anlage  
Geltungsbereich