



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau

Frau Michelle Wohlfahrt, Tel. 17-1278

Frau Sandra Henkes, Tel. 17-2692

TOP: Bebauungsplan Nr. 708 "Stüttinghausen Ost" 10. Änderung; Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 282/2025

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Stadtplanungsausschuss

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

04.12.2025

Finanzielle Auswirkungen? ☐ ja ☒ nein

☐ investiv ☐ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

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

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

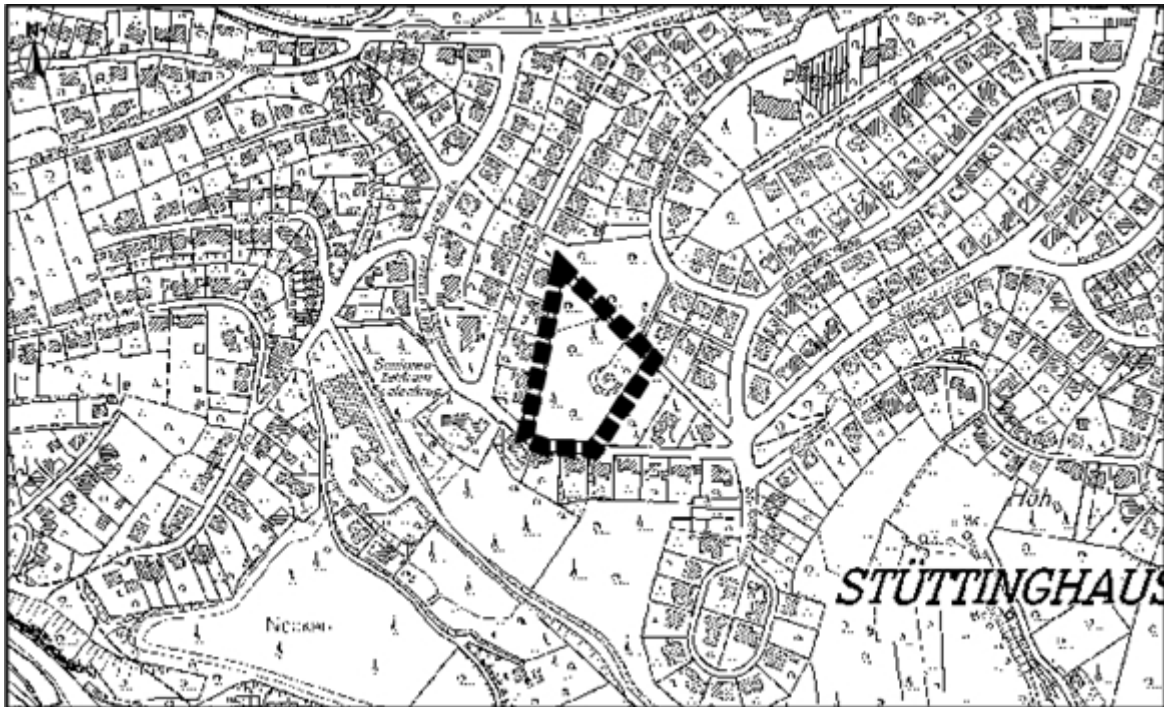
☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beschlussumsetzung bis Dezember 2025

Beschlussvorschlag:

- I. Gem. § 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) soll der Bebauungsplan Nr. 708 „Stüttinghausen Ost“, 10. Änderung für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.
- II. Für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Stüttinghausen Ost“ ist nach § 13a Abs. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren anzuwenden.
- III. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.



Begründung:

Der Antragsteller hat am 03.11.2025 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Stüttinghausen Ost“ im Bereich der Stüttinghauser Ringstraße und Am Malterscheid gestellt. Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern auf den Flurstücken 566 und 567, Flur 98, Gemarkung Lüdenschied – Land. Das Vorhaben soll der städtebaulichen Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Stadtteils Stüttinghausen dienen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der eine geordnete Nachverdichtung auf dem betroffenen Grundstück berücksichtigt. Die Fläche stellt derzeit eine ungenutzte Brachfläche dar und bietet aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit günstige Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung. Ein konzeptioneller Vorentwurf liegt dem Antrag bei und zeigt eine mögliche städtebauliche Entwicklung des Grundstücks auf. Dieser Entwurf besitzt jedoch keine Verbindlichkeit und wird im weiteren Verfahren überarbeitet.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Stüttinghausen Ost“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, die sich städtebaulich in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt und eine geordnete Weiterentwicklung der örtlichen Siedlungsstruktur zulässt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 708 „Stüttinghausen Ost“, i.d.F der 3. Änderung – Westlicher Teil und ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Fläche stellt eine Kalamitätsfläche dar und befindet sich derzeit im Brachzustand, sodass eine Umwandlung in Bauland grundsätzlich in Betracht gezogen werden kann. Zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ist daher die 10. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als öffentliche bzw. private Grünfläche dargestellt. Nördlich des Plangebiets schließt sich eine städtische, landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Südlich und westlich grenzen mehrere mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke an.

Nach § 13a des BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Da es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Nach der Gesetzesbegründung wollte der Gesetzgeber die Aufstellung (auch Änderung und Ergänzung laut § 13a Abs. 4 BauGB) kleinräumlicher Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen, mit der Zielsetzung, die Flächeninanspruchnahme in der „unbebauten freien Landschaft“ und damit Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb von 20.000 m² festgesetzt, insofern liegt diese Voraussetzung vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des BauGB vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann der Bebauungsplan Nr. 708 „Stüttinghausen Ost“, 10. Änderung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

Die Antragstellerin hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt.

Lüdenscheid, den 11.11.2025
Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlagen:

1. Antrag des Vorhabenträgers
2. Städtebaulicher Entwurf
3. Luftbild
4. Schrägluftbild