



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau

Frau Bihui Wang, Tel. 17-2734

TOP: Bericht über potenzielle Wohnbaureserven für großflächige Siedlungsgebiete in Lüdenscheid

Bericht Nr. 037/2026

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge Stadtplanungsausschuss	Behandlung öffentlich	Sitzungstermine 15.04.2026
---	---------------------------------	--------------------------------------

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: Stadtplanungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Bericht:

Anlass für die vorliegende Berichtsvorlage ist eine Anfrage der SPD-Fraktion im Stadtplanungsausschuss der Stadt Lüdenscheid in der Sitzung vom 04.12.2025, wie sie im Protokoll der Sitzung dokumentiert ist. Gegenstand der Anfrage ist eine grundsätzliche Berichterstattung der Verwaltung über potentielle großflächigere Wohnbaureserven im Stadtgebiet Lüdenscheid, insbesondere im Hinblick auf deren Potenzial für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Bereits im Handlungskonzept Wohnen der Stadt Lüdenscheid aus dem Jahr 2017 wurde festgestellt, dass in den kommenden Jahren ein großer Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen wird. Diese Entwicklung wurde im Wohnungsmarktbericht 2024 weiter konkretisiert. Im Jahr 2023 wurden in Lüdenscheid für die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt ca. 18,6 Millionen Euro für Neubau- und Modernisierungsvorhaben mit 94 Wohnungen bewilligt (Wohnungsmarktbericht 2025, S. 2). Danach wird sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen trotz guter Förderergebnisse der letzten Jahre aufgrund auslaufender Bindungen bis zum Jahr 2035 deutlich reduzieren – von derzeit rund 2.400 Wohnungen auf etwa 1.320 Wohnungen (Wohnungsmarktbericht 2025, S. 22).

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und den aktuellen Bestand langfristig zu sichern, sollten in den nächsten zehn Jahren Mietwohnungen durch Neubau- und Bestandsmaßnahmen gefördert werden. Zwar stehen Nachfrage und Angebot im Segment der öffentlich geförderten Wohnungen derzeit noch in einem weitgehend ausgewogenen Verhältnis und die Stadt Lüdenscheid verfügt aktuell über ausreichend Wohnraum zur Versorgung Wohnungssuchender, doch ist davon auszugehen, dass sich dies in Zukunft ändern wird, da die Bindungen von vorhandenen geförderten Mietwohnungen auslaufen. Vor dem Hintergrund inflations- und konjunkturbedingter Entwicklungen ist davon ebenfalls auszugehen, dass die Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum künftig weiter steigen wird.

Die Stadt Lüdenscheid verfolgt auch weiterhin das Ziel, den Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen in den kommenden Jahren zu sichern. Ergänzend empfiehlt es sich perspektivisch zusätzliche geförderte Mietwohnungen zu schaffen. Hierfür sind entsprechende Wohnungsbaureserven vorgesehen.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Lüdenscheid gemeinsam mit verschiedenen Vorhabenträgern bereits in erheblichem Umfang sozialen Wohnungsbau realisiert und damit einen maßgeblichen Beitrag zur Versorgung mit gefördertem Wohnraum geleistet, beispielsweise durch das Wohnbauprojekt in der Wiesenstraße. Entsprechend wurden umfangreiche Fördermittel gebunden. Nach aktueller Rückmeldung vom Fachdienst „Hilfen für Geflüchtete und Wohnungswesen“ (50.4) ist davon auszugehen, dass der Stadt Lüdenscheid in den kommenden zwei Jahren voraussichtlich keine weiteren Fördermittel aus dem Kreiskontingent zur Verfügung stehen werden, da zunächst andere Kommunen berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund zielt die vorliegende Berichtsvorlage darauf ab, dem Stadtplanungsausschuss einen strukturierten Überblick über die vorhandenen Wohnbaureserven, bzw. großflächige Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet Lüdenscheid zu geben. Damit soll eine fachliche Grundlage für weitere planerische Schritte zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden. Bei der zukünftigen Entwicklung der Wohnbaureserve sind vorrangig Grundstücke in integrierten Lagen sowie städtische Grundstücke zu entwickeln, um die Innenentwicklung der Stadt zu fördern und die Komplexität der Planung zu verringern. Dabei ist auch die umgebende städtebauliche Struktur zu berücksichtigen, sodass ein sinnvolles städtebauliches Bild entsteht.

Im Rahmen der Betrachtung wurden insgesamt 11 potenzielle Standorte ausgewählt. Die planungsrechtliche Prüfung erfolgte über die Betrachtung der Darstellung im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Die ausgewählten Flächen sind als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und/oder als Wohngebiet in einem Bebauungsplan festgesetzt.

Die 11 untersuchten Standorte verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet Lüdenscheids (vgl. Abbildung 1). In erster Linie sind dies Ergänzungen des Siedlungsbereichs, die eine Größe von über 0,3 Hektar aufweisen. Die Standorte werden im Folgenden anhand von Steckbriefen erläutert.

In der folgenden Berichtsvorlage finden Sie:

- je Standort einen Steckbrief,
- eine Erläuterung der Kriterien,
- eine Übersicht über die Bewertung der Kriterien je Standort,
- Ergebnisse und Fazit.
- einen Überblick über die elf untersuchten Standorte im Anhang
- Flächenpool-Abschlussbericht (01.09.2020) im Anhang

Gebiete, die nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wurden in dieser Berichtsvorlage nicht berücksichtigt, da sich die Betrachtung auf kurz- bis mittelfristig umsetzbare Potenziale konzentriert. Insgesamt wurden sieben Standorte aus dem Flächenpool-Abschlussbericht „Entwicklungsstrategie Lüdenscheid – Untersuchung und Bewertung der Wohnbaulandpotenziale“ vom 01.09.2020 in diese Berichtsvorlage integriert. Zusätzlich wurden vier neue Standorte ermittelt.

Die Gewichtung ist nach städtebaulichen Kriterien sowie nach heutigen Rahmenbedingungen anders als im Flächenpool-Abschlussbericht vorgenommen worden, wobei vor allem die Umsetzungsfähigkeit der Projekte berücksichtigt wurde. Dementsprechend wurde den Eigentümerverhältnissen eine Gewichtung von 35 % zugeteilt. Die planungsrechtliche Situation ist aufgrund einer Flächenauswahl, die nur in Wohnbauflächen stattgefunden hat, mit 5 % gewichtet. Außerdem wurden der Aufwand für Erschließung und Topographie (10 %), die städtebauliche Integration (10 %), die Anzahl der Wohneinheiten (20 %) und die naturschutzrechtlichen Restriktionen (20 %) berücksichtigt.

Standortssteckbrief 01 - Zaunkönigweg / Olpendahl

Lage:	Stadtteil Wehberg (nördlicher Innenstadtrand)	
Grundstücksgröße	ca. 2,9 ha	
Topographie:	gering hängig	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	nicht vorhanden
	Planverfahren erforderlich	
B-Plan Festsetzung	nicht vorhanden	
Erschließung	äußere Erschließungen sind durch den Zaunkönigweg und im Olpendahl vorhanden. / innere Erschließung erforderlich	
Umgebung	Norden:	forstwirtschaftliche Fläche
	Osten:	Wohngebiet
	Süden:	Wohngebiet
	Westen:	Wohngebiet, forstwirtschaftliche Fläche
Eigentümer*innen	kommunal und privat	

Standortübersicht (Luftbild)

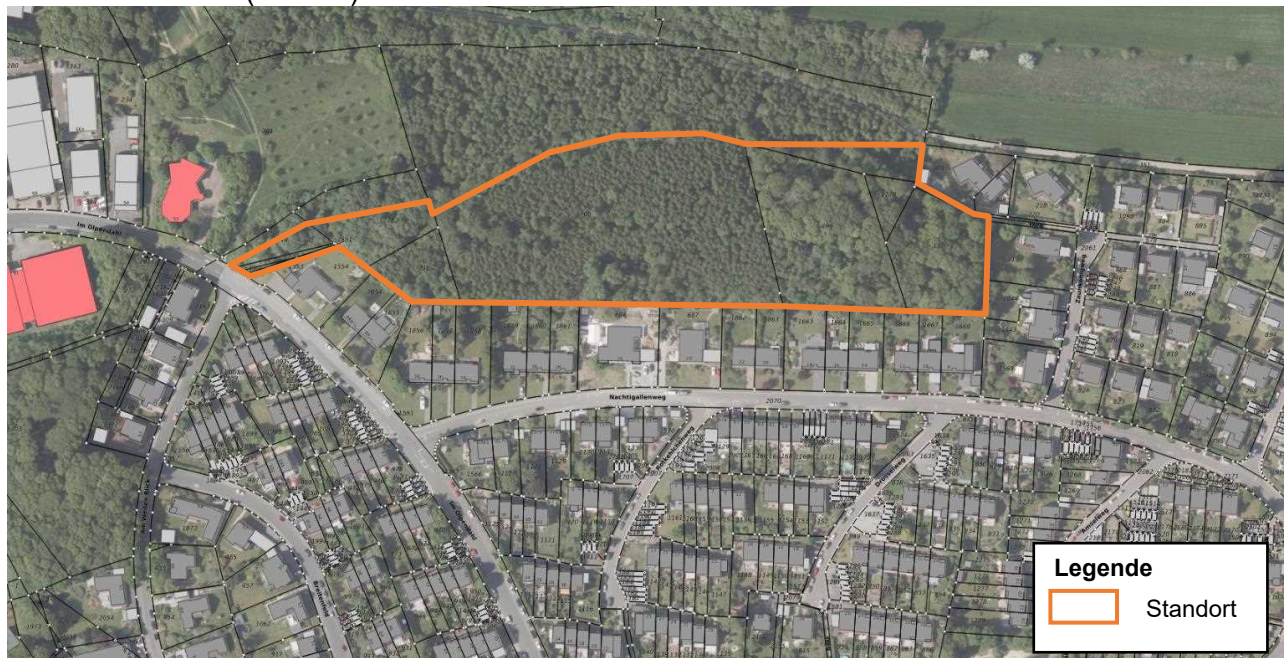


Abbildung 2: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: eigene Darstellung

Eigentümerplan



Abbildung 3 Eigentümerplan, Quelle: eigene Darstellung)

Standortssteckbrief 02 - Klopstockweg

Lage:	Stadtteil Dickenberg (nördlicher Stadtrand)	
Grundstücksgröße	ca. 1,6 ha	
Topographie:	hängig	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	nicht vorhanden
	Planverfahren erforderlich	
B-Plan Festsetzung	nicht vorhanden	
Erschließung	äußere Erschließung ist durch den Klopstockweg vorhanden. / innere Erschließung erforderlich	
Umgebung	Norden:	Wohngebiet
	Osten:	landwirtschaftliche Fläche
	Süden:	landwirtschaftliche Fläche
	Westen:	forstwirtschaftliche Fläche
Eigentümer*innen	privat	

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 4: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020)

Eigentümerplan



Abbildung 5: Eigentümerplan, Quelle: Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020)

Standortssteckbrief 03 - Gartenstraße / Grüner Weg

Lage:	Stadtteil Ramsberg/Hasley/Baukloh (südlich der Innenstadt)	
Grundstücksgröße	ca. 0,6 ha	
Topographie:	gering hängig	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	BP Nr. 620 „Gartenstraße-Hochstraße“
	Bebaubar nach § 30 BauGB	
B-Plan Festsetzung	Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
	max. Geschossigkeit:	III
	max. Grundflächenzahl:	0,3
	max. Geschossflächenzahl	0,9
Erschließung	Erschließungen sind durch die Gartenstraße und den Grüner Weg vorhanden.	
Umgebung	Norden:	Wohngebiet
	Osten:	Wohngebiet
	Süden:	gewerbliche Fläche
	Westen:	Wohngebiet
Eigentümer*innen	privat	

Standortübersicht (Luftbild)

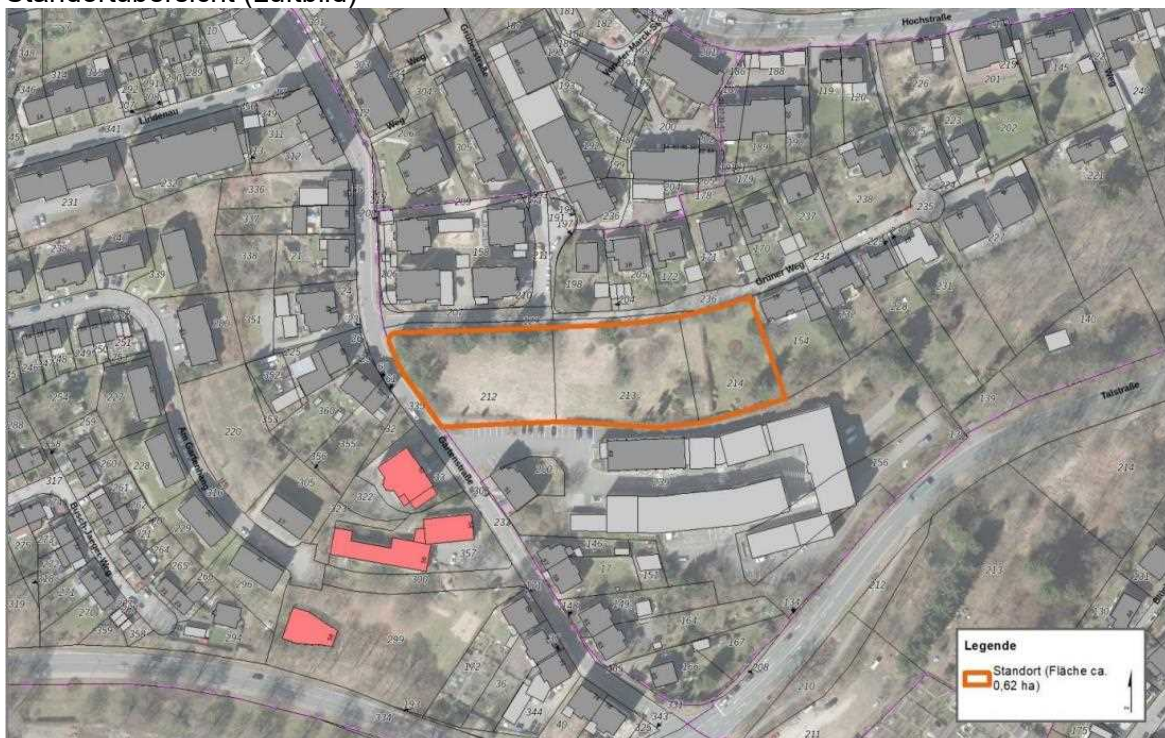


Abbildung 6: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020)

Eigentümerplan

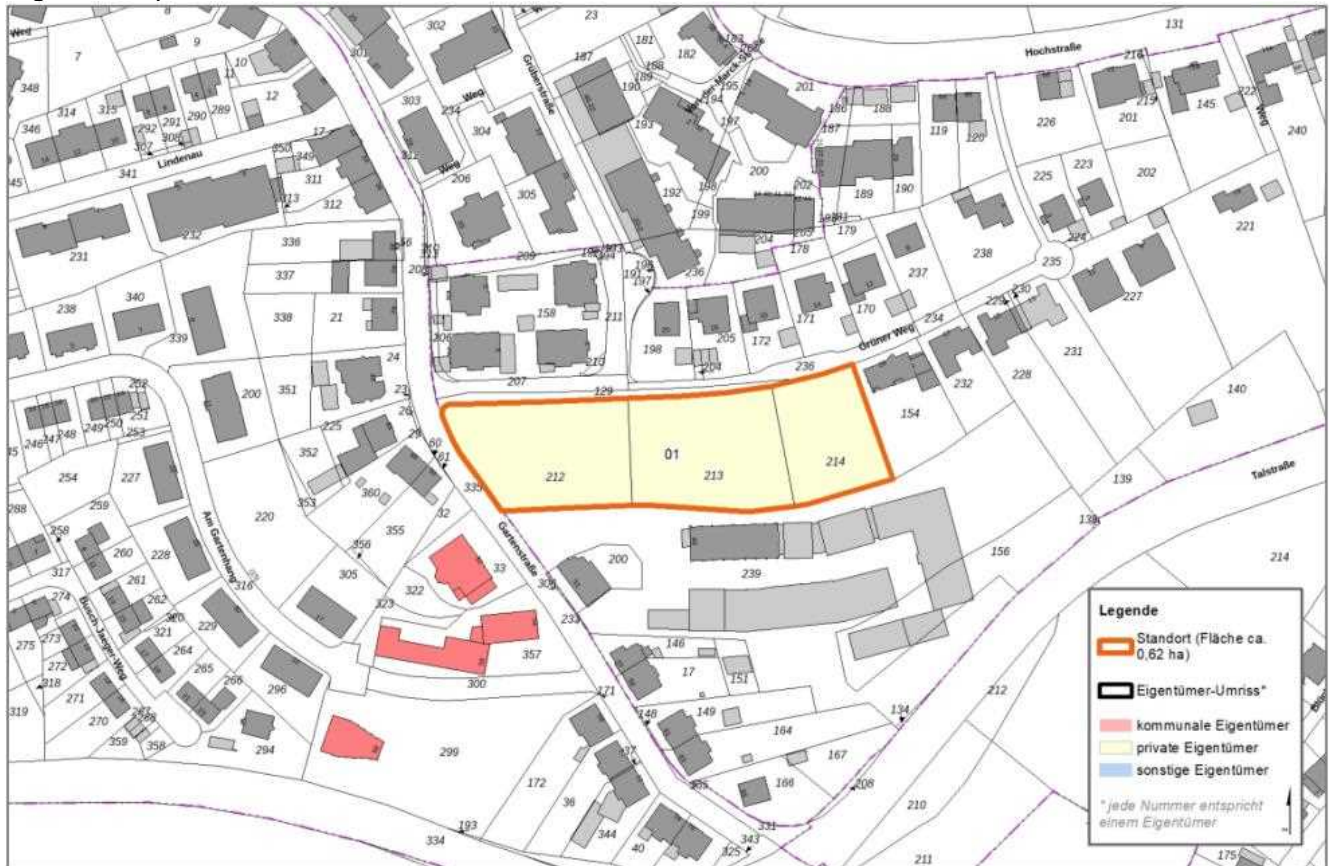


Abbildung 7: Eigentümerplan, Quelle: Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020)

Standortssteckbrief 04 - Honsele Straße / Reinerzer Ring

Lage:	Stadtteil Honsele/Eichholz (integriert)	
Grundstücksgröße	ca. 1,5 ha	
Topographie:	gering hängig	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNp:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	BP Nr. 516 „Honsele-Süd“
	Bebaubar nach § 30 BauGB	
B-Plan Festsetzung	Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
	max. Geschossigkeit:	III
	max. Grundflächenzahl:	0,3
	max. Geschossflächenzahl	0,9
Erschließung	Erschließungen sind durch die Honsele Straße und den Reinerzer Ring vorhanden.	
Umgebung	Norden:	Wohngebiet
	Osten:	Misch- & Wohngebiet

	Süden:	Öffentliche Grünfläche
	Westen:	Wohngebiet
Eigentümer*innen	kommunal und privat	

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 8: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020)

Eigentümerplan

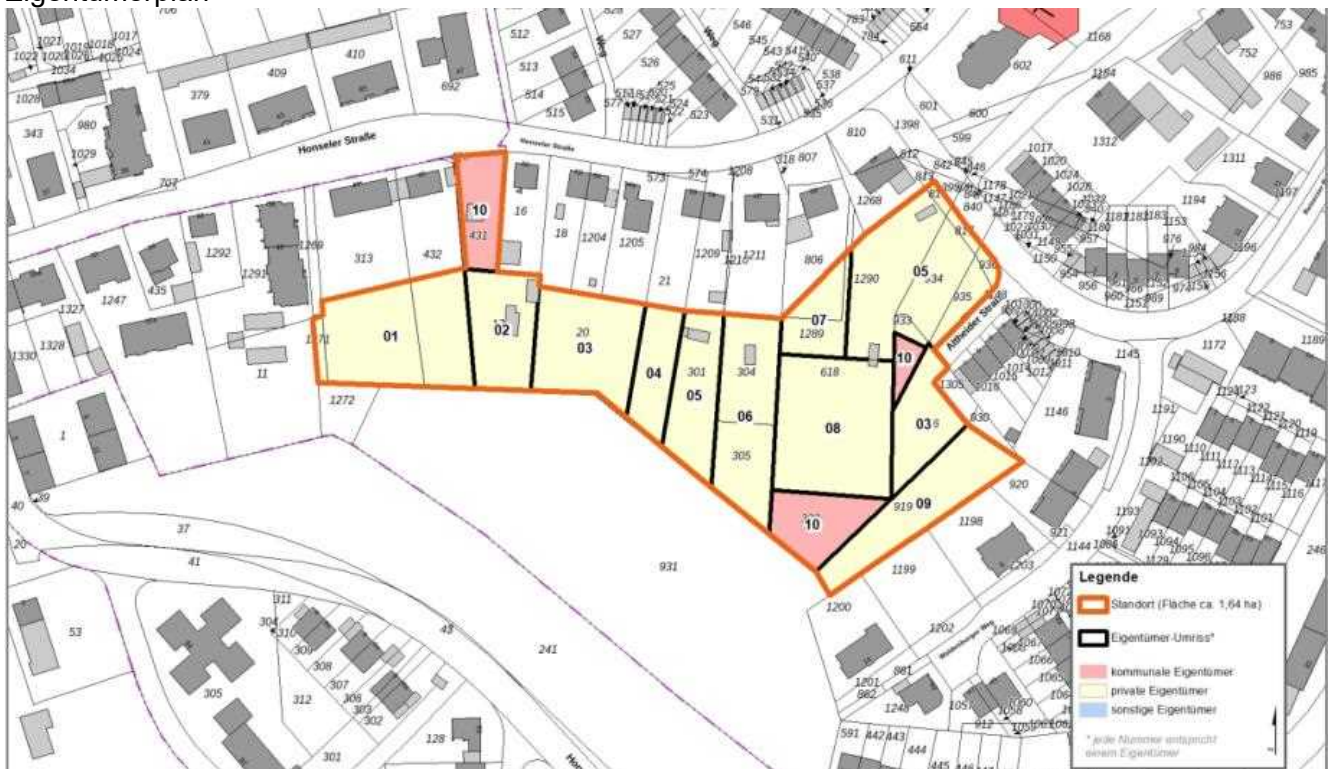


Abbildung 9: Eigentümerplan, Quelle: Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020)

Standortssteckbrief 05 – Haydnstraße

Lage:	Stadtteil Othlinghausen (westlicher Innenstadtrand)	
Grundstücksgröße	ca. 2,2 ha	
Topographie:	gering hängig	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	nicht vorhanden
	Planverfahren erforderlich	
B-Plan Festsetzung	nicht vorhanden	
Erschließung	äußere Erschließung ist durch die Haydnstraße vorhanden / innere Erschließung erforderlich	
Umgebung	Norden:	Wohngebiet
	Osten:	Wohngebiet, Freifläche
	Süden:	forstwirtschaftliche Fläche
	Westen:	landwirtschaftliche Fläche
Eigentümer*innen	privat	

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 10: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020)

Eigentümerplan

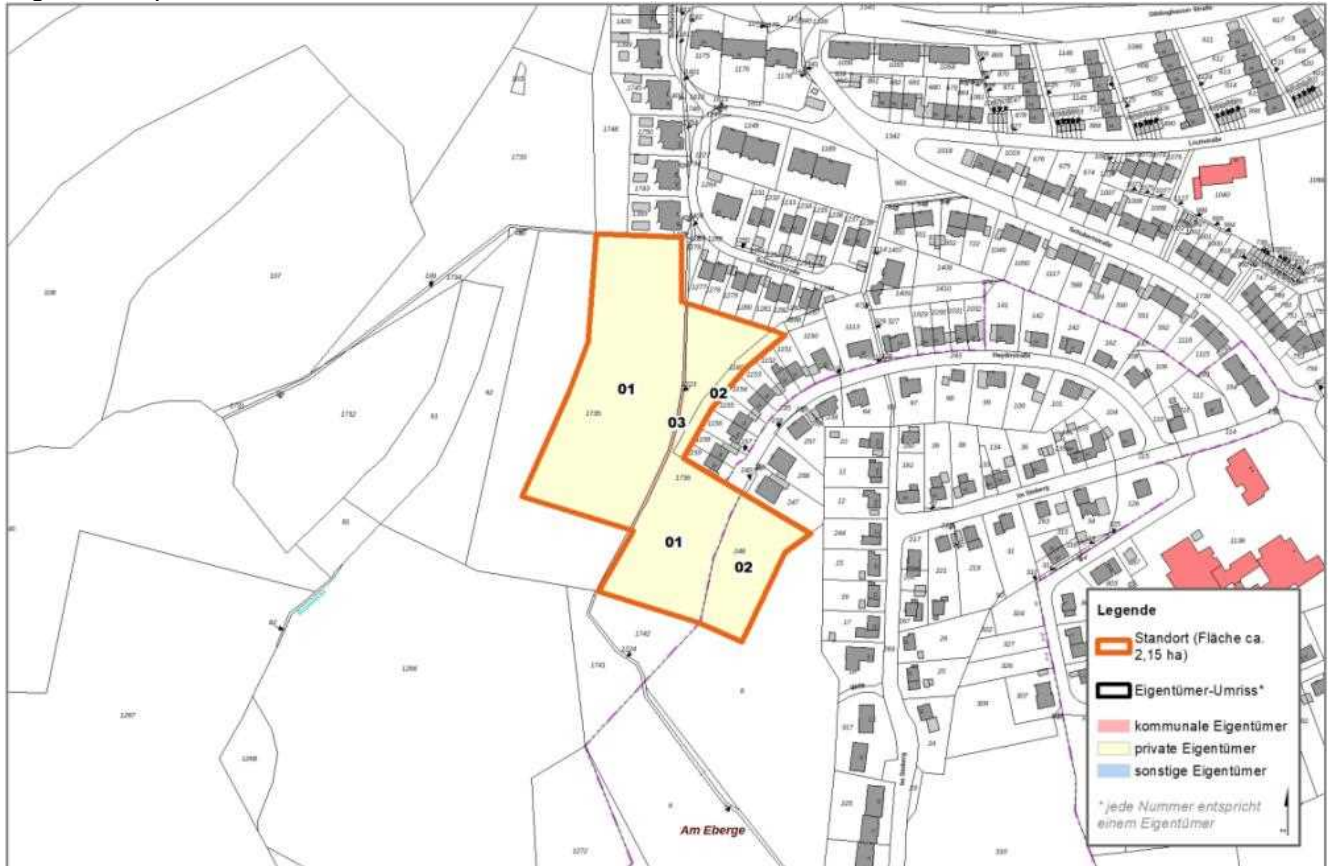


Abbildung 11: Eigentümerplan, Quelle: Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020)

Standortssteckbrief 06 - Umlandstraße

Lage:	Stadtteil Dickenberg (nördlicher Stadtrand)	
Grundstücksgröße	ca. 0,58 ha	
Topographie:	gering hängig	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	in BP Nr. 712 „Dickenberg“, in der Fassung der 2. Änderung (teilweise)
	Planverfahren erforderlich	
B-Plan Festsetzung	Art der Nutzung:	WA (teilweise)
	max. Geschossigkeit:	III (teilweise)
	max. Grundflächenzahl:	0,4 (teilweise)
	max. Geschossflächenzahl	1,0 (teilweise)
Erschließung	äußere Erschließung durch die Umlandstraße vorhanden / innere Erschließung erforderlich	
Umgebung	Norden:	Wohngebiet

	Osten:	Wohngebiet
	Süden:	Wohngebiet und landwirtschaftliche Fläche
	Westen:	Wohngebiet
Eigentümer*innen	privat	

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 12: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Eigene Darstellung

Eigentümerplan

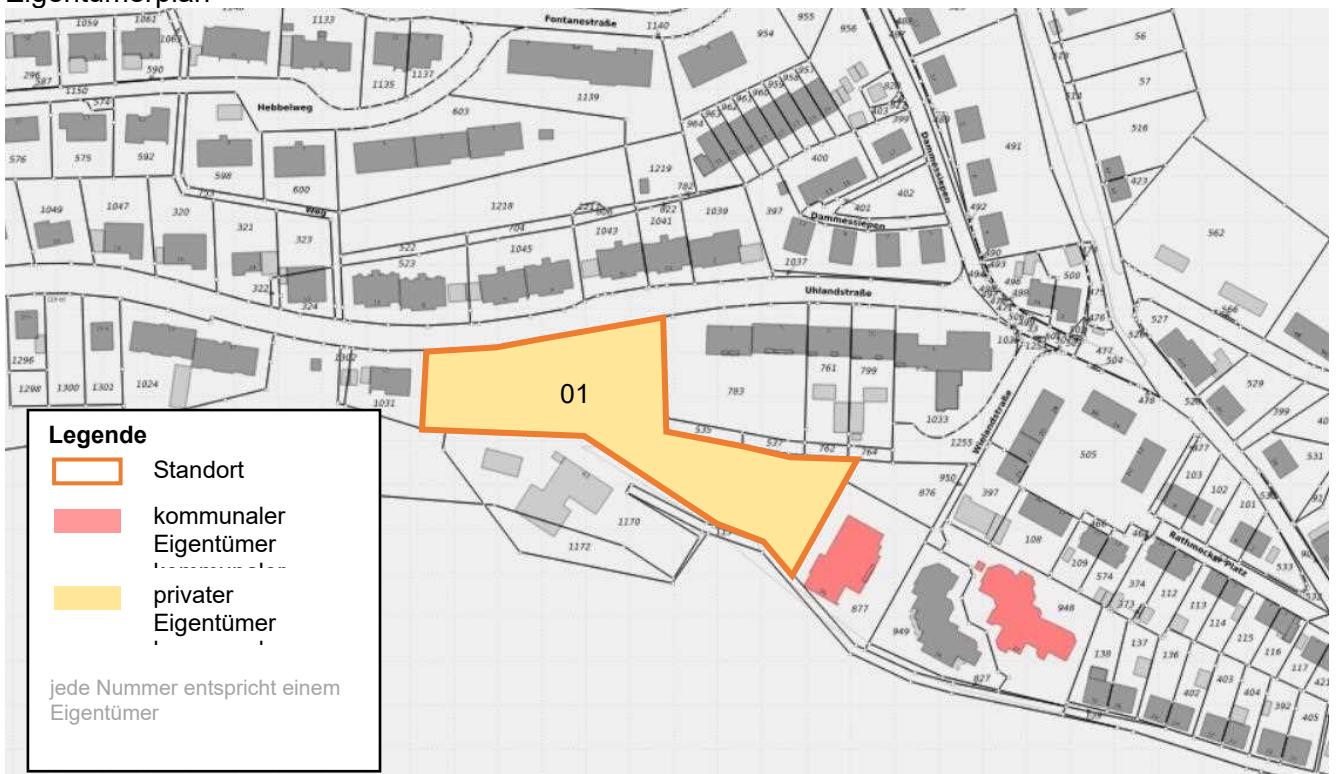


Abbildung 13: Eigentümerplan, Quelle: eigene Darstellung

Standortssteckbrief 07 - Herscheider Landstraße

Lage:	Stadtteil Höh (südlicher Stadtrand)	
Grundstücksgröße	ca. 1,3 ha	
Topographie:	eben	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	nicht vorhanden
	Planverfahren erforderlich	
B-Plan Festsetzung	nicht vorhanden	
Erschließung	äußere Erschließung ist durch die Herscheider Landstraße vorhanden. / innere Erschließung erforderlich	
Umgebung	Norden:	Wohngebiet
	Osten:	Wohngebiet
	Süden:	Wohngebiet, Wald
	Westen:	Flächen für Gemeinbedarf, Grünfläche
Eigentümer*innen	kommunal und privat	

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 14: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Eigene Darstellung

Eigentümerplan

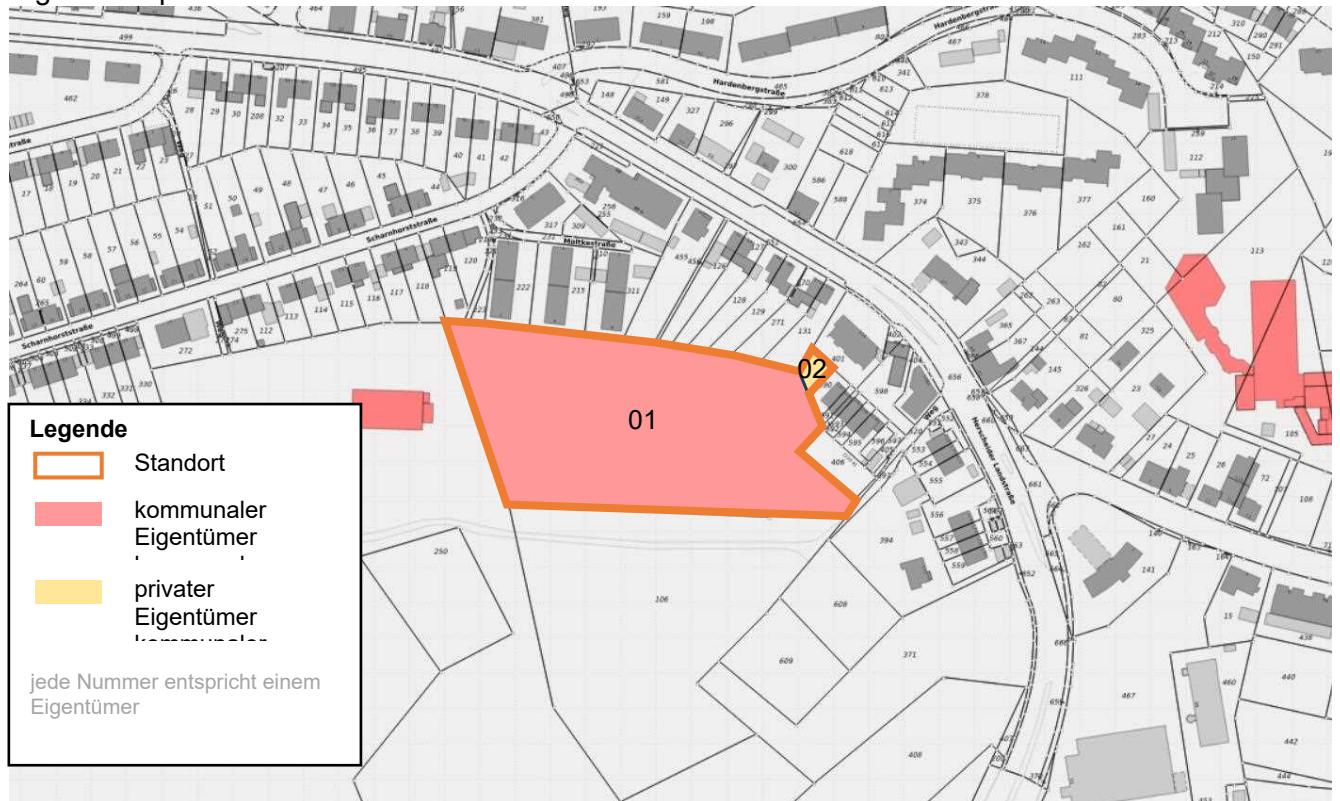


Abbildung 15: Eigentümerplan, Quelle: eigene Darstellung

Standortssteckbrief 08 - Herscheider Landstraße

Lage:	Stadtteil Höh und Bierbaum (südlicher Stadtrand)	
Grundstücksgröße	ca. 3,7 ha	
Topographie:	hängig	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	nicht vorhanden
	Planverfahren erforderlich	
B-Plan Festsetzung	nicht vorhanden	
Erschließung	äußere Erschließung ist durch die Herscheider Landstraße vorhanden. / innere Erschließung erforderlich	
Umgebung	Norden:	Wohngebiet
	Osten:	Misch- und Wohngebiet
	Süden:	Wald und Fläche für die Landwirtschaft
	Westen:	Wald
Eigentümer*innen	Kommunal und privat	

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 16: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Eigene Darstellung

Eigentümerplan

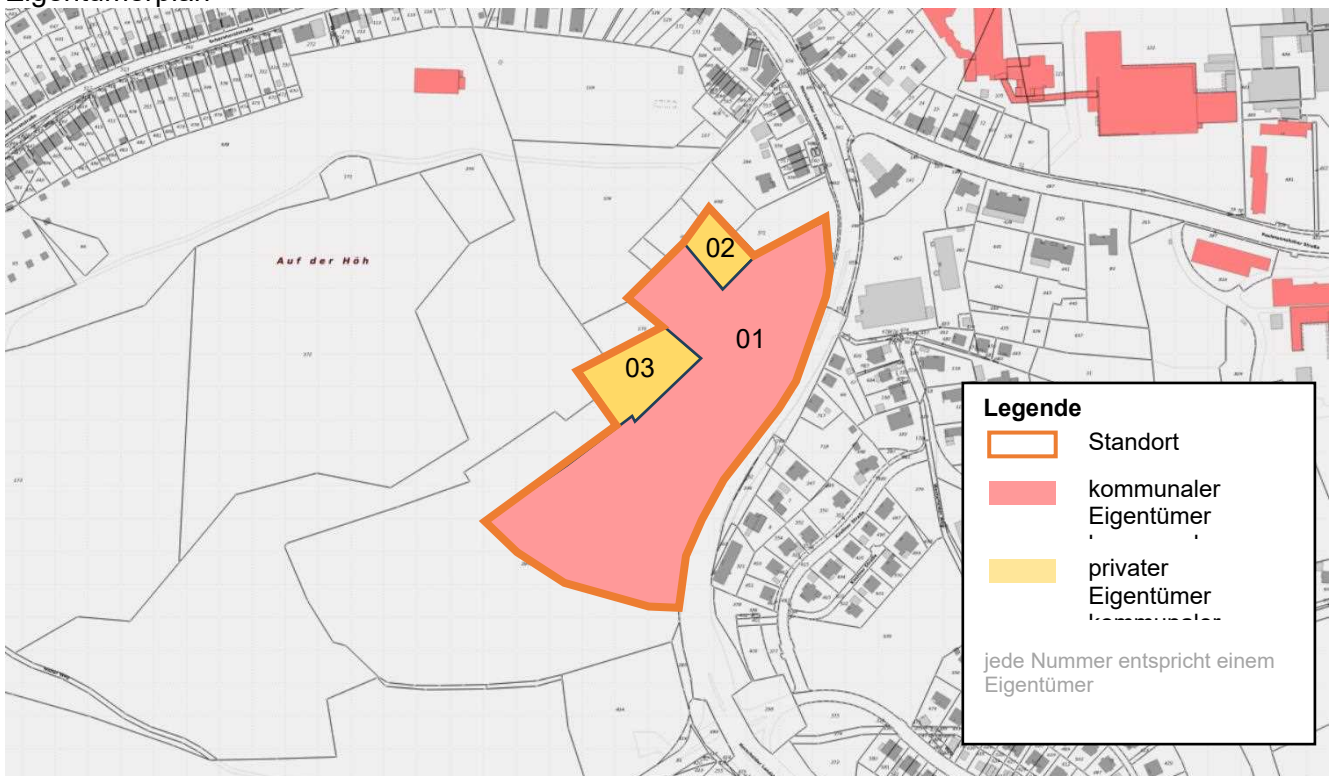


Abbildung 17: Eigentümerplan, Quelle: Eigene Darstellung

Standortssteckbrief 09 - Im Grund / Sauerlandring

Lage:	Stadtteil Freisenberg (nördlicher Stadtrand)	
Grundstücksgröße	ca. 0,63 ha	
Topographie:	hängig	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	BP 7 "Freisenberg"
	Planverfahren erforderlich, da der veraltete Bebauungsplan heutige Standards nicht erfüllt	
B-Plan Festsetzung	Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet Barackenlager zum Abbruch vorgesehen
	max. Geschossflächenzahl	0,7
	Erschließung	
äußere Erschließungen sind durch die Straßen Im Grund und Sauerlandring vorhanden / innere Erschließung erforderlich		
Umgebung	Norden:	Wohngebiet
	Osten:	Grünfläche
	Süden:	Fläche für die Landwirtschaft
	Westen:	Wald
Eigentümer*innen	privat	

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 23: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Eigene Darstellung

Eigentümerplan

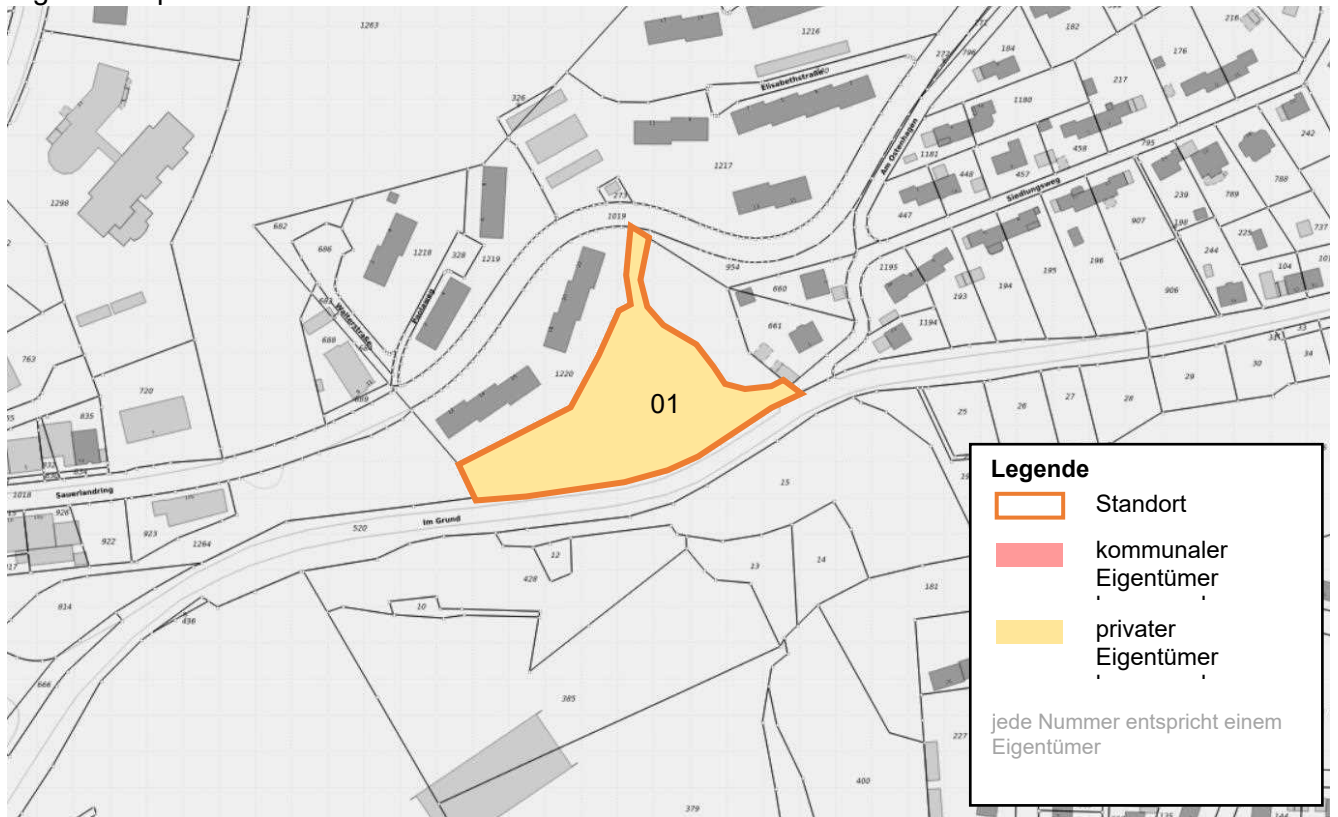


Abbildung 24: Eigentümerplan, Quelle: Eigene Darstellung

Standortssteckbrief 10 - Europa-Allee

Lage:	Stadtteil Hellersen (südlicher Stadtrand)	
Grundstücksgröße	ca. 0,39 ha	
Topographie:	gering hängig	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	BP Nr. 721/II „Hellersen-Süd“
	Bebaubar nach § 30 BauGB	
B-Plan Festsetzung	Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
	max. Geschossigkeit:	II
	max. Grundflächenzahl:	0,25
	max. Geschossflächenzahl	0,4
	Bauweise	offen
Erschließung	äußere Erschließung ist durch Europa-Allee vorhanden / innere Erschließung erforderlich	
Umgebung	Norden:	Wohngebiet

	Osten:	Wohngebiet, Fläche für die Landwirtschaft
	Süden:	Wohngebiet
	Westen:	Wohngebiet
Eigentümer*innen	öffentlich	

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 25: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Eigene Darstellung

Eigentümerplan

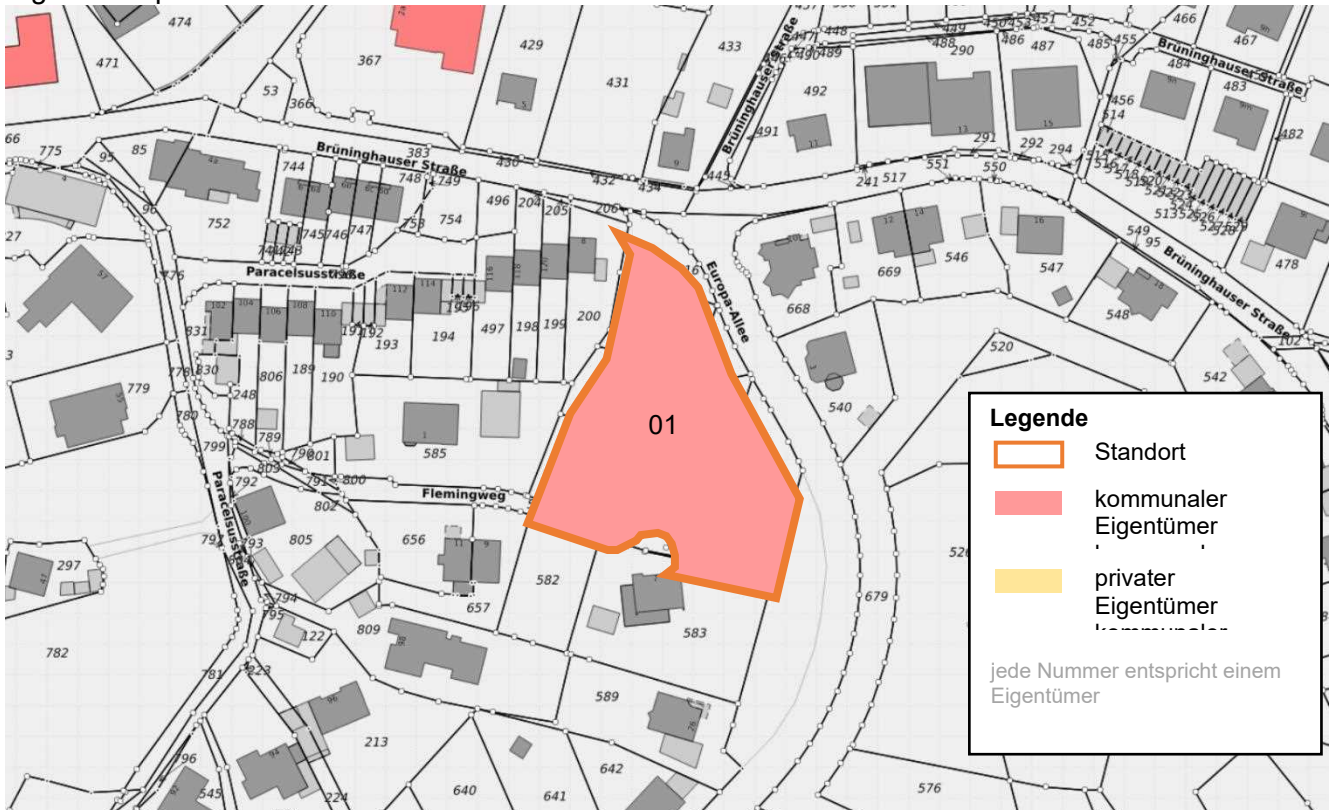


Abbildung 26: Eigentümerplan, Quelle: Eigene Darstellung

Standortssteckbrief 11 - Buschhauser Weg

Lage:	Stadtteil Vogelberg (nördlicher Innenstadtrand)	
Grundstücksgröße	ca. 1 ha	
Topographie:	eben	
Planungsrecht:	Regionalplan:	Allgemeiner Siedlungsbereich
	FNP:	Wohnbaufläche
	B-Plan:	BP Nr. 750/I „Vogelberg-Buschhausen“, 2.Änderung
	Bebaubar nach § 30 BauGB	
B-Plan Festsetzung	Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
	max. Geschossigkeit:	I
	max. Grundflächenzahl:	0,4
	max. Geschossflächenzahl	0,4
	Bauweise	Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Erschließung	Erschließung ist durch den Buschhauser Weg vorhanden	
Umgebung	Norden:	Wald
	Osten:	Fläche für die Landwirtschaft
	Süden:	Wohngebiet
	Westen:	Wohngebiet
Eigentümer*innen	privat	

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 27: Standortübersicht (Luftbild), Quelle: Eigene Darstellung

Eigentümerplan

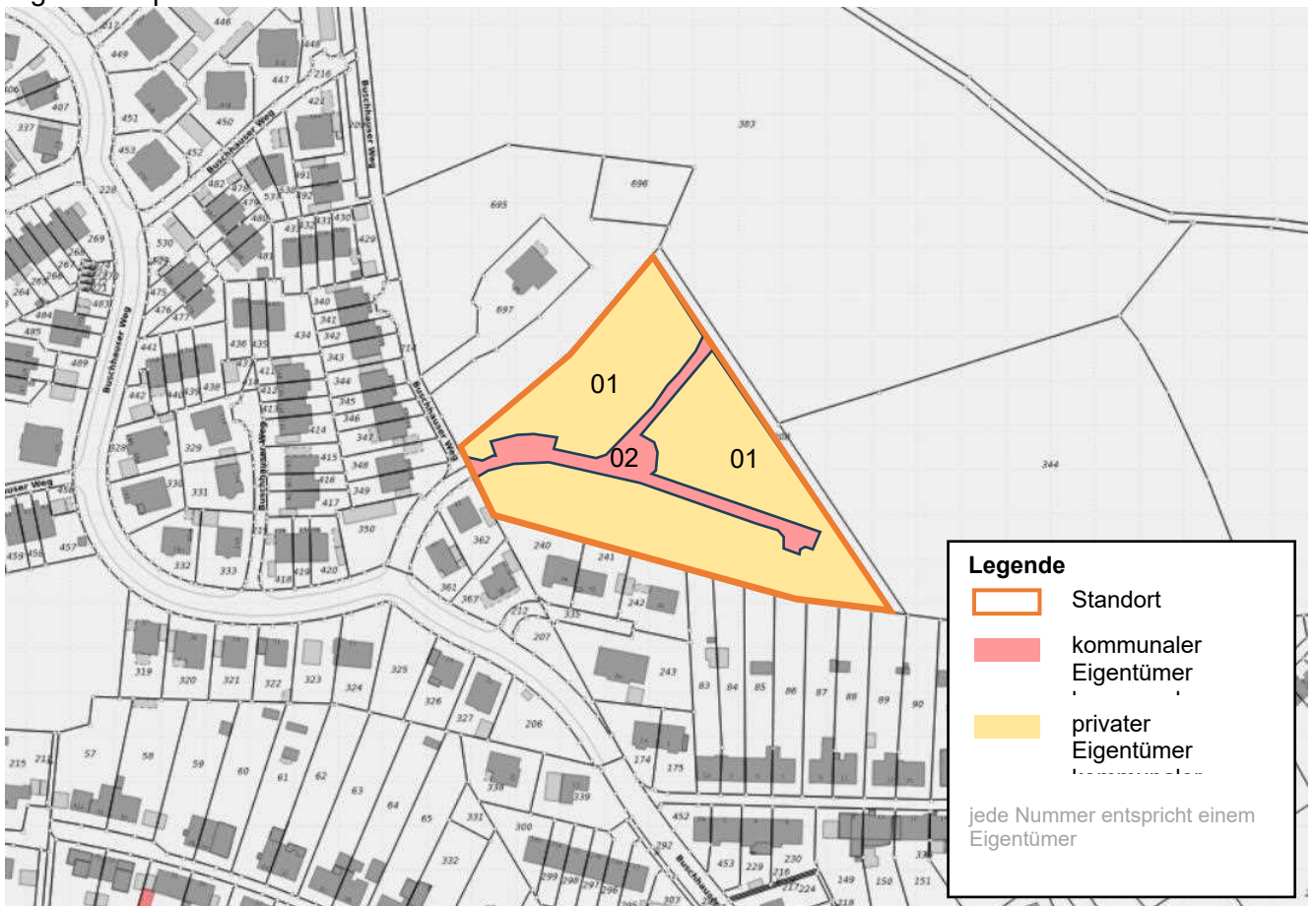


Abbildung 28: Eigentümerplan, Quelle: Eigene Darstellung

Erläuterung der Kriterien





Kriterium	Aufwand für Erschließung und Topographie Gewicht: 10%
Optimal	Kein
Gut	Gering
Mittel	Mittel
Schlecht	Hoch

Je mehr die Verkehrsfläche vom Bruttobauland (BBL) in Anspruch nimmt, desto herausfordernder wird die Flächenentwicklung (Ausnutzbarkeit, Finanzierung). Das Ausmaß des inneren Erschließungsaufwands hängt zudem von der örtlichen Topographie ab.

Kriterium	Städtebauliche Integration Gewicht: 10%
Optimal	Nachverdichtung, Lückenschluss
Gut	Abrundung vorhandener Siedlungsränder (harmonisch)
Mittel	Abrundung vorhandener Siedlungsränder (disharmonisch)
Schlecht	Zersiedlungsgefahr/Verlust von Erholungsräumen

Die Bewertung der städtebaulichen Integration beurteilt, wie sich eine neue Wohnbaufläche in bzw. an das bestehende Siedlungsgefüge anpasst. Die Einteilung in die Bewertungskategorien wird u.a. anhand der Inanspruchnahme markanter Landschaftselemente, absehbarer Konflikte mit Nutzungen in der Umgebung sowie der Anbindung an die Ortslage vorgenommen.

Kriterium	Anzahl potenzielle Wohneinheiten Gewicht: 20%
Optimal	> 150
Gut	101 - 150
Mittel	51 - 100
Schlecht	0 - 50

Symbol	Lüdenscheider Durchschnittswerte
	Großzügige Eigenheimsiedlung 15 WE / ha
	Flächensparende Eigenheimsiedlung 25 WE / ha
	Wohnhäuser für alle 40 WE / ha
	Städtische Wohnhäuser 55 WE / ha

(Quelle: Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020))

Für die Erarbeitung der vorläufigen Priorisierung wird die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten je Potenzialfläche zunächst überschlägig eingeschätzt. Die potenzielle Dichte wird dann unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung auf die Standorte gelegt, um daraus eine erste Einschätzung zur möglichen Anzahl der Wohneinheiten ableiten zu können.

Kriterium	Potenzial für Eigentümerkonflikt Gewicht: 35%	
Indikator	Anzahl Eigentümer	Art Eigentümer
Optimal	1	Kommune / kommunale Tochter
Gut	2 - 5	Wohnungsbaugesellschaft / Kirche
Mittel	6 - 10	Privatperson / GmbH
Schlecht	> 10	Fonds / Eigentümergemeinschaft

Um die tatsächlich relevante Eigentümerkonstellation zu identifizieren, werden sowohl die zahlenmäßig überwiegenden als auch die Eigentümer mit dem größten Flächenanteil in die Bewertung einbezogen. Als Datengrundlage dienen auch hier anonymisierte Eigentümerdaten der Stadt Lüdenscheid.

Die Erfahrung zeigt, dass die Entwicklung einer Fläche regelmäßig zeitlich aufwändiger ist, je mehr Eigentümer – mit tendenziell unterschiedlichen Interessen – vorzufinden sind. Entsprechend diesen Erfahrungswerten wurden die Bewertungskategorien festgelegt.

Neben der Anzahl der Eigentümer hat nach Erfahrungen auch die Art der Eigentümer Einfluss auf die zeitliche Perspektive der Flächenentwicklung. So sind Eigentümer, die zumindest überwiegend im

öffentlichen Interesse agieren, in der Regel einer von der Kommune angestrebten Entwicklung gegenüber positiv eingestellt. Dagegen muss zwischen den Interessen privat oder gewerblich handelnder Akteure und den öffentlichen Interessen zunächst häufig vermittelt werden. Besonders herausfordernd sind Fonds oder Eigentümergemeinschaften, bei denen es bereits regelmäßig Schwierigkeiten im Zuge der Kontaktaufnahme gibt.

Kriterium	Naturschutzrechtliche Restriktionen Gewicht: 20%
Optimal	Geringe bzw. keine Schutzintensität
Gut	Weniger hohe Schutzintensität
Mittel	Relativ hohe Schutzintensität
Schlecht	Hohe Schutzintensität

Im Hinblick auf eine sinnvolle und flächenschonende Stadtentwicklung werden, insbesondere aufgrund der Eigenschaften der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen, naturschutzrechtliche Belange in die Bewertung mit aufgenommen. So soll die Entwicklung auf weniger schützenswerten Flächen priorisiert werden. Die Bewertung erfolgte an dieser Stelle auf Grundlage der Einschätzungen des Fachdienstes Umweltschutz und Freiraum.

Kriterium	Planungsrechtliche Situation Gewicht: 5%
Optimal	B-Plan (Reines oder allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet)
Gut	FNP (Darstellung als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche); kein B-Plan
Mittel	Regionalplan Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich
Schlecht	keine Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan

Im Rahmen der Gesamtstrategie werden sowohl Flächenpotenziale aus dem FNP als auch aus dem Regionalplan berücksichtigt. Unterschiedliche planerische Ausgangslagen deuten auch auf unterschiedliche zeitliche Perspektiven im Hinblick auf eine Entwicklung hin. So lassen Flächen, für die in einem Bebauungsplan (B-Plan) bereits Wohnnutzung festgesetzt ist, hinsichtlich des erforderlichen Verfahrens eine zügige Entwicklung erwarten, während bei bisher planerisch nicht weiter konkretisierten Wohnbaupotenzialen aus dem FNP i.d.R. zunächst ein B-Plan-Verfahren durchgeführt werden muss. Für Flächen, die im FNP noch mit einer anderen als einer wohnbaulichen Nutzung dargestellt sind, ist aufgrund der erforderlichen FNP-Änderung ein noch längeres Verfahren zu erwarten. Die im Zuge des „Bauturbos“ neuen Möglichkeiten müssen auch hier zukünftig berücksichtigt werden.

Übersicht über die Bewertung der Kriterien je Standort

Standort	Aufwand für Erschließung und Topographie (10%)	Städtebauliche Integration (10%)	Anzahl Wohn-Einheiten (20%)	Eigentümersituation (35%)	Naturschutzrechtliche Restriktionen (20%)	Planungsrechtliche Situation (5%)	Punkte
01 Zaunkönigweg / Olpendahl	Schlecht	Gut	Gut	Mittel	Mittel	Gut	22,5 ¹
02 Klopstockweg	Mittel	Gut	Schlecht	Gut	Gut	Gut	25 ²
03 Gartenstraße / Grüner Weg	Optimal	Optimal	Schlecht	Gut	Optimal	Optimal	30,5 ³
04 Honseler Straße / Reinerzer Ring	Gut	Optimal	Mittel	Mittel	Optimal	Optimal	28 ⁴
05 Haydnstraße	Mittel	Gut	Gut	Mittel	Optimal	Gut	27,5 ⁵
06 Uhlandstraße	Gut	Gut	Schlecht	Gut	Gut	Gut	26 ⁶

¹ $0.1 \cdot 10 + 0.1 \cdot 30 + 0.2 \cdot 30 + 0.35 \cdot 20 + 0.2 \cdot 20 + 0.05 \cdot 30 = 22,5$

² $0.1 \cdot 20 + 0.1 \cdot 30 + 0.2 \cdot 10 + 0.35 \cdot 30 + 0.2 \cdot 30 + 0.05 \cdot 30 = 25$

³ $0.1 \cdot 40 + 0.1 \cdot 40 + 0.2 \cdot 10 + 0.35 \cdot 30 + 0.2 \cdot 40 + 0.05 \cdot 40 = 30,5$

⁴ $0.1 \cdot 30 + 0.1 \cdot 40 + 0.2 \cdot 20 + 0.35 \cdot 20 + 0.2 \cdot 40 + 0.05 \cdot 40 = 28$

⁵ $0.1 \cdot 20 + 0.1 \cdot 30 + 0.2 \cdot 30 + 0.35 \cdot 20 + 0.2 \cdot 40 + 0.05 \cdot 30 = 27,5$

⁶ $0.1 \cdot 30 + 0.1 \cdot 30 + 0.2 \cdot 10 + 0.35 \cdot 30 + 0.2 \cdot 30 + 0.05 \cdot 30 = 26$

07 Herscheider Landstraße	Mittel	Gut	Schlecht	Optimal	Optimal	Gut	30,5⁷
08 Herscheider Landstraße	Mittel	Optimal	Gut	Optimal	Mittel	Gut	31,5⁸
09 Im grund / Sauerlandring	Mittel	Gut	Schlecht	Gut	Mittel	Gut	23⁹
10 Europa-Allee	Optimal	Gut	Schlecht	Optimal	Gut	Optimal	31¹⁰
11 Buschhauser Weg	Gut	Gut	Schlecht	Gut	Gut	Optimal	26,5¹¹

Optimal	40
Gut	30
Mittel	20
Schlecht	10

$${}^7 0.1*20+0.1*30+0.2*10+0.35*40+0.2*40+0.05*30 = 30,5$$

$${}^8 0.1*20+0.1*40+0.2*30+0.35*40+0.2*20+0.05*30 = 31,5$$

$${}^9 0.1*20+0.1*30+0.2*10+0.35*30+0.2*20+0.05*30 = 23$$

$${}^{10} 0.1*40+0.1*30+0.2*10+0.35*40+0.2*30+0.05*40 = 31$$

$${}^{11} 0.1*30+0.1*30+0.2*10+0.35*30+0.2*30+0.05*40 = 26,5$$

Ergebnisse und Fazit

Insgesamt konnten 11 benannte Standorte für eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung identifiziert werden.

Jeder Standort birgt zudem ganz individuelle Entwicklungsmöglichkeiten und Herausforderungen. Städtische Flächen lassen sich kurzfristiger weiterentwickeln und aktivieren. Die Standorte Herscheider Landstraße (07) und (08) sind kommunale Grundstücke. Die Europa-Allee (10) gehört zu einer kommunalen Tochter. Dabei wird dem Standort Herscheider Landstraße (08) aufgrund der Berücksichtigung von Aufwand für Erschließung und Topographie, städtebaulicher Integration, Anzahl Wohneinheiten, Potenzial für Eigentümerkonflikte, naturschutzrechtlichen Restriktionen und planungsrechtlicher Situation das größte städtebauliche Potenzial hinsichtlich einer effektiven und zügigen Entwicklung zugesprochen.

Auch die Standorte Herscheider Landstraße (07), Gartenstraße/Grüner Weg (03) sowie Europa-Allee (10) bieten die Chance, einen wertvollen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten. Alle anderen Standorte zeigen aufgrund unterschiedlicher, oben genannter Faktoren, Hürden und Hindernisse auf, die teilweise bereits in der Vergangenheit zu einer nicht durchgeführten Realisierung geführt haben.

Lüdenscheid, den 19.03.2026

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlagen:

- Übersicht der Standorte
- Flächenpool Abschlussbericht (01.09.2020): Entwicklungsstrategie Lüdenscheid - Untersuchung und Bewertung der Wohnbaulandpotenziale (Die Anlage ist aufgrund ihrer Komplexität nur digital im **Rats- und Informationssystem** und auf der **Homepage der Stadt Lüdenscheid** einsehbar.)