



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau
Frau Michelle Wohlfahrt, Tel. 17-1278

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

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

Beschlussvorlage Nr. 100/2026

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Stadtplanungsausschuss
Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich
öffentlich

Sitzungstermine

15.04.2026
20.04.2026

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

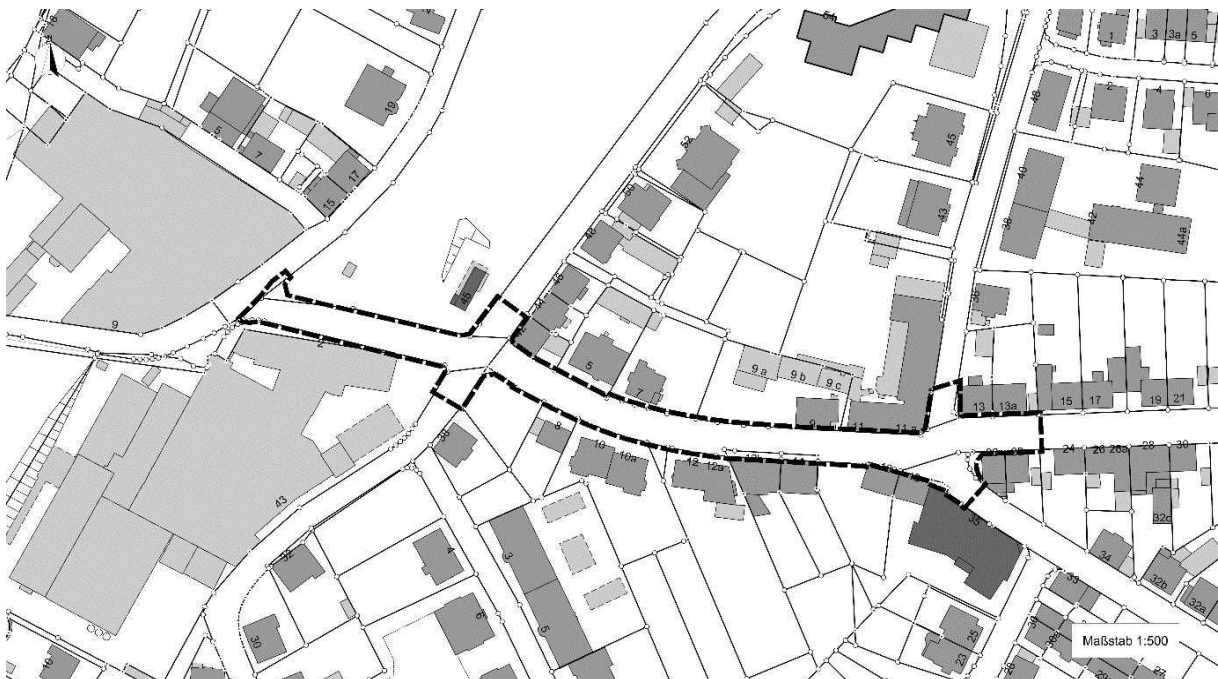
Grundlage: § 125 Abs. 2 BauGB

Beschlussumsetzung bis 20.04.2026

Beschlussvorschlag:

Die Herstellung der Straße „Schlittenbacher Straße“ im nachfolgend dargestellten Gebiet entspricht den Anforderungen des § 1 Abs.4 BauGB. Dieser Beschluss ersetzt somit gemäß § 125 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348) einen Bebauungsplan.

- I. Der Stadtplanungsausschuss empfiehlt, der Rat beschließt den Bebauungsplan ersetzenden Beschluss zur Herstellung der Straße „Schlittenbacher Straße“.



Begründung:

Erfordernis

Der Bebauungsplan ersetzende Beschluss nach § 125 Abs. 2 BauGB ist ein formeller Akt, in dem bestätigt wird, dass die Erschließungsanlage den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4-7 BauGB entspricht. Entsprechend dieser Rechtsprechung müssen die Belange nach § 1 Abs. 4-6 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht unter- und gegeneinander abgewogen werden. Das Ergebnis des dokumentierten Abwägungsprozesses wird, analog zum Bauleitplanverfahren, dem Rat der Stadt Lüdenscheid zur Beschlussfassung vorgebracht.

Erstmalige Anwendung fand ein solches Verfahren in Lüdenscheid mit einem Bebauungsplan ersetzenden Beschluss für die Erschließungsanlage „Am Kamp“ vom 07.09.2020.

Anlass und Ziel

Die hier behandelte Erschließungsanlage befindet sich in Lüdenscheid Staberg.

Die Erschließungsanlage „Schlittenbacher Straße“ wurde in drei Abschnitte unterteilt.

1. Loher Straße bis Breslauer Straße
2. Breslauer Straße bis Schützenstraße
3. Schützenstraße bis Bräuckenstraße

Die Abschnitte 1 und 3 wurden bereits erstmalig endausgebaut und auch abgerechnet. Für diese Bereiche kommt nur noch eine nachmalige Herstellung gemäß Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NW) in Frage.

Der Bereich zwischen Breslauer Straße und Schützenstraße gilt bisher noch nicht als erstmalig endgültig hergestellt, weshalb auch noch keine Abrechnung von Kosten für die erstmalige Herstellung der Straße mit den Anliegern erfolgen konnte.

Dieser Abschnitt soll in 2027 erstmalig gemäß §§ 127-135 Baugesetzbuch (BauGB) hergestellt werden. So müssen für den Straßenausbau dieses Abschnitts die Kosten gemäß 127 BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Lüdenscheid vom 19.10.1987 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 22.12.1994 abgerechnet werden.

Die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen setzt gemäß § 125 Absatz 1 BauGB im Allgemeinen einen Bebauungsplan voraus. Für die Erschließungsanlage „Schlittenbacher Straße“ besteht kein gültiger Bebauungsplan.

Für den o. g. Bereich der „Schlittenbacher Straße“ gelten jedoch die Fluchtlinienpläne Nr. 290 und 292, die in den Jahren 1958/59 aufgestellt und 1959 durch Ratsbeschluss förmlich festgestellt wurden. Darin sind die flächenmäßigen Ausdehnungen der Verkehrsfläche „Schlittenbacher Straße“ festgesetzt, nicht jedoch deren Unterteilung in einzelne flächenmäßige Teileinrichtungen. Aus diesem Grund muss ein bebauungsplanersetzender Beschluss gefasst werden.

Ziel des bebauungsplanersetzenden Beschlusses ist es, die Erschließungskosten gemäß BauGB gesetzeskonform abrechnen zu können.

Historie

1897 weist die „Schlittenbacher Straße“ bereits die ersten bestehenden Gebäude und einzeln parzellierte Grundstücke aus. Dazu gehört das Grundstück der heutigen Freien Christlichen Grundschule sowie das gegenüberliegende Grundstück. Eine lückenhafte Bebauung im zweiten Abschnitt der „Schlittenbacher Straße“ hat sich zwischen 1885 und 1911 entwickelt.

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2025 den erstmaligen Ausbau der Erschließungsanlage „Schlittenbacher Straße“ (Breslauer Straße –

Schützenstraße) gemäß der im Ausschuss vorgestellten Planunterlagen beschlossen. Die Baumaßnahme für Abschnitt 1 (KAG-Maßnahme) und Abschnitt 2 (BauGB-Maßnahme) soll gemäß Straßen- und Wegekonzept (Vorlage 011/2026) 2027 beginnen.

Planverfahren

Der § 125 Abs. 2 BauGB definiert keinen festen Ablauf für das Planverfahren. Grundlage für die gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die der Bevölkerung.

Die Verwaltung hat zur Erstellung der Ausführungsplanung ein Ingenieurbüro mit den Planungsleistungen beauftragt. Der überplante Bereich umfasst die Schlittenbacher Straße zwischen Loher Straße bis Schützenstraße und befindet sich in einer Tempo-30-Zone.

Aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse sowie Zwangspunkte durch Bestandsbäume und Katastergrenzen sowie mit dem Ziel der Geschwindigkeitsdämpfung sind zum Teil Engstellen vorgesehen. Darüber hinaus soll der Charakter einer Wohnstraße mit Erschießungsfunktion durch zusätzliche Pflanzbeete gestalterisch in den Vordergrund gestellt werden. Für die Fahrbahn ist eine Asphaltierung und für die Gehwege eine Pflasterbauweise vorgesehen. Die gesamte Maßnahme orientiert sich an dem Leitfaden Barrierefreiheit NRW. Demnach sind alle Querungsstellen durch eine Doppelquerung (Nullabsenkung + 6cm Tastkante inkl. taktiler Beläge) ausgebildet. Zur leistungsfähigeren und verkehrssicheren Abwicklung des Verkehrs am Knotenpunkt Schlittenbacher Straße/ Schützenstraße ist ein Minikreisverkehr mit überfahrbarer Mittelinsel vorgesehen.

Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung wurden die Träger öffentlicher Belange im Zuge der Genehmigungsplanung beteiligt. Die Rückmeldungen wurden abgewogen und nach Abwägung in die Planung integriert. Außerdem wurde eine Anliegerbeteiligung am 30.09.2025 durchgeführt, in dem über den Planungsstand informiert wurde sowie den Anliegern die Gelegenheit gegeben wurde ihre Themen einzubringen. Die Ausführungsplanung wurde im Bau- und Verkehrsausschuss am 10.12.2025 beschlossen.

Bindung der Herstellung der Erschließungsanlage an die Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4-7 BauGB

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

Bauleitpläne müssen den Zielen der übergeordneten Planungen (Landes- und Regionalplanung) entsprechen. Die erstmalig endgültige Herstellung der Schlittenbacher Straße dient der vollständigen Erschließung der angrenzenden Wohngebäude, der Umsetzung des Straßen- und Wegekonzeptes, sowie der Abrechnung der Erschließungskosten und hat nur kleinräumige Auswirkungen. Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich des rechtswirksamen Regionalplans „Räumlicher Teilplan

Märkischer Kreis – Kreis Olpe – Siegen-Wittgenstein vom Februar 2025. Die Ziele der überörtlichen Planung sind nicht betroffen.

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

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sind gesetzlich verankerte Ziele der Bauleitplanung. Diese Ziele sind auch im Rahmen eines ersetzenden Beschlusses gemäß § 125 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Im Zuge des Ausbaus der „Schlittenbacher Straße“ werden Teile der Vorgartenflächen der angrenzenden Wohnhäuser, die sich im Eigentum der Stadt Lüdenscheid befinden, überbaut. Neben der Anpassung der Gehwege werden im Rahmen des Straßen- und Wegekonzepts kleinere Grundstücksflächen im westlichen Bereich getauscht sowie ein kleines Grundstück im östlichen Bereich in das Eigentum der Stadt Lüdenscheid übergehen und für den Straßenausbau in Anspruch genommen.

Die geplanten Ausbaumaßnahmen orientieren sich an den vorgesehenen Nutzungen sowie den daraus resultierenden erforderlichen Mindestbreiten. Die Herstellung der Verkehrsflächen erfolgt daher entsprechend diesen Anforderungen und trägt damit sowohl einer wirtschaftlichen Erschließung als auch dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung.

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

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich unter anderem über die Belichtung und Besonnung der Wohnungen, die Einwirkung von Lärm und über die Erschließung. Durch die Herstellung der Erschließungsanlage soll der Charakter einer Wohnstraße mit Erschließungsfunktion geschaffen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet.

Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes umfassen insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter. Der Endausbau der Erschließungsanlage erfolgt im Wesentlichen an der Stelle, an der die Straße bereits seit mehreren Jahrzehnten besteht. Vorgesehen ist lediglich eine Anpassung der Verkehrsfläche durch eine Verbreiterung der Straße sowie die Anlage eines Kreisverkehrs.

Im weiteren Verlauf werden kleinere Flächen in Anspruch genommen, die sich im Eigentum der Stadt befinden und von den Anwohnern teilweise bereits als Vorgartenflächen genutzt werden. Grundsätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Den Belangen des Bodenschutzes sowie dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Flächen wird dabei Rechnung getragen.

Es sollen im Straßenraum zudem fünf zusätzliche Baumpflanzbeet, die zum Teil als Baumrigolenkörper ausgebildet zu werden, sowie ein Staudenbeet geschaffen werden.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe I wurden keine schützenswerten Arten festgestellt. Unabhängig davon wird bei der Durchführung der Baumaßnahmen ein besonderes Augenmerk auf den Schutz des vorhandenen Baumbestandes gelegt, da es sich teilweise um ältere Bäume handelt. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Maßnahme daher nicht entgegen.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Belange der Wirtschaft sind nicht betroffen. Der Wunsch von privaten Grundstückseigentümern, nicht mit Erschließungsbeiträgen wirtschaftlich belastet zu werden, ist kein abwägungsrelevanter Belang; die Erhebung von Erschließungsbeiträgen unterliegt nicht der Abwägung, da sie ein im Erschließungsbeitragsrecht begründete Pflicht der Gemeinde ist.

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

Der Endausbau von Erschließungsanlagen richtet sich nach den Anforderungen der Umgebung. So wurden in diesem Fall drei Abschnitte gebildet, um die unterschiedlichen Anforderungen an die Straße zu gewährleisten. Die Mobilität der Anwohner wird durch die Herstellung von Gehwegen und die Herstellung von Mischverkehrsflächen mit einem Kreisverkehr gesichert. Die Knotenpunkte werden zudem taktile ausgebildet und vor dem Schulgebäude wird ein Fußgängerüberweg realisiert, um dem erhöhten Querungsbedarf für Schulklassen im Sinne der Schulwegsicherung gerecht zu werden.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Belange des Hochwasserschutzes werden in diesem Fall nicht berührt.

Die weiteren nach § 1 Abs. 6 BauGB zu prüfende Belange sind vom Endausbau der Erschließungsanlage und dem planersetzenden Beschluss nicht berührt.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Dem Endausbau der Erschließungsanlage „Schlittenbacher Straße“ stehen keine privaten und öffentlichen Belange entgegen. Wie im Vorfeld erörtert ist die Ablehnung der Erschließungskosten durch die Anwohner kein abwägungsrelevanter Belang, da die endgültige Herstellung der Erschließungsanlage und Erhebung der Erschließungskosten Pflichtaufgaben der Kommune nach dem BauGB darstellen.

Fazit

Der Bebauungsplan ersetzende Beschluss gemäß § 125 Abs. 2 BauGB entspricht den Anforderungen nach § 1 Abs. 4-7 BauGB. Die Erschließungskosten können auf der Grundlage dieses Beschlusses erhoben werden.

Lüdenscheid, den 20.03.2026

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlage:

- I. Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I)