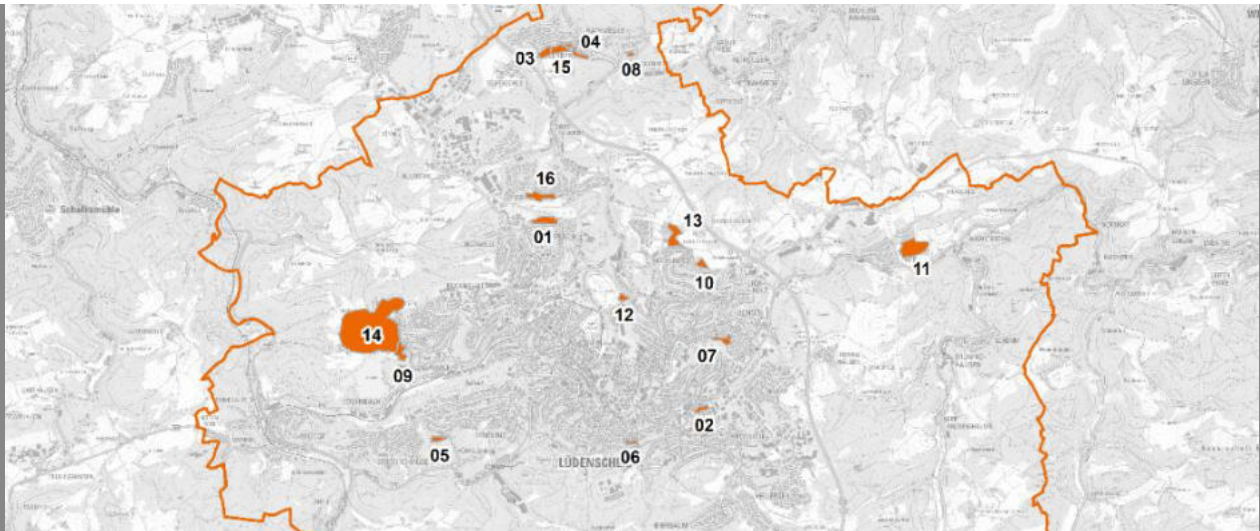


Entwicklungsstrategie Lüdenscheid

Untersuchung und Bewertung der Wohnbaulandpotenziale



Abschlussbericht

Stand: 01.09.2020

Projektteam: Barbara Eickelkamp, Konstantinos Kanelis, Valerie Milicevic, André Stangier

Fachbereich Infrastruktur und Umwelt: Michael Harms

Fachbereich Concepts: Jan Möhring und Lisa Schäfer

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	iii
Einführung – Ausgangslage und Zielsetzung	1
Methodisches Vorgehen	2
Stufe 1: Zieldefinition und vorläufige Priorisierung	2
Stufe 2: Vertiefende Leistungen an den Standorten.....	5
Stufe 3: Faktische Priorisierung und Umsetzungsstrategie.....	5
Bei Bedarf: Stufe 4: Übergang in den Regelbetrieb	6
Bewertung der Wohnbaulandpotenziale	7
Stufe 1: Zieldefinition und vorläufige Priorisierung	7
Wohin soll es gehen – Definition der Entwicklungsziele und Kriterien.....	7
Gewichtung der Entwicklungsziele und Kriterien.....	10
Die Standorte – Überblick und Steckbriefe Teil 1	11
Bewertung der Standorte und vorläufige Priorisierung	45
Stufe 2: Vertiefende Leistungen	50
Städtebauliches Konzept	50
Erschließungskonzept.....	50
Grobkostenschätzung.....	51
Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer	51
Die Standorte – Steckbriefe Teil 2	51
Stufe 3: Faktische Priorisierung.....	76
Änderungen zur vorläufigen Priorisierung	76
Ergebnis/Ranking.....	77
Betrachtung Ziel 4: Welcher Standort für welche Zielgruppe.....	80
Betrachtung Ziel 5: Auswirkungen auf das Quartier	82
Gesamtstrategie für die Aktivierung der Wohnbaulandpotenziale	84
Ergebnisse und Fazit.....	87
Abbildungsverzeichnis.....	89
Tabellenverzeichnis	93
Anhang	94
Erläuterung der Kriterien	94

Fragebogen.....105
Bewertungsmatrizes.....108
Quellenverzeichnis 125

Abkürzungsverzeichnis

BRW	Bodenrichtwert
B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
GEP /RP	Gebietsentwicklungs- /Regionalplan
HKW	Handlungskonzept Wohnen
SELH	Stadtentwässerungsbetriebe Lüdenscheid Herscheid

Einführung – Ausgangslage und Zielsetzung

Die Stadt Lüdenscheid mit ca. 75.200 Einwohnern (Stand: 29.03.2020) hat im Jahr 2016 das von der empirica ag verfasste *Handlungskonzept Wohnen (HKW)* als Leitfaden für die kommunale Wohnungspolitik beschlossen. Anlass der Beauftragung des Konzeptes waren soziodemographische und sozioökonomische Herausforderungen, vor allem der wachsende Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung, die Stärkung Lüdenscheids als Wohnort für Familien, ein angemessenes Wohnraumangebot für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, die Zuwanderung von Flüchtlingen sowie zunehmende innereuropäische Wanderungsbewegungen. Das HKW beinhaltet ausführliche Analysen und Prognosen, aus denen konkrete Ziele für die Handlungsfelder „Neubau und Strategisches Flächenmanagement“, „Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktentwicklung“ und „Weiterentwicklung des Bestands“ abgeleitet werden.

Trotz einer bewegten Topographie hat die Stadt Lüdenscheid, die im nordwestlichen Sauerland liegt, vielfältige Wohnbaulandpotenziale aufzuweisen. Bei der Entwicklung dieser Potenziale gilt es, die vorzugsweise Aufwertung des Bestandes mit einer strategischen Neubaugergänzung zu kombinieren. Die Stadt Lüdenscheid steht dementsprechend vor der Herausforderung, die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Stadtgebiet gesamtstrategisch anzugehen, den Zielen des HKW gerecht zu werden und dabei standortspezifische Potenziale und Entwicklungshemmnisse zu berücksichtigen. An dieser Stelle setzt die Unterstützung durch das Förderprogramm Bau.Land.Partner des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen an.

Bau.Land.Partner (vormals Flächenpool NRW) unterstützt Kommunen bei der Mobilisierung brachgefallener bzw. untergenutzter Flächen mit Know-how und personellen Ressourcen. Das Angebot umfasst neben einer umfangreichen Prüfung der Flächeneigenschaften die konzeptionelle Entwicklung von Perspektiven inkl. der Prüfung der planungsrechtlichen und ökonomischen Machbarkeit sowie die frühe Einbindung und enge Zusammenarbeit mit den Eigentümern (www.baulandpartner.nrw).

Zielsetzung: Gesamtstädtische Wohnbaulandstrategie / Flächenmanagement

Ziel des hier dokumentierten Prozesses ist die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Wohnbaulandstrategie. Hierfür hat die Stadt Lüdenscheid zunächst ihre 16 wichtigsten Potenzialflächen für Wohnungsbau identifiziert, die entweder im Flächennutzungs- (FNP) oder Gebietsentwicklungs-/Regionalplan (GEP/RP) ausgewiesen sind, und diese Auswahl mit Bau.Land.Partner hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für das Verfahren abgestimmt. Die benannten Flächenpotenziale werden von Bau.Land.Partner analysiert und mit Blick auf ihre Eignung sowie ihren Beitrag zur Erreichung der aus dem HKW abgeleiteten Entwicklungsziele (s. Entwicklungsziele) bewertet. Daraus wird eine Empfehlung für eine gesamtstädtische Strategie zur Priorisierung der Flächenentwicklungen abgeleitet. Die Gesamtstrategie beinhaltet neben einer vorgeschlagenen Entwicklungsreihenfolge auch die Benennung erforderlicher Umsetzungsschritte für jeden Standort. Darüber hinaus besteht die Option, geeignete Standorte zur weiteren Bearbeitung in den Regelbetrieb von Bau.Land.Partner zu überführen.

Methodisches Vorgehen

Zur Herleitung der Gesamtstrategie hat Bau.Land.Partner ein mehrstufiges Verfahren entwickelt, welches in enger Kooperation mit den relevanten städtischen Akteuren aus Politik und Verwaltung durchgeführt wird.

Stufe 1: Zieldefinition und vorläufige Priorisierung

Stufe 2: Vertiefende Leistungen an den Standorten

Stufe 3: Faktische Priorisierung und Umsetzungsstrategie

Stufe 4: Bei Bedarf: Übergang in Regelbetrieb

Abbildung 1: Stufen der Entwicklungsstrategie;
Quelle: eigene Darstellung

Stufe 1: Zieldefinition und vorläufige Priorisierung

In der ersten Stufe des Prozesses werden im Rahmen eines Workshops gemeinsam mit der Kommune übergeordnete Entwicklungsziele erarbeitet. Die Entwicklungsziele fungieren als Leitlinien der Gesamtstrategie und repräsentieren im Wesentlichen die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Lüdenscheid. Sie basieren auf den politisch beschlossenen Empfehlungen des HKW, die im Rahmen der Arbeit von Bau.Land.Partner mit der Kommune aktualisiert, differenziert und ergänzt werden. Die Entwicklungsziele werden außerdem hinsichtlich ihrer Relevanz für die wohnungspolitische Gesamtstrategie gewichtet. Laufende, regelmäßige Abstimmungen (Jours fixes) zwischen Bau.Land.Partner und der Kommune dienen dem direkten und konstruktiven Austausch und ermöglichen die Einbindung aller relevanten Fachdienste der Stadt in diesen Prozess.

In den Prozess werden die von der Stadt identifizierten wichtigsten Potenzialflächen für Wohnungsbau eingebracht, die entweder im Gebietsentwicklungs-/Regional- (GEP/RP), im Flächennutzungs- (FNP) oder bereits in einem Bebauungsplan (B-Plan) ausgewiesen sind, bislang aber keiner konkreten Entwicklung zugeführt wurden. Diese Auswahl wird mit Bau.Land.Partner hinsichtlich der grundsätzlichen Eignung für das hier geschilderte Verfahren abgestimmt. Die Festlegung des zu betrachtenden jeweiligen Standortumgriffs geschieht in gemeinsamer Abstimmung durch die Stadt und Bau.Land.Partner.

Um die Potenzialstandorte auf ihre Eignung als Wohnstandort und damit ihren möglichen Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele zu prüfen, werden aus den Entwicklungszielen Kriterien abgeleitet, deren Definition mit Hilfe einschlägiger Literatur sowie aus der Projekterfahrung von Bau.Land.Partner heraus erfolgt. Jedem Kriterium (Bspw. „Eigentumssituation“) werden ein oder mehrere, messbare Indikatoren (Bspw. „Art der Eigentümer“, „Anzahl der Eigentümer“ usw.) zugeordnet.

Um am Ende der Stufe 1 eine vorläufige Priorisierung der Standorte vornehmen zu können, muss eine Bewertung der ermittelten Ergebnisse stattfinden. Dies erfolgt mithilfe einer festgelegten Klassifizierung („schlecht“, „mittel“, „gut“ oder „optimal“), die wiederum mit einer bestimmten Punktzahl verbunden ist (10-40 Punkte). Für jeden Indikator werden dabei spezifische Kategorien für die Einordnung in die vierstufige Bewertung festgelegt (s. Tabelle 1). Durch diese Vorgehensweise wird eine rechnerische Bewertung des Zielbeitrags je Standort und Ziel möglich.

Tabelle 1: Beispiele für die Indikatoren und Bewertungskategorien eines Kriteriums;
Quelle: eigene Darstellung

Kriterium	Punkte	Eigentümersituation	Aufwand „baureifes Land“
Indikator		Anzahl Eigentümer	Topographie - Hangneigung
Optimal	40	1	eben
Gut	30	2 - 5	gering hängig
Mittel	20	6 - 10	hängig
Schlecht	10	> 10	stark hängig

Den abgeleiteten Entwicklungszielen wird im Prozess eine unterschiedlich hohe Bedeutung hinsichtlich Ihres Beitrags zur wohnungspolitischen Gesamtstrategie beigemessen. Dieser Tatsache wird in der Bewertung der Standorte durch eine von der Stadt und Bau.Land.Partner gemeinsam festgelegte Gewichtung der Entwicklungsziele Rechnung getragen. Ebenenübergreifend werden hierfür zunächst die Entwicklungsziele untereinander gewichtet (prozentuale Verteilung). Anschließend werden die entsprechenden Prozentpunkte auf die einem Ziel untergeordneten Kriterien und letztlich auf die Indikatoren verteilt. Zur Veranschaulichung der grundsätzlichen Systematik dient die Abbildung 2.

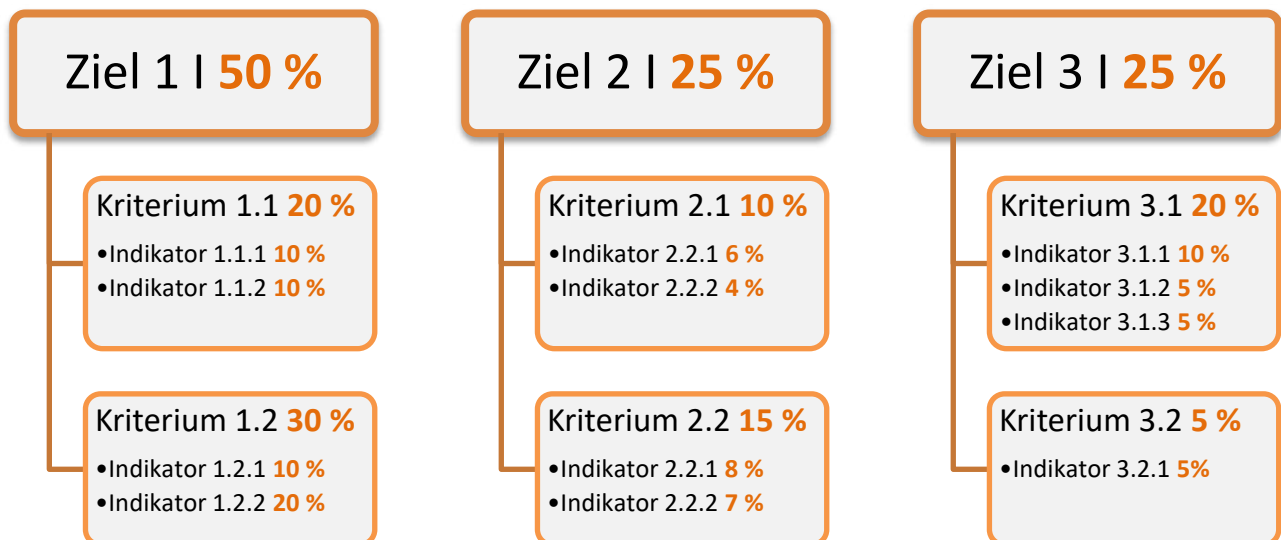


Abbildung 2: Beispielhafte Gewichtung der Zielsystematik;
Quelle: eigene Darstellung

Bei der Bewertung der Standorte greift Bau.Land.Partner auf eine bewährte Matrixstruktur zurück (s. Abbildung 3). Anhand dieser lassen sich in der Vertikalen die Entwicklungsziele, Kriterien und Indikatoren

untereinander sowie in der Horizontalen die Bewertungsergebnisse (10-40 Punkte) nebeneinander abbilden. Jeder Standort erhält eine eigene Matrix, deren Endergebnis eine Prozentzahl ist, die im Vergleich mit den anderen Standorten ein Ranking und somit eine vorläufige Priorisierung ermöglicht.

Standort: Musterstandort

	Kriterium	Gewichtung in %		Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Kriteriums	Anteil des Indikators	Schwäche	Schwäche ← → Stärke		Stärke	
				schlecht	mittel	gut	optimal	Gesamtscore Rubrik gewichtet
ZIEL 1	Kriterium 1.1	50,00%		10	20	30	40	0,00%
	Indikator 1.1.1		20,00%					
	Indikator 1.1.2							
	Kriterium 1.2		30,00%					
	Indikator 1.2.1 Indikator 1.2.2							
ZIEL 2	Kriterium 2.1	25,00%		10	20	30	40	0,00%
	Indikator 2.1.1		10,00%					
	Indikator 2.1.2							
	Kriterium 2.2		15,00%					
	Indikator 2.2.1 Indikator 2.2.2							
ZIEL 3	Kriterium 3.1	25,00%		10	20	30	40	0,00%
	Indikator 3.1.1		20,00%					
	Indikator 3.1.2							
	Indikator 3.1.3							
	Kriterium 3.2		5,00%					
Indikator 3.2.1								
Summe		100,00%						0,00%

Abbildung 3: Mustermatrix;
Quelle: eigene Darstellung

Alle für die Einschätzung des Wohnbaupotenzials sowie für die Messbarkeit und Bewertung der Kriterien und Indikatoren erforderlichen Daten und Fakten werden in einer umfangreichen Bewertungstabelle erfasst. So entsteht ein umfassender Gesamteindruck über die individuellen Eigenschaften der Standorte. Es werden alle relevanten Themenbereiche abgedeckt, von der Lage und Topographie über die planungsrechtliche Situation bis zur Beschreibung der näheren Umgebung.

Zum Abschluss der Stufe 1 erfolgt ein weiterer Workshop mit der Stadt, in dem die Ergebnisse der vorläufigen Priorisierung diskutiert und die Standorte festgelegt werden, die im weiteren Verlauf des Prozesses vertieft betrachtet werden sollen (Stufe 2). Standorte, die bspw. nur durch einen unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand mobilisiert werden können, werden nicht weiter betrachtet.

Stufe 2: Vertiefende Leistungen an den Standorten

In der zweiten Stufe werden die im Verfahren verbliebenen Standorte hinsichtlich ihrer Potenziale und Hemmnisse vertiefend untersucht. Hierfür erarbeiten die Fachbereiche von Bau.Land.Partner für jeden Standort ein städtebauliches Konzept. Das Konzept umfasst neben rein städtebaulichen Aspekten wie Gebäudetypologie und Geschossigkeit auch ein detailliertes Erschließungskonzept, in dem bspw. Themen wie Entwässerung oder Ausgestaltung des ruhenden Verkehrs konkretisiert werden. Die Entwürfe werden mit der Stadt und den Entwässerungsbetrieben abgestimmt, sodass für jeden Standort eine Vorzugsvariante entsteht. Die Vorzugsvariante wird anschließend um eine Flächenbilanz sowie überschlägige Ermittlung der Entwicklungskosten (Erschließung und Entwässerung) ergänzt. Mithilfe dieser Konzepte und Kennziffern erfolgt eine Überprüfung und Konkretisierung sowie ggf. Plausibilisierung der in Stufe 1 getroffenen Einschätzung zur Machbarkeit bzw. Wirtschaftlichkeit einer potenziellen Standortentwicklung durch Bau.Land.Partner (Stufe 3).

Die Aktivierung von Bauland hängt, neben der städtebaulichen, technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit, stark von der Verfügbarkeit der Grundstücke ab. Häufig sind Standorte bspw. im Eigentum mehrerer privater Eigentümer, die unterschiedliche Nutzungsvorstellungen und Ziele verfolgen. Parallel zur oben skizzierten Erarbeitung der Planungs- und Erschließungskonzepte findet daher auch innerhalb der Stufe 2 eine erste Eigentümeransprache statt. Hierfür ermittelt Bau.Land.Partner anhand eines Fragebogens u.a. die Nutzungsabsichten der Eigentümer im Hinblick auf unterschiedliche Zeithorizonte.. Der Fragebogen (erlaubt die Auswahl mehrerer Antwortoptionen) wird auf postalischem Weg an alle Eigentümer versendet. Dies soll eine zügige Beantwortung der Fragen ermöglichen und die Hürde für die Teilnahme an der Befragung so niedrig wie möglich halten. Zusätzlich wird den Eigentümern die Möglichkeit geboten, online an der Befragung teilzunehmen. Die Ergebnisse sollen dazu dienen, eine Einschätzung der Flächenverfügbarkeit sowie der grundsätzlichen Mitwirkungsbereitschaft an einem entsprechenden Planverfahren zu ermöglichen.

Stufe 3: Faktische Priorisierung und Umsetzungsstrategie

Die faktische Priorisierung dient der Fortschreibung der vorläufigen Priorisierung (Stufe 1) anhand der neu gewonnenen Erkenntnisse aus den vertiefenden Leistungen (Stufe 2). Das abgestimmte städtebauliche Konzept inkl. Erschließungskonzept in Verbindung mit der Grobkostenschätzung ermöglichen es, bestimmte Kriterien, die zuvor auf theoretischer Basis bewertet wurden, zu konkretisieren und ggf. neu zu bewerten. Die Grundlage bildet das Ranking der vorläufigen Priorisierung. Für die Neubewertung von Kriterien wird das oben erläuterte Bewertungssystem der Stufe 1 durch eine gewichtete Punktevergabe ersetzt. Diese Methode ermöglicht es, die Standorte anhand konkreter Ergebnisse direkt untereinander ins Verhältnis zu setzen (s. Abbildung 4), ohne zunächst auf eine abstrakte und theoretische Klassifizierungs- und Bewertungssystematik (s. Stufe 1: Zieldefinition und vorläufige Priorisierung) zurückgreifen zu müssen. Der bestplatzierte Standort erhält dabei die höchste Punktzahl, während der letztplatzierte Standort die niedrigste Punktzahl erhält.

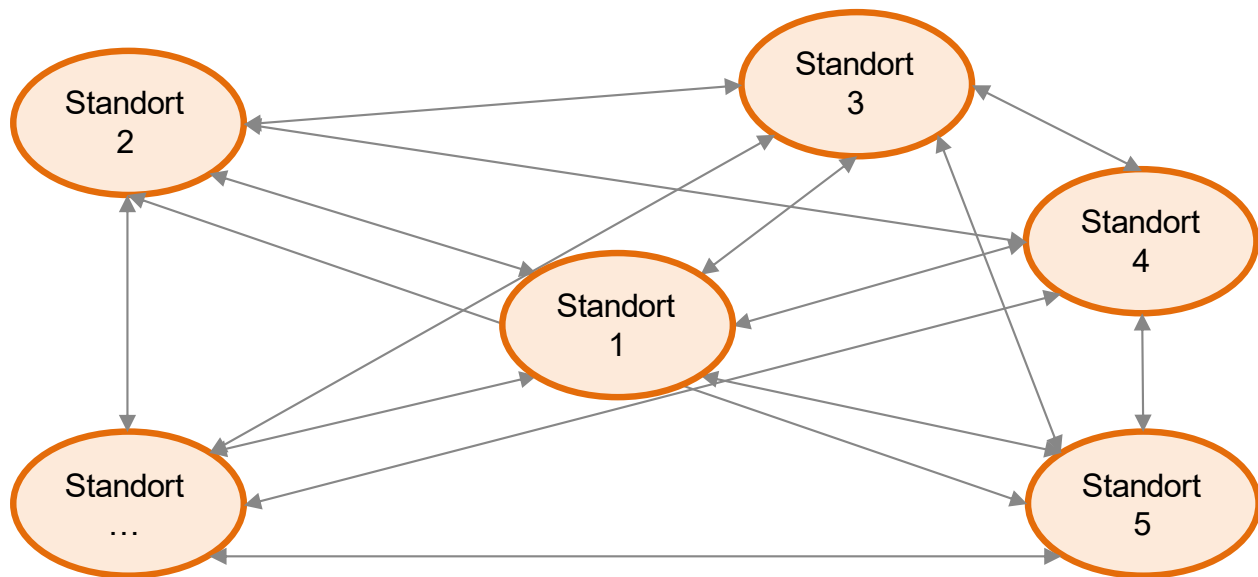


Abbildung 4: Standortvergleich;
Quelle: eigene Darstellung

Die daraus abgeleitete, abschließende und somit faktische Priorisierung und der Erkenntnisgewinn dienen wiederum der Entwicklung einer Gesamtstrategie für die in Stufe 3 verbliebenen Standorte mit Wohnbaupotenzial. Hierin werden Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen an den Standorten gegeben, um deren Entwicklung bzw. Umsetzung voranzutreiben.

In einer gemeinsamen Strategiekonferenz mit der Stadt wird die faktische Priorisierung vorgestellt und diskutiert. Aufbauend auf den Erkenntnissen und Ergebnissen der Stufen 1 und 2 wird für jeden Standort eine Umsetzungsstrategie abgestimmt, indem der individuelle Maßnahmenplan und die erforderlichen Schritte für die Entwicklung jedes Standortes im Protokoll festgehalten werden.

Bei Bedarf: Stufe 4: Übergang in den Regelbetrieb

Eine dieser Maßnahmen kann der Übergang eines Standortes in den Regelbetrieb von Bau.Land.Partner sein. In Betracht kommen vor allem die Standorte, die sich auf Basis der faktischen Priorisierung besonders für eine Baulandentwicklung eignen und die einen hohen Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele leisten, aber als zusätzlichen Entwicklungsanstoß eine weitere Begleitung durch Bau.Land.Partner benötigen, insbesondere im Hinblick auf die erforderliche Einbindung der Eigentümer. Die Begleitung im Rahmen des Regelbetriebs kann dabei sowohl Leistungen wie bspw. einen umfassenden Moderationsprozess zwischen allen relevanten Akteuren als auch die Fortführung und Konkretisierung der städtebaulichen Konzepte und der ermittelten Entwicklungskosten enthalten. Für die weitere Bearbeitung dieser Standorte wird eine Ergänzungsvereinbarung zwischen der Stadt und Bau.Land.Partner geschlossen.

Bei der Stufe 4 handelt es sich um einen optionalen Arbeitsschritt, der an die im Folgenden beschriebene Erarbeitung der Gesamtstrategie anschließen kann. Dementsprechend wird die Stufe 4 im Rahmen dieses Berichtes nicht weiter behandelt.

Bewertung der Wohnbaulandpotenziale

Im vorangegangenen Kapitel wurde die Vorgehensweise und Systematik zur Priorisierung der Wohnbaulandpotenziale erläutert. Im Folgenden werden die Durchführung sowie die Ergebnisse dieser Arbeitsschritte beschrieben.

Stufe 1: Zieldefinition und vorläufige Priorisierung

Die erste Verfahrensstufe widmet sich der Definition der Entwicklungsziele, Kriterien und Indikatoren anhand derer eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der Standorte vorgenommen wird. Zudem werden in diesem Kapitel die 16 betrachteten Standorte näher vorgestellt. Am Ende der Stufe 1 erfolgt die vorläufige Priorisierung der benannten Wohnbaupotenziale.

Wohin soll es gehen – Definition der Entwicklungsziele und Kriterien

Das der Stadt Lüdenscheid vorliegende Handlungskonzept Wohnen (HKW) des Büros empirica aus dem Jahr 2016 gibt diverse Ziele für die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Lüdenscheid vor (empirica 2016). Als erster Schritt im Rahmen des Prozesses, den Bau.Land.Partner in Lüdenscheid durchführt, wurden diese Ziele in einem gemeinsamen Workshop mit Vertretern der städtischen Fachdienste

- Stadtplanung und Geoinformation,
- Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften,
- Umweltschutz und Freiraum,
- Stadtentwässerungsbetriebe Lüdenscheid Herscheid (SELH),
- Demografie und Sozialplanung

aktualisiert, differenziert und ergänzt. So wurden die Ziele identifiziert, die für eine gesamtstädtische Strategie der Wohnbauflächenentwicklung in Lüdenscheid von Relevanz sind.

Jeder Standort birgt zudem ganz individuelle Entwicklungsmöglichkeiten und Herausforderungen. Spezifische Standortmerkmale ergeben sich z.B. aus der Lage, der Eigentümersituation oder dem zur Baureifmachung erforderlichen Aufwand. Um den Beitrag einer potenziellen Standortentwicklung zur Erreichung der Entwicklungsziele standardisiert und vergleichbar bewerten zu können und somit eine vorläufige Priorisierung der unterschiedlichen Standorte zu erreichen, werden den Entwicklungszielen konkrete Kriterien und Indikatoren zugeordnet.

Entwicklungsziele, Kriterien und Indikatoren

Das Ergebnis des gemeinsamen Workshops sind die folgenden fünf Entwicklungsziele sowie die zugehörigen Kriterien und Indikatoren, an denen sich die Bewertung und Einschätzung der betrachteten Wohnbaulandpotenziale von Bau.Land.Partner ausrichtet (eine ausführliche Erläuterung aller Kriterien ist im Anhang zu finden):

Ziel 1: Bis zum Jahr 2027 werden in der Stadt Lüdenscheid 1.000 – 1.300 Wohneinheiten (WE) geschaffen und dabei in gleichem Maße in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH) abgebildet.

Mit diesem Ziel wird eine zentrale Forderung des HKW aufgegriffen. Mit der Schaffung neuer Wohneinheiten im Neubau bzw. in der neubauähnlichen Bestandsentwicklung sollen einerseits qualitative Defizite bzgl. des Lüdenscheider Immobilienangebotes aufgefangen und andererseits Angebote für Zielgruppen geschaffen werden, die sonst in die umliegenden Gemeinden abwandern würden (insbesondere Familien). Zusätzlich zur Anzahl der Wohneinheiten wird unter diesem Ziel auch der im Vorfeld erforderliche Aufwand zur Baureifmachung der Potenzialflächen betrachtet.

Tabelle 2: Kriterien und Indikatoren des Ziels 1;

Quelle: eigene Darstellung

Kriterium	Indikator
Anzahl potenzielle Wohneinheiten	Anzahl Wohneinheiten
Aufwand „baureifes Land“	Äußerer Erschließungsaufwand (Verkehr)
	Innerer Erschließungsaufwand (Verkehr)
	Erschließungsaufwand Entwässerung
	Aufwand Baufeldvorbereitung
	Topographie / Hangneigung
	Sonstige Restriktionen

Ziel 2: Die Wohnbaulandpotenziale aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie die weiteren Gebietsentwicklungsplan (GEP)-Reserven werden zügig aktiviert.

Die Stadt Lüdenscheid hat 16 Standorte für die Bearbeitung durch Bau.Land.Partner benannt. Davon sind zehn Standorte mit einer Größe von insgesamt rd. 14 ha im FNP dargestellte Wohnbaulandpotenziale, die bisher noch ungenutzt sind. Weitere sechs Standorte sind im GEP¹ dargestellte Allgemeine Siedlungsbereiche; die Gesamtfläche beläuft sich auf ungefähr 61 ha. In der gesamtstrategischen Bewertung werden die Potenziale aus FNP und GEP zunächst gleichwertig behandelt, um den im HKW identifizierten Bedarf an neuen Wohneinheiten decken zu können.

Tabelle 3: Kriterien und Indikatoren des Ziels 2;

Quelle: eigene Darstellung

Kriterium	Indikator
Eigentümersituation	Anzahl Eigentümer
	Art der Eigentümer [höchste Anzahl]
	Art der Eigentümer [größter Flächenanteil]
Planungsrechtliche Situation	Planungsrechtliche Situation
Bodenrichtwert (BRW)	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)

¹ Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg für den Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, 2001, derzeit gültig. Betreffend die Stadt Lüdenscheid befindet sich der Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein derzeit im Aufstellungsverfahren.

Ziel 3: Eine maß- und sinnvolle siedlungsstrukturelle Entwicklung wird angestrebt.

Das dritte Ziel gewährleistet die Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklung in der strategischen Wohnbaulandentwicklung. Die Gesamtstrategie folgt der Prämisse, dass Standorte in integrierten Lagen mit einer gut ausgebauten Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktur gegenüber Standorten, die weniger gut in das bestehende Infrastruktursystem eingebunden sind, prioritär einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Tabelle 4: Kriterien und Indikatoren des Ziels 3;

Quelle: eigene Darstellung

Kriterium	Indikator
Verkehrsinfrastruktur	Entfernung Öffentlicher Personennahverkehr [m]
	Entfernung Bahnhof [Min.]
	Entfernung Zentraler Omnibusbahnhof [Min.]
Sonstige Infrastruktur	Entfernung Zentraler Versorgungsbereich [m]
	Entfernung Nahversorgung [m]
	Entfernung Innenstadt [m]
	Entfernung medizinische Infrastruktur [m]
	Entfernung soziale Infrastruktur [m]
	Entfernung Freizeitinfrastruktur [m]
Naturschutz	Naturschutzrechtliche Restriktionen
Städtebauliche Integration	Städtebauliche Integration

Ziel 4: Für die Zielgruppen „Familien“, „Ältere“, „Junge Menschen“ und „Einkommensschwache“ werden gleichermaßen adäquate Wohnraumangebote geschaffen.

Das HKW stellt für diese Gruppen besonders zu berücksichtigende Ansprüche und einen hohen Bedarf fest. Dabei hat jeder Standort in diesem Zusammenhang zu berücksichtigende spezifische Merkmale wie z.B. Lage oder mögliche Wohnbautypologie und befriedigt somit die Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen.

Ziel 5: Die möglichen Auswirkungen der Standortentwicklung auf das Quartier werden beachtet.

Während in den oben genannten Zielen die Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung betrachtet wird, stehen bei der Untersuchung dieses Zieles die Auswirkungen der wohnbaulichen Entwicklung eines Standortes auf das unmittelbare Umfeld bzw. den Stadtteil im Mittelpunkt. Die Auswirkungen sind in erster Linie abhängig von der geplanten Anzahl an Wohneinheiten am Standort und können sich bspw. auf die Aspekte „Infrastruktur“ und „Image des Quartiers“ erstrecken.

Gewichtung der Entwicklungsziele und Kriterien

Die Erarbeitung und Diskussion der Ziele und Kriterien im Workshop hat gezeigt, dass den Zielen eine unterschiedlich hohe Bedeutung zugesprochen wird. So liegt der Fokus der Stadt Lüdenscheid darauf, dass eine möglichst hohe Anzahl an Wohneinheiten in möglichst kurzer Zeit an siedlungsstrukturell sinnvollen Punkten geschaffen werden kann. Angesichts des Wohnungsmangels und im Einklang mit den Handlungsempfehlungen des HKW wird daher das Ziel 1 (Schaffung von Wohneinheiten) mit 45 % am stärksten gewichtet. Das Ziel 3, die maß- und sinnvolle Siedlungsentwicklung, wird mit 40 % ebenfalls hoch gewichtet. So soll sichergestellt werden, dass Wohnraum an für die Stadtentwicklung vorteilhaften Standorten entsteht, um z.B. hohen Infrastrukturfolgekosten vorzubeugen. Das Ziel 2, das sich auf die Zeitschiene der Wohnbaulandaktivierung bezieht, wird mit 15 % gewichtet.

Im Anschluss an ihre Gewichtung werden die Prozentpunkte der Ziele auf die entsprechenden Kriterien bzw. Indikatoren verteilt. Überwiegend kann einem Kriterium ein Indikator zugeteilt werden. Sofern unter einem Kriterium jedoch mehrere Indikatoren zusammengefasst werden, wird das Kriterium insgesamt gewichtet. Bei der Bewertung des Kriteriums wird zunächst der Durchschnittswert aus den erreichten Punktzahlen (10/20/30/40) je Indikator ermittelt. Die Gewichtung wird in Abbildung 5 gezeigt (s. Abbildung 5). Die Kriterien, denen mehrere Indikatoren zugeordnet sind, sind dabei gesondert dargestellt.

Für eine vorläufige Priorisierung der Standorte im Rahmen einer gesamtstädtischen Strategie wird der Schwerpunkt zunächst auf die Eignung eines Standortes zur Erfüllung der Ziele 1-3 gelegt. Daher werden in der Stufe 1 nur die Ziele 1 bis 3 mit Blick auf die drängenden Herausforderungen der Lüdenscheider Wohnbaulandpolitik betrachtet. Die Eignung des Standortes für eine spezielle Zielgruppe (Ziel 4) oder die Auswirkungen der Entwicklung auf den Stadtteil bzw. die Gesamtstadt (Ziel 5) spielen eine nachgelagerte Rolle und sind keine zentralen Aspekte der Bearbeitung durch Bau.Land.Partner. Auf die Ziele 4 und 5 wird in der Erarbeitung der Gesamtstrategie nach der Priorisierung eingegangen (s. Betrachtung Ziel 4: Welcher Standort für welche Zielgruppe; Betrachtung Ziel 5: Auswirkungen auf das Quartier).

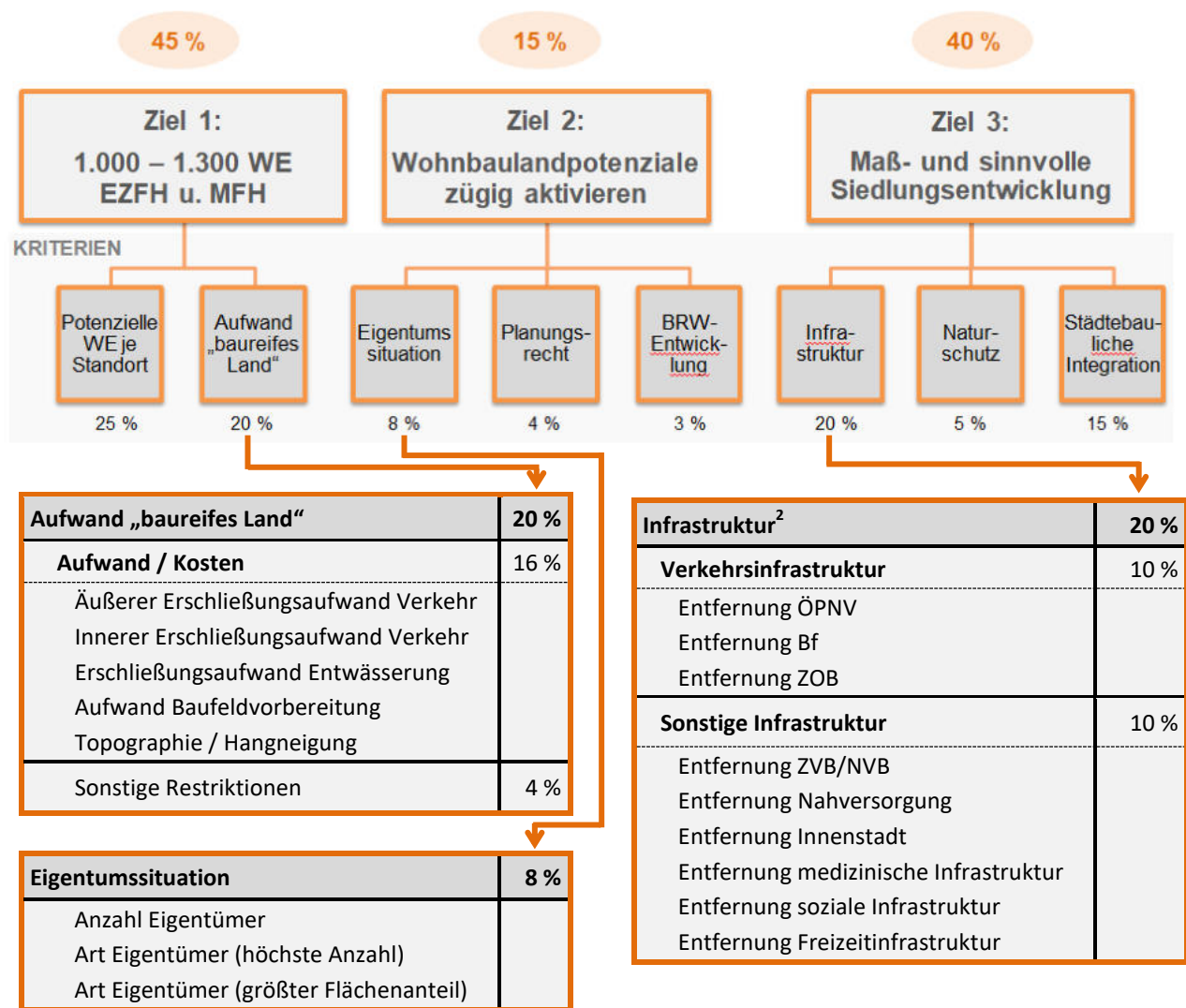


Abbildung 5: Gewichtung der Ziele/Kriterien/Indikatoren
Quelle: eigene Darstellung

Die Standorte – Überblick und Steckbriefe Teil 1

Die 16 betrachteten Standorte sind über das gesamte Stadtgebiet Lüdenscheids verteilt (s. Abbildung 6). Hierbei handelt es sich in erster Linie um Ergänzungen des Siedlungsbereichs in der Größenordnung von 1 bis 4 ha. Insbesondere in den an die Innenstadt grenzenden Stadtteilen werden aber auch Freiflächen in integrierter Lage betrachtet. Die Standorte werden im Folgenden anhand von Steckbriefen vorgestellt.

² Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Kriterien *Verkehrsinfrastruktur* und *Sonstige Infrastruktur* an dieser Stelle unter dem Begriff *Infrastruktur* zusammengefasst.

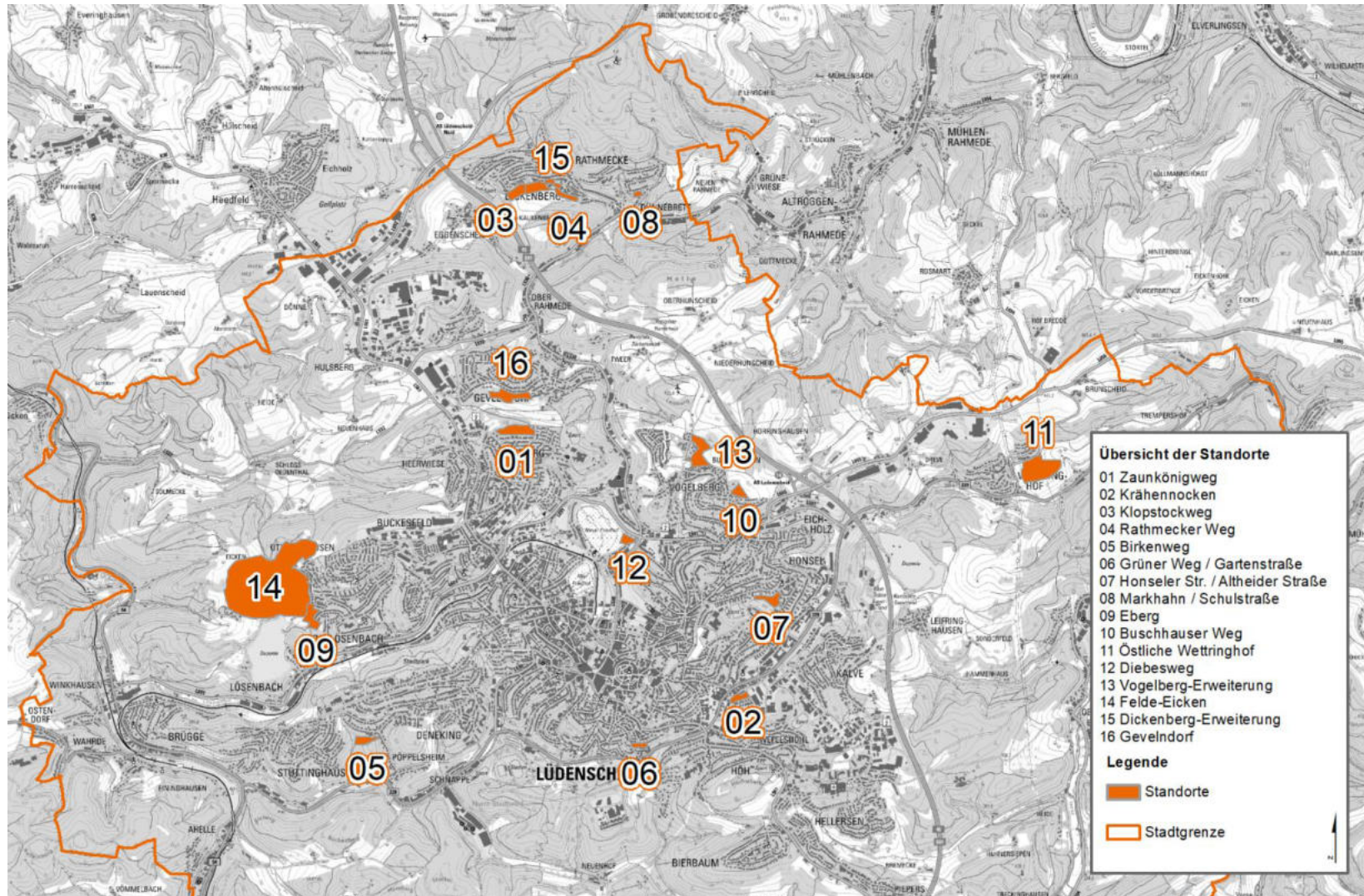


Abbildung 6: Übersicht über die Standorte im Stadtgebiet zu Beginn des Verfahrens
 Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW DTK (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – o1 Zaunkönigweg

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Wehberg (nördlicher Innenstadtrand)
Größe:	ca. 2,8 ha
Topographie:	gering hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche
Umgebung:	Norden: forstwirtschaftliche Fläche Osten: Wohngebiet Süden: Wohngebiet Westen: Wohngebiet, forstwirtschaftliche Fläche

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 7: Standortübersicht (Luftbild) 01 Zaunkönigweg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

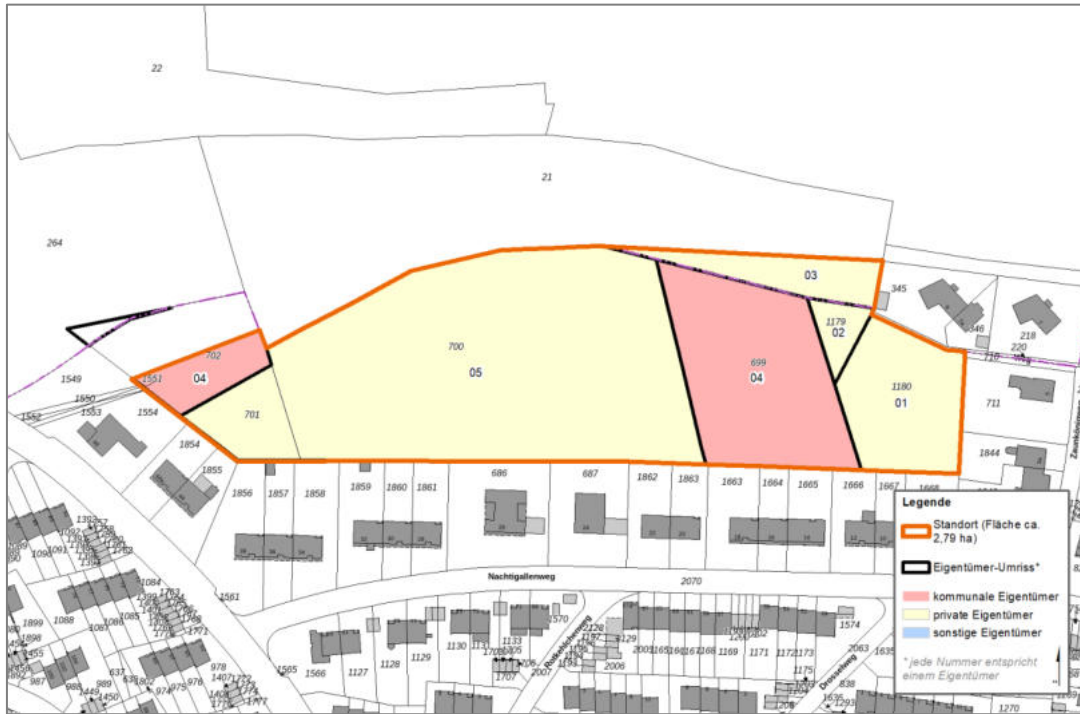


Abbildung 8: Eigentümerplan O1 Zaunkönigweg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan



Abbildung 9: Restriktionsplan O1 Zaunkönigweg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – o2 Krähennocken

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Wefelshohl (östlicher Innenstadtrand)
Größe:	ca. 0,95 ha
Topographie:	gering hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche Bebauungsplan Nr. 765 „Ehem. Schlachthof“ Allgemeines Wohngebiet / öffentliche Grünfläche
Umgebung:	Norden: Wohngebiet/Gewerbe Osten: Gewerbe Süden: Wohngebiet Westen: Gewerbe

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 10: Standortübersicht (Luftbild) 02 Krähennocken;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: DOP,ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan



Abbildung 11: Eigentümerplan O2 Krähennocken
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan



Abbildung 12: Restriktionsplan O2 Krähennocken
Quelle: eigene Darstellung, Stadtlüdenscheid, Kartengrundlage ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – o3 Klopstockweg

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Dickenberg (nördlicher Stadtrand)
Größe:	ca. 1,6 ha
Topographie:	hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche
Umgebung:	Norden: Wohngebiet Osten: landwirtschaftliche Fläche Süden: landwirtschaftliche Fläche Westen: forstwirtschaftliche Fläche

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 13: Standortübersicht (Luftbild) O3 Klopstockweg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

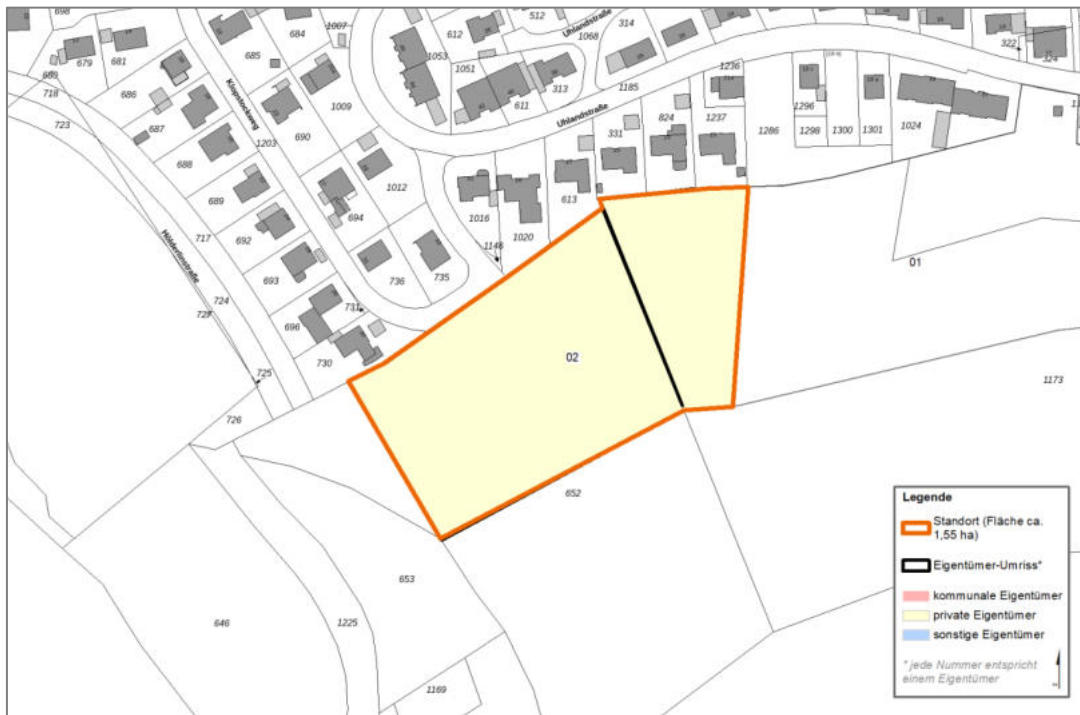


Abbildung 14: Eigentümerplan 03 Klopstockweg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan



Abbildung 15: Restriktionsplan 03 Klopstockweg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – o4 Rathmecker Weg

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Dickenberg (nördlicher Stadtrand)
Größe:	ca. 1,1 ha
Topographie:	stark hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche
Umgebung:	Norden: Wohngebiet Osten: Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche Süden: landwirtschaftliche Fläche, forstwirtschaftliche Fläche Westen: landwirtschaftliche Fläche

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 16: Standortübersicht (Luftbild) O4 Rathmecker Weg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

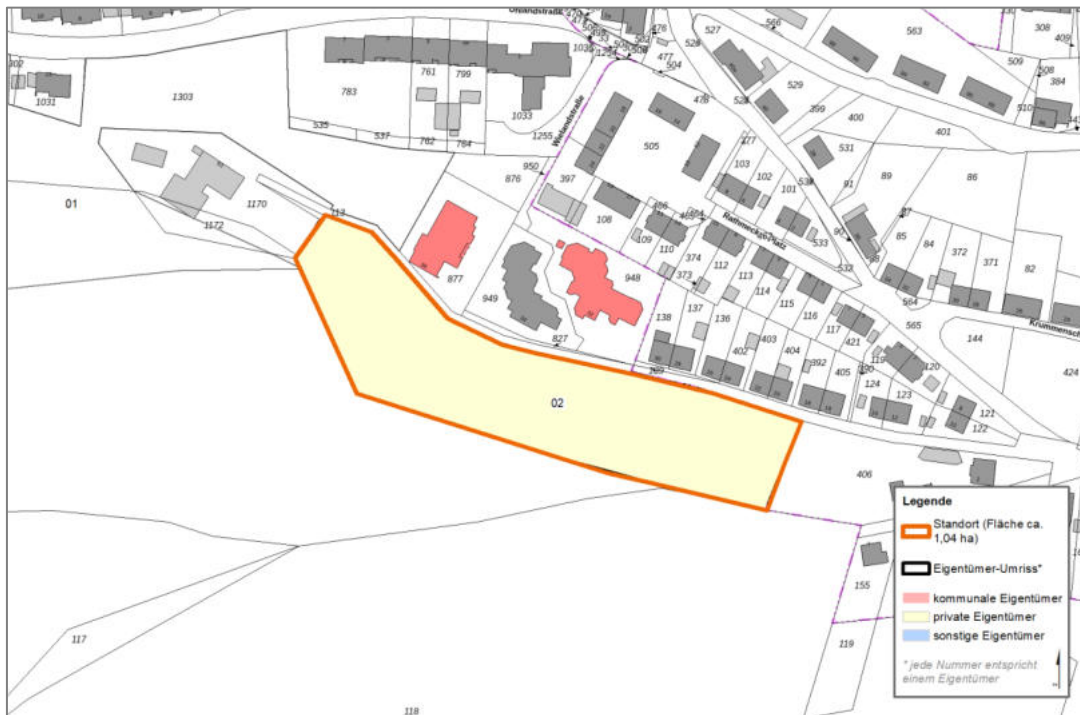


Abbildung 17: Eigentümerplan 04 Rathmecker Weg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan



Abbildung 18: Restriktionsplan 04 Rathmecker Weg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – o5 Birkenweg

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Stüttinghausen / Pöppelsheim (südwestlicher Innenstadtrand)
Größe:	ca. 1,2 ha
Topographie:	stark hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche
Umgebung:	Norden: Wohngebiet Osten: Wohngebiet Süden: forstwirtschaftliche Fläche Westen: forstwirtschaftliche Fläche

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 19: Standortübersicht (Luftbild) 05 Birkenweg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

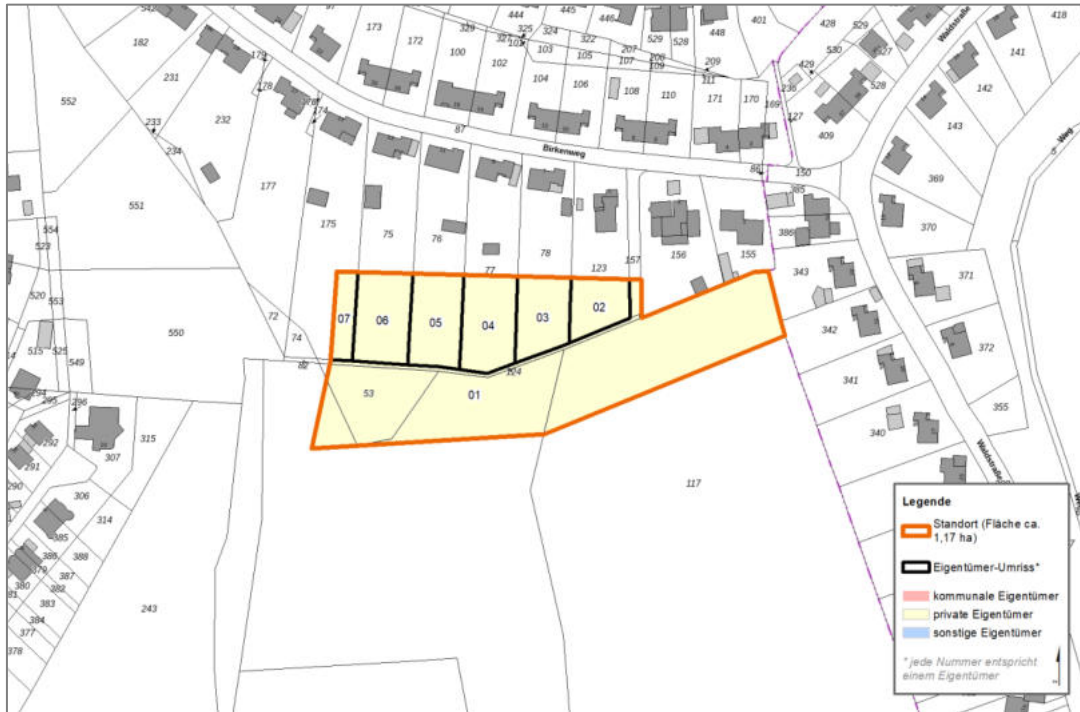


Abbildung 20: Eigentümerplan 05 Birkenweg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan

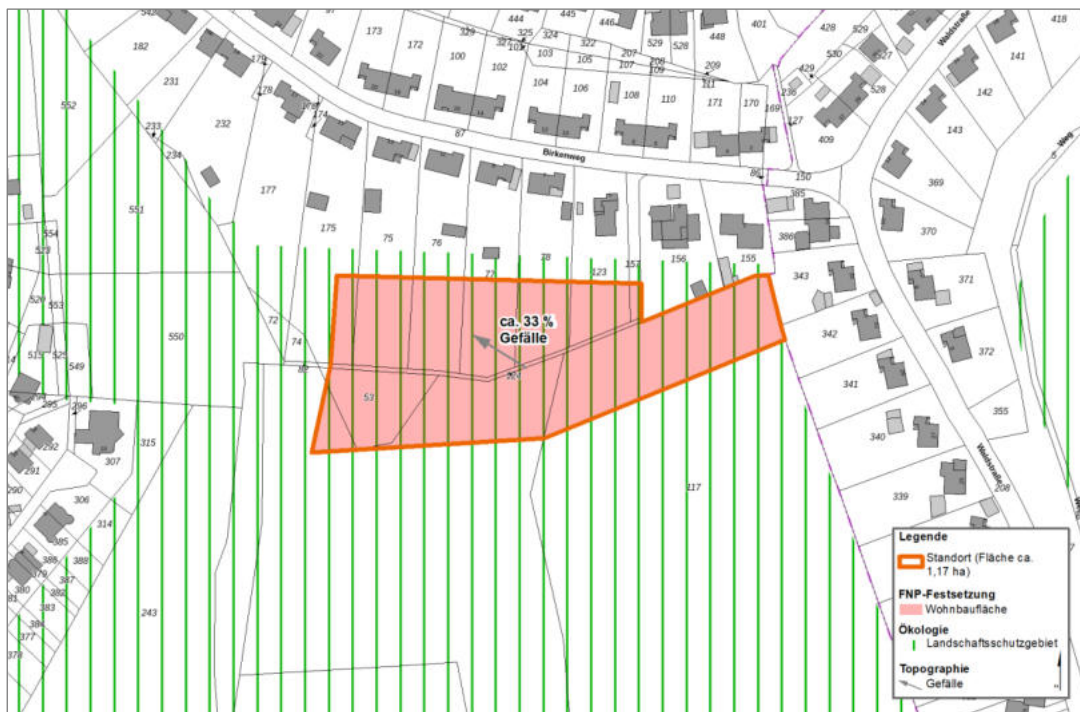


Abbildung 21: Restriktionsplan 05 Birkenweg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 06 Grüner Weg / Gartenstraße

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Ramsberg/Hasley/Baukloh (südlich der Innenstadt)
Größe:	ca. 0,6 ha
Topographie:	gering hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche Bebauungsplan Nr. 620 „Gartenstraße-Hochstraße“ - Allgemeines Wohngebiet
Umgebung:	Norden: Wohngebiet Osten: Wohngebiet Süden: gewerbliche Fläche Westen: Wohngebiet

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 22: Standortübersicht (Luftbild) 06 Grüner Weg / Gartenstraße;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

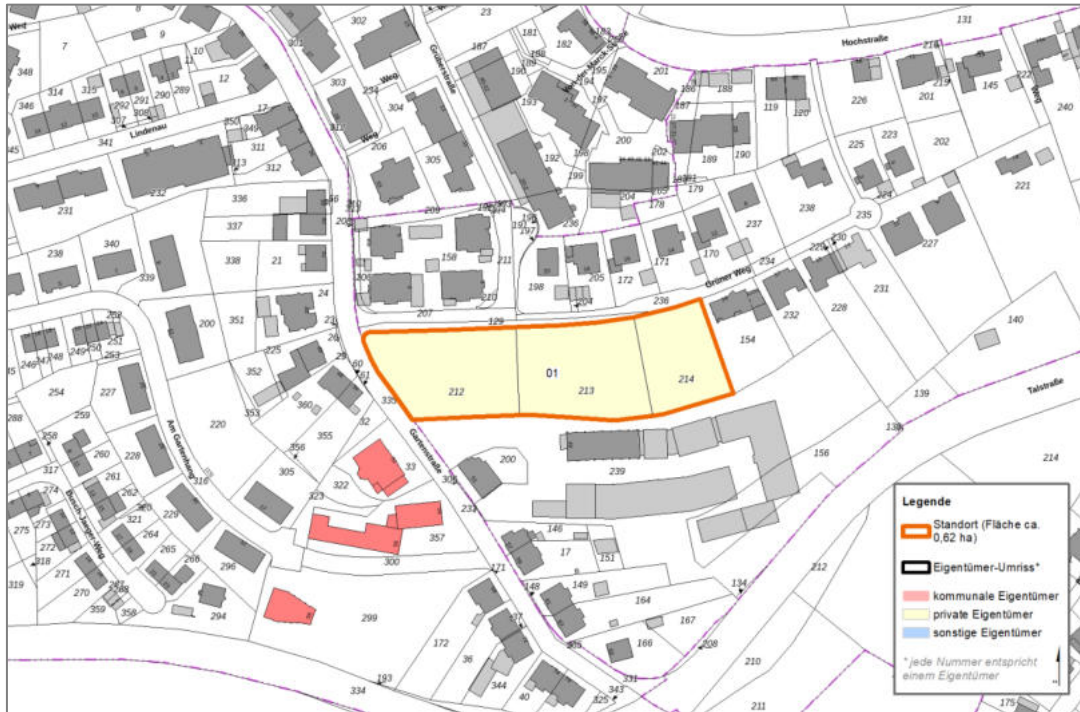


Abbildung 23: Eigentümerplan 06 Grüner Weg / Gartenstraße;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan

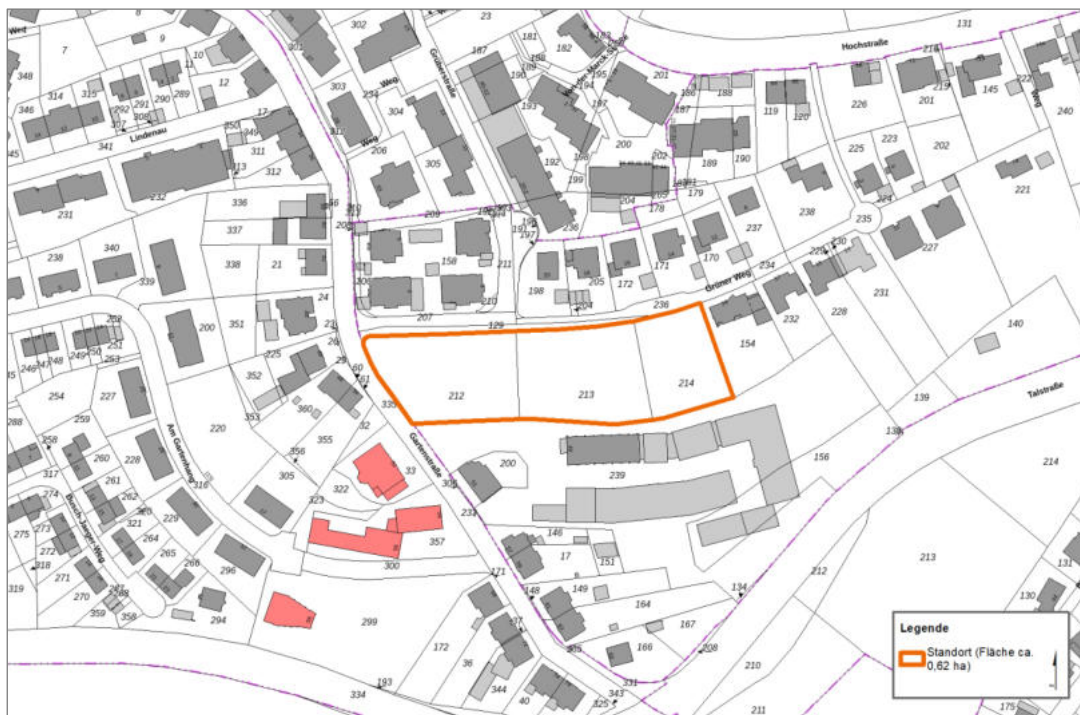


Abbildung 24: Restriktionsplan 06 Grüner Weg / Gartenstraße;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – o7 Honsel Str. / Altheider Straße

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Honsel/Eichholz (integriert)
Größe:	ca. 1,5 ha
Topographie:	gering hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche Bebauungsplan Nr. 516 „Honsel-Süd“: - Allgemeines Wohngebiet Gemeinbedarf
Umgebung:	Norden: Wohngebiet Osten: Misch- & Wohngebiet Süden: Öffentliche Grünfläche Westen: Wohngebiet

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 25: Standortübersicht (Luftbild) 07 Honsel Str. / Altheider Straße;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

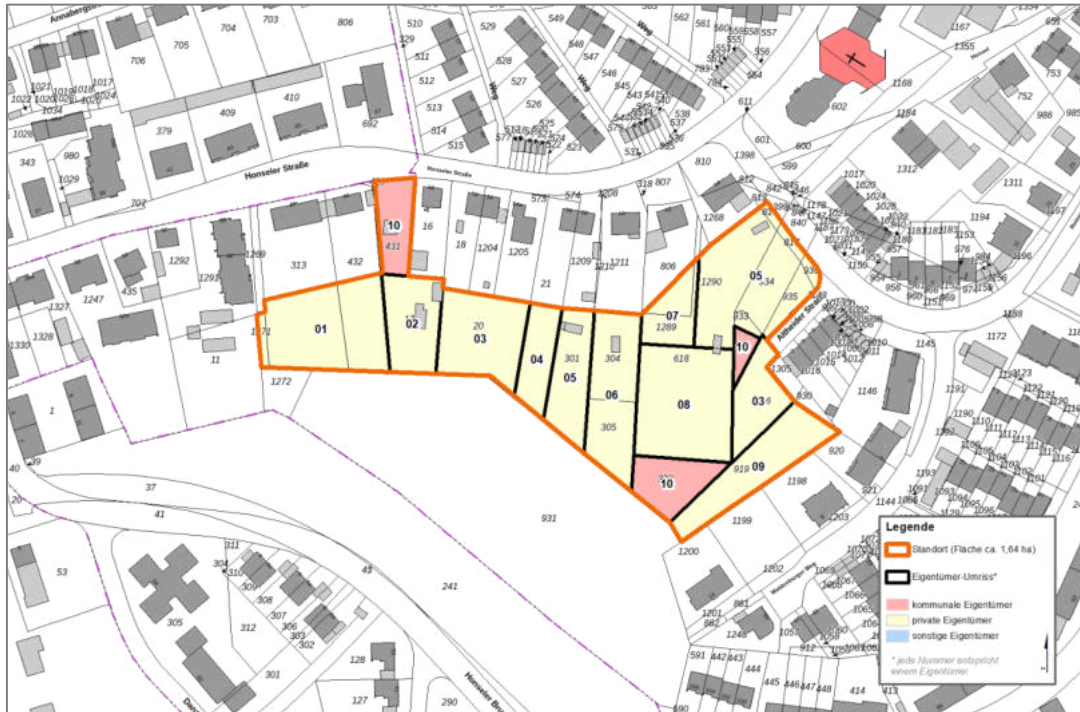


Abbildung 26: Eigentümerplan 07 Honselers Str. / Altheider Straße;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan

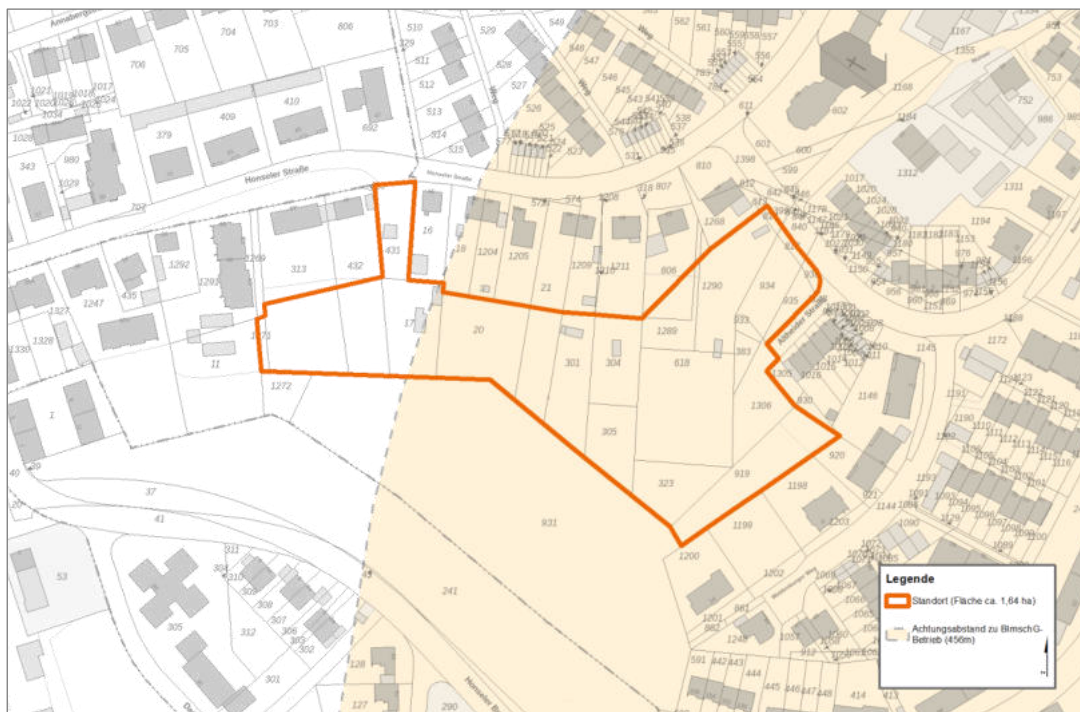


Abbildung 27: Quelle: Restriktionsplan 07 Honselers Str. / Altheider Straße;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – o8 Markhahn / Schulstraße

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Dickenberg (nördlicher Stadtrand)
Größe:	ca. 0,4 ha
Topographie:	starkhängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche
Umgebung:	Norden: Wohngebiet Osten: Wohnen, forstwirtschaftliche Fläche Süden: Wohnen, forstwirtschaftliche Fläche Westen: Freifläche

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 28: Standortübersicht (Luftbild) O8 Markhahn / Schulstraße;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

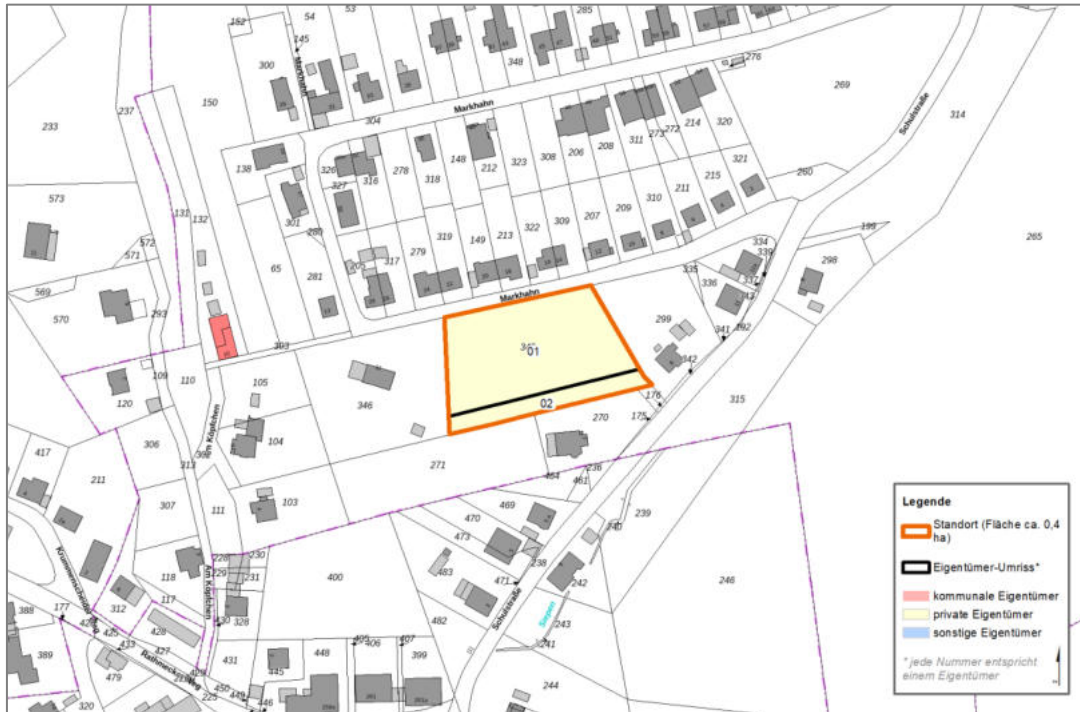


Abbildung 29: Eigentümerplan 08 Markhahn / Schulstraße;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan



Abbildung 30: Restriktionsplan 08 Markhahn / Schulstraße;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 09 Eberg

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Othlinghausen (westlicher Innenstadtrand)
Größe:	ca. 2,2 ha
Topographie:	gering hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche
Umgebung:	Norden: Wohngebiet Osten: Wohngebiet, Freifläche Süden: forstwirtschaftliche Fläche Westen: landwirtschaftliche Fläche

Standortübersicht (Luftbild)

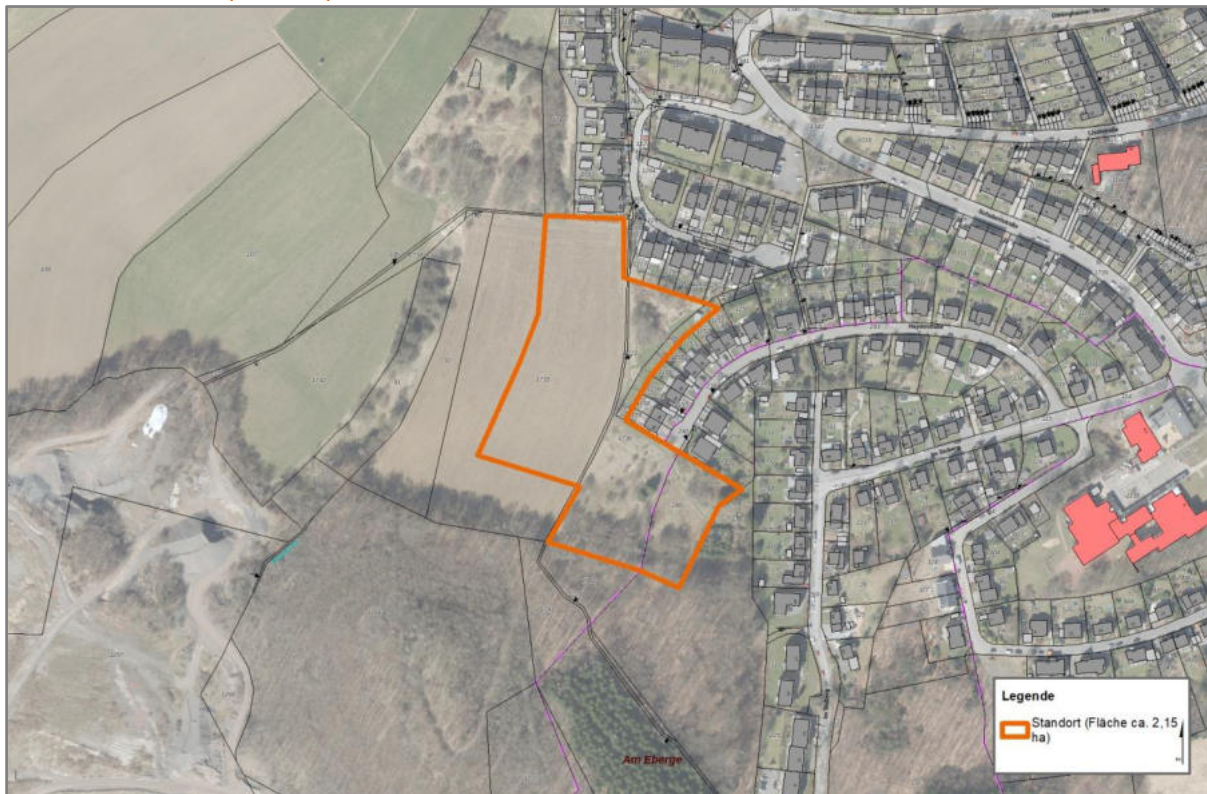


Abbildung 31: Standortübersicht (Luftbild) 09 Eberg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

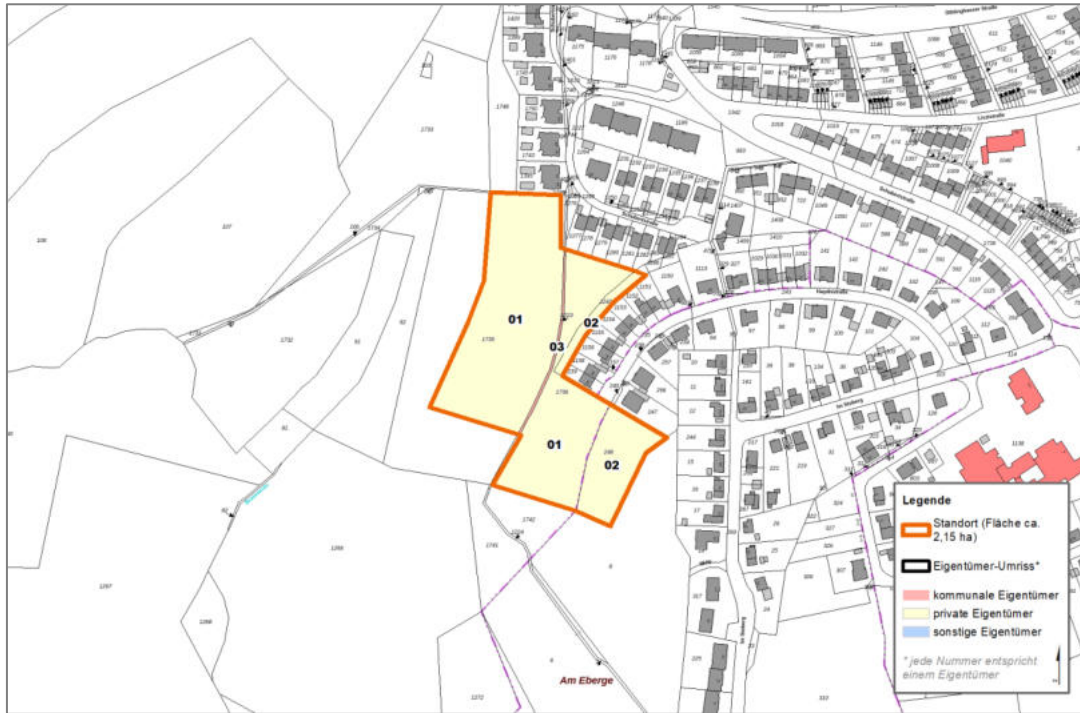


Abbildung 32: Eigentümerplan 09 Eberg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan

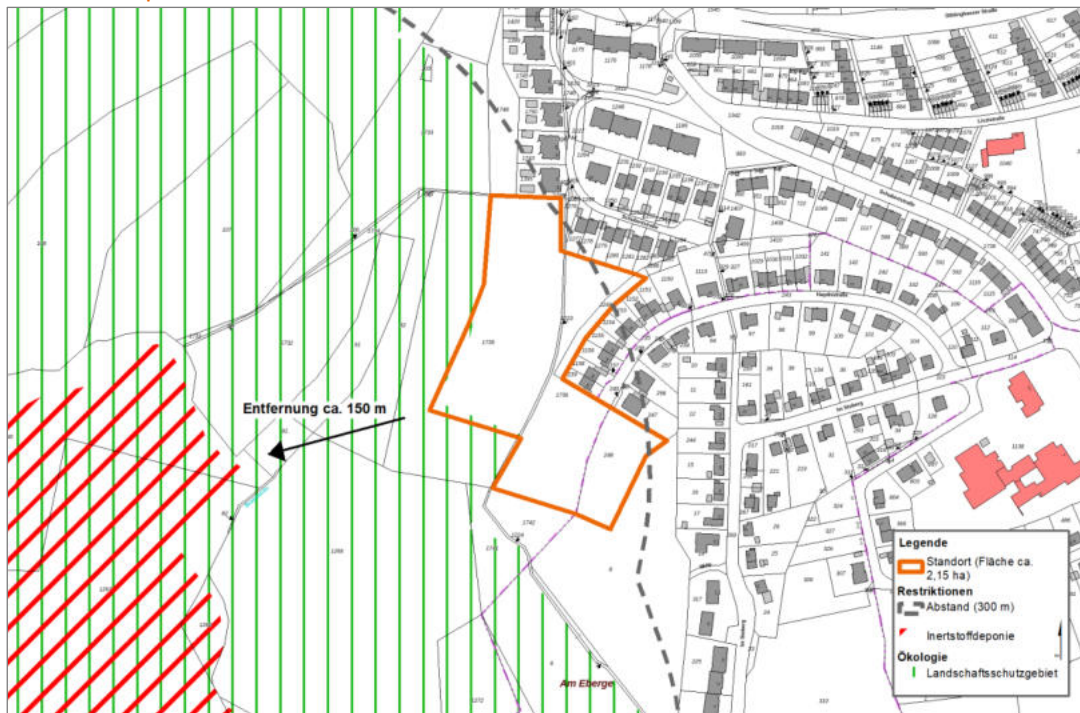


Abbildung 33: Restriktionsplan 09 Eberg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 10 Buschhauser Weg

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Vogelberg (nördlicher Innenstadtrand)
Größe:	ca. 1,1 ha
Topographie:	eben
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Wohnbaufläche Bebauungsplan Nr. 750/I „Vogelberg/Buschhausen“ 2. Änderung
Umgebung:	Norden: Wohnen, landwirtschaftliche Fläche Osten: landwirtschaftliche Fläche Süden: Wohngebiet Westen: Wohngebiet

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 34: Standortübersicht (Luftbild) 10 Buschhauser Weg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

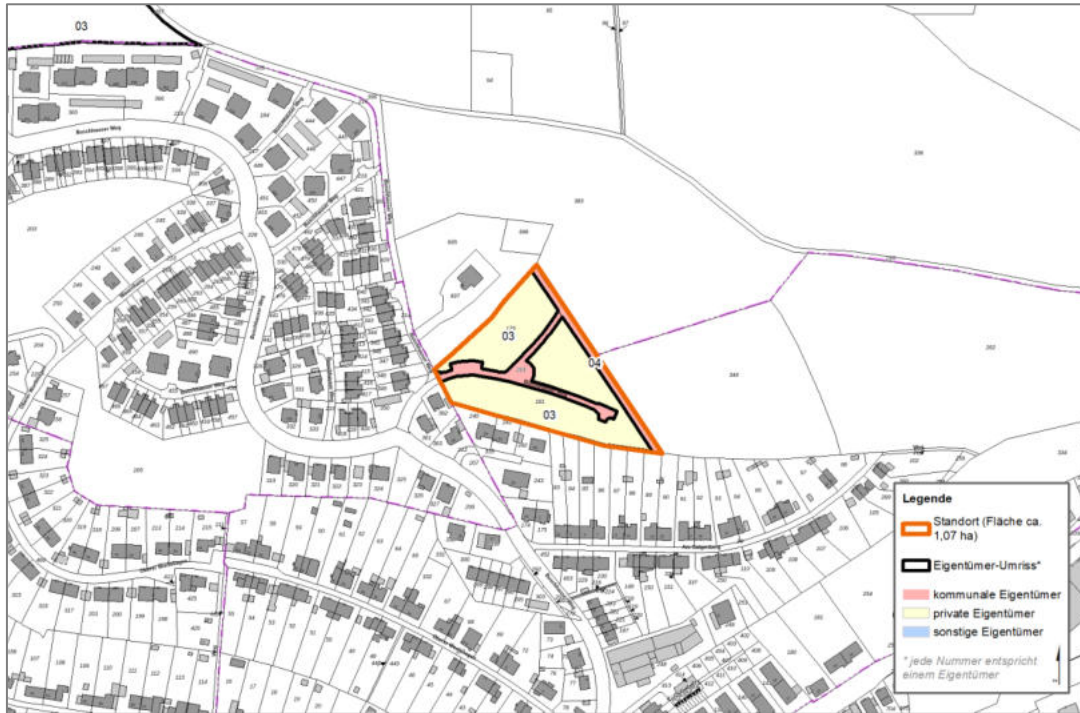


Abbildung 35: Eigentümerplan 10 Buschhauser Weg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan

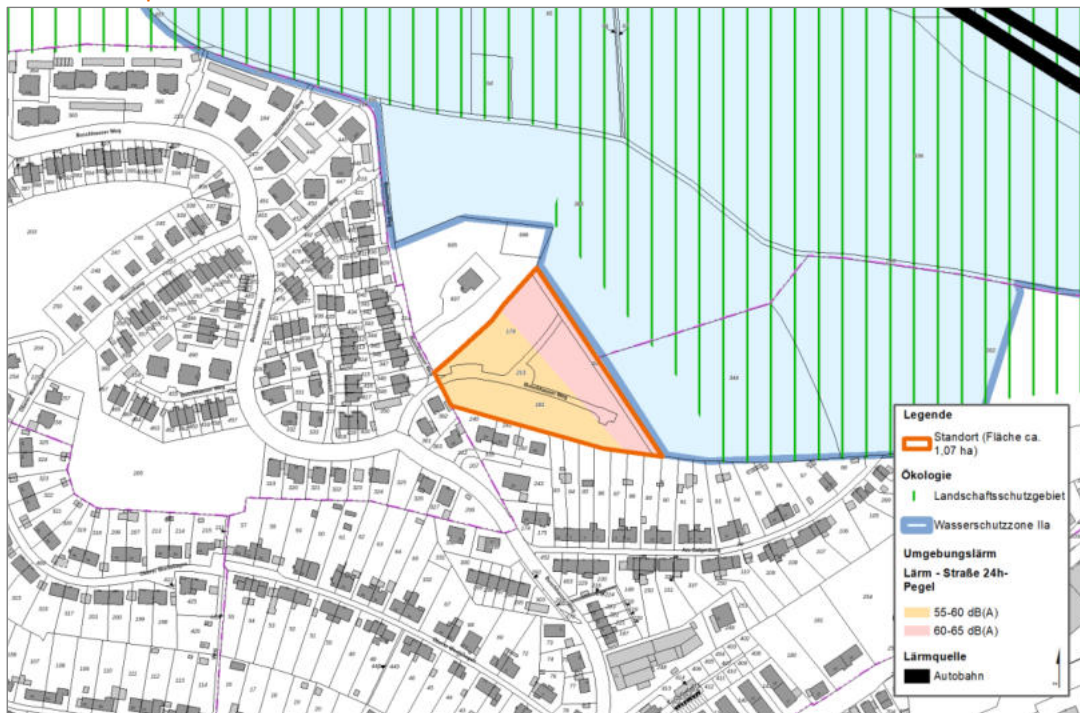


Abbildung 36: Restriktionsplan 10 Buschhauser Weg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 11 Östlich Wettringhof

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Wettringhof/Augustenthal (nordöstlicher Stadtrand)
Größe:	ca. 6,5 ha
Topographie:	hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Fläche für Landwirtschaft
Umgebung:	Norden: Wohngebiet, landwirtschaftliche Fläche Osten: landwirtschaftliche Fläche Süden: landwirtschaftliche Fläche Westen: Wohngebiet

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 37: Standortübersicht (Luftbild) 11 Östlich Wettringhof;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

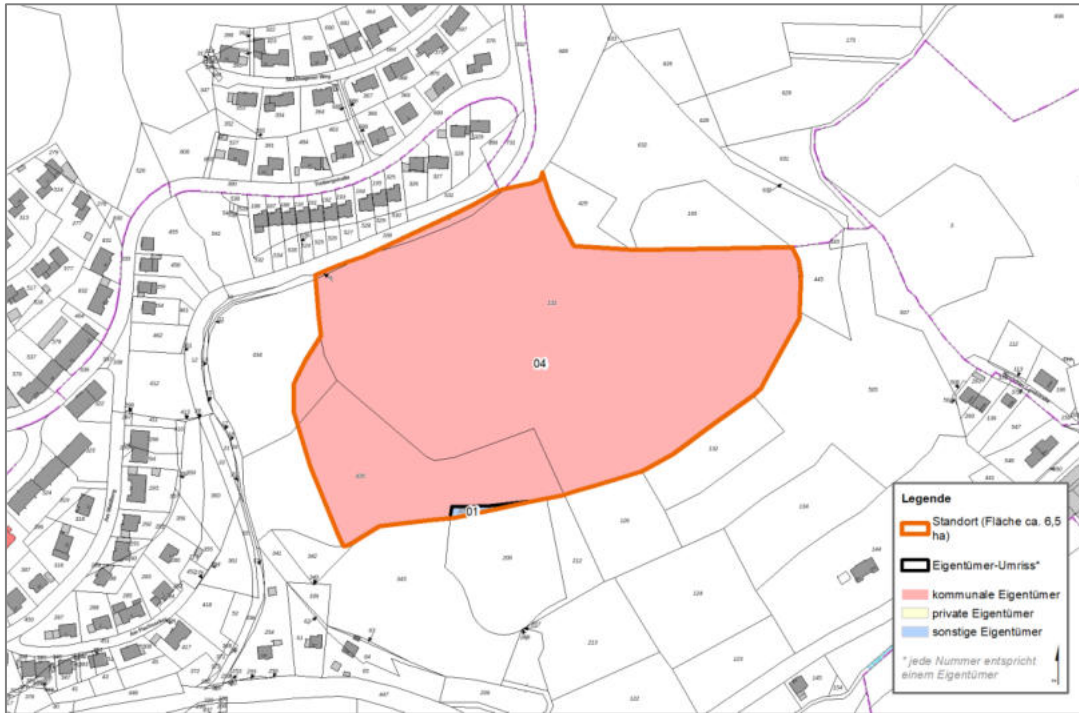


Abbildung 38: Eigentümerplan 11 Östlich Wettringhof;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan

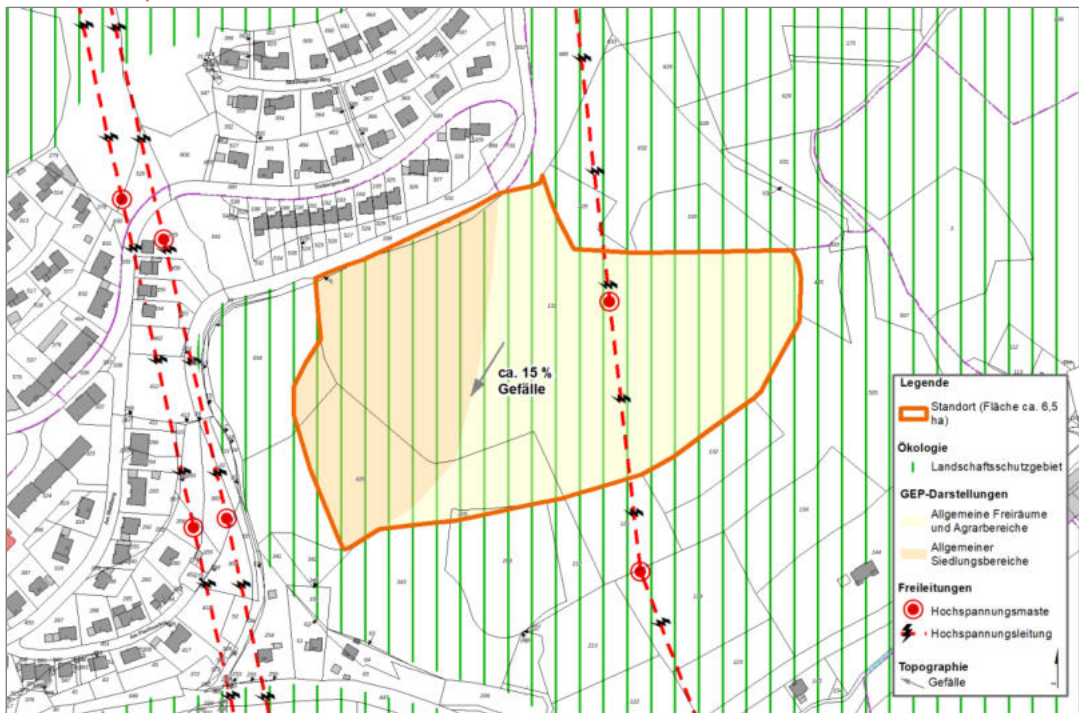


Abbildung 39: Restriktionsplan 11 Östlich Wettringhof;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 12 Diebesweg

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Bahnhof (nördlich an die Innenstadt anschließend)
Größe:	ca. 0,9 ha
Topographie:	hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Öffentliche Grünfläche
Umgebung:	Norden: Verkehrsfläche Osten: Mischnutzung Süden: Mischnutzung Westen: Friedhof

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 40: Standortübersicht (Luftbild) 12 Diebesweg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

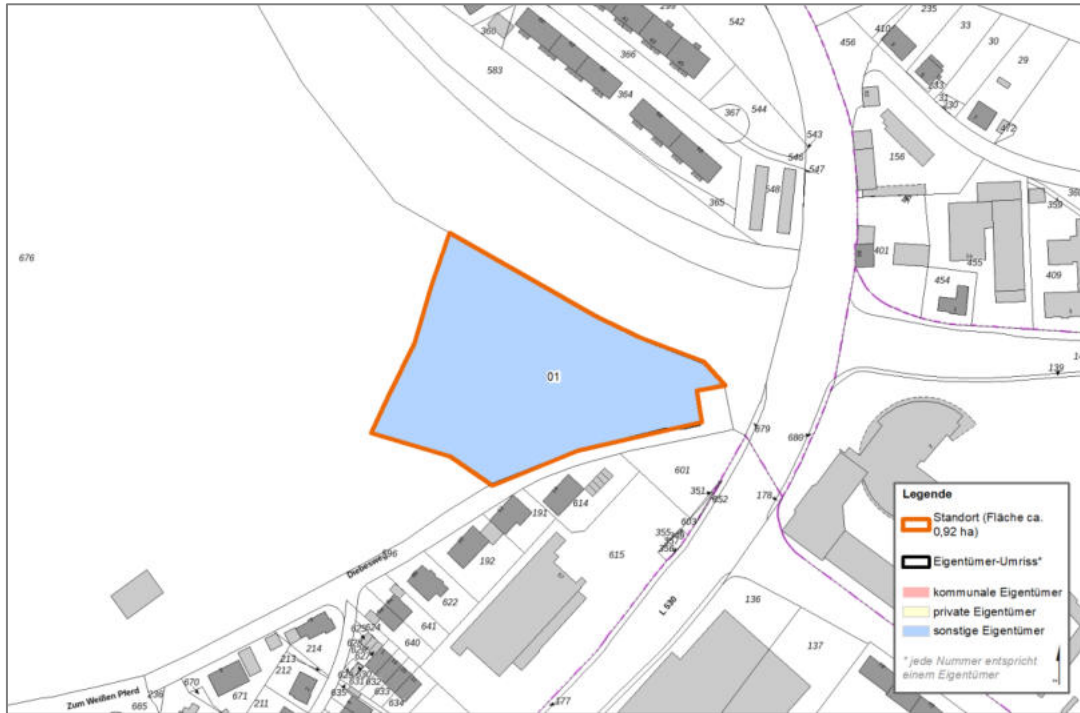


Abbildung 41: Eigentümerplan 12 Diebesweg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan



Abbildung 42: Restriktionsplan 12 Diebesweg;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 13 Vogelberg-Erweiterung

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Vogelberg (Nördlicher Innenstadtrand)
Größe:	ca. 3,5 ha
Topographie:	hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche FNP: Fläche für die Landwirtschaft
Umgebung:	Norden: landwirtschaftliche Fläche Osten: landwirtschaftliche Fläche Süden: Wohngebiet Westen: Wohngebiet

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 43: Standortübersicht (Luftbild) 13 Vogelberg-Erweiterung;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

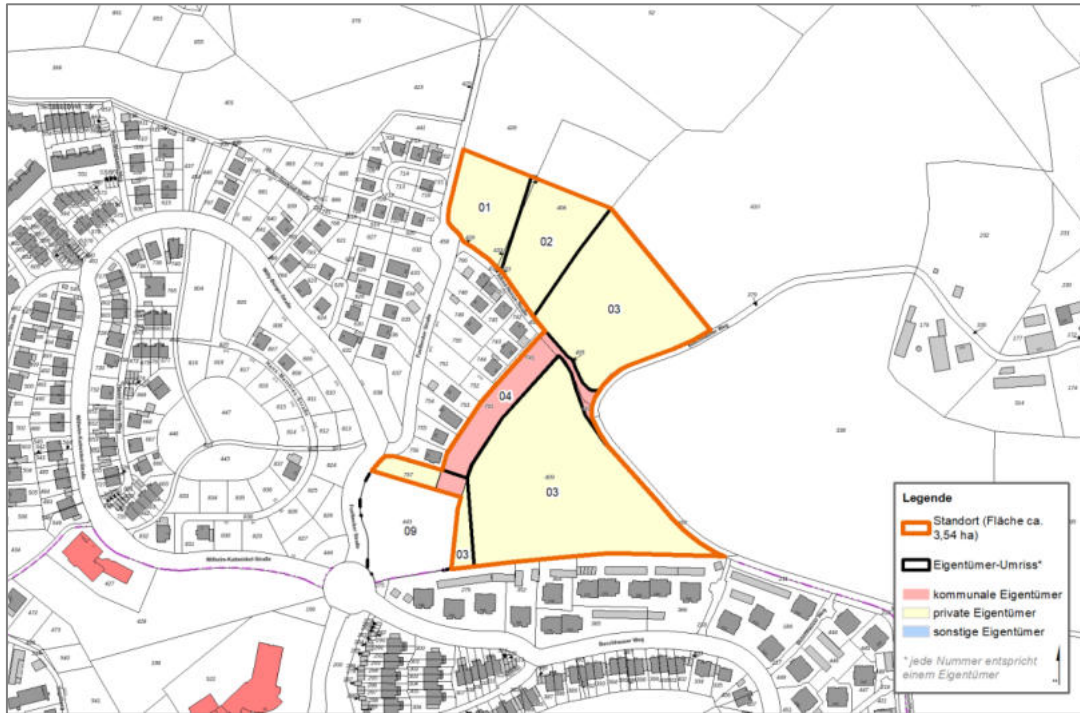


Abbildung 44: Eigentümerplan 13 Vogelberg-Erweiterung;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan



Abbildung 45: Restriktionsplan 13 Vogelberg-Erweiterung;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 14 Felde-Eicken

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Eicken/Othlinghausen (Erweiterter westlicher Innenstadtrand)
Größe:	ca. 44,6 ha
Topographie:	gering hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Fläche für die Landwirtschaft
Umgebung:	Norden: landwirtschaftliche Fläche, forstwirtschaftliche Fläche Osten: Wohngebiet Süden: Wohnen, landwirtschaftliche Fläche, forstwirtschaftliche Fläche, Deponie Westen: landwirtschaftliche Fläche, forstwirtschaftliche Fläche

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 46: Standortübersicht (Luftbild) 14 Felde-Eicken;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

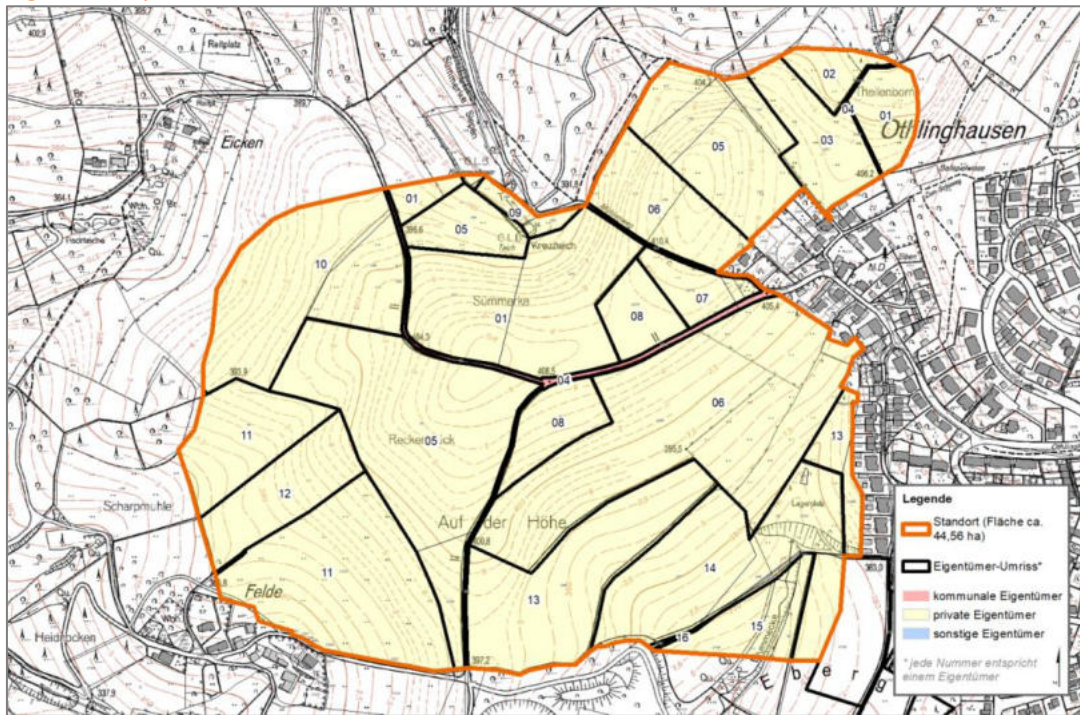


Abbildung 47: Eigentümerplan 14 Felde-Eicken;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan

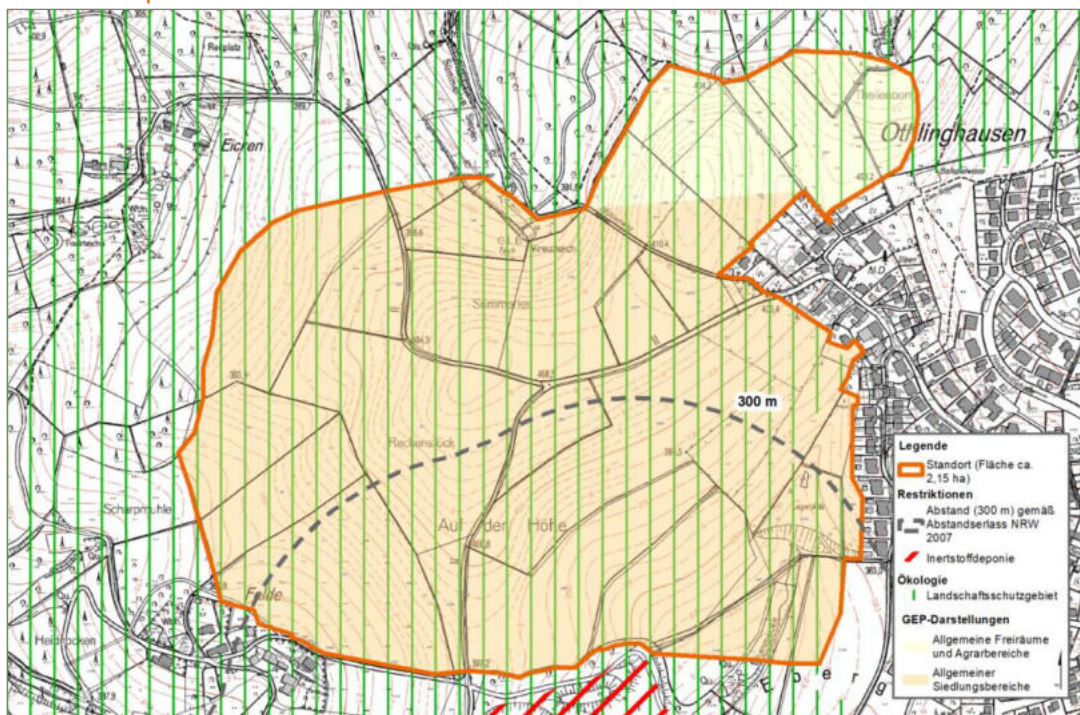


Abbildung 48: Restriktionsplan 14 Felde-Eicken;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 15 Dickenberg-Erweiterung

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Dickenberg (nördlicher Stadtrand)
Größe:	ca. 2,5 ha
Topographie:	gering hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeiner Siedlungsbereich FNP: Fläche für die Landwirtschaft
Umgebung:	Norden: Wohngebiet Osten: Wohngebiet Süden: landwirtschaftliche Fläche Westen: landwirtschaftliche Fläche

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 49: Standortübersicht (Luftbild) 15 Dickenberg-Erweiterung;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

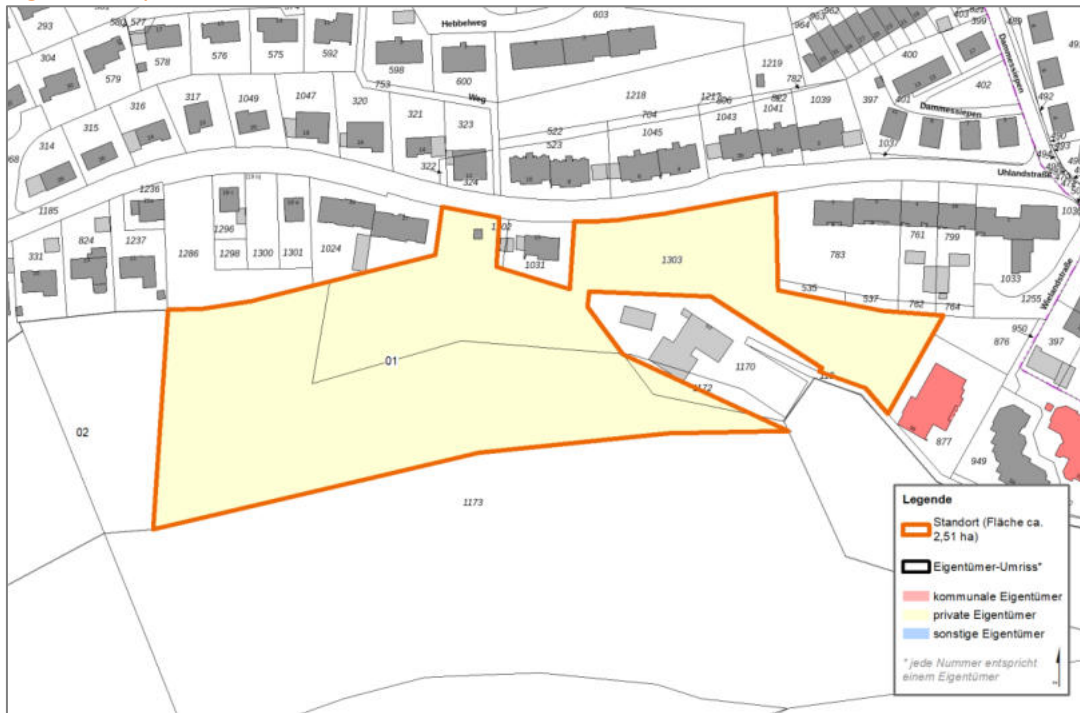


Abbildung 50: Eigentümerplan 15 Dickenberg-Erweiterung;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan



Abbildung 51: Restriktionsplan 15 Dickenberg-Erweiterung;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 16 Gevelndorf

Standortinformationen

Lage:	Stadtteil Gevelndorf/Wehberg (nördlicher Stadtrand)
Größe:	ca. 2,9 ha
Topographie:	stark hängig
Planungsrecht:	GEP: Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche FNP: Fläche für die Landwirtschaft
Umgebung:	Norden: Wohngebiet Osten: Wohngebiet Süden: forstwirtschaftliche Fläche Westen: Wohngebiet

Standortübersicht (Luftbild)



Abbildung 52: Standortübersicht (Luftbild) 16 Gevelndorf;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DOP, ALKIS: (unmaßstäblich)

Eigentümerplan

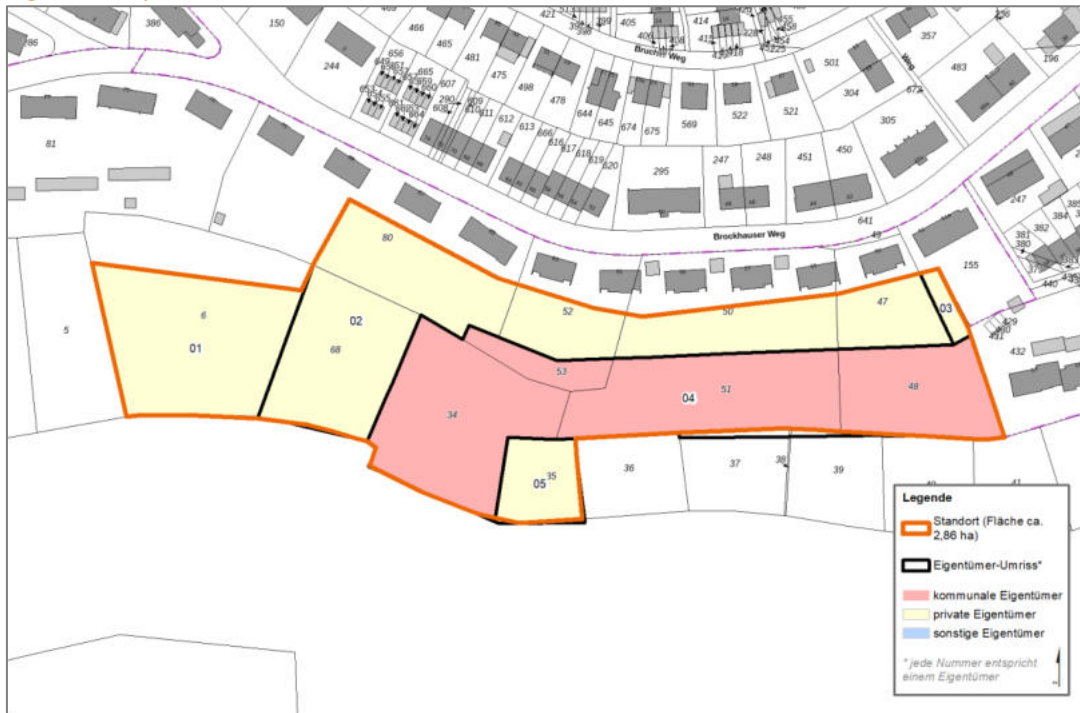


Abbildung 53: Eigentümerplan 16 Gevelndorf;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Restriktionsplan

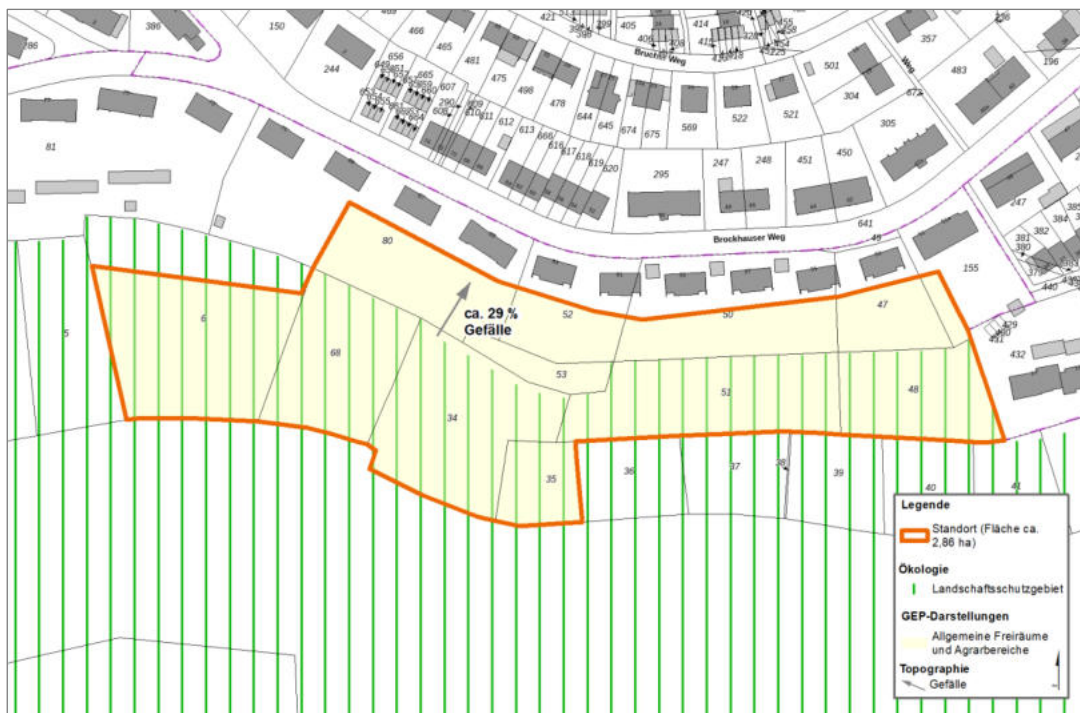


Abbildung 54: Restriktionsplan 16 Gevelndorf;
Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich)

Bewertung der Standorte und vorläufige Priorisierung

Anhand der Grunddaten aus den Steckbriefen sowie der weiteren standortbezogenen Daten zu den o.g. Kriterien erfolgt die Bewertung der Standorte. In Tabelle 5 wird ein Überblick über die Bewertung der Standorte für jedes Kriterium gegeben. Sind einem Kriterium mehrere Indikatoren zugeordnet, richtet sich die Punktevergabe nach der oben beschriebenen Methode.

Die nachfolgende Tabelle 5 zeigt das Ergebnis der ersten Aus- und Bewertung der Standorte in der Stufe 1. Neben den wichtigsten Kennziffern (Standortgröße, Eigentümeranzahl und potenzielle Wohneinheiten), kann aus der Tabelle abgelesen werden, wie ein Standort hinsichtlich der Erfüllung eines der drei Entwicklungsziele im Vergleich abgeschnitten hat. Die maximal erreichbare Wertung ist in der Kopfzeile vermerkt. Hierfür wurden die vergebenen Punkte je Indikator in eine Matrix (s. Anhang Bewertungsmatrizes) übertragen, aus der sich letztlich ein prozentuales Scoring errechnet.

Tabelle 5: Übersicht über die Bewertung der Kriterien je Standort;
Quelle: eigene Darstellung

		Standort															
Kriterium		01 Zaunkönigweg	02 Krähennocken	03 Klopstockweg	04 Rathmecker Weg	05 Birkenweg	06 Grüner Weg	07 Honseleer Straße	08 Markhahn	09 Eberg	10 Buschhauser Weg	11 Östlich Wettringhof	12 Diebesweg	13 Vogelsberg-Erweiterung	14 Felde-Eicken	15 Dickenberg-Erweiterung	16 Gevelindorf
ZIEL 1	Anzahl WE	30	10	10	20	10	20	20	10	30	10	40	20	30	40	30	40
	Aufwand / Kosten	10	20	20	30	20	40	30	30	20	30	20	20	20	20	30	10
	Sonstige Restriktionen	40	40	20	40	40	40	40	40	30	20	20	40	20	40	40	40
ZIEL 2	Eigentümersituation	20	20	20	30	20	30	20	20	20	20	40	30	20	20	20	20
	Planungsrechtliche Situation	30	40	30	30	30	40	40	30	30	40	20	20	10	20	20	10
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	10	20	20	40	20	30	20	20	30	40	20	10	20	40	10	10
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	20	30	30
	Sonstige Infrastruktur	20	30	20	20	20	30	30	20	20	20	20	30	30	20	20	20
	Naturschutzrechtliche Restriktionen	20	40	30	30	20	40	40	40	40	40	20	40	20	10	30	30
	Städtebauliche Integration	30	40	30	30	30	40	40	40	30	30	10	30	30	20	30	30

Optimal
Gut
Mittel
Schlecht

Tabelle 6: Vorläufige Priorisierung der Standorte;
 Quelle: eigene Darstellung

Rang	Nr.	Standort	Größe [ha]	Anzahl Eigentümer	Anzahl pot. WE	Ziel 1		Ziel 2	Ziel 3	Summe (max.100%)
						Anzahl pot. WE (max. 25%)	Aufwand „baureifes Land“ (max. 20%)	Eigentümer/ Planungsrecht (max. 15%)	Infrastruktur/ Naturschutz/ Integration (max. 40%)	
1	06	Grüner Weg / Gartenstraße	0,62	1	34	12,50%	20,00%	12,25%	35,00%	79,75%
2	07	Honseler Straße / Altheider Straße	1,64	15	41	12,50%	16,00%	9,50%	35,00%	73,00%
3	09	Eberg	2,15	3	86	18,75%	15,00%	9,25%	28,75%	71,75%
4	16	Gevelndorf	2,9	8	116	25,00%	12,00%	5,75%	27,50%	70,25%
5	15	Dickenberg-Erw.	2,51	2	63	18,75%	16,00%	6,75%	27,50%	69,00%
6	04	Rathmecker Weg	1,05	1	42	12,50%	16,00%	12,00%	27,50%	68,00%
7	13	Vogelberg-Erw.	3,54	5	89	18,75%	14,00%	6,50%	28,75%	68,00%
8	11	Östl. Wettringhof	6,5	2	163	25,00%	10,00%	11,50%	18,75%	65,25%
9	14	Felde-Eicken	31,19	32	1248	25,00%	12,00%	9,00%	18,75%	64,75%
10	01	Zaunkönigweg	2,79	12	70	18,75%	12,00%	7,75%	26,25%	64,75%
11	12	Diebesweg	0,92	1	37	12,50%	12,00%	8,75%	31,25%	64,50%
12	10	Buschhauser Weg	1,07	2	16	6,25%	18,00%	11,00%	28,75%	64,00%
13	08	Markhahn	0,4	3	10	6,25%	16,00%	8,50%	32,50%	63,25%
14	02	Krähenocken	0,95	17	14	6,25%	12,00%	9,50%	35,00%	62,75%
15	05	Birkenweg	1,17	10	18	6,25%	12,00%	8,50%	26,25%	53,00%
16	03	Klopstockweg	1,55	2	23	6,25%	10,00%	8,50%	27,50%	52,25%

Nach Abschluss der Stufe 1 fand ein zweiter Workshop mit den Fachdiensten der Stadt Lüdenscheid statt, in dem die vorläufige Priorisierung diskutiert und das weitere Vorgehen für die Stufe 2 abgestimmt wurde. An der ursprünglichen Standortauswahl (16 Standorte) wurden mehrere Anpassungen vorgenommen.

So wurden die Standorte **Klopstockweg (03)**, **Rathmecker Weg (04)** und **Dickenberg-Erweiterung (15)** aufgrund ihrer geographischen Nähe zueinander als ein Standort „Dickenberg“ zusammengeführt.

Der Standort **Diebesweg (12)** war zwischenzeitlich seitens des Planungsamtes der Stadt Lüdenscheid bauleitplanerisch weiterqualifiziert worden, sodass eine tiefergehende Betrachtung im Rahmen dieses Prozesses nicht mehr erforderlich wurde.

Die topographischen Herausforderungen sowie die geringe Größe des Standortes **Markhahn (08)** führten dazu, dass dieser Standort nicht weiter betrachtet werden sollte.

Zwei der betrachteten Standorte – **Östlich Wettringhof (11)** und **Felde-Eicken (14)** – stellten sich insbesondere aufgrund ihrer peripheren Lage am östlichen bzw. westlichen Siedlungsrand Lüdenscheids als Sonderfälle dar. Da der Fokus auf der Entwicklung integrierter Standorte liegt, wurde gemeinsam festgelegt, einen dieser beiden Sonderfälle in der Stufe 2 weiter zu bearbeiten, weil ohne die Aktivierung dieses Potenzials das Ziel 1 nicht zu erreichen wäre. Die Entscheidung wurde zugunsten des Standortes „Felde-Eicken“ getroffen, da dieser zum einen ein langfristiges Entwicklungspotenzial (rd. 31 ha) bietet und zum anderen angrenzend an den Stadtteil Othlinghausen eine größere Zentralität aufweist und besser in den Siedlungszusammenhang integriert werden kann.

Aufgrund der noch recht groben Annahmen, die hinsichtlich der realisierbaren Wohneinheiten und des zu erwartenden Aufwandes getroffen wurden, bestand Konsens darüber, dass auch zunächst schlechter bewertete Standorte wie bspw. Krähenkocken (02) oder Birkenweg (05) in der nächsten Stufe durch ein städtebauliches Konzept und eine Grobkostenschätzung konkretisiert werden sollten. Insgesamt wurden daher 11 Standorte in die Stufe 2 überführt:

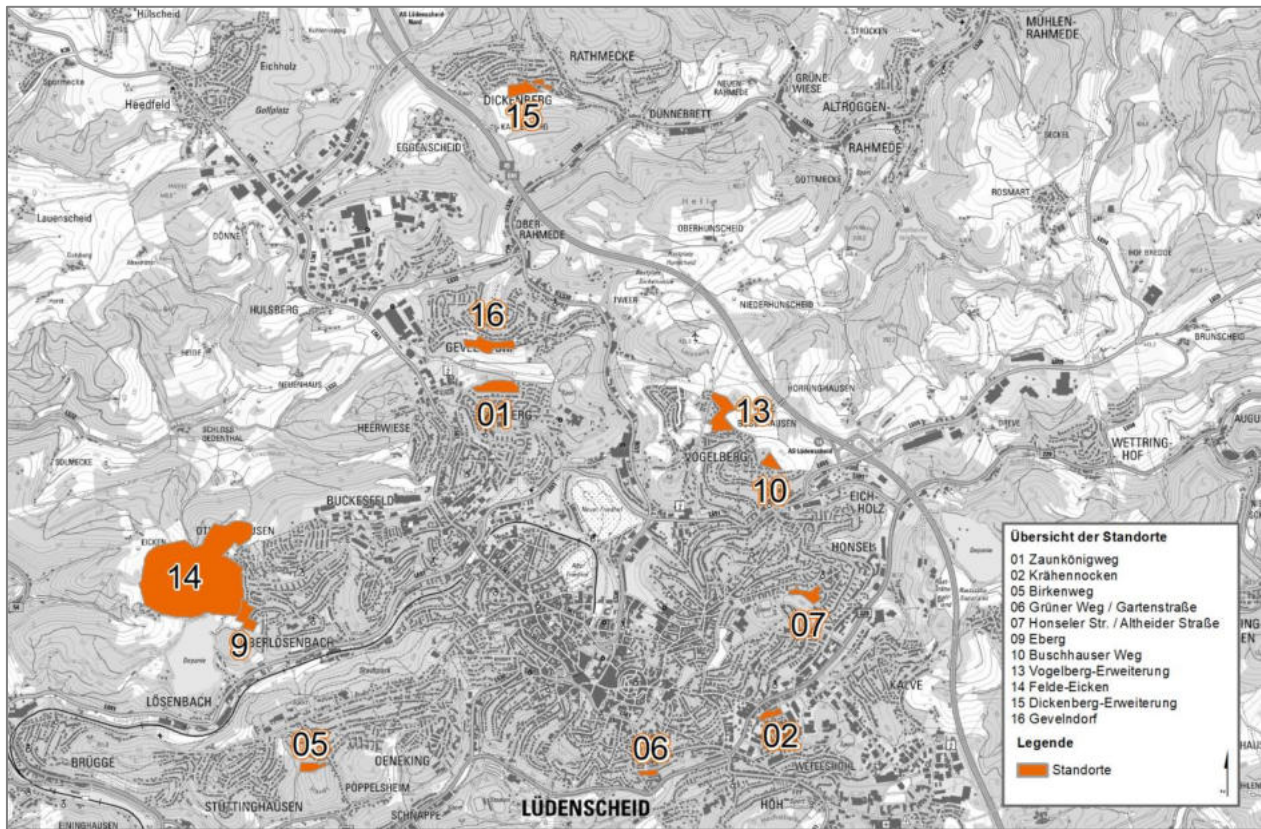


Abbildung 55: Ausgewählte Standorte für die Stufe 2
 Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW DTK (unmaßstäblich)

Stufe 2: Vertiefende Leistungen

Aufbauend auf den gesammelten Erkenntnissen der Stufe 1 und der vorläufigen Priorisierung wurden, wie oben bereits beschrieben, insgesamt 11 Standorte ausgewählt, die in der zweiten Stufe vertiefend betrachtet werden sollen. Die vertiefenden Leistungen unterteilen sich hierbei auf mehrere Teilleistungen:

1. Städtebauliches Konzept
2. Erschließungskonzept
3. Grobkosten- und Erlösschätzung
4. Erste Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Die Teilleistungen haben das Ziel, die Aktivierung der Baulandpotenziale weiter zu konkretisieren und die neu gewonnenen Erkenntnisse in die abschließende, faktische Priorisierung einfließen zu lassen. Die Teilleistungen werden im Folgenden näher erläutert. Die Darstellung der Ergebnisse aller Teilleistungen erfolgt in Form eines „ausführlichen Standortsteckbriefs“.

Städtebauliches Konzept

Für jeden Standort werden städtebauliche Konzepte entworfen, die die planerischen Überlegungen und Ideen in einen Vorschlag für die konkrete Bau- und Freiraumstruktur übersetzt. Der Maßstab bewegt sich, je nach Standortgröße, bei 1:1.000 bzw. 1:2.000.

Die Bestandaufnahme des Plangebietes und der Mikrolage ist bereits in Stufe 1 erfolgt (vgl.

Die Standorte – Überblick). Bestandteile der städtebaulichen Konzeptionen sind – unter Berücksichtigung der funktionalen und räumlichen Gegebenheiten – im Konkreten:

- die Darstellung der Wohnbauflächen,
- die Beschreibung der Bebauung (Wohntypologie, Anzahl Wohneinheiten, Geschossigkeit)
- die Darstellung der verkehrlichen Erschließungsflächen inkl. der Flächen für den ruhenden Verkehr
- die Darstellung der Grün- und Freiflächen inkl. ggf. erforderlicher Regenrückhaltesysteme.

Auf Basis der spezifischen Merkmale des Standortes und seiner näheren Umgebung werden zunächst mehrere Varianten erarbeitet. Die Varianten werden gemeinsam mit der Stadtverwaltung diskutiert und ggf. erneut angepasst, sodass letztlich eine Vorzugsvariante des städtebaulichen Konzeptes für jeden Standort vorliegt.

Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept greift das ausgewählte städtebauliche Konzept auf und präzisiert vor allem die entwässerungstechnische Erschließung am Standort. In Abstimmung mit den städtischen Entwässerungsbetrieben SELH (Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid) wird in Abhängigkeit der örtlichen naturräumlich-topographischen (z. B. Hangneigung) und technischen Gegebenheiten (vorhandene Kanalsysteme und Kapazitäten) das Entwässerungssystem definiert. Die Definition umfasst neben der

Bestimmung des Ableitungssystems auch den Umgang mit dem Thema Niederschlag und den hierzu benötigten Flächen (z. B. Regenrückhaltebecken).

Grobkostenschätzung

Die Grobkostenschätzung stellt eine überschlägige Kalkulation der Kosten der relevanten Gewerke auf Grundlage der Erschließungs- und Entwässerungskonzepte dar. Sie ermöglicht somit eine Ersteinschätzung der ökonomischen Machbarkeit der Standortentwicklung. Da es sich bei den Standorten um nicht bebaute Flächen handelt, beschränkt sich die Kostenschätzung auf die verkehrliche als auch die entwässerungstechnischen Erschließungskosten. Herrichtungskosten sind nicht mitbetrachtet worden.

Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Eine grundsätzliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Baulandaktivierung ist die Verfügbarkeit der Fläche. Um eine erste Übersicht über die Flächenverfügbarkeit an den einzelnen Standorten zu erhalten, wird an alle Eigentümer ein Fragebogen verschickt (s. Anhang Fragebogen). Für einen umfassenden Überblick werden neben Fragen zur aktuellen Nutzung auch das Interesse an einer Eigenentwicklung bzw. einem Verkauf des Grundstücks abgefragt. Ebenso erfolgt die Abfrage von Gründen für die bisher nicht erfolgte Entwicklung einer Fläche.

Die Standorte – Steckbriefe Teil 2

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Stufe 2 als Ergänzung der oben gezeigten Steckbriefe dargestellt.

Besonderheit: Birkenweg und Felde-Eicken

Bereits in der ersten Stufe wurden die Erschließungssituation und die Topographie am Standort Birkenweg (05) als große Herausforderungen für eine wohnbauliche Entwicklung bewertet. Dies bestätigte sich bei der Erarbeitung einer ersten Konzeption für diesen Standort. Aufgrund der zu erwartenden Aufwandskosten für Erschließung und Entwässerung wurde die Bearbeitung des Birkenwegs daher frühzeitig in der Stufe 2 einvernehmlich beendet und weder eine Vorzugsvariante oder Grobkostenschätzung noch eine Eigentümerbefragung durchgeführt.

Der Standort Felde-Eicken (14) nimmt aufgrund seiner Größe – ca. 31 ha – und der geschätzten Anzahl von rd. 1.250 potenziellen Wohneinheiten eine besondere Rolle in der Gesamtstrategie zur Aktivierung der Baulandpotenziale ein. Anders als bei den restlichen 10 Standorten, wurde hier kein städtebauliches Konzept, sondern ein erstes schematisches Leitbild (Abbildung 56) mit einer stufenweise Erschließung und Entwicklung des Standortes erarbeitet. Eine Grobkostenschätzung ist auf dieser Grundlage in der Stufe 2 nicht möglich, sodass auch eine Vergleichbarkeit mit den restlichen Standorten nicht gegeben ist. Dem Standort wird ein hohes Entwicklungspotenzial zugesprochen – nicht zuletzt aufgrund der hohen Resonanz bezüglich der Mitwirkungsbereitschaft (Abbildung 57). In das Ranking der faktischen Priorisierung ist „Felde-Eicken“ aus den oben genannten Gründen jedoch nicht aufgenommen worden, sondern wird als Sonderfall mitgeführt.

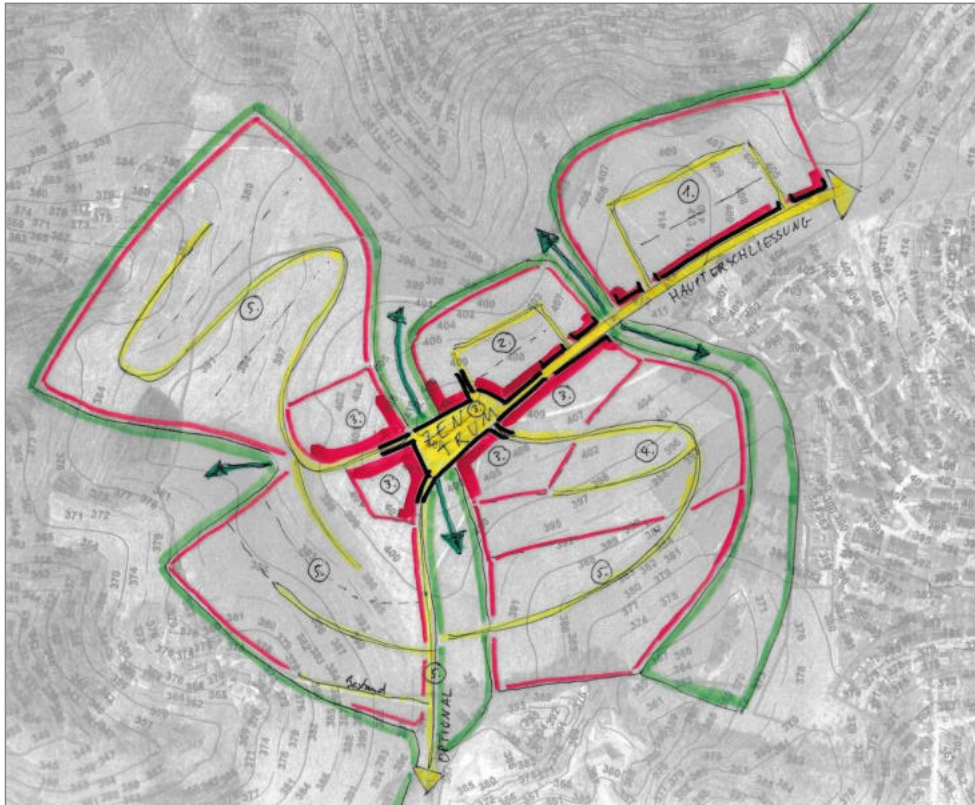


Abbildung 56: Leitbild 14 Felde-Eicken;
Quelle: eigene Darstellung

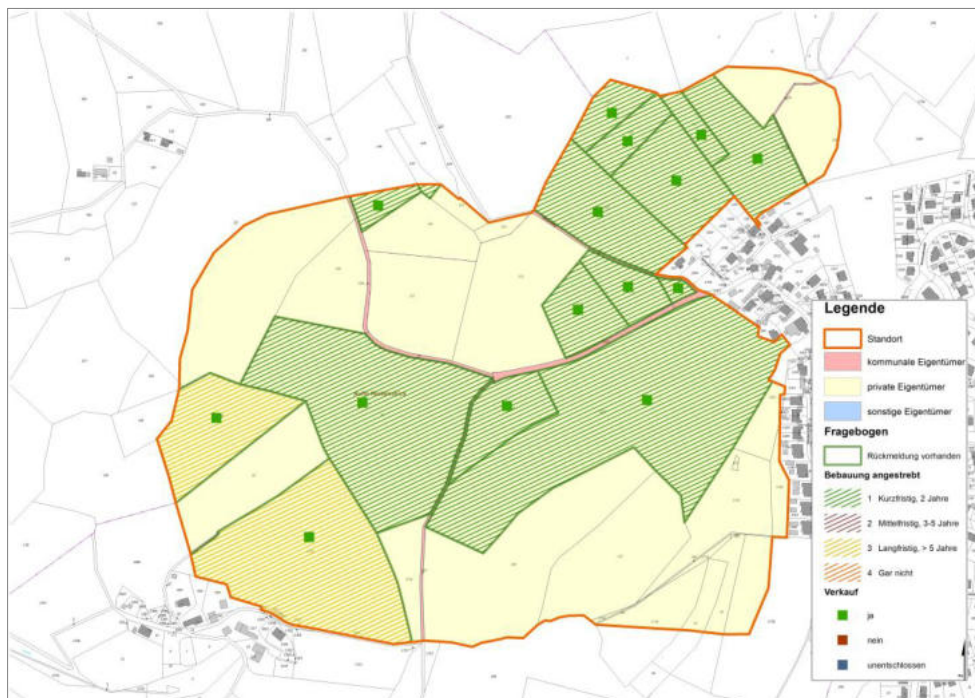


Abbildung 57: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 14 Felde-Eicken
Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich)

Standortsteckbrief – 01 Zaunkönigweg

Städtebauliches Konzept



Abbildung 58: Städtebauliches Konzept 01 Zaunkönigweg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche:	27.900 m²
Wohnbauland:	22.300 m ²
Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Mulden)	1.300 m ²
Erschließungsfläche:	4.300 m ²
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	40 WE
davon EFH	16 WE
davon RH	24 WE

Erschließungsplan



Abbildung 59: Erschließungskonzept 01 Zaunkönigweg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK

Grobkostenschätzung

Verkehr & Grünflächen	Menge	Gesamtpreis (netto)
Erschließungsfläche:	4.300 m ²	645.000 €
Grünfläche (Mulden)	0 m ²	0 €
Grünflächen:	400 m ²	20.000 €
Entwässerung		
Schmutzwasserkanal:	820 m	410.000 €
Regenwasserkanal:	510 m	357.000 €
Regenrückhaltebecken:	800 m ²	240.000 €
Gesamtkosten:		1.672.000 €

Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie

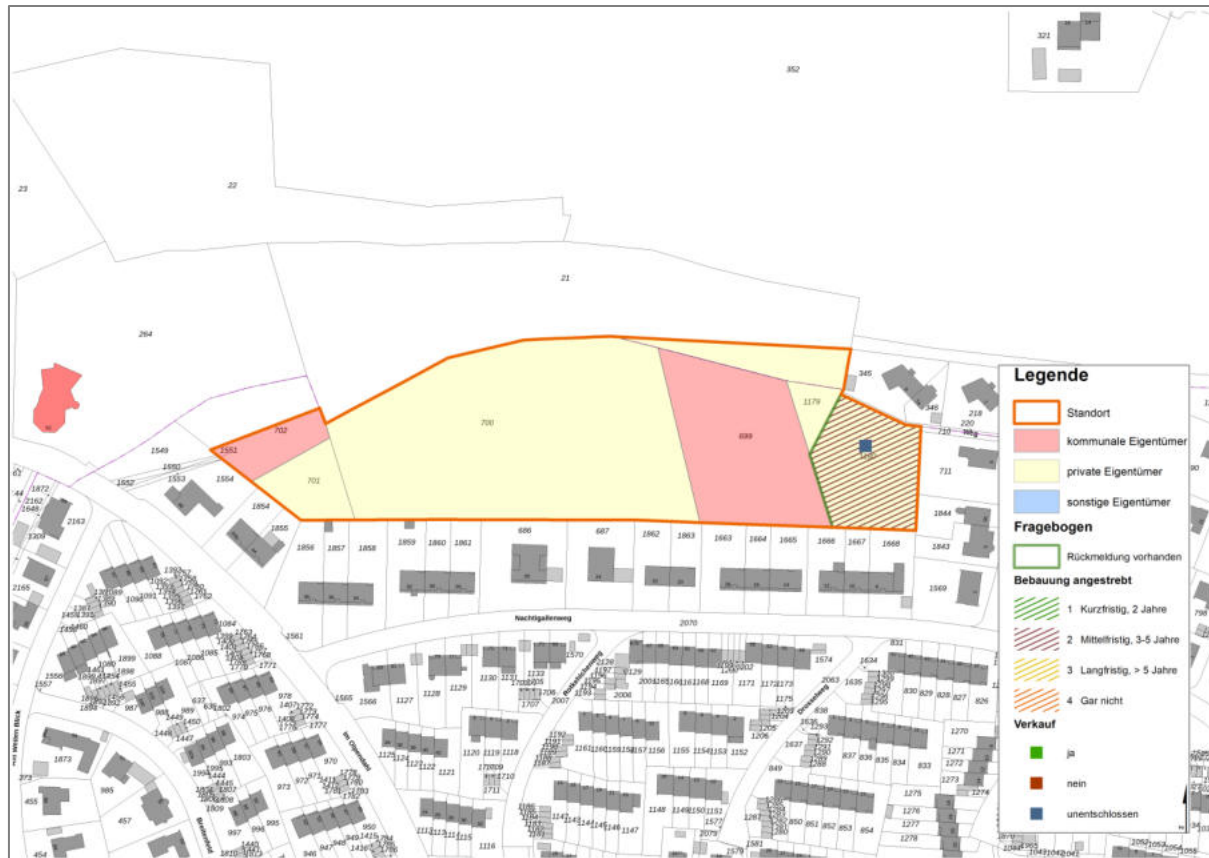


Abbildung 60: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 01 Zaunkönigweg;
Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: DTK

Ergebnisse der Befragung

Anzahl und Art der Eigentümer:	11 private Eigentümer; 1 kommunaler Eigentümer
Rückmeldung insgesamt:	1
Anzahl der Eigentümer, die eine Bebauung anstreben:	1
Anzahl der Eigentümer, die sich einen Verkauf vorstellen können:	0 (1 noch unentschieden)

Standortsteckbrief – 02 Krähennocken

Städtebauliches Konzept

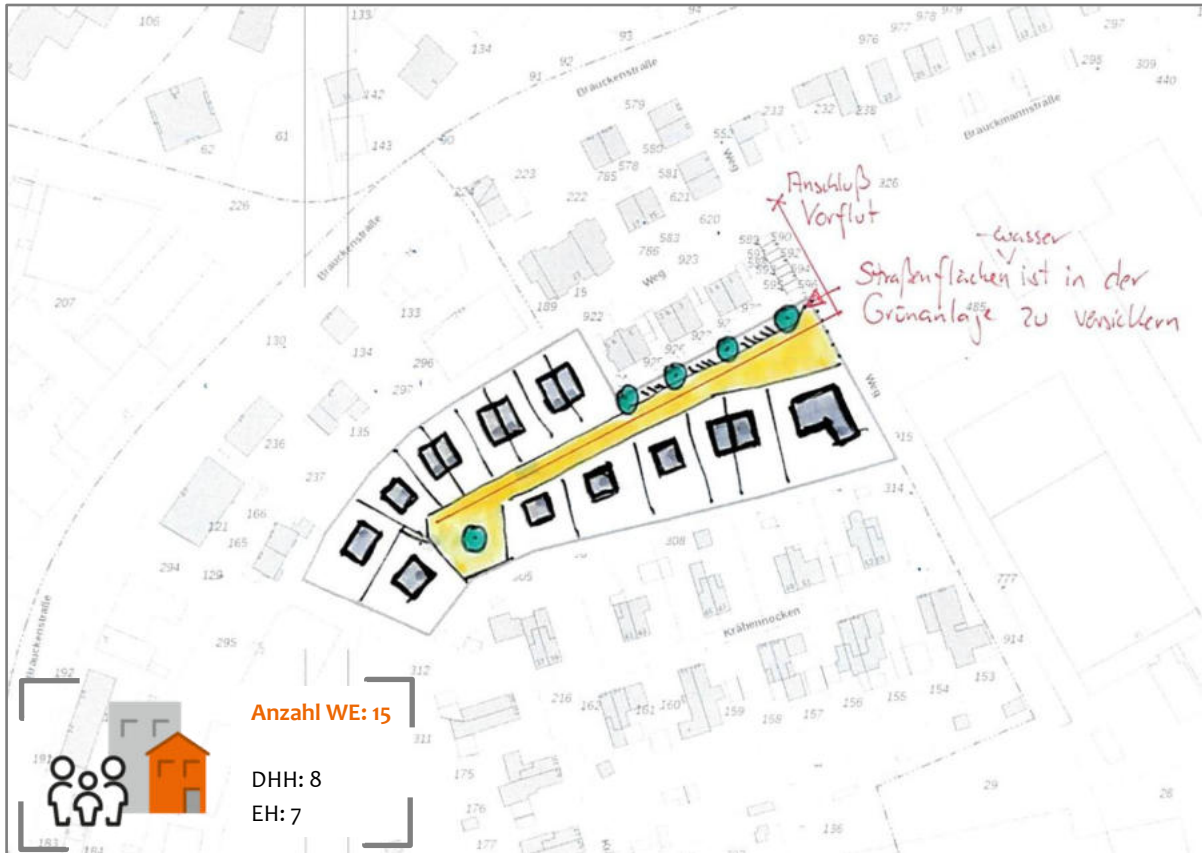


Abbildung 61: Städtebauliches Konzept 02 Krähennocken;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche:	9.500 m²
Wohnbauland:	7.200 m ²
Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Mulden)	300 m ²
Erschließungsfläche:	2.000 m ²
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	15 WE
davon EFH	7 WE
davon DHH	8 WE

Erschließungsplan

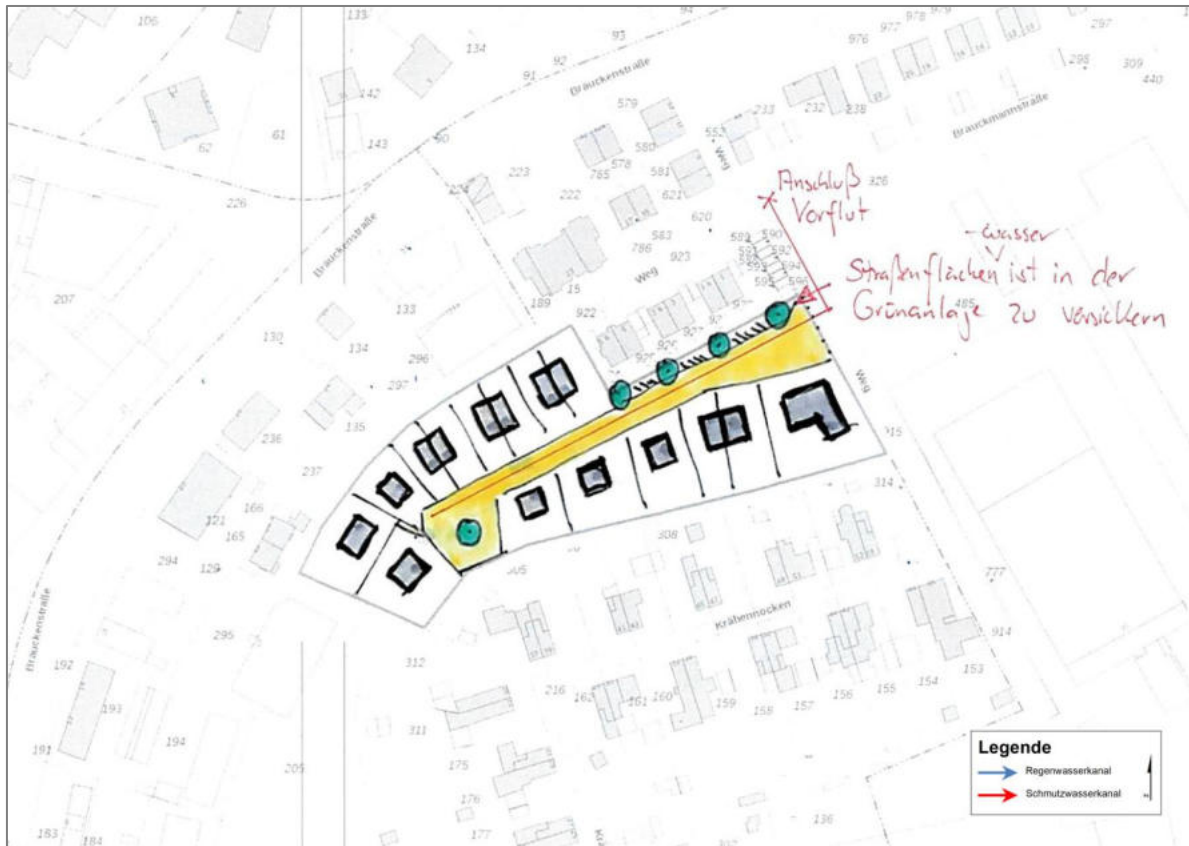


Abbildung 62: Erschließungskonzept 02 Krähennocken;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK

Grobkostenschätzung

Verkehr & Grünflächen	Menge	Gesamtpreis (netto)
Erschließungsfläche:	2.000 m ²	300.000 €
Grünfläche (Mulden)	300 m ²	39.000 €
Grünflächen:	0 m ²	0 €
Entwässerung		
Schmutzwasserkanal:	170 m	85.000 €
Regenwasserkanal:	0 m	0 €
Gesamtkosten:		424.000 €

Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie

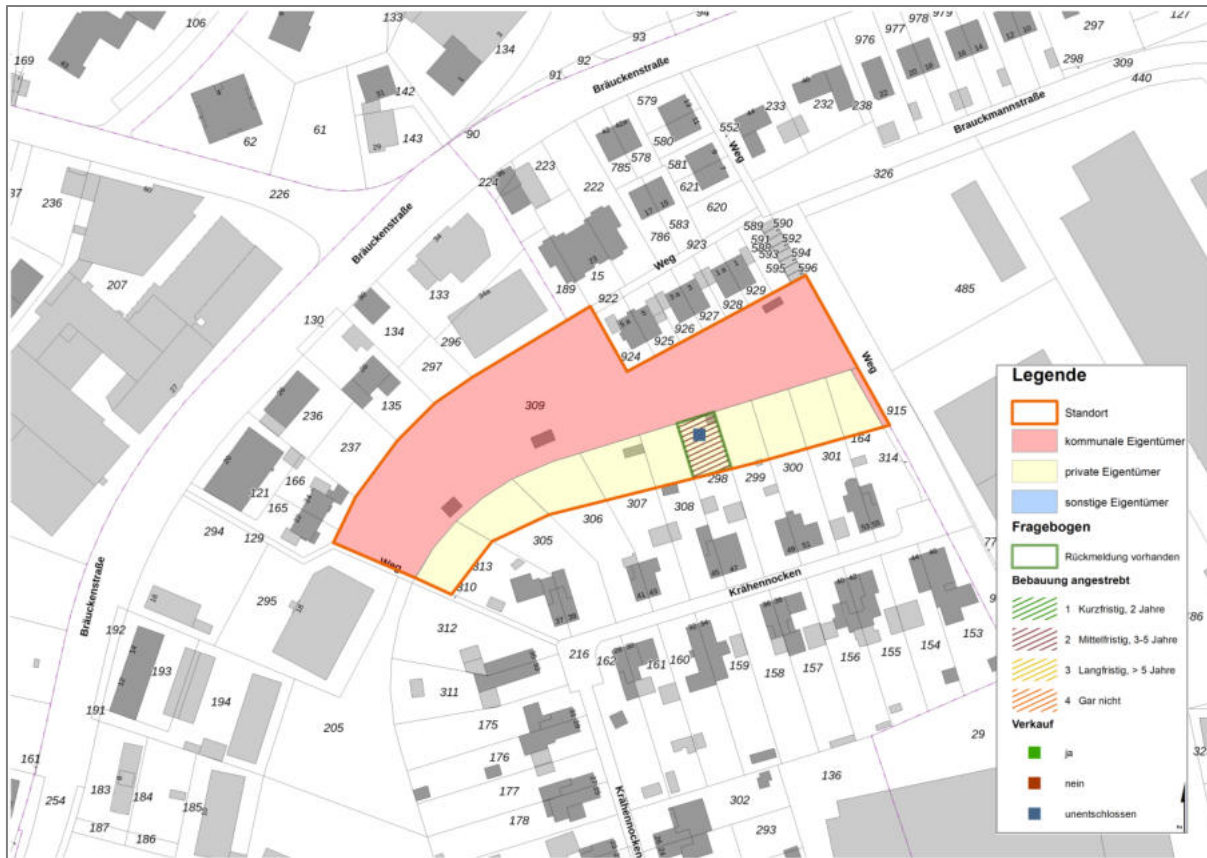


Abbildung 63: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 02 Krähennocken;
Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: DTK

Ergebnisse der Befragung

Anzahl und Art der Eigentümer:	16 private Eigentümer; 1 kommunaler Eigentümer
Rückmeldung insgesamt:	1
Anzahl der Eigentümer, die eine Bebauung anstreben:	1
Anzahl der Eigentümer, die sich einen Verkauf vorstellen können:	0 (1 noch unentschieden)

Standortsteckbrief – 06 Grüner Weg

Städtebauliches Konzept



Abbildung 64: Städtebauliches Konzept 06 Grüner Weg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche:	6.200 m²
Wohnbauland:	6.200 m²
Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Mulden)	0 m ²
Erschließungsfläche:	0 m² (eigene Stellplätze)
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	62 WE
davon MFH	62 WE

Standortsteckbrief – 07 Honseler Str. / Altheider Straße

Städtebauliches Konzept

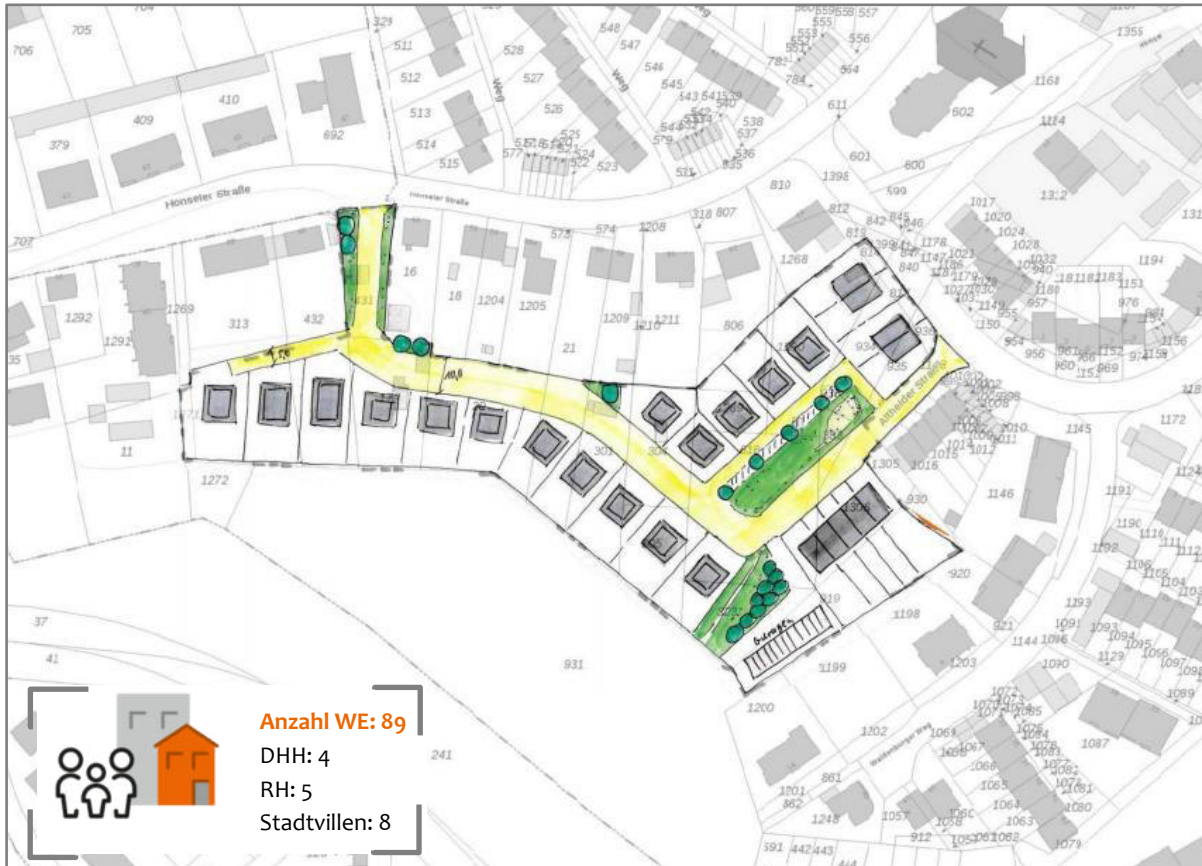


Abbildung 66: Städtebauliches Konzept 07 Honseler Str. / Altheider Straße;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich)

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche:	16.400 m²
Wohnbauland:	11.200 m ²
Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Mulden)	1.500 m ²
Erschließungsfläche:	3.700 m ²
Anzahl Wohneinheiten	89 WE
davon DHH	4 WE
davon RH	5 WE
davon Stadtvillen	80 WE

Erschließungsplan



Abbildung 67: Erschließungskonzept 07 Honseler Str. / Altheider Straße;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich)

Grobkostenschätzung

	Menge	Gesamtpreis (netto)
Verkehr & Grünflächen		
Erschließungsfläche:	3.700 m ²	555.000 €
Grünfläche (Mulden)	350 m ²	45.500 €
Grünflächen:	750 m ²	37.500 €
Entwässerung		
Schmutzwasserkanal:	260 m	130.000 €
Regenwasserkanal:	230 m	161.000 €
Regenrückhaltebecken:	400 m ²	120.000 €
Gesamtkosten:		1.049.000 €

Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie



Abbildung 68: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 07 Honselers Str. / Altheider Straße;
Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich)

Ergebnisse der Befragung

Anzahl und Art der Eigentümer:	14 private Eigentümer; 1 kommunaler Eigentümer
Rückmeldung insgesamt:	4
Anzahl der Eigentümer, die eine Bebauung anstreben:	3
Anzahl der Eigentümer, die sich einen Verkauf vorstellen können:	1 (3 noch unentschieden)

Standortsteckbrief – 09 Eberg

Städtebauliches Konzept



Abbildung 69: Städtebauliches Konzept 09 Eberg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche:	21.400 m²
Wohnbauland:	16.200 m ²
Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Mulden)	3.300 m ²
Erschließungsfläche:	1.900 m ²
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	29 WE
davon EFH	16 WE
davon DHH	8 WE
davon MFH	5 WE

Erschließungsplan



Abbildung 70: Erschließungskonzept 09 Eberg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK

Grobkostenschätzung

Verkehr & Grünflächen	Menge	Gesamtpreis (netto)
Erschließungsfläche:	1.900 m ²	285.000 €
Grünflächen:	(Freiraum) 3.300 m ²	0 €
Entwässerung		
Schmutzwasserkanal:	220 m	132.000 €
Druckleitung:	200 m	90.000 €
Pumpstation:	2 m ²	60.000 €
Gesamtkosten:		567.000 €

Ergebnis der Befragung

Seitens der Eigentümer am Standort ist keine Rückmeldung auf die Fragebögen erfolgt.

Standortsteckbrief –10 Buschhauser Weg

Städtebauliches Konzept



Abbildung 71: Städtebauliches Konzept 10 Buschhauser Weg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche:	10.700 m²
Wohnbauland:	9.400 m ²
Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Mulden)	0 m ²
Erschließungsfläche:	1.300 m ²
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	18 WE
davon EFH	18 WE
davon DHH	0 WE
davon MFH	0 WE

Erschließungsplan



Abbildung 72: Erschließungskonzept 10 Buschhauser Weg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK

Grobkostenschätzung

Verkehr & Grünflächen	Menge	Gesamtpreis
Erschließungsfläche:	(privat) 1.300 m ²	0 €
Entwässerung		
Mischwasser:	210 m	147.000 €
Regenwasser:	0 m	0 €
Gesamtkosten:		147.000 €

Ergebnis der Befragung

In Abstimmung mit der Stadt Lüdenscheid hat keine Befragung der Eigentümer an diesem Standort stattgefunden.

Standortsteckbrief – 13 Vogelberg

Städtebauliches Konzept



Abbildung 73: Städtebauliches Konzept 13 Vogelberg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche:	16.100 m²
Wohnbauland:	13.500 m ²
Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Mulden)	1.800 m ²
Erschließungsfläche:	800 m ²
Regenrückhaltebecken	520 m ²
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	27 WE
davon EFH	27 WE

Erschließungsplan

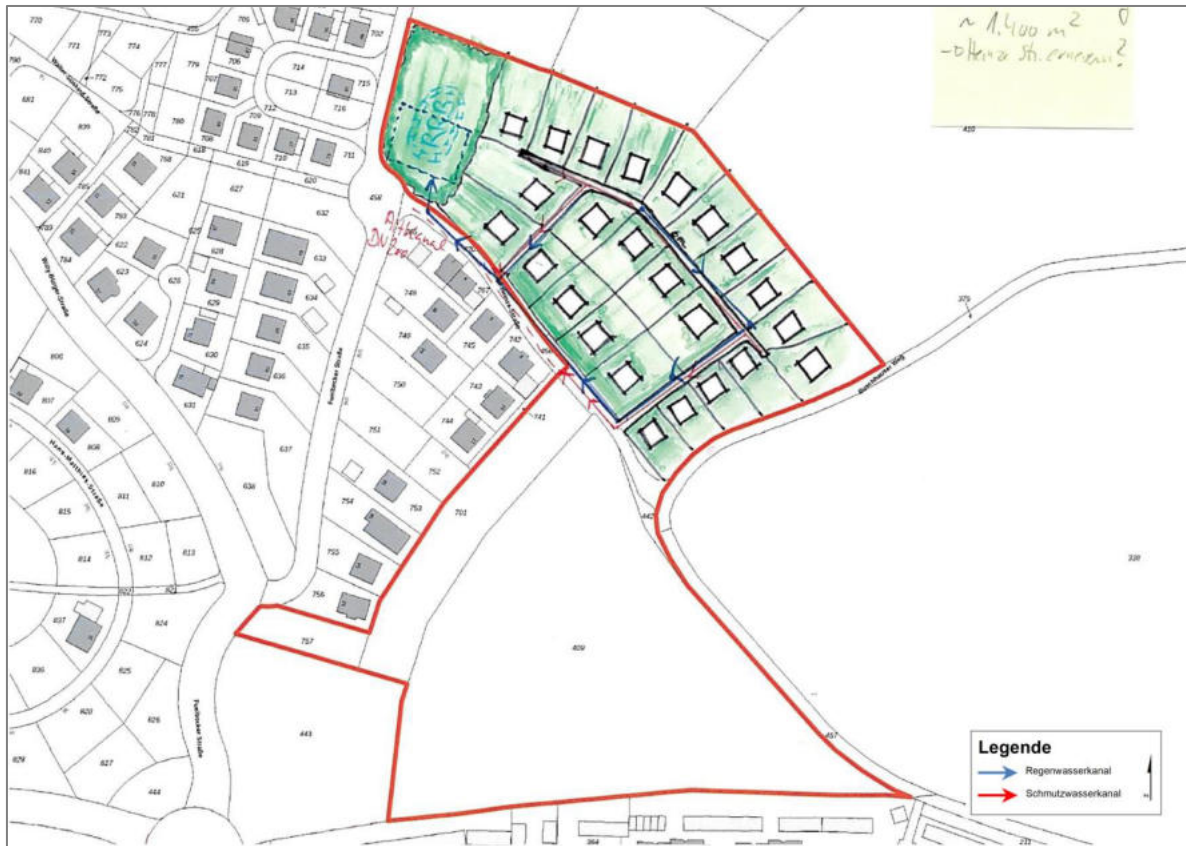


Abbildung 74: Erschließungskonzept 13 Vogelberg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK

Grobkostenschätzung

Verkehr & Grünflächen	Menge	Gesamtpreis
Erschließungsfläche:	800 m ²	120.000 €
Grünflächen:	(Freiraum) 1280 m ²	0 €
Entwässerung		
Schmutzwasserkanal:	250 m	125.000 €
Regenwasserkanal:	270 m	189.000 €
Regenrückhaltebecken:	520 m ²	156.000 €
Gesamtkosten:		590.000 €

Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie

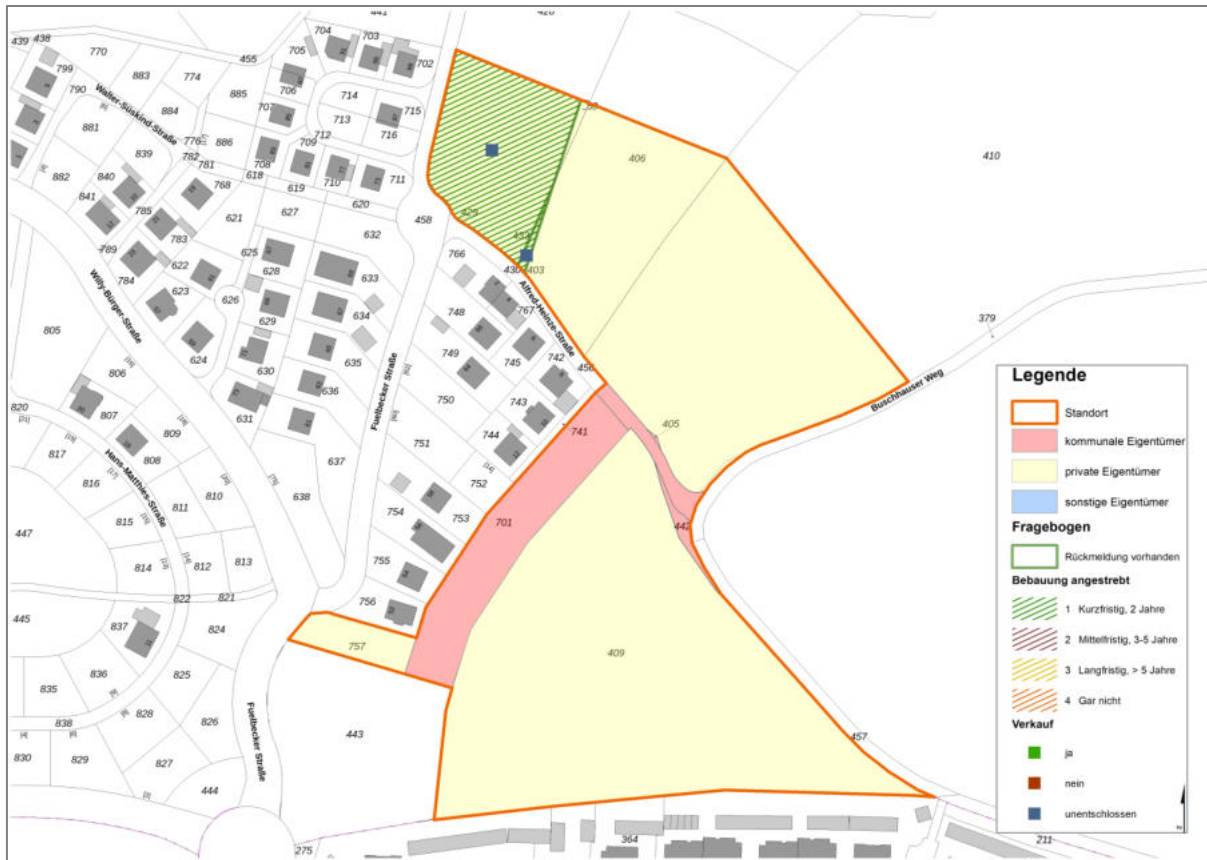


Abbildung 75: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 13 Vogelberg;
Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: DTK

Ergebnisse der Befragung

Anzahl und Art der Eigentümer:	4 private Eigentümer; 1 kommunaler Eigentümer
Rückmeldung insgesamt:	1
Anzahl der Eigentümer, die eine Bebauung anstreben:	1
Anzahl der Eigentümer, die sich einen Verkauf vorstellen können:	0 (1 noch unentschieden)

Standortsteckbrief –15 Dickenberg

Städtebauliches Konzept



Abbildung 76: Städtebauliches Konzept 15 Dickenberg;
 Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche:	56.000 m²
Wohnbauland:	23.000 m ²
Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Mulden)	29.000 m ²
Erschließungsfläche:	4.000 m ²
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	63 WE
davon DHH	10 WE
davon EFH	38 WE
davon MFH	15 WE

Erschließungsplan



Abbildung 77: Erschließungskonzept 15 Dickenberg;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK

Grobkostenschätzung

Verkehr & Grünflächen	Menge	Gesamtpreis
Erschließungsfläche:	4.000 m ²	600.000 €
Grünflächen:	(Freiraum) 28.200 m ²	0 €
Entwässerung		
Schmutzwasser:	370 m	222.000 €
Regenwasser:	400 m	300.000 €
Regenrückhaltebecken	800 m ²	240.000 €
Gesamtkosten:		1.362.000 €

Ergebnis der Befragung

Seitens der Eigentümer am Standort ist keine Rückmeldung auf die Fragebögen erfolgt.

Standortsteckbrief – 16 Gevelndorf

Städtebauliches Konzept



Abbildung 78: Städtebauliches Konzept 16 Gevelndorf;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK

Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche:	29.000 m²
Wohnbauland:	21.000 m ²
Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken und Mulden)	5.500 m ²
Erschließungsfläche:	2.500 m ²
Anzahl Wohneinheiten (gesamt)	44 WE
davon DHH	8 WE
davon EFH	36 WE

Erschließungsplan



Abbildung 79: Erschließungskonzept 16 Gevelndorf;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK

Grobkostenschätzung

Verkehr & Grünflächen	Menge	Gesamtpreis
Erschließungsfläche:	2.500 m ²	375.000 €
Grünflächen:	5.500 m ²	275.000 €
Entwässerung		
Schmutzwasserkanal:	330 m	198.000 €
Regenwasserkanal:	260 m	182.000 €
Stauraumkanal (Schätzung):	(Länge unbekannt) 1 Stk.	250.000 €
Druckleitung SW:	45 m	20.250 €
Pumpstation:	3 Stk.	90.000 €
Gesamtkosten:		1.390.250 €

Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie

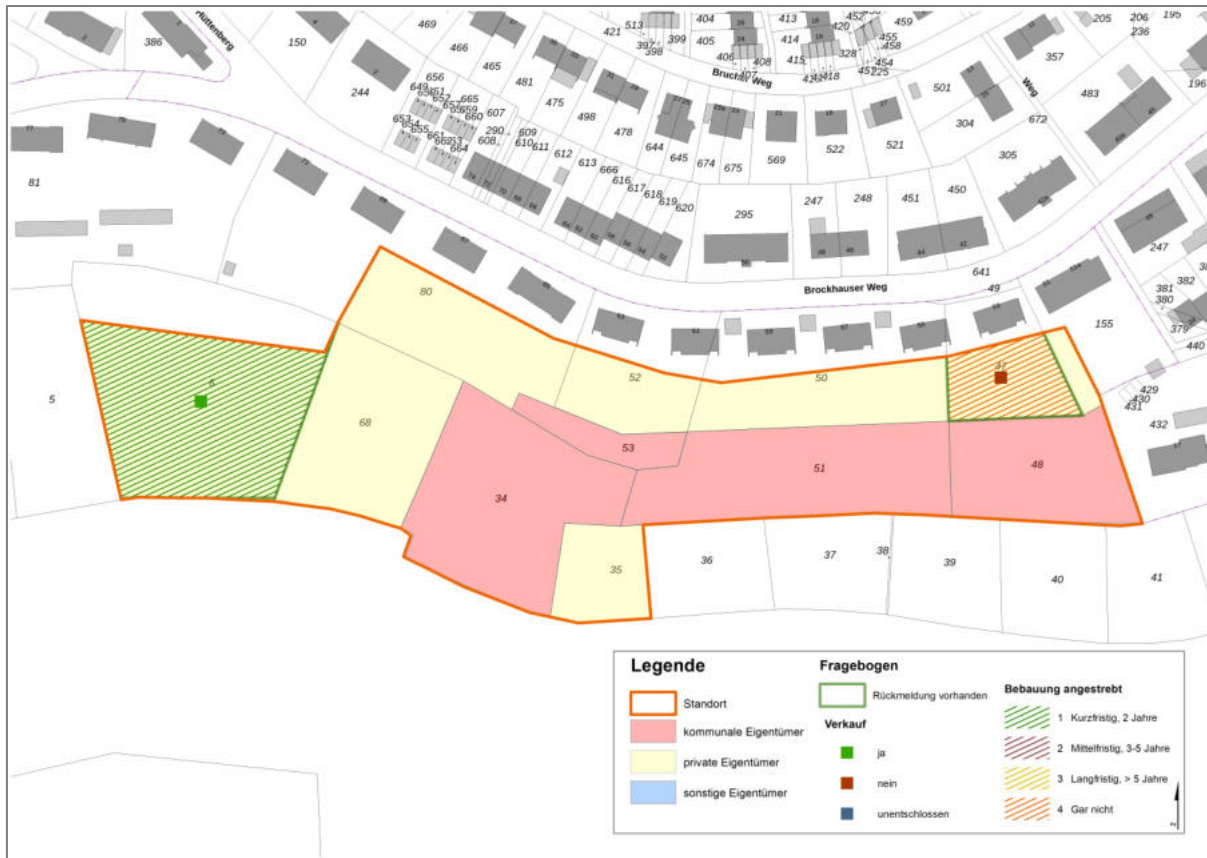


Abbildung 80: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 16 Gevelindorf;
Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: DTK

Ergebnisse der Befragung

Anzahl und Art der Eigentümer:	7 private Eigentümer; 1 kommunaler Eigentümer
Rückmeldung insgesamt:	2
Anzahl der Eigentümer, die eine Bebauung anstreben:	1
Anzahl der Eigentümer, die sich einen Verkauf vorstellen können:	1 (0 noch unentschieden)

Stufe 3: Faktische Priorisierung

In der dritten Stufe werden die Ergebnisse der vorläufigen Priorisierung (Stufe 1) mit den neu gewonnenen Erkenntnissen aus den vertiefenden Leistungen (Stufe 2) verschnitten. So fließen – insbesondere auf Grundlage der städtebaulichen Konzepte und Grobkostenschätzungen – die konkretisierten Annahmen zur Anzahl der potenziellen Wohneinheiten und zum Erschließungsaufwand in das Ranking aus der Stufe 1 ein. Um eine doppelte Bewertung dieser Kriterien zu vermeiden, wird das Ranking ohne Betrachtung des Ziels 1 zugrunde gelegt. Den Kriterien wird in der faktischen Priorisierung (Rang im vorläufigen Ranking, Anzahl Wohneinheiten, Erschließungsaufwand pro Wohneinheit) eine Punktezahl von 10 (bester Standort) bis 2 (schlechtester Standort) zugeordnet. Im Falle der Anzahl der potenziellen Wohneinheiten wird die Punktzahl verdoppelt, um dem Stellenwert dieses Kriteriums gerecht zu werden. Die Punkte werden anschließend für jeden Standort summiert. Das Ergebnis ist eine abschließende faktische Priorisierung der in Stufe 3 verbliebenen Standorte.

Änderungen zur vorläufigen Priorisierung

Die mit der Stadt abgestimmten städtebaulichen Konzepte inkl. Erschließungskonzept bieten insgesamt zu folgenden Aspekten konkretere Erkenntnisse, die in einer starken Wechselbeziehung miteinander stehen:

Nettobauland: Die tatsächlich bebaubare Fläche wird durch mehrere Faktoren beeinflusst, die je nach Standort und Standorteigenschaften unterschiedlich ausfällt. So eignen sich steile Hangneigungen nur zu einem geringeren Grad als Bauland; auch der verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließungsaufwand kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (z. B. Größe und Zuschnitt des Baugebietes; Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) zu einer Reduzierung des Nettobaulands führen.

Anzahl der Wohneinheiten: Zu Beginn der Bearbeitung führte die Stadt im gemeinsamen Workshop an, dass sich eine Wohnbaulandentwicklung in Lüdenscheid in der Regel nach Art und Maß an der unmittelbaren Umgebung orientiere und sich in diese einfügt sowie den aktuellen gesamtstädtischen Wohnraumbedarf berücksichtigen solle. Um diesem Anspruch, aber auch dem landesplanerischen Ziel einer flächensparenden Entwicklung, gerecht zu werden, sollte im Zuge der Bearbeitung auch die jeweils verträgliche Dichte an einem Standort bestimmt werden. Als Grundlage diene hierzu ein Dichtetypologie-Modell der Bezirksregierung Düsseldorf das gemeinsam mit der Stadt auf die Lüdenscheider Gegebenheiten hinsichtlich Wohneinheiten pro Hektar angepasst wurde (s. Tabelle 10). Somit ist an jedem Standort, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, eine standortspezifische Bebauungsstruktur zu planen, die einen möglichst hohen Beitrag zum Ziel 1 leisten kann, dabei aber bedarfsgerecht sowie maß- und sinnvoll ist. Zusätzlich führen, wie oben erwähnt, topographische Eigenschaften und der Erschließungsaufwand zu der konkreten Nettobaufläche. Diese Aspekte in Verbindung mit der standortspezifischen Bebauungsdichte führen zu einer konkreteren Anzahl der Wohneinheiten als in Stufe 1.

Erschließungsaufwand: Der Aufwand für die verkehrliche sowie entwässerungstechnische Erschließung wird ebenfalls durch mehrere Faktoren beeinflusst. Neben den naturräumlich-

topographischen Standorteigenschaften beeinflussen auch die bereits vorhandenen technischen Anlagen und Kapazitäten (z. B. Kanalsystem) den tatsächlichen Aufwand. So erfordern bspw. starke Hangneigungen die Installation einer Hebeanlage für die Entwässerung des Standortes. Diese gesamtheitliche Erschließung bedeutet, neben den bereits oben beschriebenen Auswirkungen auf die tatsächlich bebaubare Fläche, einen zusätzlichen, standortabhängigen Kostenaufwand.

Ergebnis/Ranking

Die Erkenntnisse zu den Aspekten Nettobauland, Anzahl der Wohneinheiten sowie Erschließungsaufwand werden zur Konkretisierung der Entwickelbarkeit der Standorte und somit zur Entwicklungszielerreichung herangezogen.

Die faktische Priorisierung basiert hierbei auf der Gegenüberstellung der neun verbliebenen Standorte (vgl. Abbildung 55) hinsichtlich folgender Aspekte:

- Anzahl der potenziellen Wohneinheiten
- Kosten für Erschließung und Entwässerung pro Wohneinheit
- Ergebnis der vorläufigen Priorisierung (ohne Ziel 1)

Anzahl der Wohneinheiten: Anhand der städtebaulichen Konzepte konnten die Aussagen zur Art und Dichte der Bebauung bereits geschärft werden. Daher wird für die faktische Priorisierung die standortspezifische, tatsächlich anzunehmende Anzahl der Wohneinheiten aus dem städtebaulichen Konzept herangezogen und nicht die Schätzung anhand grober Richtwerte (Wohneinheiten/ha).

Kosten für Erschließung und Entwässerung pro Wohneinheit: Auf Grundlage der Grobkostenschätzung wurden die Gesamtkosten für Erschließung und Entwässerung ermittelt und in Relation zu den zu schaffenden Wohneinheiten gesetzt. Das Ergebnis „Kosten(netto)/Wohneinheit“ erlaubt eine genauere und vergleichbare Einschätzung, ob bei der Entwicklung eines Standortes Aufwand (Kosten) und Ertrag (Anzahl der Wohneinheiten) in einem vertretbaren Verhältnis zueinander stehen. Diese Angabe ersetzt die Einschätzung aus der Stufe 1 zum Kriterium „Aufwand „baureifes Land““.

Ergebnis der vorläufigen Priorisierung (ohne Ziel 1): Die faktische Priorisierung ist die Weiterentwicklung der vorläufigen Priorisierung. Wie oben erwähnt, wurden im Rahmen der vertiefenden Leistungen sowohl die Anzahl der potenziellen Wohneinheiten als auch die Kosten für Erschließung und Entwässerung näher konkretisiert. Um jedoch die weiteren Kriterien, die in der Stufe 1 bewertet wurden und zur Ermittlung der Entwicklungszielerreichung unverzichtbar sind, nicht auszublenden, wird zusätzlich das Ergebnis der vorläufigen Priorisierung herangezogen. Da eine doppelte Bewertung der Kriterien „Anzahl der Wohneinheiten“ und „Aufwand „baureifes Land““ vermieden werden muss, wird das Ranking der vorläufigen Priorisierung ohne diese Kriterien, sprich: ohne Ziel 1, für die faktische Priorisierung herangezogen (s. Tabelle 7).

Tabelle 7: Vorläufige Priorisierung ohne Ziel 1;
Quelle: eigene Darstellung

Rang	Nr.	Standort	Größe	Anzahl Eigentümer	Ziel 2	Ziel 3	Summe ohne Ziel 1 (max. 55 %)
					Eigentümer/ Planungsrecht (max. 15%)	Infrastruktur/ Naturschutz/ Integration (max. 40%)	
1	06	Grüner Weg / Gartenstraße	0,62	1	12,25%	35,00%	47,25%
2	07	Honseler Straße / Altheider Straße	1,64	15	9,50%	35,00%	44,50%
3	02	Krähennocken	0,95	17	9,50%	35,00%	44,50%
4	10	Buschhauser Weg	1,07	2	11,00%	28,75%	39,75%
7	09	Eberg	2,15	3	9,25%	28,75%	38,00%
9	neu / 15	Dickenberg	5,11	4	9,25%	27,50%	36,75%
10	13	Vogelberg-Erw.	3,54	5	6,50%	28,75%	35,25%
12	01	Zaunkönigweg	2,79	12	7,75%	26,25%	34,00%
14	16	Gevelndorf	2,9	8	5,75%	27,50%	33,25%

Folglich ergibt sich aus diesem Ranking zusammen mit den weiteren Aspekten „Anzahl der potenziellen Wohneinheiten“ und „Kosten für Erschließung und Entwässerung pro Wohneinheit“ diese faktische Priorisierung (Tabelle 8).

Tabelle 8: Faktische Priorisierung;
 Quelle: eigene Darstellung

Nr.	Standort	Ergebnis ohne pot. WE und Aufwand	Gewichtung vorl. Ranking	Anzahl pot. WE	Gewichtung pot. WE	Kosten / Wohneinheit (WE)	Gewichtung Kosten/WE	GESAMT	Faktische Priorisierung
07	Honseler Straße / Altheider Straße	44,50%	9	89	20	12.000 €	9	38	1
06	Grüner Weg / Gartenstraße	47,25%	10	18	8	- €	10	28	2
neu/ 15	Dickenberg	36,75%	5	63	18	22.000 €	5	28	3
09	Eberg	38,00%	6	29	12	20.000 €	7	25	4
10	Buschhauser Weg	39,75%	7	18	6	19.000 €	8	21	5
16	Gevelndorf	33,25%	2	44	16	32.000 €	3	21	6
13	Vogelberg-Erweiterung	35,25%	4	27	10	22.000 €	6	20	7
01	Zaunkönigweg	34,00%	3	40	14	42.000 €	2	19	8
02	Krähennocken	44,50%	8	15	4	28.000 €	4	16	9

Die Konkretisierung der drei Aspekte im Rahmen der vertiefenden Leistungen und deren Neubewertung haben – mit Ausnahme des Standortes Zaunkönigweg (01) – zu einer Veränderung der Priorisierung geführt (vgl. Tabelle 7 und 8). Der größte Ausreißer ist der Standort Krähennocken (02), der nach der faktischen Priorisierung vom 3. auf den letzten Rang gefallen ist. Hauptgrund für die Verschlechterung ist, dass sich aufgrund der naturräumlich-topographischen Gegebenheiten sowie der damit verbundenen Verschattung auf die Nachbargrundstücke und den erhöhten Entwässerungsaufwand voraussichtlich nur der südliche Teilbereich des Standortes für eine Bebauung mit lediglich rund 15 Wohneinheiten eignet (vgl. Standortsteckbrief – 02 Krähennocken „Städtebauliches Konzept“).

Angeführt wird das Ranking vom Standort Honselers Straße / Altheider Straße (07), der mit einer hohen Anzahl potenzieller Wohneinheiten und geringen Erschließungskosten punkten kann. Der Standort Grüner Weg / Gartenstraße (06) ist bereits ausreichend erschlossen, sodass die 18 potenziellen Wohneinheiten ohne hohen Aufwand errichtet werden können. Die Standorte Dickenberg (15), Eberg (09), Buschhauser Weg (10) sowie Vogelberg-Erweiterung (13) können hingegen mit einem voraussichtlich relativ geringen Erschließungsaufwand pro Wohneinheit entwickelt werden und bilden damit das Mittelfeld. Der Standort Gevelndorf (16) rangiert inmitten dieser Standorte, da dort mit 44 die dritthöchste Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden können. Im Gegensatz zu den vorgenannten Standorten stehen hier jedoch wie am Zaunkönigweg und Krähennocken der Errichtung der Wohneinheiten hohe Kosten gegenüber, die die Position innerhalb des Ranking negativ beeinflussen.

Betrachtung Ziel 4: Welcher Standort für welche Zielgruppe

Das HKW empfiehlt vor allem für die Zielgruppen „Familien“, „Ältere“, „Junge Menschen“ und „Einkommensschwache“ quantitativ und qualitativ bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten, um einer Abwanderung dieser Gruppen entgegenzuwirken und ggf. neue Bewohner aus dem Umland für die Stadt Lüdenscheid zu gewinnen. Hierbei haben die Zielgruppen unterschiedliche Ansprüche an den Wohnraum, die im Folgenden zunächst kurz skizziert werden. Ziel ist es, anhand der spezifischen Ansprüche in Verbindung mit den umfassenden Analysen und Bewertungen der Standorte in den Stufen 1 – 3, eine Aussage über die Eignung bzw. Attraktivität der neun Standorte für die einzelnen Zielgruppen treffen zu können. Auf Basis von einschlägiger Literatur (vgl. Institut für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld [IPW]) und dem HKW lassen sich folgende Anforderungsprofile ableiten:

Familien: Die Zielgruppe „Familien“ fragt häufig Wohneigentum in Form eines freistehenden Einfamilienhauses/Reihenhauses oder einer Doppelhaushälfte nach. Neben der Wohnungsgröße ist der Standort ein wichtiger Aspekt. Hier zeigt sich, dass Familien sowohl das (innen)städtische Wohnen als auch das Wohnen im Stadtrandbereich nachfragen. Im (innen)städtischen Umfeld wird die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, aber auch von sozialen Einrichtungen und Gesundheitseinrichtungen geschätzt. Der Stadtrandbereich hingegen bietet eine familienfreundlichere Umgebung mit mehr naturnahen Freizeitmöglichkeiten.

Ältere: Für die Zielgruppe „Ältere“ spielt vor allem der barrierefreie Wohnraum, bspw. in barrierefreien Mietwohnungen, eine besondere Rolle. Außerdem wird entweder eine städtische oder eine eher ländliche Wohnlage präferiert. In der näheren Umgebung sollen vor allem Einkaufs-

möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden und die medizinische Versorgung gewährleistet sein. Darüber hinaus wird eine hohe Aufenthaltsqualität durch die Nähe zu Parks, Grünflächen und Erholungsräumen geschätzt. Für eine bessere Mobilität ist vor allem die fußläufige Erreichbarkeit des Öffentlichen Personennahverkehrs [ÖPNV] essenziell.

Junge Menschen: Junge Menschen, die in der Regel zur Ausbildung ihre erste eigene Wohnung beziehen, bevorzugen hauptsächlich das Wohnen in Miet- und Genossenschaftswohnungen in städtischen Bereichen. Die Lage soll so gewählt sein, dass Wege zu Bildungseinrichtungen auf der einen und Freizeitmöglichkeiten auf der anderen Seite möglichst kurz sind. Darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der näheren Umgebung erwünscht. Allgemein spielt für die Erreichbarkeit und die Alltagsmobilität vor allem eine gute Anbindung an den ÖPNV eine wichtige Rolle.

Einkommenschwache: Bei dieser Zielgruppe spielt vor allem der (öffentlich) geförderte Wohnraum eine besondere Rolle. Je nach aktueller Familiensituation gibt es unterschiedliche Wohnansprüche. Allgemein lässt sich festhalten, dass eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten erwünscht ist. Für die Gewährleistung der Nahmobilität einkommenschwacher Bevölkerungsgruppen ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV von Bedeutung.

Eignung der Standorte

Bei der Erarbeitung der Planungskonzepte wurde Wert darauf gelegt, dass sich die neue Bebauungsstruktur harmonisch in das Umfeld einfügt, aber auch eine angemessene Dichte erreicht wird. Die sich daraus ergebenden Gebäudetypen sprechen unterschiedliche Zielgruppen an. Die aus der städtebaulichen Idee resultierende schwerpunktmäßige Eignung für eine Zielgruppe wird im Folgenden den o.g. jeweiligen relevanten Kriterien gegenübergestellt.

Tabelle 9: Eignung der Standorte für Zielgruppen;
Quelle: eigene Darstellung

		Familien	Ältere	Junge Menschen	Einkommenschwache
01	Zaunkönigweg	X	X*		X*
02	Krähenocken	X	X*	X*	
06	Grüner Weg / Gartenstraße	X	X	X	X
07	Honseler Str. / Altheider Straße	X	X	X	X
09	Eberg	X			X*
10	Buschhauser Weg	X			
13	Vogelberg-Erweiterung	X			
15	Dickenberg	X			X*
16	Gevelndorf	X			

* Unter bestimmten Voraussetzungen für diese Zielgruppe geeignet (s. Text unten)

Die stark generalisierte Betrachtung macht deutlich, dass sich die Standorte vor allem für Familien eignen. Da sich ein Großteil der Standorte in den Randlagen der jeweiligen Stadtteile und/oder in größerer

Entfernung zu Nahversorgungsbereichen befindet, kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass die Deckung der kurzfristigen Bedarfe nicht fußläufig erfolgen kann. Diese wichtigen Lagefaktoren stehen nicht im Einklang mit den Bedürfnissen von „Älteren“, „Jungen Menschen“ und „Einkommensschwachen“.

Die am besten integrierten Standorte Grüner Weg / Gartenstraße (06) und Honselers Str./Altheider Straße (07) bieten demzufolge auch die größten Potenziale für eine vielfältige Bewohnerstruktur. Vereinzelt Mehrfamilienhäuser – bspw. an den Standorten Eberg (09) und Dickenberg (15) – sorgen zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend für eine Bereitstellung von Mietwohnraum für Familien. Sollten zusätzliche Angebote – insbesondere im Bereich der Nahversorgung oder in bestimmten Segmenten des geförderten Wohnungsbaus (bspw. Reihenhausbau) – geschaffen werden, könnten aber bspw. auch die Standorte Dickenberg, Eberg oder Zaunkönigweg für „Ältere“, „Junge Menschen“ und „Einkommensschwache“ an Attraktivität gewinnen.

Festzuhalten bleibt, dass die bauliche Entwicklung der betrachteten Potenzialflächen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine ausgeglichene Befriedigung der unterschiedlichen Nachfragen leisten kann. Die im HKW als Zielsetzung vorgegebene Anzahl von Wohneinheiten soll aber auch durch die Schaffung von Wohneinheiten im Bestand erreicht werden. Es sollte daher geprüft werden, ob und in welchem Maße ein entsprechendes Angebot für die hier unterrepräsentierten Zielgruppen, bspw. durch Modernisierung des Wohnungsbestandes (s. auch HKW 2016: 100), bereitgestellt werden kann. Zudem wird empfohlen, künftige Potenzialflächen – insbesondere in integrierten Lagen – verstärkt für „Einkommensschwache“, „Junge Menschen“ und „Ältere“ zu qualifizieren.

Betrachtung Ziel 5: Auswirkungen auf das Quartier

Eine Mobilisierung von Baulandpotenzialen hat – u.a. in Abhängigkeit der Standortgröße – mitunter vielschichtige Auswirkungen auf die nähere Umgebung und das Quartier. Generell sind die Entwicklungen der betrachteten Standorte in Lüdenscheid – bis auf Felde-Eicken (14) – im Bereich von rd. 0,6 bis 5 ha jedoch verhältnismäßig gering, sodass von keinen weitreichenden Auswirkungen auszugehen ist. Da im Rahmen der Bearbeitung keine umfassende Analyse der Kapazitäten vorhandener sozialer Infrastrukturen (Kindergärten, Schule, Seniorenheime) möglich war, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage dazu getroffen werden, ob diese Einrichtungen in ausreichender Anzahl für die potenziellen Bewohner vorhanden wären. Die aktuellen Kapazitäten der Entsorgungssysteme wurden in der Stufe 2 im Rahmen der Entwässerungskonzepte betrachtet und entsprechende Aufwände in die Grobkostenschätzung aufgenommen.

Dennoch sollen im Folgenden kurz die wichtigsten Diskussionspunkte aus den Jours fixes aufgegriffen werden, um einen kleinen Ausblick zu geben, welche Aspekte von einer möglichen Entwicklung der Standorte gemäß den erarbeiteten städtebaulichen Konzepten betroffen wären.

So wird die Schaffung neuer Wohneinheiten vor allem eine zusätzliche Belastung für die vorhandene technische- und Verkehrsinfrastruktur darstellen. Insbesondere an den Standorten Grüner Weg / Gartenstraße (06) und Eberg (09) wird seitens der Verkehrsplanung bereits davon ausgegangen, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu den Stoßzeiten die Straßen und Kreuzungen in der Nähe sehr stark belasten könnte. Alternative Mobilitätskonzepte am Grünen Weg / Gartenstraße (gepl.: Mehrfamilien-

häuser in Zentrumsnähe) zur Stärkung der ÖPNV-Nutzung oder Erschließungskonzepte am Eberg in Verbindung mit einer Entwicklung von Felde-Eicken, sind zur Entlastung der Verkehrswege mitzudenken.

Bei den Standorten Zaunkönigweg, Buschhauser Weg (10), Dickenberg (15) und Vogelberg-Erweiterung (13) handelt es sich um Stadtteilerweiterungen, die voraussichtlich keine großen Effekte auf die unmittelbare Umgebung oder das Quartier zur Folge haben werden, aber insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment neue Angebote schaffen können. Die Standorte Gevelndorf (16) und Krähennocken (02) sind zwar erschließungstechnisch anspruchsvoll, aber voraussichtlich lediglich als Nachverdichtungen ohne signifikante Auswirkungen auf den Stadtteil zu sehen. Ähnlich verhält es sich mit dem Standort Honselers Straße / Altheider Straße (07).

Allen Standorten ist gemein, dass sie durch die zusätzlichen Wohnangebote in den verschiedenen Segmenten zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen und gegebenenfalls auch eine Attraktivierung und damit Belebung des vorhandenen Gebäudebestandes bewirken können.

Gesamtstrategie für die Aktivierung der Wohnbaulandpotenziale

Die faktische Priorisierung ermöglicht die Ableitung einer Gesamtstrategie für die Aktivierung der Wohnbaulandpotenziale. In Abhängigkeit von der Eignung eines Standortes und dessen Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele werden standortspezifische Empfehlungen im Hinblick auf das weitere Vorgehen ausgesprochen. Hierbei werden die 9 Standorte in 3 Gruppen aufgeteilt.

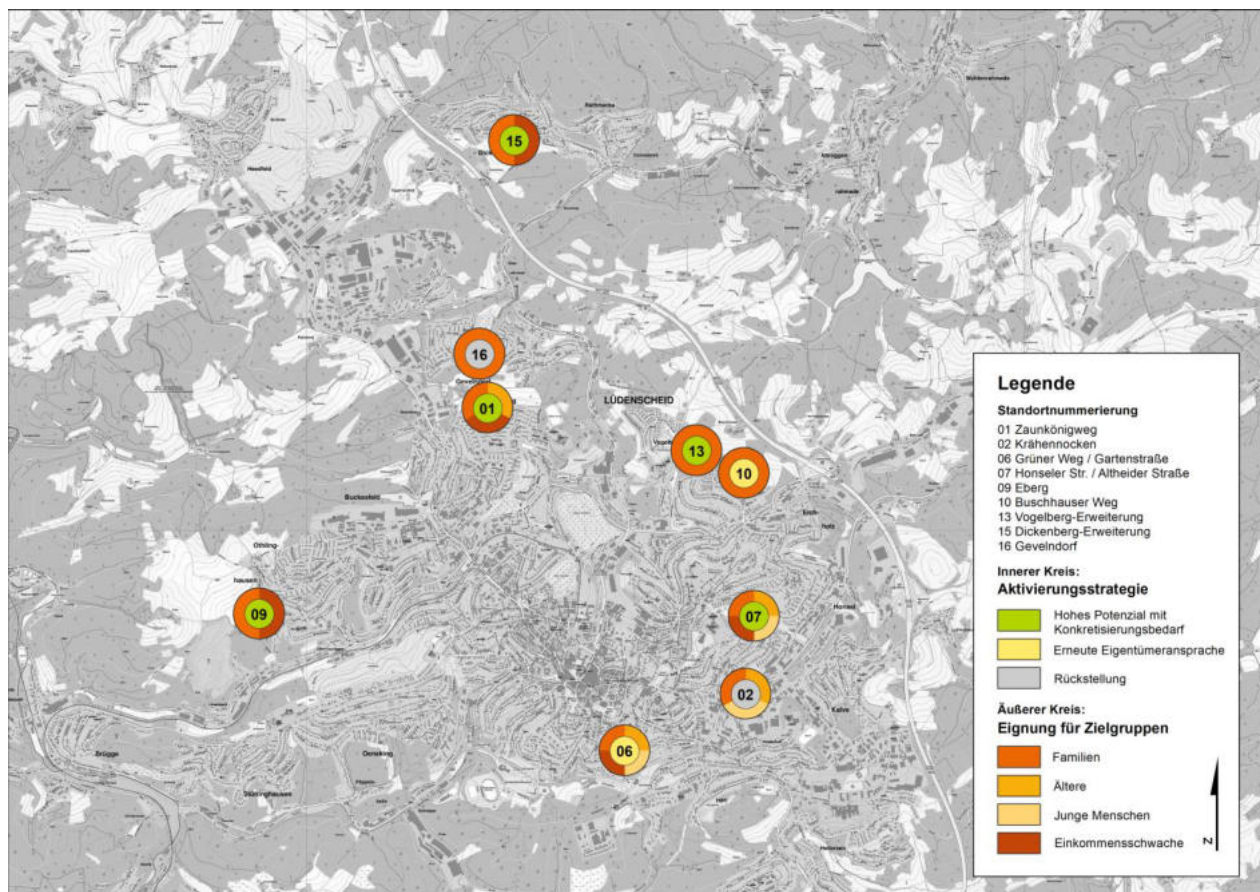


Abbildung 81: Aktivierung und Eignung für Zielgruppen;
Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW DTK (unmaßstäblich)

Gruppe 1: Hohes Aktivierungspotenzial mit Konkretisierungsbedarf / verbindliche Klärung der Flächenverfügbarkeit

- Honseler Str. / Altheider Straße (07)

Der Standort Honseler Str. / Altheider Straße leistet aufgrund der Zentralität in Verbindung mit einer hohen Anzahl potenzieller Wohneinheiten und fortgeschrittenem Planungsstand den höchsten Beitrag zur Entwicklungszielerreichung aller betrachteten Standorte. Zudem zeigt die Resonanz auf den Fragebogen, dass bereits Teile der Eigentümerschaft einer Aktivierung des Wohnbaulandpotenzials mitwirkungsbereit gegenüberstehen. Um dieses Potenzial aufzugreifen und eine zügige Aktivierung des Standortes

weiter voranzutreiben, sollten nun mit der persönlichen Ansprache und in individuellen Eigentümergesprächen die Interessen konkretisiert bzw. fehlende Informationen bzgl. der Flächenverfügbarkeit eingeholt werden.

Die so ermittelte aktuelle Sachlage kann anschließend in die Anpassung des städtebaulichen Entwurfs sowie der Erschließungs- und Entwässerungsplanung einfließen. Meinungsbild und aktualisierte Planung ermöglichen im nächsten Schritt die Schärfung der wirtschaftlichen Betrachtung und die Erarbeitung einer konkreten Umsetzungsstrategie sowie den Einstieg in mögliche Ankaufverhandlungen.

- Eberg (09)
- Dickenberg (15)
- Vogelberg-Erweiterung (13)
- Zaunkönigweg (01)

Die oben aufgelisteten Standorte können mit rd. 30-60 potenziellen Wohneinheiten je Standort zur sinnvollen Erweiterung der jeweiligen Stadtteile und damit zur gesamten Entwicklungszielerreichung beitragen. Die Auswertung der Eigentümerbefragung in Stufe 2 hat jedoch verdeutlicht, dass bislang noch kein umfassendes Bild zur Interessenslage sowie Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gezeichnet werden kann. Vereinzelt Rückmeldungen, die ein erstes Entwicklungsinteresse signalisiert haben, können jedoch als Ansatz genutzt werden, eine erneute Eigentümeransprache in Form eines personalisierten Anschreibens durchzuführen. Falls die Erkenntnisse der erneuten Ansprache und die Interessenklärung eine Entwicklung des Standortes in Aussicht stellen, kann auch hier das oben skizzierte Vorgehen durchgeführt und ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Der Standort Zaunkönigweg verfügt bereits über ein ausgearbeitetes Planungskonzept der Stadt Lüdenscheid, weshalb dieser trotz voraussichtlich höherer Entwicklungskosten in diese Gruppe eingeordnet werden sollte.

Gruppe 2: Eigentümeransprache

- Grüner Weg / Gartenstraße (06)
- Buschhauser Weg (10)

Diese beiden Standorte tragen mit jeweils rd. 18 potenziellen Wohneinheiten lediglich in geringem Maße zur Zielerreichung bei. Für die Standorte spricht, dass bereits Bebauungspläne vorliegen, die kurzfristig umgesetzt werden könnten. Auch hier sollte noch einmal eine persönliche Ansprache erfolgen, um mindestens eine Einschätzung zur Umsetzbarkeit zu erhalten.

Gruppe 3 Rückstellung

- Gevelndorf (16)
- Krähennocken (02)

Es wird empfohlen die zwei Standorte Gevelndorf und Krähennocken aufgrund ihres niedrigen Beitrags zur Entwicklungszielerreichung zurückzustellen. Der niedrige Beitrag resultiert hauptsächlich aus den schwierigen naturräumlich-topographischen Gegebenheiten. Am Standort Gevelndorf ist zwar mit Blick auf die Standortgröße eine relativ hohe Anzahl an Wohneinheiten realisierbar, jedoch ist dies aufgrund der schwierigen Erschließungssituation mit verhältnismäßig hohen Kosten verbunden. Am Standort Krähennocken ist aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts, der Topographie sowie der damit einherge-

Fälle einer Entwicklung von Felde-Eicken mitbetrachtet werden. Die Befragung per Fragebogen hat ergeben, dass für Teilflächen eine Entwicklungsbereitschaft seitens der Eigentümer vorhanden ist. Die weitere Eigentümeransprache sollte jedoch erst im Anschluss auf Grundlage der Erkenntnisse zur planerischen und wirtschaftlichen Machbarkeit erfolgen.

Ergebnisse und Fazit

Die Entwicklung einer Gesamtstrategie für die Wohnbaupotenziale der Stadt Lüdenscheid war ein vielschichtiger Prozess. In der 1 ½ jährigen Zusammenarbeit mit Vertretern der Stadtverwaltung hat sich gezeigt, dass auch ohne eine Befassung mit den Eigentümern der Standorte die Klärung und Moderation der Interessen eine entscheidende Rolle spielt. Dies begann bereits bei der Erarbeitung der Entwicklungsziele.

Durch das kurz zuvor von empirica erstellte Handlungskonzept Wohnen war das ambitionierteste Ziel bereits vorgegeben: 1.000-1.300 Wohneinheiten müssen bis 2027 errichtet werden, um den prognostizierten Bedarf zur Stabilisierung des aktuellen Bevölkerungsstandes bzw. Vermeidung weiterer Bevölkerungsverluste zu decken. Die Festlegung weiterer Entwicklungsziele sowie deren Bewertungskriterien – und Indikatoren erfolgte hingegen erst in einem diskussionsreichen Abstimmungsprozess, bei dem es galt, sowohl die Interessen der verschiedenen Fachdienste und -bereiche als auch die landesseitigen Vorgaben und Erwartungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung – vertreten durch Bau.Land.Partner – zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Das Ergebnis spiegelt sich nicht zuletzt auch in der Gewichtung der Ziele und Kriterien wider.

Kernelemente der Abstimmungen waren die Jours fixes (i.d.R. monatlich) sowie die Workshops. Als zentrale Austauschplattform erleichterten sie das Diskutieren, Rückkoppeln und auch Kennenlernen der Prozessbeteiligten. Die Arbeitsergebnisse wurden anschließend in den zuständigen Ausschüssen bzw. im Rat der Stadt Lüdenscheid vorgestellt, wobei der politische Einfluss auf die Arbeit des Teams insgesamt eher schwach ausgeprägt war.

Die Erarbeitung der umfangreichen Kriterientabelle, anhand derer die Standorte vergleichend bewertet werden konnten, spielte eine weitere zentrale Rolle in der ersten Stufe des Prozesses. So ging es bei der Festlegung relevanter Kriterien und Indikatoren insbesondere darum, dass diese einerseits auf die Betrachtung der städtischen Entwicklungsziele abgestimmt und andererseits zum Großteil allgemeingültig und somit übertragbar auf andere Kommunen bzw. Aufgabenstellungen sind. Zur Zusammenfassung der Ergebnisse und Festlegung der Rangfolge der Standorte (vorläufige Priorisierung) konnte hingegen auf eine bewährte Matrix zurückgegriffen werden, die für den Lüdenscheider Prozess modifiziert wurde. Diese Schritte ermöglichten eine objektive Einschätzung hinsichtlich der Anzahl der Standorte, die sich für eine weitere Befassung eignen. Im anschließenden Diskussionsprozess wurde diese Auswahl aufgrund aktueller Entwicklungen folglich nur noch geringfügig ergänzt.

Die Leistungen der Stufe 2 – städtebauliches Konzept, Grobkostenschätzung und Eigentümerbefragung – haben gezeigt, dass eine detailliertere Betrachtung eines Standortes, die über eine Grundlagenschaffung hinausgeht, für eine fundierte Beurteilung jedoch unerlässlich ist. So konnten insbesondere die Anzahl potenzieller Wohneinheiten und der finanzielle Erschließungsaufwand genauer bestimmt werden, aber auch erste Ideen zu Verteilung von Gebäudetypen und die Verortung erforderlicher Entwässerungsanlagen zu Papier gebracht werden. Vor allem durch den engen Austausch zwischen den Stadtentwässerungsbetrieben und dem bei Bau.Land.Partner angesiedelten Fachbereich konnte bereits ein umfassendes Bild über die notwendigen Maßnahmen und Flächenbedarfe erzeugt werden.

Die Befragung der Eigentümer mittels (Online-)Fragebogen verbunden mit einem kurzen Infoschreiben hat lediglich vereinzelt neue Erkenntnisse gebracht. Allerdings konnte an den betroffenen Standorten ein deutliches Entwicklungsinteresse abgelesen werden. Eine klare Ablehnung gegenüber einer Wohnbauentwicklung wurde an keinem der Standorte geäußert. Das Thema „Flächenverfügbarkeit“ bedarf somit zukünftig einer detaillierteren Betrachtung durch persönliche Anschreiben und Gespräche.

Die Verschneidung der Ergebnisse aus den Stufen 1 und 2 führte letztlich noch zu einigen geringfügigen Verschiebungen in der Rangfolge der Standorte. In der anschließenden Diskussion des endgültigen Rankings (faktische Priorisierung) wurde dann gemeinsam die Gesamtstrategie für die verbliebenen Standorte festgelegt.

Insgesamt konnten im dargestellten Verfahren von ursprünglich 16 benannten Standorten sieben für eine kurz- bis mittelfristige Weiterbefassung bzw. Aktivierung qualifiziert werden. Dem Standort Honseleer Str. / Altheider Straße (07) wird hierbei das größte Potenzial zugesprochen. Aber auch sechs weitere Potenzialflächen bieten die Chance, durch eine maß- und sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Siedlungszusammenhangs einen wertvollen Teil zur qualitativen und quantitativen Wohnraumbedarfsdeckung beizutragen. Die Verteilung dieser Standorte auf das gesamte Lüdenscheider Stadtgebiet schafft zudem die Voraussetzung für eine ausgewogene Wohnbauentwicklung, die für alle Zielgruppen neuen Wohnraum zur Verfügung stellt. Felde-Eicken (14) nimmt hierbei eine Sonderstellung ein und kann als nachhaltige Entwicklungsreserve betrachtet werden, die langfristig vielfältige Möglichkeiten für die Stadtentwicklung Lüdenscheids bereithält.

Es bleibt abzuwarten, ob die Flächenverfügbarkeit herbeigeführt werden kann, um die erarbeitete Gesamtstrategie zur Entwicklung der Wohnbaulandpotenziale in der skizzierten Art und Weise durchführen zu können. Die umfangreichen Erkenntnisse aus dem Prozess erlauben jedoch einen optimistischen Blick in die Zukunft.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stufen der Entwicklungsstrategie; Quelle: eigene Darstellung	2
Abbildung 2: Beispielhafte Gewichtung der Zielsystematik; Quelle: eigene Darstellung	3
Abbildung 3: Mustermatrix; Quelle: eigene Darstellung.....	4
Abbildung 4: Standortvergleich; Quelle: eigene Darstellung	6
Abbildung 5: Gewichtung der Ziele/Kriterien/Indikatoren Quelle: eigene Darstellung.....	11
Abbildung 6: Übersicht über die Standorte im Stadtgebiet zu Beginn des Verfahrens Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW DTK (unmaßstäblich)	12
Abbildung 7: Standortübersicht (Luftbild) 01 Zaunkönigweg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	13
Abbildung 8: Eigentümerplan 01 Zaunkönigweg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	14
Abbildung 9: Restriktionsplan 01 Zaunkönigweg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	14
Abbildung 10: Standortübersicht (Luftbild) 02 Krähennocken;	15
Abbildung 11: Eigentümerplan 02 Krähennocken	16
Abbildung 12: Restriktionsplan 02 Krähennocken	16
Abbildung 13: Standortübersicht (Luftbild) 03 Klopstockweg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	17
Abbildung 14: Eigentümerplan 03 Klopstockweg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	18
Abbildung 15: Restriktionsplan 03 Klopstockweg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	18
Abbildung 16: Standortübersicht (Luftbild) 04 Rathmecker Weg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	19
Abbildung 17: Eigentümerplan 04 Rathmecker Weg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	20
Abbildung 18: Restriktionsplan 04 Rathmecker Weg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	20
Abbildung 19: Standortübersicht (Luftbild) 05 Birkenweg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	21
Abbildung 20: Eigentümerplan 05 Birkenweg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	22
Abbildung 21: Restriktionsplan 05 Birkenweg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	22
Abbildung 22: Standortübersicht (Luftbild) 06 Grüner Weg / Gartenstraße; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	23
Abbildung 23: Eigentümerplan 06 Grüner Weg / Gartenstraße; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	24

Abbildung 24: Restriktionsplan 06 Grüner Weg / Gartenstraße; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	24
Abbildung 25: Standortübersicht (Luftbild) 07 Honsel Str. / Altheider Straße; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	25
Abbildung 26: Eigentümerplan 07 Honsel Str. / Altheider Straße; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich).....	26
Abbildung 27: Quelle: Restriktionsplan 07 Honsel Str. / Altheider Straße; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich)	26
Abbildung 28: Standortübersicht (Luftbild) 08 Markhahn / Schulstraße; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	27
Abbildung 29: Eigentümerplan 08 Markhahn / Schulstraße; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage ALKIS (unmaßstäblich).....	28
Abbildung 30: Restriktionsplan 08 Markhahn / Schulstraße; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	28
Abbildung 31: Standortübersicht (Luftbild) 09 Eberg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	29
Abbildung 32: Eigentümerplan 09 Eberg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	30
Abbildung 33: Restriktionsplan 09 Eberg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	30
Abbildung 34: Standortübersicht (Luftbild) 10 Buschhauser Weg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	31
Abbildung 35: Eigentümerplan 10 Buschhauser Weg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	32
Abbildung 36: Restriktionsplan 10 Buschhauser Weg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	32
Abbildung 37: Standortübersicht (Luftbild) 11 Östlich Wettringhof; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	33
Abbildung 38: Eigentümerplan 11 Östlich Wettringhof; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	34
Abbildung 39: Restriktionsplan 11 Östlich Wettringhof; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	34
Abbildung 40: Standortübersicht (Luftbild) 12 Diebesweg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	35
Abbildung 41: Eigentümerplan 12 Diebesweg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	36
Abbildung 42: Restriktionsplan 12 Diebesweg; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	36
Abbildung 43: Standortübersicht (Luftbild) 13 Vogelberg-Erweiterung; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	37

Abbildung 44: Eigentümerplan 13 Vogelberg-Erweiterung; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	38
Abbildung 45: Restriktionsplan 13 Vogelberg-Erweiterung; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	38
Abbildung 46: Standortübersicht (Luftbild) 14 Felde-Eicken; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	39
Abbildung 47: Eigentümerplan 14 Felde-Eicken; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	40
Abbildung 48: Restriktionsplan 14 Felde-Eicken; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	40
Abbildung 49: Standortübersicht (Luftbild) 15 Dickenberg-Erweiterung; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DOP, ALKIS (unmaßstäblich).....	41
Abbildung 50: Eigentümerplan 15 Dickenberg-Erweiterung; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	42
Abbildung 51: Restriktionsplan 15 Dickenberg-Erweiterung; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	42
Abbildung 52: Standortübersicht (Luftbild) 16 Gevelndorf; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DOP, ALKIS: (unmaßstäblich).....	43
Abbildung 53: Eigentümerplan 16 Gevelndorf; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	44
Abbildung 54: Restriktionsplan 16 Gevelndorf; Quelle: eigene Darstellung, Stadt Lüdenscheid; Kartengrundlage: ALKIS (unmaßstäblich).....	44
Abbildung 55: Ausgewählte Standorte für die Stufe 2 Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW DTK (unmaßstäblich)	49
Abbildung 56: Leitbild 14 Felde-Eicken;	52
Abbildung 57: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 14 Felde-Eicken	52
Abbildung 58: Städtebauliches Konzept 01 Zaunkönigweg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK	53
Abbildung 59: Erschließungskonzept 01 Zaunkönigweg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK	54
Abbildung 60: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 01 Zaunkönigweg; Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: DTK.....	55
Abbildung 61: Städtebauliches Konzept 02 Krähennocken; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK	56
Abbildung 62: Erschließungskonzept 02 Krähennocken; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK	57
Abbildung 63: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 02 Krähennocken; Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: DTK.....	58
Abbildung 64: Städtebauliches Konzept 06 Grüner Weg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK	59

Abbildung 65: Erschließungskonzept 06 Grüner Weg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK	60
Abbildung 66: Städtebauliches Konzept 07 Honselers Str. / Altheider Straße; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich)	61
Abbildung 67: Erschließungskonzept 07 Honselers Str. / Altheider Straße; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich)	62
Abbildung 68: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 07 Honselers Str. / Altheider Straße; Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: WMS NW ALKIS (unmaßstäblich).....	63
Abbildung 69: Städtebauliches Konzept 09 Eberg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK	64
Abbildung 70: Erschließungskonzept 09 Eberg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK.....	65
Abbildung 71: Städtebauliches Konzept 10 Buschhauser Weg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK	66
Abbildung 72: Erschließungskonzept 10 Buschhauser Weg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK	67
Abbildung 73: Städtebauliches Konzept 13 Vogelberg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK	68
Abbildung 74: Erschließungskonzept 13 Vogelberg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK..	69
Abbildung 75: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 13 Vogelberg; Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: DTK.....	70
Abbildung 76: Städtebauliches Konzept 15 Dickenberg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK	71
Abbildung 77: Erschließungskonzept 15 Dickenberg; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK	72
Abbildung 78: Städtebauliches Konzept 16 Gevelndorf; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage DTK	73
Abbildung 79: Erschließungskonzept 16 Gevelndorf; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: DTK	74
Abbildung 80: Mitwirkungsbereitschaft und Interessentopographie 16 Gevelndorf; Quelle: eigene Darstellung, Eigentümerbefragung 2020; Kartengrundlage: DTK.....	75
Abbildung 81: Aktivierung und Eignung für Zielgruppen; Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: WMS NW DTK (unmaßstäblich)	84
Abbildung 82: GEP-Darstellung (gem. Neuaufstellung Regionalplan Arnsberg); Quelle: Bezirksregierung Arnsberg 2020, eigene Darstellung; Kartengrundlage: WM NW DOP (unmaßstäblich).....	86
Abbildung 83: Bewertung der naturschutzrechtlichen Restriktionen durch den Fachdienst Umweltschutz und Freiraum; Quelle: Stadt Lüdenscheid 2019.....	103

Tabellenverzeichnis




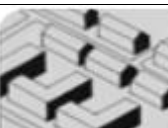
Tabelle 1: Beispiele für die Indikatoren und Bewertungskategorien eines Kriteriums; Quelle: eigene Darstellung	3
Tabelle 2: Kriterien und Indikatoren des Ziels 1; Quelle: eigene Darstellung	8
Tabelle 3: Kriterien und Indikatoren des Ziels 2; Quelle: eigene Darstellung	8
Tabelle 4: Kriterien und Indikatoren des Ziels 3; Quelle: eigene Darstellung	9
Tabelle 5: Übersicht über die Bewertung der Kriterien je Standort; Quelle: eigene Darstellung	46
Tabelle 6: Vorläufige Priorisierung der Standorte; Quelle: eigene Darstellung	47
Tabelle 7: Vorläufige Priorisierung ohne Ziel 1; Quelle: eigene Darstellung	78
Tabelle 8: Faktische Priorisierung; Quelle: eigene Darstellung	79
Tabelle 9: Eignung der Standorte für Zielgruppen; Quelle: eigene Darstellung	81
Tabelle 10: Dichtetypologien im Vergleich; Quelle: Bez.-Reg. Düsseldorf; eigene Darstellung	94

Anhang

Erläuterung der Kriterien

Kriterium	Anzahl potenzielle Wohneinheiten
Indikator	Anzahl Wohneinheiten
Optimal	> 150
Gut	101 - 150
Mittel	51 - 100
Schlecht	0 - 50

Tabelle 10: Dichtetypologien im Vergleich;
Quelle: Bez.-Reg. Düsseldorf; eigene Darstellung

Städtebauliche Dichtetypologien nach Bez.-Reg. Düsseldorf	Symbol	Lüdenscheider Durchschnittswerte
Großzügige Eigenheimsiedlung 15-25 WE / ha		Großzügige Eigenheimsiedlung 15 WE / ha
Flächensparende Eigenheimsiedlung 25 – 35 WE / ha		Flächensparende Eigenheimsiedlung 25 WE / ha
Wohnhäuser für alle 35-60 WE / ha		Wohnhäuser für alle 40 WE / ha
Städtische Wohnhäuser >60 WE / ha		Städtische Wohnhäuser 55 WE / ha

Für die Erarbeitung der vorläufigen Priorisierung wird die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten je Potenzialfläche zunächst überschlägig eingeschätzt. Grundlage hierfür ist eine von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellte Dichtetypologie³. Es handelt sich hierbei um eine fiktive Dichte bezogen auf das Brutto- bauland.

Diese Dichtetypologie wird gemeinsam mit der Stadt Lüdenscheid auf die lokalen Dimensionen angepasst. Die potenzielle Dichte wird dann unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung auf die Stand-

³ Bezirksregierung Düsseldorf 2018: Mehr Wohnbauland am Rhein. Ein kooperativer Weg für eine qualitative Entwicklung von neuem Wohnbauland an der Rheinschiene, S. 20

orte gelegt, um daraus eine erste Einschätzung zur möglichen Anzahl der Wohneinheiten ableiten zu können. Zur Festlegung der Bewertungskategorien wurden aus den ermittelten Zahlen für die Standorte, bereinigt um Ausreißer, Quartile gebildet. Die Bewertungskategorien orientieren sich daher an den tatsächlich vorgefundenen Werten.

Kriterium	Aufwand „baureifes Land“
Indikator	Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr
Optimal	Kein
Gut	Gering
Mittel	Mittel
Schlecht	hoch

Es wird davon ausgegangen, dass umso zügiger mit der Bebauung begonnen werden kann, je besser eine Potenzialfläche bereits von außen verkehrlich erschlossen ist und je größer die Kapazitäten für die zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge sind. Die Bewertung der Standorte erfolgt auf Grundlage von Begehungen und Luftbildern durch Fachleute von Bau.Land.Partner in Abstimmung mit der Stadt.

Kriterium	Aufwand „baureifes Land“
Indikator	Innerer Erschließungsaufwand Verkehr
Optimal	Kein
Gut	Gering
Mittel	Mittel
Schlecht	hoch

Die Bewertung des inneren Erschließungsaufwands für Verkehr erfolgt methodisch analog zum äußeren Erschließungsaufwand. Inhaltlich erfolgt die Einschätzung danach, ob eine Fläche allein durch die äußere Erschließung bebaubar ist oder ob ein inneres Raster angelegt werden muss. Je mehr dies 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	Aufwand „baureifes Land“
Indikator	Erschließungsaufwand Entwässerung
Optimal	Bereits angeschlossen
Gut	Anschluss möglich
Mittel	Anschluss möglich mit erhöhtem Aufwand
Schlecht	Anschluss möglich; löst umfangreiche Neubaumaßnahmen aus

Während anzunehmen ist, dass der Erschließungsaufwand für Strom, Frischwasser, Fernwärme und Telekommunikation für alle Standorte ähnlich ist, wird der Aufwand für die Einrichtung der Entwässerung je nach Standort unterschiedlich eingeschätzt. Das liegt zum einen an den vorhandenen Kapazitäten der bestehenden Entwässerungseinrichtungen und zum anderen am Herstellungsaufwand des Anschlusses,

der insbesondere von topographischen Verhältnissen beeinflusst wird. Für die Bewertung werden Stellungnahmen des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid (SELH), die unter anderem im Rahmen der TÖB-Beteiligung zur FNP-Änderung/Aufstellung abgegeben wurden, herangezogen.

Kriterium	Aufwand „baureifes Land“
Indikator	Aufwand Baufeldvorbereitung
Optimal	Kein
Gut	Gering
Mittel	Mittel
Schlecht	Hoch

Der Aufwand für die Baufeldvorbereitung richtet sich aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten der zu bewertenden Standorte in Lüdenscheid nach der aktuellen Nutzung und dem Bewuchs. Auf Grundlage von Begehungen und Luftbildern erfolgt die Einordnung in Bewertungskategorien, die je nach Intensität der Nutzung bzw. des Bewuchses eine geringe bis hohe Auswirkung auf die Verfügbarkeit der Fläche haben.

Kriterium	Aufwand „baureifes Land“
Indikator	Topographie - Hangneigung
Optimal	Eben
Gut	Gering hängig
Mittel	Hängig
Schlecht	Stark hängig

Das im Sauerland gelegene Lüdenscheid ist topographisch sehr bewegt. Den damit verbundenen Herausforderungen soll in der vorläufigen Priorisierung Rechnung getragen werden. Für die Bewertung wird daher die stärkste Hangneigung am Standort berechnet. Als Datengrundlage dienen Höhenkarten der Stadt Lüdenscheid.

Kriterium	Aufwand „baureifes Land“
Indikator	Sonstige Restriktionen
Optimal	Keine Beeinträchtigung
Gut	Geringe Beeinträchtigung
Mittel	Mittlere Beeinträchtigung
Schlecht	Erhebliche Beeinträchtigung

Alle weiteren Restriktionen, die signifikante Auswirkungen auf die Flächenverfügbarkeit und/oder den Aufwand der Entwicklung eines Standortes haben, werden an dieser Stelle in die vorläufige Priorisierung integriert. Die Bewertungskategorien orientieren sich am Ausmaß der Beeinträchtigung, die sich im Hinblick auf den Aufwand der Entwicklung und/oder die Flächenverfügbarkeit ergibt. Restriktionen können z.B. aufgrund von Wasserschutzzonen, Freileitungen oder hohen Lärmimmissionen bestehen. Die Restriktionen werden mittels der städtischen Daten, vor allem aus dem FNP sowie aus eigener Recherche,

z.B. Lärmkartierung NRW⁴, erfasst und kartographisch ausgewertet. Zu jeder Potenzialfläche werden entsprechende Restriktionspläne erstellt, auf denen die zugrundeliegenden Quellen jeweils angegeben sind.

Kriterium	Eigentümersituation
Indikator	Anzahl Eigentümer
Optimal	1
Gut	2 - 5
Mittel	6 - 10
Schlecht	> 10

Die Erfahrung von Bau.Land.Partner 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. Als Datengrundlage dienen anonymisierte Eigentümerdaten der Stadt Lüdenscheid.

Kriterium	Eigentümersituation
Indikator	Art Eigentümer [höchste Anzahl und größter Flächenanteil]
Optimal	Kommune / kommunale Tochter
Gut	Wohnungsbaugesellschaft / Kirche
Mittel	Privatperson / GmbH
Schlecht	Fonds / Eigentümergemeinschaft

Neben der Anzahl der Eigentümer hat nach Erfahrungen von Bau.Land.Partner 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.

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.

⁴ <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/> (Ein Angebot des Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW)

Kriterium	Planungsrechtliche Situation
Indikator	Planungsrechtliche Situation
Optimal	B-Plan (W/MI/SO (W))
Gut	FNP (W/MI/SO (W))
Mittel	GEP (ASB) u. FNP (kein W/MI/SO (W))
Schlecht	GEP (GIB / AFA / Wald)

Im Rahmen der Gesamtstrategie werden sowohl Flächenpotenziale aus dem FNP als auch aus dem GEP berücksichtigt (s. Erläuterung Ziel 2). 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. Mit der längsten planerischen Zeitschiene ist jedoch zu rechnen, wenn auf regionalplanerischer Ebene noch Änderungen erforderlich sind, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Kriterium	Bodenrichtwert
Indikator	Bodenrichtwertentwicklung (2011-2018) in %
Optimal	> 4 %-Punkte über durchschnittlicher Entwicklung
Gut	> 1 % - Punkt über durchschnittlicher Entwicklung
Mittel	Durchschnittliche Entwicklung
Schlecht	> 1 %-Punkt unter durchschnittlicher Entwicklung

Anhand dieses Kriteriums wird die Attraktivität der Standorte am Wohnungsmarkt berücksichtigt. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass ein Standort umso schneller entwickelt wird, je attraktiver er ist. Hierzu wird je Standort die Entwicklung des Bodenrichtwertes im Verhältnis zur durchschnittlichen gesamtstädtischen Entwicklung erfasst. Als Quelle dienen die vom Landesportal BORISplus.NRW bereitgestellten Daten⁵. Für den Fall, dass für einen Standort kein Bodenrichtwert (BRW) für Wohnen verfügbar ist, wird die nächste angrenzende BRW-Zone mit Wohnnutzung herangezogen. Grenzen mehrere relevante BRW-Zonen an, wird ein Mittelwert dieser BRW berechnet. Dabei ist es für die vorläufige Priorisierung unerheblich, ob es sich um den BRW für ein-, zwei- oder mehrgeschossige Gebäude handelt. Für die Bestimmung der Bewertungsstufen wird die durchschnittliche BRW-Entwicklung der Gesamtstadt als Bezugsgröße herangezogen und auf deren Basis sinnvolle Spannen gebildet. Diese lag in Lüdenscheid zwischen 2011 und 2018 bei 9,6 %.

Sofern im Folgenden die Entfernung als Maß für die Bewertung eines Kriteriums ausgewertet wird, wird diese vom Mittelpunkt des Standortes aus bestimmt. Der Mittelpunkt wird mit Hilfe von TIM-online

⁵ <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de> (Ein Angebot des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Land NRW)

NRW⁶ geschätzt. Von dort wird die kürzeste Luftlinie zur nächsten äußeren Erschließung berechnet. Ist an einem Standort bereits eine interne Erschließung vorhanden, so wird diese für die Berechnung herangezogen, sofern sie sich mit dem Mittelpunkt überschneidet.

Kriterium	Verkehrsinfrastruktur	
Indikator	Entfernung Öffentlicher Personennahverkehr in Metern	
Optimal	≤ 200	≤ 400
Gut	201 - 400	401 - 600
Mittel	401 - 600	601 - 800
Schlecht	> 600	> 800

Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist ein wichtiger Standortfaktor, gerade im Hinblick auf zukünftige Herausforderungen im Mobilitätsbereich (Stichworte Feinstaub, Klimaanpassung, Nachhaltigkeit u.ä.) und soll daher in der vorläufigen Priorisierung der Potenzialstandorte mit bewertet werden. Die Einordnung von Distanzen in die Bewertungskategorien sowie die Differenzierung von Lagen in Kern- und verdichteten Bereichen sowie Ortsteil- oder Siedlungsbereichen erfolgt in Anlehnung an den Nahverkehrsplan des Märkischen Kreis (Märkischer Kreis, 2016).

Kriterium	Verkehrsinfrastruktur	
Indikator	Entfernung Bahnhof in Minuten	
Optimal	≤ 10	
Gut	11 - 20	
Mittel	21 - 30	
Schlecht	> 30	

Kriterium	Verkehrsinfrastruktur	
Indikator	Entfernung ZOB in Minuten	
Optimal	≤ 10	
Gut	11 - 20	
Mittel	21 - 30	
Schlecht	> 30	

Diese Verkehrsknotenpunkte mit überörtlichen Verbindungen werden herangezogen, um die Potenzialstandorte auch auf ihre Attraktivität für z.B. Berufspendler zu prüfen. Hierbei wird aus den o.g. Gründen der Fokus auf den ÖPNV gelegt. Die Entfernung zum Bahnhof bzw. zum ZOB wird in Minuten Geh- bzw. Fahrzeit mit dem ÖPNV gemessen. Dabei wird die schnellste Verbindung tagsüber herangezogen.

⁶ <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (Ein NRW-weites Angebot der Bezirksregierung Köln)

Kriterium	Sonstige Infrastruktur
Indikator	Entfernung zentraler Versorgungsbereich (ZOB) in Metern
Optimal	≤ 500
Gut	501 - 700
Mittel	700 - 1.000
Schlecht	> 1000

Unter Zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt und die aufgrund der Diversität der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe eine besondere Versorgungsqualität darstellen (vgl. EHK Stadt Lüdenscheid, 2013). Sie werden im Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Lüdenscheid lokalisiert. Die Bewertung der Entfernungen ist ebenfalls dem EHK entnommen.

Kriterium	Sonstige Infrastruktur
Indikator	Entfernung Nahversorgung in Metern
Optimal	≤ 500
Gut	501 - 700
Mittel	700 - 1000
Schlecht	> 1000

An dieser Stelle wird die vorhandene Grundversorgung der Potenzialstandorte bewertet, also die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln⁷. Hier steht also nicht die Vielfalt, sondern allein die Grundversorgung im Vordergrund. Es werden Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche erfasst. Die Bewertung der Entfernungen entspricht dem EHK.

Kriterium	Sonstige Infrastruktur
Indikator	Entfernung Innenstadt in Metern
Optimal	≤ 1000
Gut	1001 - 2500
Mittel	2501 – 5000
Schlecht	> 5000

Die Innenstadt bietet neben einem breiten Einzelhandelsangebot auch kulturelle und soziale zentrale Punkte. Entsprechend der Zentrumsfunktion werden die Distanzen in den Bewertungskategorien hier weiter gefasst. Zur Messung der Distanzen wird der *Sternplatz* herangezogen.

⁷ Einzelhandelserlass NRW 2008 (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008)

Kriterium	Sonstige Infrastruktur
Indikator	Entfernung medizinische Infrastruktur in Metern (Apotheken)
Optimal	≤ 1000
Gut	1001 - 2500
Mittel	2501 – 5000
Schlecht	> 5000

Kriterium	Sonstige Infrastruktur
Indikator	Entfernung medizinische Infrastruktur in Metern (Allgemeinmediziner)
Optimal	≤ 1000
Gut	1001 - 2500
Mittel	2501 – 5000
Schlecht	> 5000

Zur Bewertung der medizinischen Infrastruktur werden Apotheken und Praxen für Allgemeinmedizin als wichtigste Elemente der Grundversorgung im Alltag herangezogen.

Kriterium	Sonstige Infrastruktur
Indikator	Entfernung soziale Infrastruktur in Metern (Kindergarten)
Optimal	≤ 300
Gut	301 - 500
Mittel	501 - 700
Schlecht	> 700

Kriterium	Sonstige Infrastruktur
Indikator	Entfernung soziale Infrastruktur in Metern (Grundschule, Einrichtungen für Senioren, Einrichtungen für Jugendliche)
Optimal	≤ 500
Gut	501 - 700
Mittel	701 - 1000
Schlecht	> 1000

Unter „Entfernung soziale Infrastruktur“ werden die Distanzen zu Kindergärten, Grundschulen, Einrichtungen für Senioren (Alten- u. Pflegeheime, betreutes Wohnen, Seniorentreff u.ä.) sowie Einrichtungen für Jugendliche (Jugendtreff u.ä.) erfasst und bewertet. Weiterführende Schulen werden nicht mit einbezogen, in der Annahme, dass Schülern beim Besuch einer weiterführenden Schulen ein längerer Schulweg zugemutet werden kann, sodass die Nähe zum Wohnstandort weniger relevant ist. Die Grundversorgung mit den o.g. Institutionen kann im Hinblick auf Infrastrukturfolgekosten auch für die Kommune Auswirkungen haben, sofern die benötigte Infrastruktur für ein neues Wohngebiet nicht oder nur eingeschränkt vorhanden ist. Den Bewertungskategorien werden Distanzen zugeordnet, die im Optimalfall von einer fünfminütigen fußläufigen ausgehen (Feldmann, 2009). Für Kindergärten werden diese Distanzen noch einmal reduziert, um der eingeschränkteren Mobilität von Eltern mit Kleinkindern Rechnung zu tragen.

Kriterium	Sonstige Infrastruktur
Indikator	Entfernung Freizeitinfrastruktur in Metern (Spiel- und Bolzplätze, Skateboardplätze u.ä.)
Optimal	≤ 500
Gut	501 - 700
Mittel	701 - 1000
Schlecht	> 1000

Kriterium	Sonstige Infrastruktur
Indikator	Entfernung Freizeitinfrastruktur in Metern (Park, Grünflächen, Erholungsräume)
Optimal	≤ 500
Gut	501 - 700
Mittel	701 - 1000
Schlecht	> 1000

Die vorhandene Freizeitinfrastruktur wird anhand fester Anlaufpunkte wie Spiel- und Bolzplätze einerseits sowie verfügbarer öffentlicher Strukturen wie Parks oder sonstiger Erholungsflächen andererseits gemessen. Den Bewertungskategorien werden Distanzen zugeordnet, die im Optimalfall von einer fünfminütigen Erreichbarkeit ausgehen (s.o.).

Kriterium	Naturschutz
Indikator	Naturschutzrechtliche Restriktionen
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 in einem Jour Fixe und auf Grundlage der Einschätzungen des Fachdienstes Umweltschutz und Freiraum der Stadt Lüdenscheid sowie von Bau.Land.Partner.

Bewertung potentieller Wohnbauflächen unter Umweltkriterien (gem. Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht)

Parameter	Nummer nach Flächenpool Nummer nach Stadt	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16															
		14	13	16	7	15	1	2	12	6	8	5	3	9	11	10	4
	Name	Zaunkönigweg	Krähenocken	Klopstockweg	Rathnecker Weg	Birkenweg	Grüner Weg	Honseler Straße	Markhahn	Eberg	Buschhauser Weg	Wettringhoff	Diebesweg	Vogelberg Kirchhahn	Felde Eicken	Dickenberg	Gevelindorf
Klima	Prognose Durchlüftung extrem windexponiert	1	3	1	4	4	1	1	3	4		1	4	1	1		2
	Prognose Sonneneinstrahlung	2	0	3	1	0	1	1	1	1		3	0	4	4		2
	Kaltluftzufuhr	1	4	0	4	4	0	0	1	4		0	3	0	0		4
	Verlust Kaltluftentstehung	4	4	1	4	4	4	4	4	4		2	4	4	4		0
		0	0	4	4	0	0	2	1	0		4	0	1	2		4
Landschaftsökologie	Landschaftsschutzgebiet	4	0	1	4	4	0	0	0	0		4	0	4	4		4
	Naturschutzgebiet	0	0	0	0	1	0	0	0	0		0	0	0	0		0
	geschützter Landschaftsbestandteil	0	0	0	0	1	0	0	0	0		1	0	0	0		0
	sonstige LP-Festsetzung	4	0	0	0	4	0	0	0	0		0	0	4	4		0
	Biotopschutz	1	0	0	0	1	0	2	0	0		0	0	0	0		1
	Artenschutz	2	1	2	1	2	0	2	1	1		2	1	3	3		1
	Eingriffsregelung	3	2	3	2	3	1	2	2	1		3	3	3	4		3
Ressourcen	Bodenverlust	2	1	3	1	1	1	1	2	1		3	1	2	4		1
	Bodenqualitätsverlust	2	1	3	1	1	0	2	2	1		4	0	2	3		1
	Bodenbelastung	0	0	0	0	0	1	0	0	0		0	2	0	0		0
	landwirtschaftlicher Vorrang	0	0	0	0	0	0	0	0	0		4	0	0	4		0
	Waldverlust	4	0	0	0	4	0	0	0	0		0	0	0	4		4
Erschließungsaufwand im Hinblick auf Ökologie	Aufwand Straße	1	1	1	1	1	0	0	0	1		1	0	0	4		2
	Aufwand Kanalisation	1	1	1	1	3	0	0	0	3		3	0	1	4		2
Hydrologie	Trinkwasserschutzgebiet	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	4	0		0
	Hochwassergefahr	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0		0
Summe	Summenschwund bei 21 Parametern	32	18	23	28	38	9	17	17	21	0	35	18	37	45	0	31
		1,52	0,86	1,1	1,33	1,81	0,43	0,81	0,81	1	0	1,67	0,86	1,76	2,14	0	1,48
		bei Nummer 3 mitbewertet	1	Kategorie 1 0 - 1 Punkte	ökologisch problemlos												
		Standort bereits vorher ausgeschieden	2	Kategorie 1 - 1,5 Punkte	ökologisch wenig problematisch												
		bereits rechtskräftig beplant	3	Kategorie 1,5 - 2 Punkte	ökologisch problematisch												
			4	über 2 Punkte	ökologisch sehr problematisch												

je Kriterium werden 0 - 4 Punkte vergeben (unproblematisch - sehr problematisch), die Summe gebildet und durch 21 (Parameter) dividiert und in Bewertungsstufen eingeteilt.

Abbildung 83: Bewertung der naturschutzrechtlichen Restriktionen durch den Fachdienst Umweltschutz und Freiraum; Quelle: Stadt Lüdenscheid 2019

Kriterium	Städtebauliche Integration
Indikator	Städtebauliche Integration
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 Um-

gebung sowie der Anbindung an die Ortslage vorgenommen. Die Bewertung erfolgt durch die fachliche Einschätzung von Bau.Land.Partner in Abstimmung mit den relevanten Fachdiensten der Stadtverwaltung, insbesondere Stadtplanung und Umweltschutz sowie Freiraum.

Fragebogen

Fragebogen zur Aktivierung potenzieller Wohnbauflächen in der Stadt Lüdenscheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Lüdenscheid hat im April 2017 ein Handlungskonzept Wohnen (Abrufbar über www.luedenscheid.de Suchbegriff: Handlungskonzept Wohnen) beschlossen; dessen Zielvorgabe ist die Schaffung von 1.000 bis 1.300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2027.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist neben der Modernisierung von vorhandenem Wohnraum und der Identifizierung und Bebauung von Baulücken auch die **Entwicklung neuer Wohnbaugebiete** erforderlich. Mit Unterstützung des Bau.Land.Partner, einer Initiative des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, hat die Stadt Lüdenscheid Ende 2018 ein Verfahren gestartet, in dem Flächenpotentiale erkannt und untersucht, priorisiert und für eine wohnbauliche Entwicklung qualifiziert werden sollen.

Ein wichtiger Punkt ist hierbei die Klärung der Verfügbarkeit der jeweiligen Potentialfläche. In diesem Zusammenhang möchten wir gern Ihre Interessen als Grundstückseigentümer kennenlernen, um diese im weiteren Verfahren berücksichtigen zu können.

Um zunächst einen ersten Überblick zu erhalten und Ihren Aufwand möglichst gering zu halten, haben wir in Abstimmung mit der Stadt Lüdenscheid einen kurzen Fragebogen erarbeitet, den Sie anbei erhalten. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie diesen bis zum **17.01.2020** ausfüllen und an uns zurückschicken (per Post, E-Mail oder Fax). Alternativ können Sie auch gerne das unter <https://baulandpartner.nrw/umfrage/> (Passwort: XXXX) hinterlegte Formular online ausfüllen. Ihre Teilnahme ist selbstverständlich **freiwillig** und Ihre Angaben werden dabei natürlich streng vertraulich behandelt. Bitte lesen Sie hierzu auch unsere Hinweise zum Datenschutz am Ende des Fragebogens.

Für Rückfragen stehen Ihnen Frau Eickelkamp und Herr Stangier gerne zur Verfügung!

Wir bedanken uns sehr für Ihre Unterstützung!

Eickelkamp
(Projektleiterin)

Stangier
(Projektleiter)

Befragung zur wohnbaulichen Entwicklung

Fragebogen zum Grundstück:

Gemarkung Flur Flurstück(e).....

Name:

Anschrift:

1. Nutzen Sie aktuell das oben genannte Grundstück?

- ja nein in Teilen

wenn ja oder in Teilen:

Wie nutzen Sie das Grundstück konkret?

2. Vorausgesetzt, die Stadt Lüdenscheid schafft durch einen Bebauungsplan Baurecht für Ihr Grundstück: Würden Sie anschließend eine Bebauung Ihres Grundstücks anstreben?

- Kurzfristig innerhalb der nächsten 2 Jahre
 Mittelfristig innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre
 Langfristig in mehr als 5 Jahre
 Gar nicht

3. Welche Gründe haben bisher die Bebauung oder den Verkauf des Grundstücks verhindert?

(Mehrfachnennung möglich)

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung) | <input type="checkbox"/> Bevorratung für Nachkommen/Erben |
| <input type="checkbox"/> Nutzung als Haus- oder Kleingarten | <input type="checkbox"/> Kein Eigenbedarf für Bebauung |
| <input type="checkbox"/> Kein Interesse an Verwertung (z. B. Verkauf) | <input type="checkbox"/> Dient als Kapitalanlage |
| <input type="checkbox"/> Lage/Größe/Zuschnitt/Erschließung des Grundstücks | |
| <input type="checkbox"/> Als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt | |
| <input type="checkbox"/> Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaft, etc.) | |

4. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

- ja nein noch unbekannt/nicht entschieden

wenn ja: (Mehrfachnennung möglich)

- Anbieten des Grundstücks über die Kommune
(kostenfreies Einstellen der Grundstücksdaten und der Kontaktadresse des Verkäufers auf der Internetseite der Stadt)
- Anbieten des Grundstücks über die Kommune (anonym)
(kostenfreies Einstellen der Grundstücksdaten auf der Internetseite der Stadt, Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer durch die Kommune, Anbieter bleibt anonym)
- Verkauf ausschließlich an die Kommune
- Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Kommune
- Verkauf über einen Immobilienmakler

5. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder zu veräußern?

(Mehrfachnennung möglich)

- Die Kommune und/oder Bau.Land.Partner beraten Sie zu Fragen der Grundstücksveräußerung.
- Die Kommune und/oder Bau.Land.Partner beraten Sie zu Fragen des Baurechts.
- Sonstiges

6. Sind Sie einverstanden, dass Bau.Land.Partner Kontakt zu Ihnen aufnimmt?

- ja, per E-Mail ja, postalisch ja, telefonisch nein

Telefonnr.*:

E-Mail-Adresse* :

*optional

Bewertungsmatrizes

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)	
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche Stärke				Gesamtscore Rubrik gewichtet	
			schlecht	mittel	gut	optimal		
			10	20	30	40		
ZIEL 1		Standort 01: Zaunkönigweg						
		Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%			x		18,75%
		Aufwand "baureifes Land"	16,00%		x			12,00%
		Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr						
		Innere Erschließungsaufwand Verkehr						
		Erschließungsaufwand Entwässerung						
		Aufwand Baufeldvorbereitung						
		Topographie / Hangneigung						
		Sonstige Restriktionen				x		
ZIEL 2		Eigentümersituation	8,00%		x			7,75%
		Anzahl Eigentümer						
		Art Eigentümer (höchste Anzahl)						
		Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
		Planungsrechtliche Situation	4,00%			x		
		Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%	x				
ZIEL 3		Verkehrsinfrastruktur	10,00%			x		26,25%
		Entfernung ÖPNV						
		Entfernung Bf						
		Entfernung ZOB						
		Sonstige Infrastruktur	10,00%		x			
		Entfernung ZVB/NVB						
		Entfernung Nahversorgung						
Entfernung Innenstadt								
Entfernung medizinische Infrastruktur								
Entfernung soziale Infrastruktur								
Entfernung Freizeitinfrastruktur								
		Naturschutz	5,00%		x			
		Städtebauliche Integration	15,00%			x		
		Summe						64,75%

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche Stärke				Gesamtscore Rubrik gewichtet
			schlecht	mittel	gut	optimal	
			10	20	30	40	
ZIEL 1	Standort 02: Krähennocken						
	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%	x				6,25%
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%		x			12,00%
	Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr						
	Innerer Erschließungsaufwand Verkehr						
	Erschließungsaufwand Entwässerung						
	Aufwand Baufeldvorbereitung						
	Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%				x	
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%		x			9,50%
	Anzahl Eigentümer						
	Art Eigentümer (höchste Anzahl)						
	Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
	Planungsrechtliche Situation	4,00%				x	
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%		x			
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%			x		35,00%
	Entfernung ÖPNV						
	Entfernung Bf						
	Entfernung ZOB						
	Sonstige Infrastruktur	10,00%			x		
	Entfernung ZVB/NVB						
	Entfernung Nahversorgung						
Entfernung Innenstadt							
Entfernung medizinische Infrastruktur							
Entfernung soziale Infrastruktur							
Entfernung Freizeitinfrastruktur							
	Naturschutz	5,00%				x	
	Städtebauliche Integration	15,00%				x	
	Summe						62,75%

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)	
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche Stärke				Gesamtscore Rubrik gewichtet	
			schlecht	mittel	gut	optimal		
			10	20	30	40		
ZIEL 1		Standort 03: Klopstockweg						
		Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%	x				6,25%
		Aufwand "baureifes Land"	16,00%		x			10,00%
		Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%		x				
ZIEL 2		Eigentümersituation	8,00%		x			8,50%
		Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
		Planungsrechtliche Situation	4,00%			x		
		Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%		x			
ZIEL 3		Verkehrsinfrastruktur	10,00%			x		27,50%
		Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB						
		Sonstige Infrastruktur	10,00%		x			
		Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastruktur						
		Naturschutz	5,00%			x		
		Städtebauliche Integration	15,00%			x		
			Summe					

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)	
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche ← → Stärke				Gesamtscore Rubrik gewichtet	
			schlecht	mittel	gut	optimal		
			10	20	30	40		
ZIEL 1		Standort 05: Birkenweg						
		Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%	x				6,25%
		Aufwand "baureifes Land"	15,00%		x			12,00%
	Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr							
	Innerer Erschließungsaufwand Verkehr							
	Erschließungsaufwand Entwässerung							
	Aufwand Baufeldvorbereitung							
	Topographie / Hangneigung							
	Sonstige Restriktionen	4,00%				x		
ZIEL 2		Eigentümersituation	8,00%		x			8,50%
		Anzahl Eigentümer						
		Art Eigentümer (höchste Anzahl)						
	Art Eigentümer (größter Flächenanteil)							
	Planungsrechtliche Situation	4,00%			x			
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%		x				
ZIEL 3		Verkehrsinfrastruktur	10,00%			x		26,25%
		Entfernung ÖPNV						
		Entfernung Bf						
		Entfernung ZOB						
		Sonstige Infrastruktur	10,00%		x			
		Entfernung ZVB/NVB						
		Entfernung Nahversorgung						
Entfernung Innenstadt								
Entfernung medizinische Infrastruktur								
Entfernung soziale Infrastruktur								
Entfernung Freizeitinfrastruktur								
	Naturschutz	5,00%		x				
	Städtebauliche Integration	15,00%			x			
	Summe						53,00%	

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche	← →		Stärke	Gesamtscore Rubrik gewichtet
			schlecht	mittel	gut	optimal	
			10	20	30	40	12,50%
ZIEL 1	Standort 06: Grüner Weg / Gartenstr.						
	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%		x			
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%				x	20,00%
	Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%				x	
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%			x		12,25%
	Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
	Planungsrechtliche Situation	4,00%				x	
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%			x		
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%			x		35,00%
	Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB						
	Sonstige Infrastruktur	10,00%			x		
	Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastruktur						
	Naturschutz	5,00%				x	
	Städtebauliche Integration	15,00%				x	
	Summe						79,75%

**Standort 07: Honselers Straße /
Altheider Straße**

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche	← → Stärke			
			schlecht	mittel	gut	optimal	Gesamtscore Rubrik gewichtet
			10	20	30	40	
ZIEL 1	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%		x			12,50%
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%			x		16,00%
	Außerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung Sonstige Restriktionen	4,00%				x	
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%		x			9,50%
	Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
	Planungsrechtliche Situation	4,00%				x	
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%		x			
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%			x		35,00%
	Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB						
	Sonstige Infrastruktur	10,00%			x		
	Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastruktur						
	Naturschutz	5,00%				x	
	Städtebauliche Integration	15,00%				x	
	Summe						73,00%

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche	← →		Stärke	Gesamtscore Rubrik gewichtet
			schlecht	mittel	gut	optimal	
ZIEL 1	Standort 08: Markhahn						
	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%	10	20	30	40	6,25%
			x				
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%	10	20	30	40	16,00%
	Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr				x		
	Innerer Erschließungsaufwand Verkehr						
	Erschließungsaufwand Entwässerung						
	Aufwand Baufeldvorbereitung						
	Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%				x	
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%	10	20	30	40	8,50%
		Anzahl Eigentümer		x			
		Art Eigentümer (höchste Anzahl)					
		Art Eigentümer (größter Flächenanteil)					
	Planungsrechtliche Situation	4,00%			x		
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%		x			
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%	10	20	30	40	32,50%
		Entfernung ÖPNV			x		
		Entfernung Bf					
		Entfernung ZOB					
		Sonstige Infrastruktur	10,00%		x		
		Entfernung ZVB/NVB					
		Entfernung Nahversorgung					
		Entfernung Innenstadt					
	Entfernung medizinische Infrastruktur						
	Entfernung soziale Infrastruktur						
	Entfernung Freizeitinfrastruktur						
	Naturschutz	5,00%				x	
	Städtebauliche Integration	15,00%				x	
	Summe						63,25%

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche	← →		Stärke	Gesamtscore Rubrik gewichtet
			schlecht	mittel	gut	optimal	
ZIEL 1	Standort 09: Eberg						
	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%	10	20	30	40	18,75%
					x		
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%	10	20	30	40	15,00%
	Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr				x		
	Innerer Erschließungsaufwand Verkehr						
	Erschließungsaufwand Entwässerung						
	Aufwand Baufeldvorbereitung						
	Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%			x		
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%	10	20	30	40	9,25%
	Anzahl Eigentümer			x			
	Art Eigentümer (höchste Anzahl)						
	Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
Planungsrechtliche Situation	4,00%			x			
Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%			x			
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%	10	20	30	40	28,75%
	Entfernung ÖPNV				x		
	Entfernung Bf						
	Entfernung ZOB						
	Sonstige Infrastruktur	10,00%		x			
	Entfernung ZVB/NVB						
	Entfernung Nahversorgung						
	Entfernung Innenstadt						
Entfernung medizinische Infrastruktur							
Entfernung soziale Infrastruktur							
Entfernung Freizeitinfrastruktur							
Naturschutz	5,00%				x		
Städtebauliche Integration	15,00%			x			
Summe						71,75%	

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwache	← →		Stärke	Gesamtscore Rubrik gewichtet
			schlecht	mittel	gut	optimal	
			10	20	30	40	6,25%
ZIEL 1	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%	x				
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%				x	18,00%
	Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%		x			
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%	10	20	30	40	11,00%
	Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)			x			
	Planungsrechtliche Situation	4,00%				x	
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%				x	
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%	10	20	30	40	28,75%
	Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB				x		
	Sonstige Infrastruktur	10,00%		20			
	Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastruktur			x			
	Naturschutz	5,00%				x	
	Städtebauliche Integration	15,00%			x		
	Summe						64,00%

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche ← → Stärke				Gesamtscore Rubrik gewichtet
			schlecht	mittel	gut	optimal	
			10	20	30	40	
Standort 11: Östl. Wettringhof							
ZIEL 1	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%				x	25,00%
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%		x			10,00%
	Außerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%		x			
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%				x	11,50%
	Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
	Planungsrechtliche Situation	4,00%		x			
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%		x			
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%			x		18,75%
	Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB						
	Sonstige Infrastruktur	10,00%		x			
	Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastruktur						
	Naturschutz	5,00%		x			
	Städtebauliche Integration	15,00%	x				
	Summe						65,25%

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)	
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche Stärke				Gesamtscore Rubrik gewichtet	
			schlecht	mittel	gut	optimal		
			10	20	30	40		
ZIEL 1		Standort 13: Vogelberg-Erw.						
		Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%			x		18,75%
		Aufwand "baureifes Land"	16,00%			x		14,00%
		Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%		x				
ZIEL 2		Eigentümersituation	8,00%		x			6,50%
		Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
		Planungsrechtliche Situation	4,00%	x				
		Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%		x			
ZIEL 3		Verkehrsinfrastruktur	10,00%			x		28,75%
		Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB						
		Sonstige Infrastruktur	10,00%			x		
		Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastruktur						
		Naturschutz	5,00%		x			
		Städtebauliche Integration	15,00%			x		
			Summe					

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche ← → Stärke				Gesamtscore Rubrik gewichtet
			schlecht	mittel	gut	optimal	
			10	20	30	40	
Standort 14: Felde-Eicken							
ZIEL 1	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%				x	25,00%
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%		x			12,00%
	Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%				x	
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%		x			9,00%
	Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
	Planungsrechtliche Situation	4,00%		x			
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%				x	
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%		x			18,75%
	Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB						
	Sonstige Infrastruktur	10,00%		x			
	Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastruktur						
	Naturschutz	5,00%	x				
	Städtebauliche Integration	15,00%		x			
	Summe						64,75%

		Gewichtung in %	Bewertung Schwäche ← → Stärke	Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	schlecht mittel gut optimal	Gesamtscore Rubrik gewichtet
Standort 15: Dickenberg-Erw.				
ZIEL 1	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%	10 20 30 40 x	18,75%
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%	10 20 30 40 x	16,00%
	Außerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung Sonstige Restriktionen	4,00%	x	
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%	x	6,75%
	Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)			
	Planungsrechtliche Situation	4,00%	x	
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%	x	
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%	10 20 30 40 x	27,50%
	Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB			
	Sonstige Infrastruktur	10,00%	x	
	Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastuktur			
	Naturschutz	5,00%	x	
	Städtebauliche Integration	15,00%	x	
	Summe			

		Gewichtung in %	Bewertung				Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche ← → Stärke				Gesamtscore Rubrik gewichtet
			schlecht	mittel	gut	optimal	
			10	20	30	40	
ZIEL 1	Standort 15/neu: Dickenberg						
	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%				x	25,00%
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%		x			11,00%
	Außerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung						
	Sonstige Restriktionen	4,00%			x		
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%		x			9,25%
	Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)						
	Planungsrechtliche Situation	4,00%			x		
	Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%			x		
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%			x		27,50%
	Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB						
	Sonstige Infrastruktur	10,00%		x			
	Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastruktur						
	Naturschutz	5,00%			x		
	Städtebauliche Integration	15,00%			x		
	Summe						72,75%

Gesamtbewertung der Standorte 3,4 und 15 als neuer Standort „Dickenberg“

Standort 16: Gevelndorf

		Gewichtung in %	Bewertung	Berechnung des Bewertungsergebnisses (Gewichtung X Bewertung)	
		Anteil des Indikators vom Gesamtscore	Schwäche ← → Stärke schlecht mittel gut optimal	Gesamtscore Rubrik gewichtet	
ZIEL 1	Anzahl potenzielle Wohneinheiten	25,00%	10 20 30 40 x	25,00%	
	Aufwand "baureifes Land"	16,00%	10 20 30 40 x	12,00%	
	Äußerer Erschließungsaufwand Verkehr Innerer Erschließungsaufwand Verkehr Erschließungsaufwand Entwässerung Aufwand Baufeldvorbereitung Topographie / Hangneigung				
	Sonstige Restriktionen	4,00%	x		
ZIEL 2	Eigentümersituation	8,00%	x	5,75%	
	Anzahl Eigentümer Art Eigentümer (höchste Anzahl) Art Eigentümer (größter Flächenanteil)				
	Planungsrechtliche Situation	4,00%	x		
Bodenrichtwert-Entwicklung (2011-2018)	3,00%	x			
ZIEL 3	Verkehrsinfrastruktur	10,00%	x	27,50%	
	Entfernung ÖPNV Entfernung Bf Entfernung ZOB				
	Sonstige Infrastruktur	10,00%	x		
	Entfernung ZVB/NVB Entfernung Nahversorgung Entfernung Innenstadt Entfernung medizinische Infrastruktur Entfernung soziale Infrastruktur Entfernung Freizeitinfrastruktur				
	Naturschutz	5,00%	x		
	Städtebauliche Integration	15,00%	x		
	Summe				70,25%

Quellenverzeichnis

empirica 2016: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid: Berichtsentwurf. Bonn. Abgerufen von <https://www.luedenscheid.de/buerger/planen-bauen/hkw/117120100000062858.php> (zuletzt zugegriffen am 21.08.2020)

Feldmann, Philipp 2009: Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere: Unter besonderer Berücksichtigung innenstadtnaher oder innerstädtischer, brachgefallener Industrieareale. Univ., Diss. - Regensburg. Schriften zur Immobilienökonomie, Bd. 53. Köln: Immobilien Manager Verlag; S. 108

Institut für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld [IPW]: Die Wohnvorstellungen von Menschen verschiedener Altersgruppen. Bielefeld

Märkischer Kreis 2016: Nahverkehrsplan 2017-2022. Bearbeitung: plan:mobil Verkehrskonzepte & Mobilitätsplanung. Abgerufen von: <https://www.maerkischer-kreis.de/buergerinfo/infoseiten/strassenverkehr/nahverkehrsplanung.php> (zuletzt zugegriffen am 25.05.2020)

Stadt Lüdenscheid 2013: Einzelhandelskonzept. 1. Fortschreibung. Bearbeitung und Konzeption: Junker + Kruse Stadtforschung Planung. Abgerufen von: <https://www.luedenscheid.de/buergerservice/produkte/61/pr603.php> (zuletzt zugegriffen am 25.05.2020)

Wegweiser Kommune 2020: Lüdenscheid. Abgerufen von <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/luedenscheid> (zuletzt zugegriffen am 30.03.2020)

Kontakt

Bau.Land.Partner
Fritz-Vomfelde-Straße 10
40547 Düsseldorf
www.baulandpartner.nrw

Barbara Eickelkamp
André Stangier
Projektleitung
Standort Essen
Tel.: 0201-747 66 14 / 0201-747 66 1054