

**Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau**

Frau Sandra Henkes, Tel. 17-2692

Frau Michelle Wohlfahrt, Tel. 17-1278

Frau Bihui Wang, Tel. 17-2734

Herr Nico Kirchner, Tel. 17-2681

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Beschluss der Gebietskulisse gemäß § 171 e BauGB für Maßnahmen der Sozialen Stadt im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Stadtgarten Lüdenscheid"/ 1. Ergänzung

Beschlussvorlage Nr. 225/2026/1

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Rat der Stadt Lüdenscheid

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

12.10.2026

Finanzielle Auswirkungen? ☐ ja ☒ nein

☐ investiv ☐ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

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

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

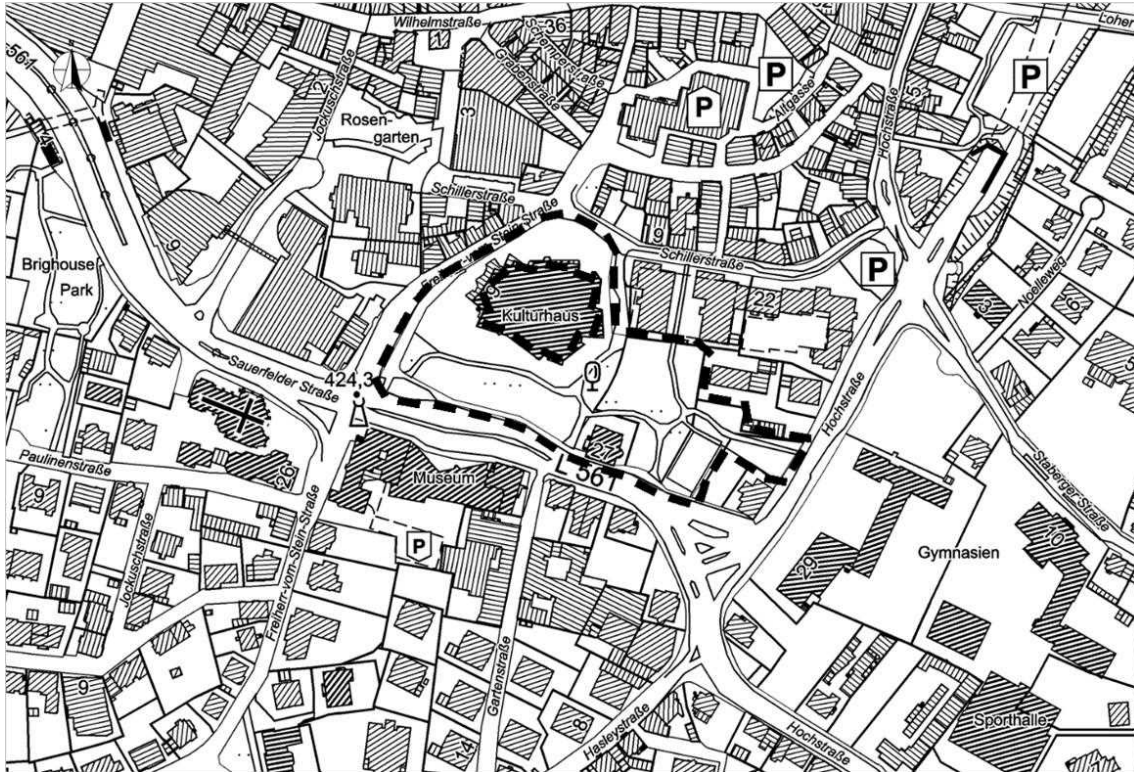
☐ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☒ freiwillige Aufgabe

Grundlage:

Beschlussumsetzung bis: kontinuierlicher Prozess

Beschlussvorschlag:

- I. Zur Durchführung der Maßnahmen wird die Festlegung eines Gebiets nach § 171 e Baugesetzbuch (BauGB) -Maßnahmen der Sozialen Stadt- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) beschlossen. Die Gebietskulisse ist im folgenden Lageplan dargestellt.



- II. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Stadtgarten Lüdenscheid,“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr.11 BauGB beschlossen.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des o.g. ISEK einen Antrag auf Städtebaufördermittel bei der Bezirksregierung Arnsberg für die darin enthaltenen Maßnahmen zu stellen sowie deren Umsetzung nach Bewilligung der Fördermittel vorzubereiten.

Begründung:

Anlass und Ziel

Mit Beschluss vom 13.07.2026 hat der Rat der Stadt Lüdenscheid die Verwaltung beauftragt, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für zentrale Teilbereiche der Lüdenscheider Innenstadt zu erarbeiten. Ziel ist die Entwicklung einer integrierten, nachhaltigen und förderfähigen Gesamtstrategie als Grundlage für die zukünftige Innenstadtentwicklung sowie für die Beantragung von Städtebaufördermitteln.

Der Ratsbeschluss umfasst mehrere zentrale Entwicklungsbereiche der Lüdenscheider Innenstadt. Hierzu zählen das Adlergebäude, das Forum, die Knapper Straße, das Kulturhaus einschließlich seines Umfeldes, die Parkpalette Turmstraße sowie das Gebäude des ehemaligen Peek & Cloppenburg. Während einer Vorabstimmung mit dem Fördermittelgeber eröffnete sich kurzfristig die Möglichkeit, bereits im diesjährigen Förderaufruf der Bezirksregierung Arnsberg ein ISEK einzureichen.

Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg entschieden, zunächst ein ISEK für den Stadtgarten zu entwickeln. Schwerpunkt des ISEK „Stadtgarten Lüdenscheid“ sind die bereits vom Rat am 11.12.2023 beschlossene Freiraumplanung einschließlich der HOAI-Leistungsphasen 1 bis 5 sowie das Nutzungskonzept einschließlich Kostenschätzung für das „Haus der Vereine“ mit einem besonderen Fokus auf soziale Themen. Auf diese Weise konnten die bestehenden Planungen kurzfristig in eine integrierte städtebauliche Entwicklungsstrategie überführt und entsprechend den Anforderungen der Städtebauförderrichtlinie eingebunden werden.

Das vom Rat im Juli beauftragte ISEK für die innerstädtischen Bereiche wird anschließend erarbeitet.

Einleitung - Stadtgarten Lüdenscheid

Der Stadtgarten bildet die größte zusammenhängende öffentliche Grünfläche innerhalb der Lüdenscheider Innenstadt. Aufgrund seiner zentralen Lage zwischen der historischen Altstadt, dem Kulturhaus, dem Museumsquartier, mehreren Schulen sowie dem zentralen ÖPNV-Knotenpunkt Sauerfeld übernimmt er eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Kultur, Freizeit, Erholung und Innenstadt. Gleichzeitig bietet der Stadtgarten das Potenzial, zu einem wichtigen Ort der Begegnung, Teilhabe und des gesellschaftlichen Miteinanders weiterentwickelt zu werden. Das bestehende Haus der Vereine bildet hierfür einen wichtigen sozialen Baustein.

Trotz dieser Potenziale wird der Stadtgarten derzeit überwiegend als Durchgangsraum wahrgenommen und kann seine städtebaulichen, freiraumplanerischen und sozialen Funktionen bislang nur eingeschränkt erfüllen. Daher wurde bereits vor der Erarbeitung des ISEK ein umfassender Planungsprozess zur Weiterentwicklung und Aufwertung des Stadtgartens eingeleitet. Dieser umfasst zum einen die Freiraumplanung für den Stadtgarten und zum anderen die Entwicklung eines Nutzungskonzepts für das Haus der Vereine.

Freiraumplanung - Planungs- und Beteiligungsprozess

Die Entwicklung der Freiraumplanung für den Stadtgarten wurde durch einen mehrjährigen Beteiligungs- und Abstimmungsprozess begleitet. Neben einer frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft wurden die Planungsschritte kontinuierlich mit den politischen Gremien beraten und weiterentwickelt. Ende 2021 beauftragte die Politik die Verwaltung mit der Erarbeitung eines detaillierten Freiraumkonzeptes. Im Anschluss wurde das Büro GREENBOX im Rahmen eines Vergabeverfahrens mit der weiteren Planung beauftragt.

Im weiteren Planungsverlauf wurden zusätzliche Beteiligungsformate mit der Bürgerschaft und der Politik durchgeführt. Die dabei eingebrachten Anregungen und Hinweise flossen in die Konkretisierung der Planung ein. Die überarbeitete Freiraumplanung einschließlich der Finanzierung wurde im Dezember 2023 vom Rat der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

Während des gesamten Planungsprozesses wurden der Rat, die zuständigen Fachausschüsse sowie der Verwaltungsvorstand regelmäßig über den Projektfortschritt informiert. Mit der bereits umgesetzten Pumptrackanlage und dem Kleinspielfeld konnten erste Bausteine der Gesamtplanung realisiert und das Sport- und Freizeitangebot des Stadtgartens erweitert werden. Die weiteren Maßnahmen knüpfen an diese Entwicklung an und verfolgen das Ziel, den Stadtgarten als vielfältigen, klimaangepassten und attraktiven innerstädtischen Freiraum nachhaltig weiterzuentwickeln.

ISEK „Stadtgarten Lüdenscheid“

Das vorliegende ISEK baut auf der bestehenden Freiraumplanung und dem Nutzungskonzept für Haus der Vereine auf. Ziel war dabei nicht die Entwicklung eines neuen Konzepts, sondern die Einbindung der bereits bestehenden Planungen in eine integrierte städtebauliche Gesamtstrategie. Hierzu wurden die städtebaulichen, freiräumlichen, funktionalen und klimatischen

Rahmenbedingungen des Untersuchungsraums analysiert und bestehende Fachkonzepte der Stadt Lüdenscheid berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere das Freiraumentwicklungskonzept, das Mobilitätskonzept mit integriertem Radverkehrskonzept, das Spielplatzentwicklungskonzept, der Hitzeaktionsplan sowie das derzeit in Bearbeitung befindliche Lichtkonzept für die Innenstadt.

Auf Grundlage der Analyse wurden Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung des Stadtgartens abgeleitet. Die bestehenden Planungen wurden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung, ihrer Förderfähigkeit sowie ihrer Wechselwirkungen mit den angrenzenden Stadträumen bewertet und als zentrale Bestandteile in das ISEK integriert.

Ziel des ISEK ist es, den Stadtgarten als identitätsstiftenden innerstädtischen Freiraum weiterzuentwickeln und seine Funktion als Bindeglied zwischen Altstadt, Kulturhaus, Museumsquartier und Innenstadt zu stärken. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zur Förderung der Biodiversität, die Qualifizierung der Wegebeziehungen sowie die Weiterentwicklung der Spiel-, Sport- und Freizeitangebote für unterschiedliche Nutzergruppen.

Durch die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gebäudes Haus der Vereine sollen bestehende Angebote gestärkt und zusätzliche Möglichkeiten für Begegnung, Beteiligung und Unterstützung geschaffen werden. Damit wird der soziale Baustein zugleich in die übergeordnete Entwicklung des Stadtgartens als multifunktionaler und sozialer Begegnungsort eingebunden.

Das ISEK enthält eine Priorisierung der vorgesehenen Maßnahmen einschließlich einer Kostenschätzung und eines Umsetzungszeitraums. Die Kosten basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und werden im Zuge der weiteren Planungsschritte weiter fortgeschrieben und konkretisiert.

Das angehängte ISEK stellt den aktuellen Planungsstand dar. Bis zum Ratsbeschluss können sich noch Änderungen ergeben, die entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet werden.

Mit dem vorliegenden ISEK liegt eine integrierte Entwicklungsstrategie für den Stadtgarten vor, die sowohl als fachliche Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln als auch langfristiger Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung dieses zentralen innerstädtischen Freiraumes dient. Mit dem Beschluss des Konzeptes schafft der Rat der Stadt Lüdenscheid die Voraussetzung für die Beantragung von Fördermitteln sowie für die schrittweise Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen. Frist für die Abgabe des Antrages bei der Bezirksregierung Arnsberg ist der 31.10.2026. Eine Förderung von bis zu 80 % der veranschlagten Kosten ist möglich. Die Mittel sind bereits im Haushalt eingestellt.

Lüdenscheid, den 22.09.2026

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlage:

- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Stadtgarten Lüdenscheid“