Der Bürgermeister

Stadt Lüdenscheid

Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau
Frau Nadin Wischnack, Tel. 17-1305

TOP: Bebauungsplan Nr. 849 "Schützenstraße"; Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss
Beschlussvorlage Nr. 303/2026
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	**Behandlung**	**Sitzungstermine**
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	18.11.2026

Finanzielle Auswirkungen? ☐ **ja** ☒ **nein**

☐ investiv ☐ konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

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

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:
Einmalig: / /
Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe
☐ freiwillige Aufgabe
Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussumsetzung bis 31.03.2026

Beschlussvorschlag:

I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 849 „Schützenstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 849 ist nachstehend abgebildet.

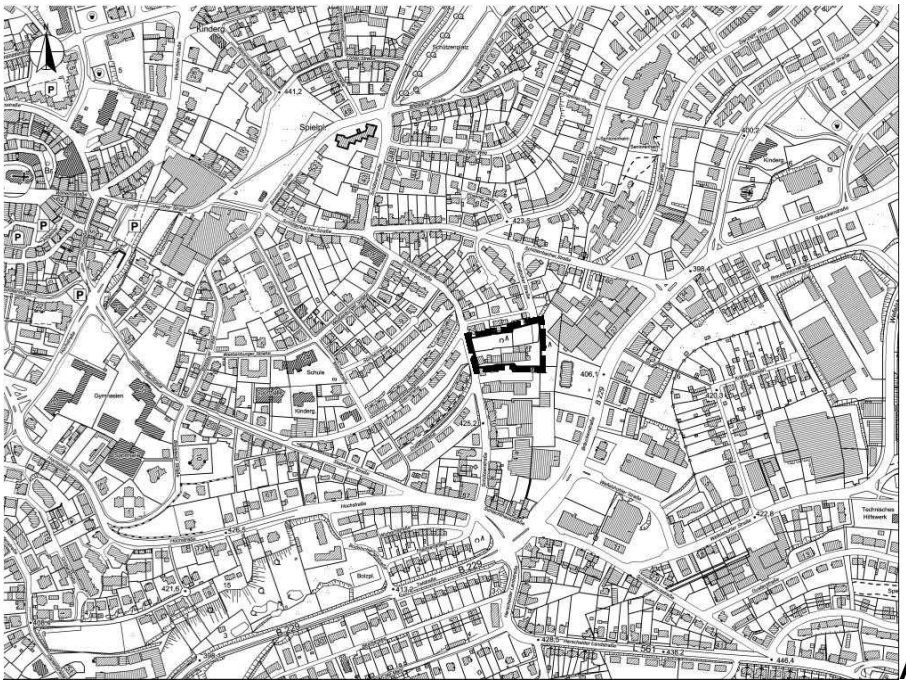

Abb. 1

II. Der Bebauungsplan Nr. 849 „Schützenstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

III. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Begründung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 23.10.2026 einen Antrag (Anlage 1) zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Die Planung verfolgt das Ziel, die brachgefallenen ehemaligen Gewerbegrundstücke Schützenstraße 18/20 einer neuen Nutzung zuzuführen und die Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers zu schaffen. Die ungenutzten gewerblichen Anlagen wurden teilweise bereits beseitigt, die Flächen geschottert und werden derzeit unter anderem zum Abstellen von Pkw genutzt. Einzelne Gebäude sind noch vorhanden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich derzeit ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, ist für die geplante Wohnnutzung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden schaffen. Durch die städtebauliche Neuordnung soll auf den untergenutzten innerstädtischen Flächen zusätzlicher Wohnraum geschaffen und eine geordnete, an die Hanglage angepasste Bebauung ermöglicht werden, die sich angemessen in die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur einfügt.

Nach einer Untersuchung der Bezirksregierung Arnsberg besteht für die Stadt Lüdenscheid bis zum Jahr 2040 ein Gesamtbedarf von 139 ha an Gewerbe- und Industrieflächen. Dem stehen momentan Flächenreserven von 21 ha im Flächennutzungsplan sowie weitere 76 ha gegenüber, die im Regionalplan 2025 neu dargestellt wurden. Insgesamt ergibt sich damit eine Flächenreserve von 97 ha, sodass bis zum Jahr 2040 ein verbleibender Bedarf von 42 ha besteht. Dieses Defizit ist im Regionalplan nicht zeichnerisch dargestellt, sondern lediglich textlich im Ziel 4.3-6 unter

„Festlegungen und Erläuterungen“ beschrieben. Durch die Realisierung des geplanten Bauprojekts und die Umstellung von einem Gewerbegebiet in ein Wohngebiet würde zudem eine bislang rein gewerblich nutzbare Fläche von ca. 0,52 ha entfallen und sich die verfügbaren Gewerbeflächenreserven verringern. Der Verlust von ausschließlich gewerblich nutzbarer Fläche ist als stadtplanerisch vertretbar einzustufen. Für die Fläche sind seit längerer Zeit keine konkreten gewerblichen Ansiedlungs-absichten bekannt. Zudem bleiben im geplanten Wohngebiet nicht störende Gewerbebetriebe, beispielsweise Büro-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, weiterhin zulässig. Die Fläche geht somit nicht vollständig als Standort für gewerbliche Nutzungen verloren. Angesichts der geringen Flächengröße und der fortbestehenden gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten ist daher nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt auszugehen.

Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich)
Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Staberg und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.200 m² / 0,52 ha. Es besteht aus den Flurstücken 35, 36, 155, 156, 198, 202, 203, 206 in der Flur 73 Gemarkung Lüdenscheid-Stadt.

Das Plangebiet wird begrenzt:
- im Norden von bebauten Wohngrundstücken Schützenstraße 22 und Flandernweg 2/4
- im Süden von dem bebauten Wohngrundstück Schützenstraße 16
- im Osten von unbebauten Flächen im Blockinnenbereich
- im Westen von der Verkehrsfläche Schützenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der obigen Abbildung 1 zu entnehmen.

Planungsrechtliche Grundlagen
Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist es als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes. Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 569 „Rostocker Straße“, 1. Änderung setzt teilweise ein Gewerbegebiet und teilweise ein das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet fest. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten hier nicht zulässig.

Die westlich gelegene Nachbarschaft ist sowohl durch beplante als auch durch unbeplante, wohnbaulich genutzte Flächen geprägt. Eine vergleichbare Situation besteht hinsichtlich der nördlich angrenzenden Flächen, die ebenfalls sowohl beplante als auch unbeplante Wohnnutzungen umfassen. Östlich und südlich schließen Flächen an, die planungsrechtlich als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Die gewerbliche Nutzung ist dort jedoch insoweit eingeschränkt, als sich in dem Wohnen zugewandten Bereich entlang der Schützenstraße ausschließlich Betriebe ansiedeln dürfen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Übrigen unterliegt die gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihrer Emissionen keinen entsprechenden Einschränkungen.

Städtebauliches Konzept
Am Ost-Hang der Schützenstraße soll ein neues Quartier (Anlage 3) mit drei mehrgeschossigen Gebäuden mit 60–70 Wohnungen entstehen. Die Gebäude bestehen jeweils aus zwei länglichen, durch ein bauliches Scharnier verbundenen Flügeln. Ihre versetzte Anordnung und die Anpassung an die unterschiedlichen Geländehöhen ermöglichen eine harmonische Einbindung in die bestehen-de Siedlungsstruktur. Zwischen den Gebäuden entstehen Freiräume, die das Quartier gliedern und Aufenthaltsqualität bieten. Ein fußläufiger Zugang ist von der Schützenstraße vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung, möglicherweise von Norden über die Rostocker Straße, sowie die Unter-bringung der erforderlichen Stellplätze sind im weiteren Planungsverfahren zu untersuchen.

Bauleitplanverfahren
Im laufenden Planverfahren wird auf Basis des städtebaulichen Konzeptes (Anlage 3) der Vorhabenträgerin der Bebauungsplanentwurf erstellt. Es ist geplant, das Gebiet in ein Wohngebiet

umzuwandeln, weil in einem Gewerbegebiet das Wohnen grundsätzlich unzulässig ist. In einem Wohngebiet sind dagegen neben Wohngebäuden kleinere Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe sowie soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen möglich. Sobald der Vorentwurf des Bebauungsplanes vorliegt, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlich Belange durchgeführt. Über den zeitlichen Rahmen und die planerischen Inhalte wird der PLA in einer Berichtsvorlage informiert. Anschließend erfolgt die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes welcher im Folgenden dem PLA zum Beschluss der Veröffentlichung vorgelegt wird. Die Veröffentlichung erfolgt anschließend für die Dauer eines Monats.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 20.000 m². Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 5.200 m² / 0,52 ha. Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB wird abgesehen. Die Möglichkeit, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einem Verfahren gemäß § 13a BauGB zu verzichten, wird hier nicht genutzt. Um die Öffentlichkeit umfassend zu informieren, wird wie im Vollverfahren die zweistufige Beteiligung durchgeführt.

Notwendige Gutachten werden im Laufe des Verfahrens beauftragt. Neben einem Artenschutzgutachten ist ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, um die Immissionsverträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit dem bestehenden Gewerbegebiet zu prüfen und die notwendigen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Wohngebiets zu ermitteln.

Die Vorhabenträgerin und Eigentümerin der Fläche hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes von einer gewerblichen in eine Wohnbaufläche erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Lüdenscheid, den 04.11.2026
Im Auftrag

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlagen:
1. Antrag der Vorhabenträgerin
2. Luftbild vom Plangebiet
3. Städtebauliches Konzept