

Gesamtleitbild – Positionen zur Stadtentwicklung

Mit der Erarbeitung einer aktuellen Handlungsgrundlage für die nächsten 15 Jahre sind mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid auch die übergeordneten Ziele und Leitbilder der Stadtentwicklung zu überprüfen. Im Rahmen einer informellen Planungsphase wurde dazu der „Lenkungskreis Flächennutzungsplan“ gegründet. Bestehend aus Vertretern aus Politik und Verwaltung sowie externen Planern wurden in mehreren Sitzungen Schwerpunktthemen für die Planungen der nächsten Jahre identifiziert und grundlegende Leitsätze für die räumliche Stadtentwicklung bis zum Jahr 2020 formuliert. Die Ergebnisse der einzelnen Sitzungen werden im Folgenden zusammengefasst dokumentiert und bilden als „Positionen zur Stadtentwicklung“ die Grundlage für den weiteren Planungsprozess und die Ausarbeitung des zukünftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid.

1. Leitbild zur Stadtentwicklung

Die Stadt Lüdenscheid nimmt den demographischen Wandel als Planungsaufgabe an. Die Stadtentwicklung der Zukunft beschränkt sich trotz des absehbaren deutlichen Bevölkerungsrückgangs keineswegs nur auf Konsolidierung, Sanierung und Rückbau, sondern bedarf auch einer kleinteiligen, behutsamen Entwicklung neuer Wohnstandorte. Dies ist zum einen aufgrund kleiner werdender Haushalte als Ergebnis des gesellschaftlichen Strukturwandels notwendig, zum anderen auch für die Anwerbung neuer Bürger, um z.B. Berufspendlern eine attraktive Alternative zu den täglichen Pendelfahrten zu bieten, oder Familien Lüdenscheid als Stadt kurzer Wege darzustellen.

Die Stadt Lüdenscheid ist sich bewusst, dass die örtlichen Unternehmen z. T. weit über die mittelzentrale Funktion der Stadt Bedeutung haben. Die Sicherung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes wird als umfassende Angebotsplanung verstanden. Neben der Bereitstellung von Standorten, die in größerem Umfang nur im interkommunalen Kontext möglich ist, gehört dazu vor allem die Entwicklung attraktiver Wohnstandorte mit umfassenden Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangeboten, um so zur Unterstützung der Unternehmen dem Fachkräftemangel der Zukunft entgegenzuwirken.

Die Stadt Lüdenscheid begreift Stadtentwicklung auch als Freiraumentwicklung. Die ausreichende Durchgrünung der Stadt und die Vernetzungen der innerstädtischen Grünzonen mit dem Freiraum tragen ebenso zur Steigerung der Lebensqualität bei, wie die Sicherung abwechslungsreicher Landschaftsstrukturen.

2. Thematische Leitsätze und Planungsziele

2.1 Demographie inkl. sozialer Infrastruktur

Leitsatz:

Planung ist gezielt einzusetzen, um die Einwohnerverluste dauerhaft zu reduzieren. Um den Schlüsselfaktor des Wanderungsverhaltens entsprechend zu beeinflussen, ist die Wohn- und Lebensqualität in Lüdenscheid zu steigern. Der entscheidende Vorteil der Stärke am Arbeitsmarkt mit seinem hohen Pendlerüberschuss muss unbedingt genutzt werden. Die Stadt legt künftigen Planungen ein realistisches Spektrum denkbarer Bevölkerungsentwicklungen zugrunde. Dabei wird nicht verkannt, dass eine Umkehr der aktuellen Entwicklungstrends im Planungszeitraum kaum zu erwarten ist.

Planungsziele:

- Die Bevölkerungsentwicklung Lüdenscheids soll durch gezielte Planung – soweit möglich – beeinflusst werden. Die Einwohnerverluste sind zu reduzieren.
- Lüdenscheid ist als kinder- und familienfreundliche Stadt mit hoher Qualität als Wohn- und Lebensstandort (kulturelles Angebot, Freiraum) weiter zu entwickeln.
- Planung muss zukünftig soviel Flexibilität ermöglichen, dass der natürliche Verlauf der Alterung der Quartiere keine ständigen Umplanungen erfordert.

Hintergründe:

Seit 1997 verliert die Stadt Lüdenscheid kontinuierlich Einwohner. Die Gründe hierfür sind zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterberate höher als Geburtenrate) und zum anderen ein negativer Wanderungssaldo (Abwanderung höher als Zuwanderung). Aufgrund der demographischen Entwicklung werden auch in den nächsten Jahren rückläufige Einwohnerzahlen zu verzeichnen sein. Eine Umkehr der aktuellen Entwicklungstrends ist im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes (bis zum Jahr 2020) nicht zu erwarten. Gezielte städtebauliche Planungen können dazu beitragen, diese Entwicklungen zu lenken. Zwar ist eine Einflussnahme auf die natürliche Entwicklung kaum möglich, mit der Bereitstellung von Flächen für eine bedarfsgerechte Wohnraum- und Infrastrukturversorgung (Betreu-

ungs-, Bildungs- und Freizeit- sowie Nahversorgungsangebote) kann jedoch versucht werden, die Lebensqualität zu steigern und so die Entwicklung des Wanderungsverhaltens positiv zu beeinflussen.

Das vielfältige Arbeitsplatzangebot hat in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung. Der seit Jahren sehr hohe Pendlerüberschuss (ca. 10.000 Einpendler mehr als Auspendler) bietet für die Stadt Lüdenscheid die Chance, langfristig mehr Einwohner an die Stadt zu binden.

2.2 Wohnen inkl. Nahversorgung

Leitsatz:

Der demographischen Entwicklung ist mit einer aktiven Wohnungsmarktpolitik zu begegnen. Dazu wird durch die Stadt Lüdenscheid ein vielfältiges Angebot an Wohnbauflächen vorgehalten. Den gesellschaftlichen Strukturen entsprechend ist darüber hinaus eine differenzierte Angebotspalette an Wohnformen anzubieten. Für eine nachhaltige Entwicklung werden künftig überschaubare Quartiere mit Anbindung an bestehende Infrastrukturen realisiert.

Planungsziele:

- Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden als Angebotsplanung vielfältig und für einen optimistisch kalkulierten, der mittelzentralen Funktion angemessenen Bedarf ausgelegt.
- Die Stadt Lüdenscheid positioniert sich mit eigenen Qualitätskriterien am Markt.
- Neue Wohnbauflächen werden in überschaubaren Einheiten bzw. in kleinen Abschnitten entwickelt.
- Den gesellschaftlichen Lebensformen entsprechend ist eine breite Angebotspalette von Wohnformen vorzuhalten (Miet- und Eigentumswohnungen für Alleinstehende, Familienwohnsitze, betreutes Wohnen).

Hintergründe:

Die Stadt Lüdenscheid ist mit rund 77.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt im Märkischen Kreis und ein Mittelzentrum, das für Bürger aus der Region ein vielfältiges Angebot an zentralen Einrichtungen, Arbeitsplätzen und Wohnformen bereithält. Insbesondere die Quartiere der Kernstadt mit den kurzen Wegen zu den innerstädtischen Einrichtungen bieten besondere Qualitäten, die sich vom Angebot in den Umlandgemeinden unterscheiden.

Der bis 2020 absehbare Bedarf von bis zu 40 ha neuen Wohnbauflächen wird sowohl auf die Nachfrage nach zentralen Wohnlagen in der Kernstadt, als auch weiterer Flächen im wesentlichen für Ein- und Zweifamilienhausgebiete gerichtet sein.

Im Rahmen der Auswahl neuer Wohnstandorte soll daher darauf geachtet werden, dass den Anforderungen der unterschiedlichen Lebensformen entsprechend eine breite Angebotspalette zur Verfügung steht. Je nach Lage, Größe und Ausstattung von Wohnbauflächen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Wohnraumangebot werden unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen.

Die Prognose des Wohnbauflächenbedarfes bis 2020 berücksichtigt eine stärkere Bindung von Einwohnern und Einpendlern an die Stadt. Vom Erfolg der Bemühung um zusätzliche Bürger ist abhängig, in welcher Größenordnung Wohngebiete entwickelt werden müssen.

Um eine bedarfsgerechte Realisierung gewährleisten zu können und vorhandene Infrastrukturen effizient zu nutzen, sollen solche Wohnbauflächen entwickelt werden, die eine schnelle Quartiersbildung und einen Anschluss an vorhandene Wohnquartiere mit entsprechender sozialer Infrastruktur ermöglichen.

2.3 Gewerbe inkl. Verkehr und technischer Infrastruktur

Leitsatz:

Die erfolgreiche Wirtschaftsstruktur mit ihrem Schwerpunkt im Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes bleibt auch künftig der Hauptadressat einer aktiven Gewerbeflächenpolitik. Der abzusehenden Flächenknappheit im Lüdenscheider Stadtgebiet ist dabei insbesondere mit interkommunaler Kooperation, aber auch mit flächensparenden Bauweisen und der Nutzung von Gewerbebrachen zu begegnen.

Planungsziele:

- Im Sinne der städtebaulichen Ordnung und einer optimierten Betriebsentwicklung wird angestrebt, insbesondere für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewer-

bes Alternativstandorte in der Stadt oder der Region anzubieten.

- Für die Entwicklung neuer Standorte – insbesondere für Betriebe mit flächenintensiven Nutzungen – hat die Stadt Lüdenscheid weitere interkommunale Kooperationen einzugehen.
- Das vorhandene Flächenangebot ist im Rahmen der Vermarktung insbesondere für die Betriebe vorzuhalten, die durch eine hohe Arbeitsplatzdichte oder für die heimische Wirtschaft ergänzende Funktionen der Wirtschaftsstruktur der Stadt dienlich sind.
- Die Nutzung von Gewerbeflächen für Einzelhandelsbetriebe und Betriebswohnen soll soweit wie möglich eingeschränkt werden.
- Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sind vorhandene Gewerbebrachen ständig auf eine Vermarktbarkeit zu prüfen.
- Zur Unterstützung der Unternehmen wird dem Fachkräftemangel mit einem verbesserten Bildungsangebot und einem Mehr an Wohn- und Lebensqualität in der Stadt entgegengewirkt.
- Um flächensuchende Betriebe in der Stadt bzw. in der Region zu halten, soll die Informationsbereitstellung zu vorhandenen Gewerbeflächen (auch über die Stadtgrenzen hinaus) verbessert werden.

Hintergründe:

In der Stadt Lüdenscheid wird bis zum Jahr 2020 mit einem Gewerbeflächenbedarf von ca. 75 ha gerechnet. Dabei werden die Flächen neben Neuansiedlungen vor allem für Verlagerungen heimischer Betriebe benötigt.

Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen begründet sich dabei insbesondere in veränderten Produktionsprozessen (Automatisierung, größere Maschinen), die zu einem Mehrbedarf an Fläche pro Beschäftigten führen. Beengte Grundstücksverhältnisse sowie ökologische und immissionsschutzrechtliche Probleme beschränken die Betriebe jedoch häufig in ihren Entwicklungsmöglichkeiten. Wohnnutzungen in Gewerbegebieten oder auch großflächiger Einzelhandel schränken die Flächenverfügbarkeit darüber hinaus weiter ein, so dass Betriebe u. a. zur Sicherung des Fortbestandes zu einer Standortverlagerung gezwungen sind.

Der Schwerpunkt der Lüdenscheider Wirtschaftsstruktur liegt wie auch in der gesamten Region im Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Obgleich auch ein vermehrter Bedarf an wirtschaftsnaher Logistik und Dienstleistungen zu verzeichnen ist, wird diese Prägung künftig fortbestehen. Daher soll das Gewerbeflächenangebot insbesondere auf Betriebe dieses Wirtschaftsektors ausgerichtet sein.

Das Angebot an entsprechenden Flächen im Lüdenscheider Stadtgebiet ist begrenzt. Zwar sind für einen Teil des Bedarfes in der Stadt noch Flächen vorhanden, u. a. ökologische oder immissionsschutzrechtliche Restriktionen sowie enge Tal- bzw. steile Hanglagen verhindern jedoch, dass bedarfsgerechte neue Standorte im Stadtgebiet erschlossen werden können. Weitere interkommunale Kooperationen sind deshalb unumgänglich.

Wirtschaftsförderung besteht allerdings nicht nur in einer ausreichenden Bereitstellung von Gewerbeflächen. Vor dem Hintergrund der alternden und schrumpfenden Bevölkerung zeichnet sich für die Zukunft ein immer deutlicher werdender Fachkräftemangel ab. Um die Unternehmen zu unterstützen, kann die Stadt mit einem attraktiven Lebensumfeld und sehr guten Bildungsangeboten dafür sorgen, dass entsprechend ausgebildete Fachkräfte zur Verfügung stehen und langfristig in Lüdenscheid wohnen bleiben.

2.4 Freiraum – Ökologie, Land- und Forstwirtschaft, Erholung

Leitsatz:

Freiraum ist Lebensqualität: Sowohl das Angebot an innerstädtischen Freiflächen als auch die fußläufigen Verknüpfungen zum Außenraum sind zu verbessern.

Der offenen Landschaft obliegt in Lüdenscheid ein besonderer Wert. Für Erholungsnutzungen und die Landwirtschaft sind diese Bereiche zu sichern und zu entwickeln. Die Inanspruchnahme von Nadelwäldern für ökologische Aufwertungen oder bauliche Nutzungen unterliegt nicht zuletzt deshalb keinem uneingeschränkten Tabu.

Planungsziele:

- Wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen sollen soweit wie möglich vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen geschützt werden.
- Zum Erhalt und zur Steigerung des Erholungswertes als auch des ökologischen Wertes wird ein Offenhalten der Landschaft angestrebt. Dies gilt insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen.

- Die Sicherung marktfähiger landwirtschaftlicher Produktionsstandorte ist bei der Inanspruchnahme von Freiraum für andere Zwecke besonders zu berücksichtigen.
- Der ökologische Wert der Landschaft soll insbesondere durch die Umwandlung von Nadelwald in Laubmischwälder und die Aufwertung von Fließgewässern erhöht werden.
- Bei der Entwicklung von neuen Siedlungsflächen unterliegen Waldflächen keinem uneingeschränkten Tabu hinsichtlich einer Inanspruchnahme. Es ist auf einen forstlichen Ausgleich hinzuwirken, der die örtlichen Gegebenheiten als einen qualitativen Aspekt berücksichtigt.
- Ausgleichsflächen sollen im Stadtgebiet vorrangig dort gesucht werden, wo Kompensation zu einer Verbesserung der land- und forstwirtschaftlichen Strukturen beiträgt.
- Die ausgewiesenen Schutzgebiete und wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft bleiben in ihren Kernzonen der Natur vorbehalten.
- Siedlungsentwicklung sollte Zäsuren in der Landschaft beachten und eher auf Räume zurückgreifen, die bereits durch Abtrennung geprägt sind.
- Zur Steigerung des Wohnwerts in den dicht besiedelten Bereichen der Innenstadt strebt die Stadt Lüdenscheid eine Sicherung und Mehrung der vorhandenen Freiflächen im Rahmen der gewachsenen Siedlungsstrukturen an.
- Die fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden freien Landschaft aus der Innenstadt heraus soll optimiert werden.

Hintergründe:

Der Freiraum hat neben seinem Wert an sich auch eine städtebauliche Bedeutung für die Qualität Lüdenscheids als Wohnstandort. So bietet er sowohl in innerstädtischen Bereichen als auch außerhalb der eigentlichen Siedlungsgebiete für die Bewohner der Stadt Raum zur

Erholung und für Freizeitaktivitäten. Vor allem in den dicht besiedelten Bereichen der Kernstadt trägt eine Sicherung und Mehrung von Freiflächen und die Verknüpfung mit der freien Landschaft zur Steigerung des Wohnwertes bei und kommt so den Bedürfnissen von älteren Menschen und junger Familien als relativ immobilen Personen sowie auch den Lebensqualitätsansprüchen von Neubürgern, die die Vorteile des Wohnstandorts „Innenstadt“ zu schätzen wissen, entgegen.

Darüber hinaus bildet der Freiraum für die Land- und insbesondere für die Forstwirtschaft in Lüdenscheid die Wirtschaftsgrundlage, die angesichts der Strukturveränderungen in der land- und forstwirtschaftlichen Produktion als nicht vermehrbares Gut immer wichtiger wird.

Der größte Teil des Stadtgebietes (fast 50 %) wird durch Wälder (Dreiviertel davon durch Nadelwälder) bedeckt. Durch den jedoch zum einen sehr geringen Anteil offener Landschaftsräume und landwirtschaftlicher Flächen im Stadtgebiet und die zum anderen vorhandenen Bedarfe an weiteren Bauflächen für Wohnen und Gewerbe, muss künftig vermehrt über eine Inanspruchnahme von Nadelwäldern nachgedacht werden. Verträgliche Lösungen hinsichtlich eines Ausgleiches sind unter Berücksichtigung der individuellen forstbetrieblichen Situation zu bestimmen.

Neben diesen durch den Menschen begründeten Ansprüchen erfüllt der Freiraum äußerst wichtige ökologische Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für das Klima und die Wasserqualität.

Aus landschaftsökologischer aber auch aus kulturhistorischer Sicht sind insbesondere Bereiche im östlichen und südlichen Stadtgebiet von Bedeutung. Hier liegen hochwertige Zonen, die auch überkommunal vernetzt sind und vor intensiven Nutzungen geschützt werden sollen. Deshalb sollen auch die Erholungsformen und der touristische Nutzen im Sinne einer sanften naturbezogenen Erholung gelenkt werden. Die besonders wertvollen Bereiche bleiben zudem in den Kernzonen der Natur vorbehalten.