

## **B e g r ü n d u n g**

### **zur Ausweisung eines Stadtumbaugebietes**

#### **„Bahnhofquartier und Knapper Straße“ nach § 171b BauGB**

#### **Anlass der Planung - REGIONALE 2013**

Die Regionale ist ein Strukturförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das im Turnus von drei Jahren einer ausgewählten Region die Möglichkeit bietet, sich zu präsentieren. Die erst in 2007 gegründete Region Südwestfalen ist Ausrichter für das Jahr 2013.

Mit der Regionale 2013 setzen sich alle gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Akteure in Südwestfalen das Ziel, gemeinsam den Herausforderungen der Globalisierung und des demografischen Wandels zu begegnen. Die Stärkung einer der leistungsfähigsten Industrieregionen in NRW, mit ihrer mittelständischen Wirtschaftsstruktur, steht dabei ebenso wie der Erhalt der Naturlandschaft im Fokus.

#### **Ziel der Planung - DENKFABRIK**

Lüdenscheid sieht sich in der Verantwortung, aktiv an der Gestaltung der REGIONALE 2013 teilzunehmen. Im Frühjahr und Sommer 2008 wurde daher ein Qualifizierungs- und Moderationsverfahren durchgeführt, um die Potenziale Lüdenscheids im südwestfälischen Kontext zu analysieren. In diesen „Ideenschmieden“ wurde durch Akteure aus unterschiedlichen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereichen die Idee der DENKFABRIK mit seinen neun Bausteinen entwickelt und abschließend in einem Bürgerforum öffentlich vorgestellt und diskutiert.

Mit der Umsetzung der Projektinitiative DENKFABRIK im Bahnhofsareal möchten die Stadt Lüdenscheid und ihre Partner einen neuartigen, integrierten Bildungs- und Weiterbildungsstandort ausbauen, der eine erhebliche Ausstrahlungskraft in die Region Südwestfalen aufweisen wird. Das innovative technische Potenzial dieser Region soll so den bisher fehlenden

Ankerpunkt erhalten, der Angebote für lebenslanges Lernen über die konventionelle (Schul-) Bildung hinaus zur Stärkung der südwestfälischen, technologieorientierten Wirtschaftsbranchen konzentriert und an einem Standort bündelt. Das Konzept der DENKFABRIK stellt sich damit den Herausforderungen des zukünftigen Fachkräftemangels der regionalen Industrie. Eingebettet ins Zentrum der Stadt soll unter Einschluss des Bahnhofsareals eine zukunftsweisende Adresse für Südwestfalen entstehen, in der vor allem gearbeitet, geforscht, experimentiert, gewohnt und Neugier geweckt wird. Aufbauend auf der bereits vorhandenen Infrastruktur soll ein zukunftsfähiger Bildungsstandort aufgebaut werden, der über die konventionelle Schulbildung und bisherige Bildungsformen hinaus mit den Handlungspartnern vernetzte Angebote in Form von Praktika, Veranstaltungen, Besichtigungen, Demonstrationen und Beratungen für ein lebenslanges Lernen präsentiert. Die städtebauliche Entwicklung des Quartiers bildet dabei den notwendigen Rahmen, in dem diese neuartigen Bildungsansätze zueinander geführt werden. Die regenerative Energieerzeugung und die energieeffiziente Gebäudenutzung werden bei den weiteren Planungen für das Stadtumbaugebiet von der Stadt Lüdenscheid befürwortet und unterstützt.

### **Förmliche Festlegung der Gebietskulisse – Stadtumbaugebiet**

Die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „415m über NN Denkfabrik“. Der Bereich besteht aus dem ehemaligen Bahngelände sowie dem westlich angrenzenden dreiecksförmigen Gründerzeitquartier sowie einem Teilbereich der Innenstadt mit dem Quartier um die Knapper Straße. Das Stadtumbaugebiet wird im Norden durch den Friedhof, die Grünwaldstraße und die Straße Zum Weißen Pferd beschränkt. Im Osten wird es durch die Altenaer Straße, im Süden und Westen durch die Weststraße begrenzt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „415 m über NN DENKFABRIK“ untersucht den Bereich des Stadtumbaugebiets näher und zeigt die planerische Entwicklung des Gebietes für die nächsten Jahre auf. Eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat bereits im August 2008 und im November 2009 im Rahmen öffentlicher Bürgerforen stattgefunden. Anschließend wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen erarbeitet, und die Gebietsausweisung als Stadtumbaugebiet vorbereitet.

Die formelle Ausweisung als Stadtumbaugebiet ermöglicht den zielgerichteten Einsatz von Fördermitteln gemäß § 164a und b BauGB. Durch die Fördermittel soll eine einheitliche Vor-

bereitung und zielgerichtete Durchführung ermöglicht werden. Hoheitliche Eingriffe wie in einem Sanierungsgebiet können durch die Ausweisung als Stadtumbaugebiet nicht begründet werden. Die Ausweisung als Stadtumbaugebiet setzt voraus, dass die in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellten Ziele aufgrund freiwilliger und konsensueller Regelungen durchgeführt werden können. Demgemäß schafft das Stadtumbaugebiet einen rechtlichen Rahmen für die mit Städtebaufördermitteln durchzuführenden Stadtumbaumaßnahmen einschließlich der dafür erforderlichen Gebietsfestlegung.

### **Umgang mit Grünstrukturen im Stadtumbaugebiet**

Die im Stadtumbaugebiet vorhandenen Grünstrukturen (alter evangelischer Friedhof, prägende Allee im nördlichen Abschnitt der Friedhofstraße, stark begrünte Böschungsf Flächen mit Baumbewuchs, Straßenbegleitgrün etc.) sind ein städtebaulich wichtiges Element zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Erhaltung der Attraktivität des dortigen Stadtbildes.

Insofern ist es städtisches Ziel, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dieses kann durch die Sicherung und Begrünung unbebauter Grundstücksflächen im Quartier oder durch eine individuelle Begrünung der Umlage bei Neu- und Umbauten im Rahmen der baulichen Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „415 m über NN DENKFABRIK“ erfolgen (städtische Prüfung der Umlagegestaltung und Umlagebegrünung im Baugenehmigungsverfahren). Vorhandene Straßenbäume und begrünte Böschungsf Flächen werden erhalten und durch zusätzliche Grünelemente sinnvoll miteinander vernetzt. Hierzu bieten sich Flächenentsiegelungen und Innenhofbegrünungen an. Im Zuge von Straßenumbau- und Straßensanierungsmaßnahmen im Quartier sollen im öffentlichen Straßenraum weitere Straßenbäume angepflanzt werden (beispielsweise Endausbau der Bahnhofsallee).

### **Altablagerungen und Altstandorte**

Die im Stadtumbaugebiet liegenden Altablagerungen und Altstandorte, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter den Nummern 29, 30, 45, 49, 66, 67, 72, 120, 130, 140, 142, 174, 177, 179, 180, 183, 200, 217, 219, 224, 266, 270 und 281 aufgeführt sind, werden bei den weiteren Planungen beachtet. Im konkreten Einzelfall wird die Stadt Lüdenscheid die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises frühzeitig in den Planungsprozess einbinden und beteiligen.

## **Bahnanlagen im Stadtumbaugebiet**

Die Bahnanlagen, die sich innerhalb der Gebietsabgrenzung des Stadtumbaugebietes befinden, unterliegen weiterhin dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes. Nur die durch § 23 AEG förmlich freigestellten Bahnanlagen und ehemaligen Bahnstrecken können durch die Gemeinde überplant werden.

## **Umgang mit Bau- und Bodendenkmälern im Stadtumbaugebiet**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Die Stadt Lüdenscheid wird im Zuge konkreter Bauvorhaben eine frühzeitige Beteiligung ihres denkmalpflegerischen Fachamtes (Untere Denkmalbehörde) und der Fachbehörden beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe durchführen, sofern Bodendenkmäler, Baudenkmäler bzw. die engere Umgebung von Baudenkmälern von den Bauvorhaben betroffen sind.

Lüdenscheid, den 04.11.2010

Der Bürgermeister

In Vertretung:

gez. Theissen  
Beigeordneter