



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Timo Raddatz, Tel. 171278

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Satzung der Stadt Lüdenscheid zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts an Flächen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für den Bereich „Wiesenstraße - Firmen Novelis, Kostal, Markes“

Beschlussvorlage Nr. 207/2019

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

| Beratungsfolge | Behandlung | Sitzungstermine |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt Rat der Stadt Lüdenscheid | öffentlich öffentlich | 27.11.2019 02.12.2019 |

Finanzielle Auswirkungen?

ja

nein

investiv konsumtiv

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

| | 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: / /

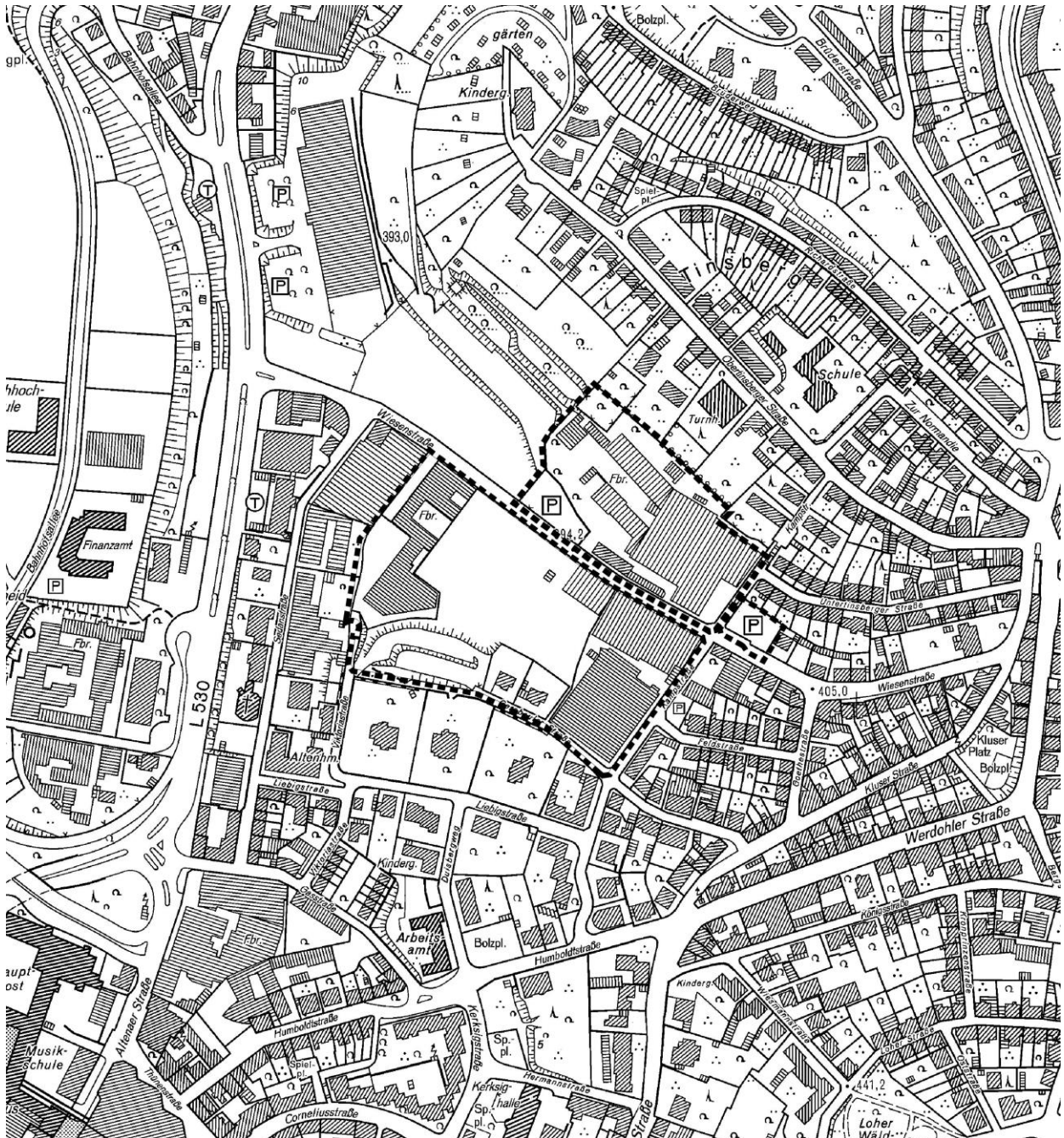
gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634) wird für das nachstehend abgebildete Gebiet die als Anlage beigefügte Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts an den Flächen für den Bereich „Wiesenstraße - Firmen Novelis, Kostal, Markes“ beschlossen.



Begründung:

Die Firma Novelis wird ihren Betriebsstandort an der Wiesenstraße aufgeben. Das Areal könnte dann für andere Nutzungen zur Verfügung stehen. An den südlichen Teil des Betriebsgeländes der Firma Novelis schließen sich Gewerbebrachen an (ehemalige Standorte der Firmen Markes und Kostal). Diese Flächen werden bereits seit längerem nicht mehr zu gewerblichen Zwecken genutzt. Eine Nachnutzung der Brachflächen wird angestrebt.

Die Stadt Lüdenscheid steht vor großen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Zur Ermittlung der Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt, und um Empfehlungen für Maßnahmen zu erhalten, hat die Stadt Lüdenscheid ein Handlungskonzept Wohnen (HKW) erarbeiten lassen, das die langfristigen Leitlinien der Lüdenscheider Wohnungsmarktpolitik festlegen soll. Die Ziele und auf Maßnahmen fokussierten Empfehlungen des Handlungskonzepts Wohnen sind Ergebnis einer fundierten, umfassenden Grundlagenanalyse sowie eines Blickes auf mögliche zukünftige Entwicklungspfade und daraus resultierende Anforderungen an die Neubau- und die Bestandsentwicklung.

Das HKW kommt zum Ergebnis, dass in den kommenden zehn Jahren aus gutachterlicher Sicht das Neubauniveau bei 100 bis 130 Wohneinheiten pro Jahr liegen sollte – ca. 50% davon sollten in Ein-/Zweifamilienhäusern entstehen. Bis 2025 entspricht dies dem Neubau von 1.000 bis 1.300 Wohneinheiten.

Das Konzept wird durch die Verwaltung und weitere Akteure derzeit umgesetzt.

Im HKW werden u.a. folgende Maßnahmen empfohlen:

- Akquisition weiterer Wohnbaulandpotenziale – Suche nach weiteren Wohnbaulandpotentialen für die Entwicklung nach 2020
- Qualitative Nachverdichtungen
- Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote

Eine Entwicklung der Flächen im Satzungsbereich unterstützt die Umsetzung der Ziele und oben aufgeführten Maßnahmen des HKW maßgeblich. Die Flächen im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung sind für die Entwicklung einer Wohnbebauung geeignet. Die Flächen sind innenstadtnah gelegen. Das Zentrum Lüdenscheids liegt Luftlinie nur ca. 720 m entfernt. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung sind fußläufig erreichbar. Im Norden befindet sich die Tinsberger Grundschule. In einem Umkreis von 500 m sind 7 Kindertagesstätten vorhanden. An der Altenaer Straße besteht ein Standort des Discounters LIDL.

Die Perspektiven für die bisher überwiegend ausgeübten gewerblich / industrielle Nutzung des Bereiches sind nur noch eingeschränkt vorhanden. Unmittelbar angrenzend an den Satzungsbereich befinden sich Wohnnutzungen. Das Immissionsverhalten von Industriebetrieben und die benachbarte Wohnnutzung führen zu Konflikten, die bauplanungsrechtlich i.S. des Trennungsgrundsatzes des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes nur schwer zu lösen sind. Auch die Flächenansprüche von produzierenden Betrieben können am Standort Wiesenstraße nicht mehr befriedigt werden. Im Regionalplan ist der Bereich als GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein wird geprüft, ob diese Darstellung aufgegeben wird und der Bereich zukünftig als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt wird. Im Rahmen des Regionalplanverfahrens werden Flächen an anderen Standorten für neue GIB Darstellungen geprüft (z.B. Erweiterung des märkischen Gewerbeparks in Rosmart), die zukünftig Industrie- und Gewerbebetriebe aufnehmen können und die den Standortanforderungen dieser Betriebe genügen und entsprechend große Abstände zu Wohnnutzungen einhalten.

Eine zukünftige Entwicklung der Flächen an der Wiesenstraße mit dem Ziel einer Wohnbebauung fördert die vom Baugesetzbuch geforderte vorrangige Inanspruchnahme von Flächen im Siedlungskörper (Innenentwicklung), an Stelle einer Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Bislang dienen die Flächen im Geltungsbereich der Satzung als Produktionsstandort der Firma „Novelis“ oder wurden von weiteren Firmen (Kostal und Markes) gewerblich genutzt und werden aktuell nicht mehr genutzt. Diese Standorte sollen zukünftig für eine bauliche Entwicklung mit Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Zwei Wohngebäude nördlich der Gersbeuler Straße werden in die Satzung einbezogen. Dies ist für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches notwendig. Um der Stadt Lüdenscheid die Möglichkeit zur Ausübung eines Vorkaufsrechtes im Verkaufsfall einzuräumen, ist es erforderlich, eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

Lüdenscheid, den 08.11.2019

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlage:

Satzung der Stadt Lüdenscheid zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes an Flächen nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Wiesenstraße - Firmen Novelis, Kostal, Markes“