



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation

Timo Raddatz, Tel. 171278

TOP: Satzung der Stadt Lüdenscheid zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts an Flächen nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Firma P.C. Turck,,

Beschlussvorlage Nr. 064/2020

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	17.06.2020
Hauptausschuss	öffentlich	22.06.2020

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: / /

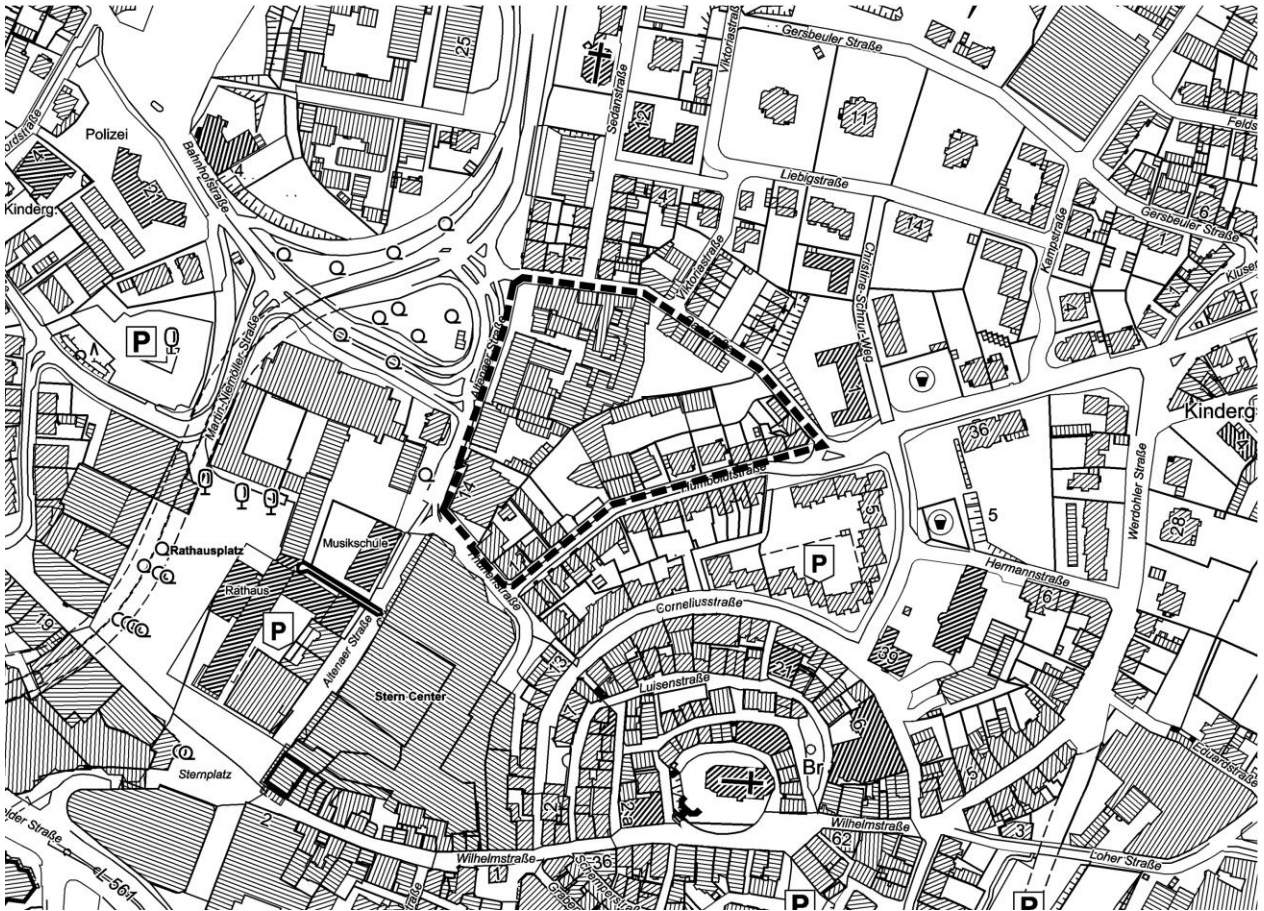
gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird für das nachstehend abgebildete Gebiet die als Anlage beigefügte Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts an den Flächen für den Bereich „Firma P.C. Turck“ beschlossen.



Begründung:

Der Bereich südlich der Gasstraße wird überwiegend durch einen historisch gewachsenen Gewerbestandort geprägt. Bislang dienen die Flächen im Geltungsbereich der Satzung überwiegend als Produktionsstandort der Firma „P.C. Turck“ und weiterer gewerblicher Nutzungen. Ein Teil der Gebäude wird aktuell nicht genutzt. Angrenzend an die Thünenstraße und die Humboldtstraße findet sich ein Gebäudebestand, der durch eine Mischnutzung von Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen geprägt wird.

Die Perspektiven für die bisher überwiegend ausgeübte gewerbliche Nutzung des Bereiches sind nur noch sehr eingeschränkt vorhanden. Die im Satzungsbereich vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen beschränken das Immissionsverhalten der Gewerbebetriebe. Das Immissionsverhalten von Gewerbebetrieben 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 auf den Flächen im Geltungsbereich der Satzung absehbar nicht mehr befriedigt werden. Eine Erweiterung der ausgeübten gewerblichen Nutzungen ist nur sehr beschränkt möglich. Die Firma „P.C. Turck“ plant mittelfristig eine Verlagerung des Standortes in den interkommunalen Gewerbepark „Rosmart“.

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 entsprechende Entwicklung der Flächen im Satzungsgebiet unterstützt die Umsetzung der Ziele und oben aufgeführten Maßnahmen des HKW maßgeblich. Die Flächen im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung sind für die Entwicklung einer Wohnbebauung geeignet. Die Innenstadt mit ihren Versorgungsangeboten ist fußläufig erreichbar. Dazu gehört u.a. der REWE Standort im Stern Center. Die Stadtbücherei und weitere Bildungs- und Kultureinrichtungen können ebenso fußläufig erreicht werden. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten. Die KITA am Christine-Schnur-Weg liegt in Luftlinie weniger als 250 m entfernt. 4 weitere Einrichtungen befinden sich weniger als 500 m Luftlinie entfernt. In einer Entfernung von ca. 650 m Luftlinie befinden sich zudem 2 Grundschulen. An den ÖPNV ist die Fläche hervorragend angebunden. Der Bahnhof Lüdenscheid kann fußläufig erreicht werden.

Eine zukünftige Entwicklung der Flächen im Satzungsgebiet 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. Die in der Umgebung vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Zusätzliche Infrastrukturen müssen nicht hergestellt werden. Der schonende Umgang mit Boden wird hierdurch zusätzlich gestärkt. Die Gasstraße ist mit ihrem derzeitigen Querschnitt für den Rad- und Fußgängerverkehr nicht attraktiv. Eine Umgestaltung der Straße, die diese Belange stärker berücksichtigt, ist nur möglich, wenn hierfür zusätzliche Flächen südlich der Gasstraße zur Verfügung stehen. Der Erwerb von privaten Flächen im Geltungsbereich der Satzung kann die Umgestaltung der Gasstraße unterstützen. 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 29.05.2020

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Anlagen:

Satzung der Stadt Lüdenscheid zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes an Flächen nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Firma P.C. Turck“