

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdrucksache Nr. 085/2005  
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdenscheid****Vorgesehene Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Hauptausschuss

**Termine:**

20.04.2005

09.05.2005

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des vorliegenden Projektkonzeptes mit den Vorarbeiten zum Flächennutzungsplan zu beginnen und Gespräche mit einschlägigen Fachbüros zu führen, um einen entsprechenden Vergabevorschlag für eine Teilbeauftragung zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Ausgaben:		€
Lfd. jährliche Ausgaben:		€
Deckung:	HHSt.	

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Sie erfolgt auf der Grundlage des § 5 Abs.1 Satz 3 BauGB.

## **Begründung:**

### **Ausgangslage**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid wurde am 11.06.1975 rechtswirksam. Zwischenzeitlich wurde der Plan formell jeweils an den aktuellen Stand der Bauleitplanung angepasst. Hierzu wurden rund 90 Änderungsverfahren durchgeführt. Die Funktion eines Leitbildes im Rahmen der Stadtentwicklung erfüllt der Plan aufgrund seines Alters jedoch nicht mehr.

Durch die Baurechtsnovelle im Jahr 2004 ist die Bedeutung des Flächennutzungsplanes als Instrument der Stadtentwicklung noch einmal betont worden. Es wurden nun auch konkrete Fristen für eine zwingende Überarbeitung von Flächennutzungsplänen festgelegt. Danach soll der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft und entsprechend der städtebaulichen Entwicklung angepasst werden. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Lüdenscheid ergibt sich durch die Überleitungsvorschrift spätestens für Januar 2010 die Überprüfungsnotwendigkeit. Im Rahmen der Planungshoheit entscheidet jedoch jede Kommune weiterhin selbst, in welcher Form und mit welchen Schwerpunkten der Plan aufgestellt wird. Insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftigen Trends der demographischen Entwicklung erscheint es notwendig, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nunmehr zeitnah durchzuführen.

### **Funktion des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die Aufgabe des Flächennutzungsplanes besteht darin, im Rahmen der sogenannten vorbereitenden Bauleitplanung für das gesamte Gemeindegebiet ein Bodennutzungskonzept aufzuzeigen. Hier wird auch darauf abgezielt, großräumige Nutzungskonflikte auszuräumen und Wechselbeziehungen zwischen der baulichen und sonstigen Nutzung so zu berücksichtigen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hieraus detaillierte Lösungen abgeleitet werden können.

### **Argumente für eine Neuaufstellung**

Der personelle und finanzielle Aufwand zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist erheblich. Nachfolgend sind wesentliche Argumente aufgeführt, die aus Sicht der Verwaltung dennoch für die Neuaufstellung des Planes sprechen.

- Erhöhung der Planungssicherheit hinsichtlich der zu erwartenden demografischen Veränderungen. Auch für Lüdenscheid zeichnen sich beachtliche Veränderungspotentiale bei der absoluten Bevölkerungszahl und der Alterstruktur ab.
- Konkretisierung der Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes auf Grundlage aktueller Bedarfsprognosen. Dies gilt insbesondere für die Wohn- und Gewerbeflächenplanung.
- Erhöhte Planungssicherheit in der Zusammenarbeit mit Investoren bei Neubauprojekten und Projekten des Stadtumbaus.
- Entwicklung strukturierter Zielvorgaben für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklungsplanung und Bodenvorratspolitik.
- Erhöhte Planungssicherheit für Infrastrukturinvestitionen.
- Verbesserung der Entscheidungsgrundlagen zur Sicherung der Freiraumfunktionen.

- Verbesserung der Entscheidungsgrundlagen für Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf Umfang und räumliche Zuordnung
- Durch das EAG Bau sind umfangreiche Umweltprüfungen notwendig, die in die Planverfahren zu integrieren sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes würden die Umweltprüfungen im Rahmen der Bebauungsverfahren sinnvoll vorstrukturieren.
- Aus einem aktuellen Flächennutzungsplan können Bebauungspläne oft direkt abgeleitet werden. Somit entfällt in diesen Fällen die Genehmigungszeit von drei Monaten für die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **Projektkonzept**

Für das Projektkonzept (Anlage 1) wird zunächst ein Zeitrahmen von ca. viereinhalb bis fünf Jahren angenommen. Das Deutsche Institut für Urbanistik hat eine durchschnittliche Verfahrensdauer von sieben Jahren ermittelt. Diese langen Verfahrenszeiten entstehen oft, wenn strittige Einzelfragen zu einer Verzögerung des gesamten Verfahrens führen. Sofern es gelingt, mit allen Beteiligten kooperative Formen der Zusammenarbeit zu finden, könnte eine derart lange Verfahrensdauer vermieden werden. Entsprechend ist im Konzept zum Verfahrensablauf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen.

Im Jahr 2005 soll verwaltungsintern mit der Grundlagenarbeit zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen werden. Insgesamt umfasst diese Grundlagenarbeit folgende Teilbereiche:

- Bevölkerungsprognose in Varianten zu den Wanderungsbewegungen
- Bedarfsprognose für Wohnflächen
- Bedarfsprognose für Gewerbeflächen
- Einführung eines geeigneten EDV-Systems für die digitale Erarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
- Entwicklung eines methodischen Ansatzes für eine Analyse der städtebaulichen Potenzialflächen im Innen- und Außenbereich (Bewertungsraster)
- Abfrage der zu beteiligenden Behörden und Dienststellen zur Bestandsaufnahme der Infrastruktur und schon vorhandener Fachplanungen (Umwelt, soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur usw.)
- Vorstrukturierung, Schwerpunktbildung und Zielbestimmung z.B. für die Bereiche Bevölkerungsentwicklung, Wohnen, Gewerbe, technische und soziale Infrastruktur, Umwelt.
- Einrichtung einer Arbeitsgruppe und Vorbereitung der Teilbeauftragung eines externen Planungsbüros.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist es notwendig, neben der Kartengrundlage eine Begründung zu erarbeiten, die folgende Themenbereiche umfassen sollte:

- Entwicklung der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur

- Wohn- und Siedlungsstruktur
- Wirtschafts- und Siedlungsstruktur
- Soziale und technische Infrastruktur
- Sicherung von Freiraum und Umwelt

### **Öffentlichkeitsbeteiligung und Moderation**

Um den angestrebten Zeitrahmen einhalten zu können, ist es unbedingt erforderlich, möglichst alle am Verfahren zu Beteiligende und Interessierte frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe sollte kurzfristig gebildet werden.

Außerdem sollte das Verfahren durch entsprechende Kooperations- und Moderationsformen ergänzt werden, um Zeitverzögerungen zu vermeiden.

### **Aufwand und Organisation**

Im Bearbeitungskonzept wird davon ausgegangen, dass ein Teilbereich der Grundlagenarbeit zunächst ohne externe Beauftragung beginnt. Für diese Sachbearbeitung muss eine Planstelle abgestellt werden, die schwerpunktmäßig die Thematik Flächennutzungsplan betreut.

Die beigefügte überschlägige Kostenbetrachtung dient zur vorläufigen Einschätzung des zu erwartenden Aufwandes. Hierbei ist zu beachten, dass auch bei vollständiger externer Beauftragung noch eine Koordinations- und Betreuungsfunktion durch eigenes Personal zu berücksichtigen ist. Zur Abschätzung der Kosten wurden Anfragen bei zwei Planungsbüros durchgeführt (siehe Anlage 2). Ausschlaggebend für die Kostenspanne sind im wesentlichen unterschiedliche Umfänge der dargestellten Grundleistungen und Angebotsoptionen hinsichtlich einer intensiven Leitbildfindung und Öffentlichkeitsbeteiligung. Reduzierungsmöglichkeiten bei den Auftragskosten ergeben sich durch Eigenleistungen bei der Grundlagenarbeit und durch eine Teilbeauftragung bis zur Erarbeitung des Entwurfes. Die Verwaltung schlägt vor, eine Teilbeauftragung bis zur Entwurfserarbeitung vorzunehmen und das weitere Bauleitplanverfahren in Eigenregie durchzuführen.

Lüdenscheid, den .04.2005

In Vertretung:

Theissen  
Beigeordneter

Anlage/n:

Konzept zum Verfahrensablauf (Anlage 1)

Gegenüberstellung zweier Leistungsbeschreibungen und Zusatzkosten (Anlage 2)