

**Referat Stadtplanung und  
Denkmalschutz**

Stadt Langenfeld Rhld.  
Rathaus  
Konrad-Adenauer-Platz 1  
40764 Langenfeld  
Postfach 15 65  
40740 Langenfeld

Ingo Schwarz  
Mein Zeichen 512-20-126  
Zimmer 286  
Telefon 02173 · 794-5110  
Fax 02173 · 794-95110  
ingo.schwarz@langenfeld.de  
www.langenfeld.de

Montag – Freitag 8:00 – 12:00  
Donnerstag 14:00 – 17:00

Bezirksregierung Düsseldorf  
- Dezernat 32 Regionalentwicklung -  
Postfach 300 865  
40408 Düsseldorf

ü b e r

Kreisverwaltung Mettmann  
Postfach  
40806 Mettmann

**155. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alte Schulstraße /  
Iltisweg“**

**30.04.2024**

**Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 (1) des  
Landesplanungsgesetzes für das Land NRW (LPlG NRW)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Langenfeld in seiner Sitzung am 19.03.2024 die Aufstellung der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alte Schulstraße / Iltisweg“ beschlossen.

Anliegend übersende ich Ihnen den Entwurf der v. g. Änderung zur Abstimmung gemäß § 34 (1) des Landesplanungsgesetzes NRW.

Mit dem Ziel, bis zum Jahr 2025 eine bedarfs- und sozialgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Langenfeld zu gewährleisten, wurde das Strategiekonzept Wohnen 2025 im Jahr 2017 vom Rat der Stadt Langenfeld beschlossen. Im 3. Zwischenbericht vom April 2023 werden stadtweit bis zum Jahr 2025 weitere allgemeine Bedarfe in Höhe von etwa 100 Wohneinheiten als auch besondere Wohnbedarfe in Höhe von ca. 80 Wohneinheiten zur Kompensation der bis dahin aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen konstatiert. In weiterer Voraussicht ist zu erwarten, dass sich bis 2030 durch das Auslaufen von Mietpreisbindungen der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Langenfeld auf rund 400 Wohneinheiten halbieren wird.

Darüber hinaus ist die Stadt Langenfeld per Baulandmobilisierungsverordnung des Landes NRW vom 06.01.2023 neben 94 weiteren Kommunen als Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingestuft. Dies bedeutet, dass in diesen Städten eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist und es von daher einen besonderen Bedarf zur Baulandmobilisierung gibt.

Das Plangebiet liegt an der Alten Schulstraße am Ortsrand des Stadtteils Reusrath und umfasst eine Größe von insgesamt ca. 2 ha. Der wesentliche Teil des Plangebiets mit einer

Größe von ca. 1,2 ha, für den ein Investor Entwicklungsabsichten bekundet hat, grenzt südlich an die Alte Schulstraße an. Dieses Grundstück ist momentan im südwestlichen Bereich an der Straße Iltisweg und im östlichen Grundstücksbereich an der Alten Schulstraße durch zwei Wohngebäude in untergeordnetem Umfang bebaut. Die zwischen den beiden Gebäuden liegenden Flächen waren bis etwa 2018 mit Gewächshäusern einer früheren Gärtnerei bebaut, die aufgegeben wurde. Südlich und westlich grenzt die Fläche an die Wohngebiete der Ohrenbuschsiedlung. Nördlich der Alten Schulstraße befinden sich eine Kleingartenanlage sowie inzwischen zu Wohnzwecken umgenutzte Gebäude einer weiteren ehemaligen Gärtnerei. Die straßennahen Flächen nördlich der Alten Schulstraße werden im Sinne einer städtebaulichen und wirtschaftlichen Erschließung mit in das Plangebiet einbezogen. Insgesamt werden ca. 60-70 Wohneinheiten geschaffen.

Siedlungsräumlich bildet die angestrebte Entwicklung nach Auffassung der Stadt Langenfeld eine sinnvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, die zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs beitragen kann. Das Grundstück liegt am Siedlungsrand, greift aber aufgrund seiner Vornutzung nicht in den Langenfelder Grüngürtel ein. Die Wiedernutzung des bereits baulich vorge nutzten Areals ist grundsätzlich positiv im Sinne einer städtebaulichen Innentwicklung zu werten.

Der Regionalplan Düsseldorf stellt das Areal als Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches dar. Eine entsprechende wohnbauliche Entwicklung würde somit den Zielen der Regionalplanung entsprechen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Langenfeld weist derzeit Fläche für die Landwirtschaft aus und ist im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes hin zu einer Wohnbauflächendarstellung zu ändern.

Ich bitte um Mitteilung, ob die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.

Anhalt

### Anlagen

Entwurf der 155. Änderung des Flächennutzungsplanes