

Geschäftsführung:  
Fachbereich 4 Planen und Bauen

## **NIEDERSCHRIFT**

**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtplanungsausschusses der Stadt  
Lüdenscheid**

**am 04.06.2025**

**im Ratssaal**

### **Anwesend:**

#### **Vorsitz:**

Erster Stellvertretender Bürgermeister Björn Weiß CDU

#### **Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:**

Ratsherr Mert Can Cetin	CDU	
Ratsherr Jürgen Appelt	Bündnis	
90/Die Grünen		
Ratsfrau Ilona Bartocha	Bündnis 90 /	
Die Grünen		
Ratsherr Manuel Bunge-Altenberg	SPD	ab 17:15 Uhr
Ratsherr Otto Ersching	DIE LINKE.	
Ratsherr Steffen Kriegel	SPD	
Ratsherr Thomas Kruber	SPD	Vertreter für Ratsherrn Dominik Hass-Sommer
Ratsfrau Elisabeth Siebensohn	CDU	Vertreterin für Ratsfrau Dr. Antje Heider
Ratsherr Michael Thielicke	SPD	
Ratsfrau Ramona Ullrich	SPD	Vertreterin für Frau Sandra Manß
Herr Martin Kahler	CDU	
Frau Eva Prinz	CDU	Vertreterin für Ratsherrn Oliver Fröhling
Herr Christoph Wagener	FDP	
Herr Hans-Joachim Waibel	CDU	

#### **Beratende Mitglieder Integrationsrat**

Herr Gülpasa Erdogan CDU-  
Internationale Liste

#### **Gäste:**

Herr Effertz	Lüdenscheider Wohnstätten AG
Herr Bachour	Lüdenscheider Wohnstätten AG
Herr Uhlemeyer	BMU Energy Consulting GmbH

### Verwaltung:

Herr Moritz Pohlmann  
Frau Sandra Henkes  
Herr Nico Kirchner  
Herr Stephan Kritzler  
Frau Michelle Wohlfahrt

### Schriftführung:

Frau Birgit Stoltefaut-Voß

### Abwesend:

### Ausschussmitglieder mit Stimmrecht:

Ratsherr Oliver Fröhling	CDU
Ratsherr Dominik Hass-Sommer	SPD
Ratsfrau Dr. Antje Heider	CDU
Frau Sandra Manß	SPD

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:20 Uhr

## **1. Öffentliche Fragestunde**

---

### Entfällt

## **2. Berichts- und Beschlusskontrolle**

---

Ohne Diskussion nehmen die Ausschussmitglieder die mit den Sitzungsunterlagen zur Verfügung gestellten Auflistungen der Beschlusskontrollen zur Kenntnis.

## **3. Sachstandsbericht "Kommunale Wärmeplanung"**

---

Vorsitzender Weiß begrüßt Herrn Kritzler vom Fachdienst Klima- und Umweltschutz, Grünflächenplanung und Herrn Björn Uhlemeyer vom Büro BMU Energy Consulting GmbH und bittet um Vortrag.

Herr Uhlemeyer bedankt sich für die Möglichkeit, den Zwischenstand zur Kommunalen Wärmeplanung für Lüdenscheid auch im Stadtplanungsausschuss vorstellen zu können. Anhand der im **Rats- und Bürgerinformationssystem** eingestellten Präsentation erläutert er, was die kommunale Wärmeplanung sei, den aktuellen Stand der Bestands- und Potenzialanalyse, den Einfluss auf die Stadtplanung und gibt einen kurzen Ausblick.

Abschließend stellt er fest, dass die kommunale Wärmeplanung ein strategischer und ganzheitlicher Ansatz sei, um einen bestmöglichen Pfad zur Klimaneutralität unter Berücksichtigung aller wichtigen Beteiligten, also auch den Bürgerinnen und Bürgern, zu ermitteln.

Vorsitzender Weiß bedankt sich für die Ausführungen. Fragen, Anmerkungen oder weiterer Erläuterungsbedarf besteht nicht. Somit bedankt sich Vorsitzender Weiß bei Herrn Uhlemeyer und verabschiedet ihn.

**4. Bebauungsplan Nr. 844 "Umladestation Deponie Kleinleifringhausen";  
Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,  
die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und über die während  
der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregung;  
Satzungsbeschluss  
Vorlage: 076/2025**

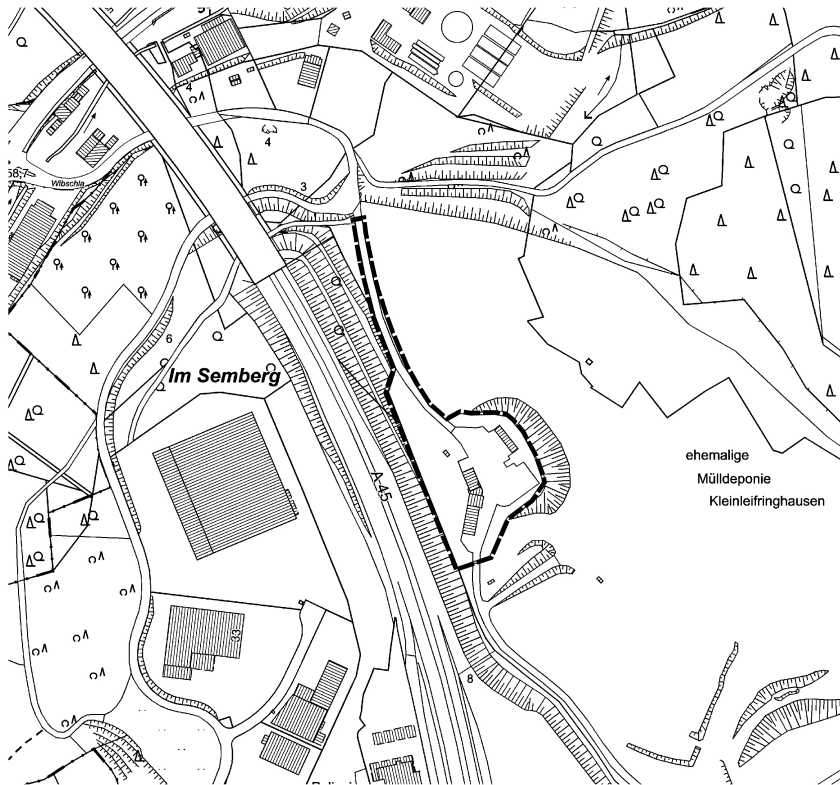
---

Ohne Fragen, Anmerkungen oder Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

**Beschluss:**

- I. Der Rat der Stadt Lüdenscheid folgt der in der Begründung zur Beschlussvorlage aufgeführten Abwägung und der Abwägungsentscheidung über die während des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.
  
- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW. S. 490), wird der Bebauungsplan Nr. 844 „Umladestation Deponie Kleinleifringhausen“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
  
- III. Der Bebauungsplan Nr. Nr. 844 „Umladestation Deponie Kleinleifringhausen“ wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Die Lage und der Umfang des betroffenen Plangebietes sowie der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 844 ist nachfolgend skizziert. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die in der Bebauungsplanunterlage vorgenommene Grenzeintragung verbindlich.



### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: ./.  
Enthaltungen: ./.

### **5. Einstellung von Bauleitplanverfahren und Aufhebung von Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüssen Vorlage: 093/2025**

---

Vorsitzender Weiß lobt die überaus verständliche Darstellung in der Beschlussvorlage und bedankt sich ausdrücklich bei der Verwaltung für die hervorragende Arbeit.

Ohne Fragen, Anmerkungen und Diskussion fassen die Ausschussmitglieder einstimmig folgenden

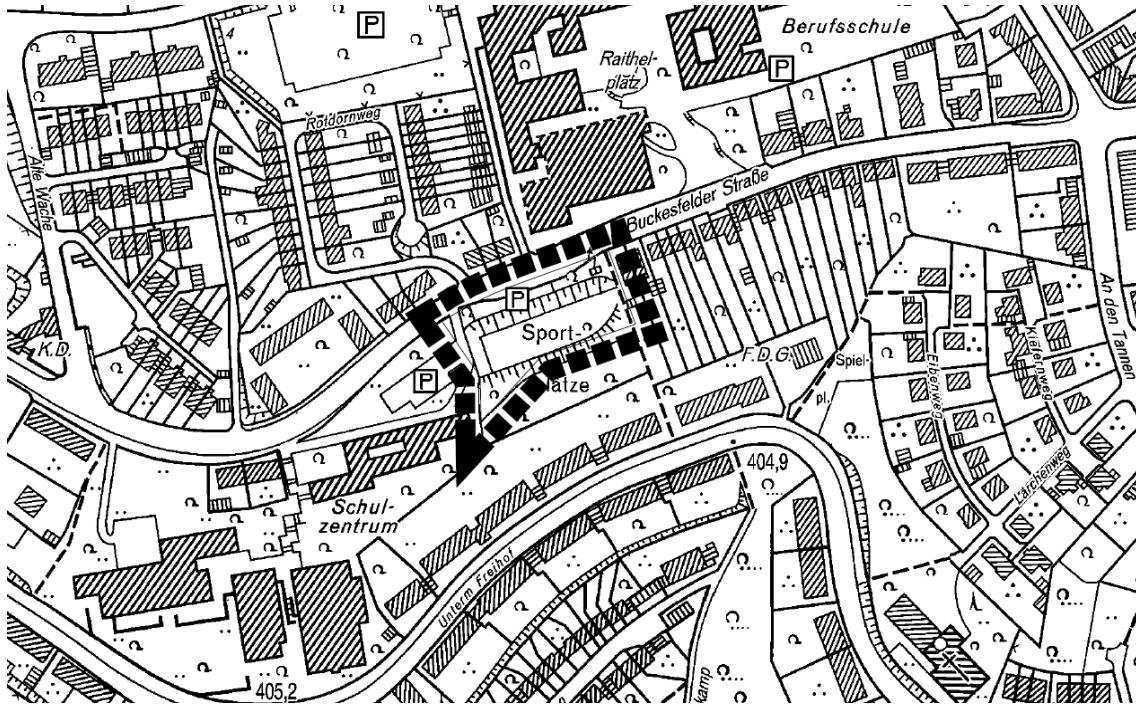
### **Beschluss:**

Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Einstellung der folgenden Bauleitplanverfahren und Aufhebung der Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse.

a.) Beschlussvorlage Nr. 068/2017

Einleitungsbeschluss: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

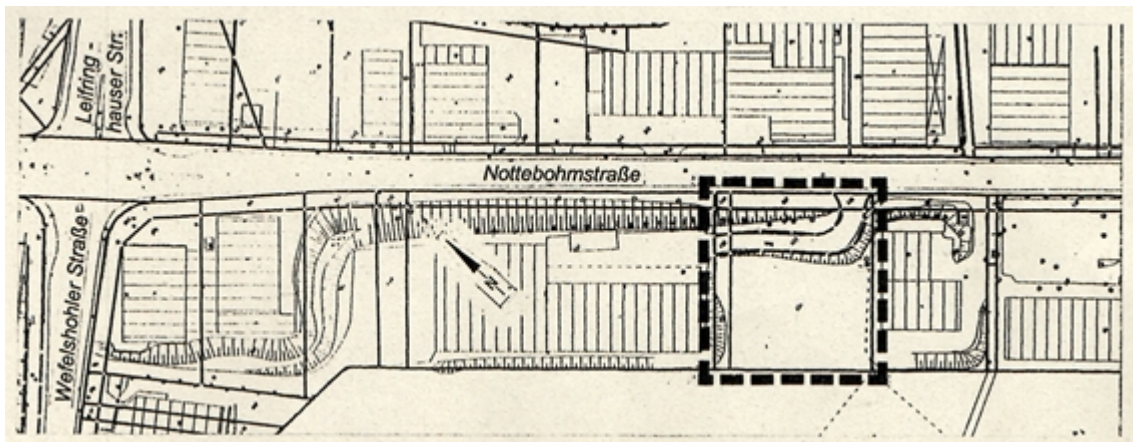
Aufstellungsbeschluss: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 528 „Buckesfelder Straße“



b.) Beschlussvorlage Nr. 197/2005

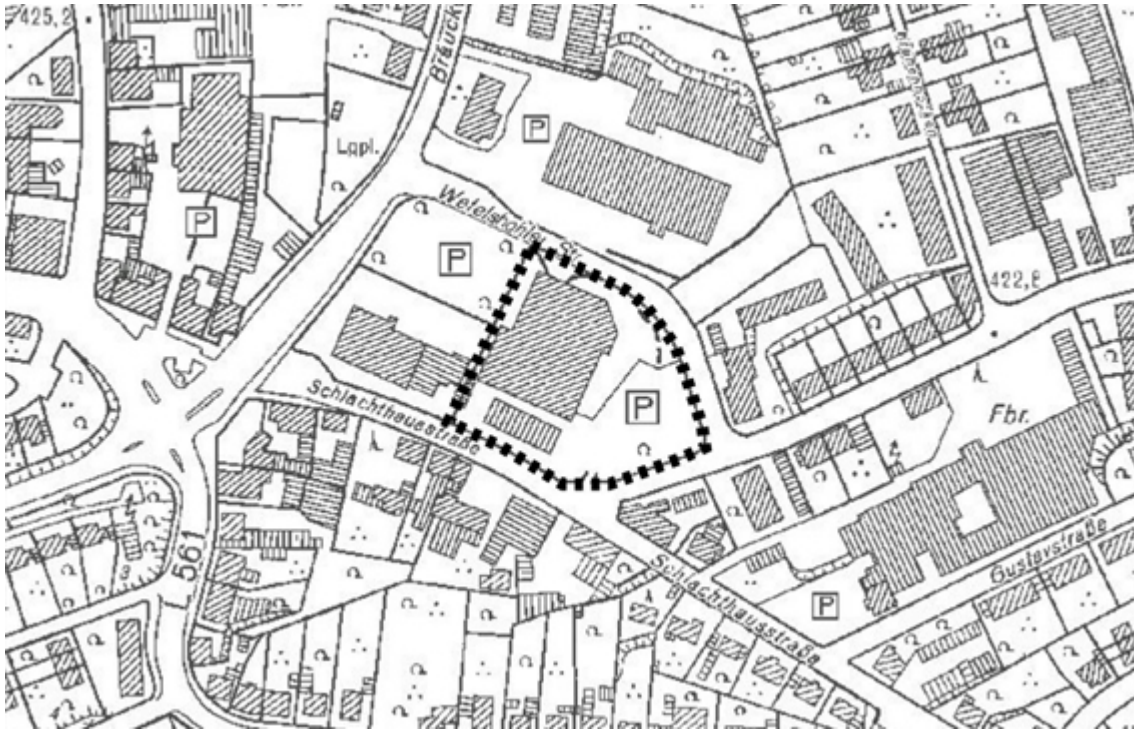
Einleitungsbeschluss: 120. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufstellungsbeschluss: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 627 „Schule Wefelshohl“

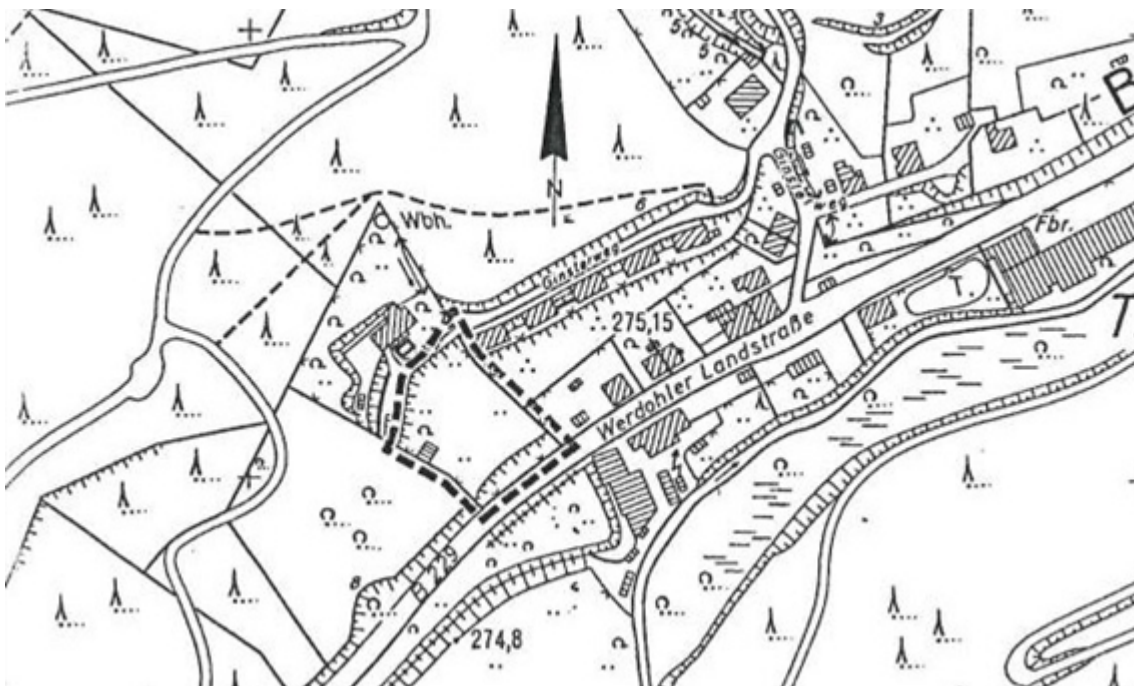


c.) Beschlussvorlage Nr. 317/2008

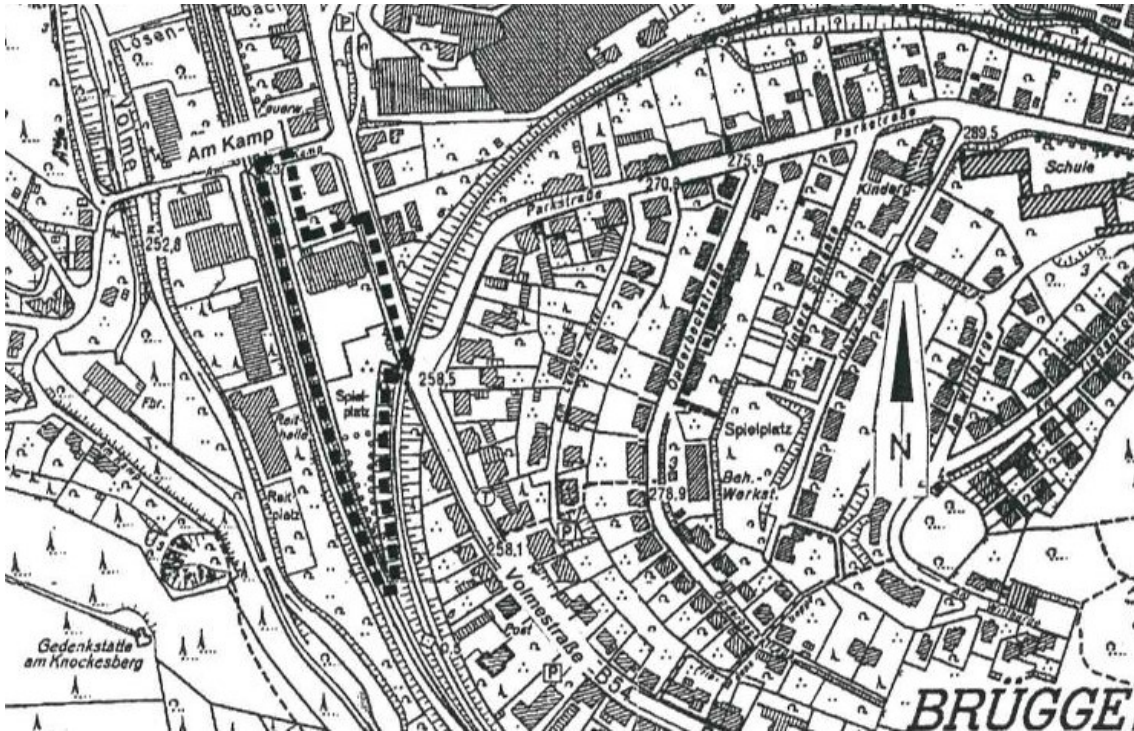
Aufstellungsbeschluss: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 765 „Ehemaliger Schlachthof“



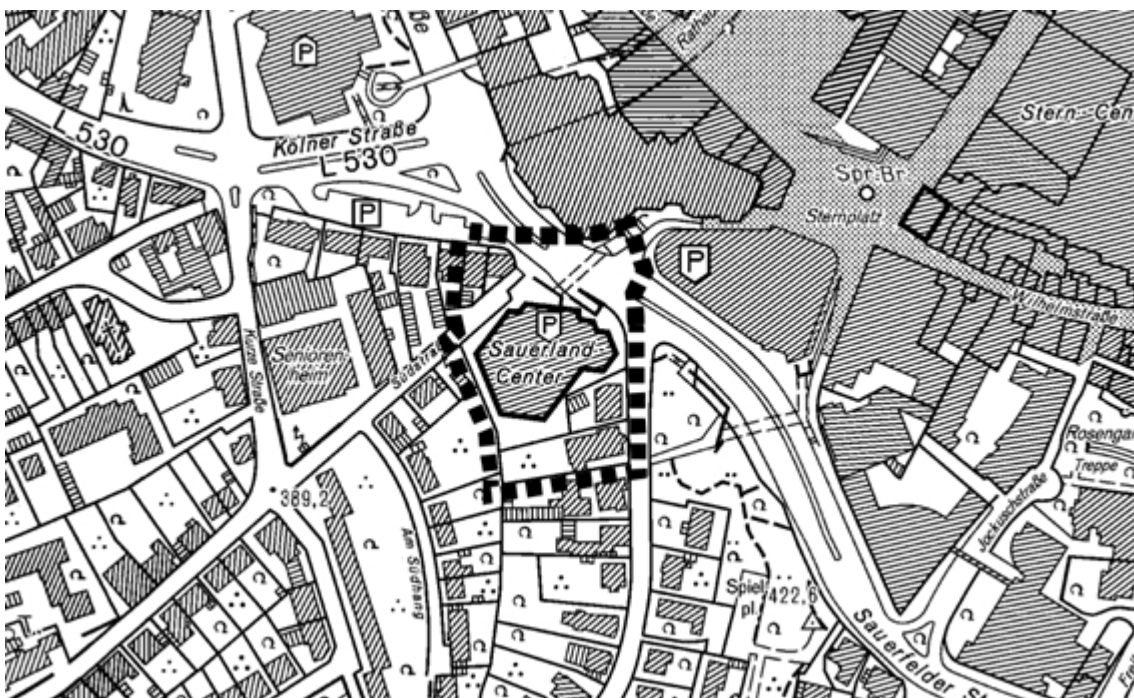
d.) Beschlussvorlage Nr. 39/2000  
 Einleitungsbeschluss: 100. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 796 „Tempershof-West“



e.) Beschlussvorlage Nr. 360/2003  
 Einleitungsbeschluss: 113. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 805 „Volmestraße/ Am Kamp“



f.) Beschlussvorlage Nr. 094/2015  
 Aufstellungsbeschluss: Bebauungsplan Nr. 830 „Sauerland-Center“



**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
 Nein-Stimmen: ./.  
 Enthaltungen: ./.

**6. Bebauungsplan Nr. 845 "Westliche Fußgängerzone" Entscheidung über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweise; Satzungsbeschluss.  
Vorlage: 107/2025**

---

Ohne Fragen, Anmerkungen und Diskussion empfehlen die Ausschussmitglieder dem Rat der Stadt Lüdenscheid einstimmig folgenden

**Beschluss:**

- I. Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen wurden.
- II. Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023(BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes und anderer wahlrechtlicher Vorschriften vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), wird der Bebauungsplan Nr. 845 „Westliche Fußgängerzone“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 845 „Westliche Fußgängerzone“ wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: ./.  
Enthaltungen: ./.

**7. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 846 "Am Grünewald"  
Vorlage: 114/2025**

---

Vorsitzender Weiß begrüßt Herrn Effertz als Geschäftsführer der Lüdenscheider Wohnstätten AG (LÜWO) und seinen technischen Mitarbeiter Herrn Bachour. Er bittet Herrn Pohlmann um kurze einleitende Erläuterung.

Herr Pohlmann führt aus, dass die heute vorzustellende Planung für die Ersatzbauten in der Straße „Am Grünewald“ sich gegenüber der Ursprungsplanung so verändert habe, dass es

erforderlich geworden sei, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen. Eine planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage gem. § 34 BauGB sei nicht mehr gegeben. Es müsse zunächst Planungsrecht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 BauGB hergestellt werden, um das Bauvorhaben realisieren zu können. Zur Vorstellung der geänderten Planungen bittet er Herrn Effertz und Herrn Bachour um Erläuterung.

Herr Effertz bedankt sich für die Möglichkeit, die neue Planung persönlich vorstellen zu können. Zunächst führt er aus, dass heute die letzte Abnahme der Häuser „Am Grünewald 49-53“ erfolgreich durchgeführt worden sei. Er sei sehr froh, dass es gelungen sei, die Sanierung dieser Häuser bereits abgeschlossen zu haben und für den restlichen Straßenzug eine Planung geschaffen zu haben, für die nun eine zeitnahe Realisierung greifbar werde. Zur Vorstellung der Planungsdetails übergibt er das Wort an Herrn Bachour.

Herr Bachour bedankt sich für die Möglichkeit, die geänderte Planung für den derzeitigen Leerstand in der Straße „Am Grünewald“ vorstellen zu können. Zunächst bedankt er sich ausdrücklich bei der Verwaltung für die kurzen und guten Absprachen mit der Verwaltung. Es sei dadurch deutlich geworden, dass es sich um ein gemeinsames Projekt von LÜWO und Stadtverwaltung handle. Bei der vorhandenen Häuserreihe handle es sich um einen Riegel mit einer Länge von 178 m, bei dem von der ursprünglichen Planung möglichst viel habe erhalten bleiben sollen. Gegenüber der ursprünglichen Planung sei die Anzahl der Baukörper um einen Baukörper reduziert worden, so dass nun vier Baukörper vorgesehen seien. Die Gesamtwohnfläche des Projektes habe zu 98 % erhalten bleiben können. Geplant sei ein Wohnungsmix aus 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Zur Ausweisung der notwendigen Stellplätze sei zum einen die Möglichkeit, weiterhin an der Straße parken zu können erhalten geblieben. Zu den Baukörpern sei zusätzlich ein Parkdeck vorgesehen, das ebenerdig, begrünt und Solarpaneele für die Nutzung von Elektrofahrzeugen vorsehe. Insgesamt sei durch die Einsparung eines Baukörpers sowie der Auslagerung der Stellplätze eine Kostenersparnis von ca. 30 % erreichen worden.

Herr Effertz ergänzt, dass die Hälfte der Wohnungen öffentlich gefördert würde. Die andere Hälfte sei freifinanziert.

Ratsherr Ersching bedankt sich für die Vorstellung und begrüßt, dass nun sechs Jahre nach der ersten Vorstellung des Vorhabens Bewegung in die Entwicklung komme. Er fragt, welche Mieten dort seitens der LÜWO vorgesehen seien.

Herr Effertz antwortet, dass mit 6,50 €/qm (netto kalt) beim geförderten Wohnraum und auf jeden Fall über 10,00 €/qm beim freifinanzierten Wohnraum vorgesehen werden müsse.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Appelt erläutert Herr Bachour, dass das geplante Parkdeck aus Stahlbeton mit Holzkonstruktionen und entsprechenden Solarpaneelen geplant sei. Die Kostenersparnis ergebe sich aus der Reduzierung von einem kompletten Baukörper, was gleichzeitig bedeute, dass auch ein Treppenhaus sowie eine Aufzuanlage eingespart würden. Ggf. anfallende Kostensteigerungen beim Baumaterial seien berücksichtigt. Allerdings würden die Baukörper in Stahlbetonelementen gebaut, von denen alleine 16 identische gefertigt würden und somit günstige Einzelpreise erreicht werden könnten. Bei den zu verbauenden Fenstern seien ebenfalls identische Größen vorgesehen, so dass auch hier für die einzelnen Fenster ein günstigerer Preis habe erreicht werden können. Damit sei es gelungen, eine gesamte Kostenersparnis von ca. 30 % gegenüber der ursprünglichen Planung zu erreichen.

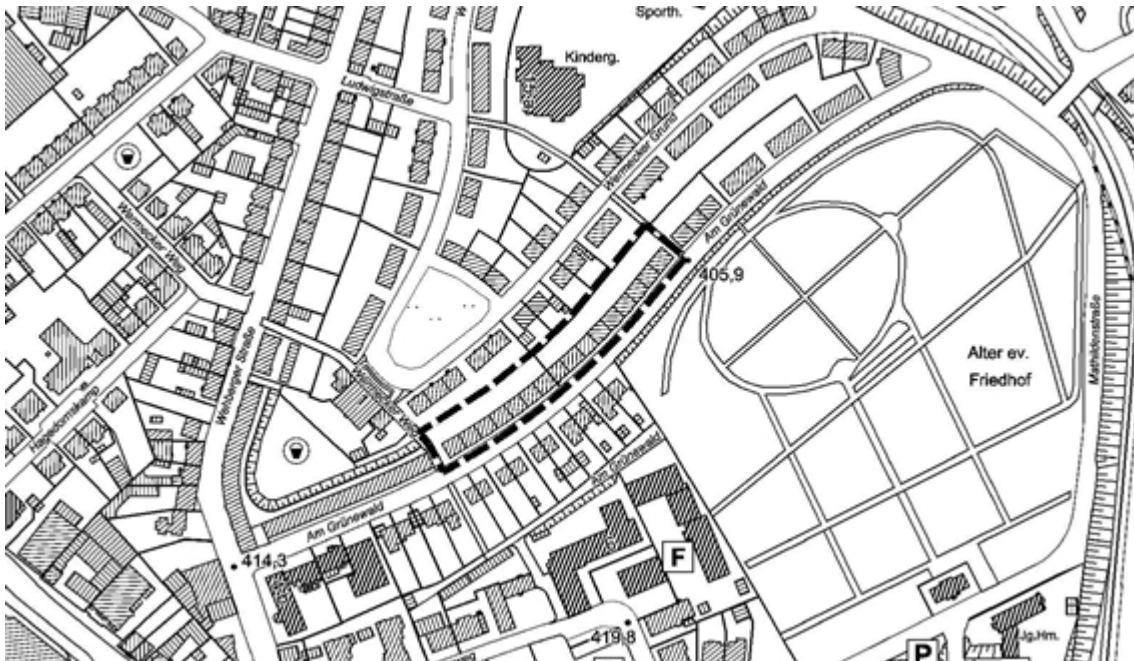
Herr Effertz ergänzt auf Nachfrage von Ratsherrn Ersching, dass die LÜWO im Jahr 2027 ihr 100jähriges Bestehen feiern werde und vorgesehen sei, dass dann zumindest zu sehen sein solle, wie sich das Bauvorhaben entwickle. Grundsätzlich sei es durch die Modulbauweise möglich, die Baukörper innerhalb von ca. 18 Monaten zu errichten.

Herr Bachour führt weiter aus, dass bereits bei laufendem Bebauungsplanverfahren mit den Abbrucharbeiten der Häuserreihe in der schlechten Jahreszeit begonnen werden solle. Dadurch könne die Belastung für die sonstigen Anlieger möglichst klein gehalten werden. Die zwischen den Baukörpern vorgesehenen Parkplätze würden barrierefrei ausgebaut. Der erforderliche Stellplatznachweis werde komplett auf den Grundstücken abgebildet.

Ohne weitere Diskussion fassen die Ausschussmitglieder einstimmig folgenden

### **Beschluss:**

I. Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) soll der Bebauungsplan Nr. 846 „Am Grünewald“ für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden.



II. Es ist nach § 13a Abs. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	./.
Enthaltungen:	./.

**8. Bebauungsplan Nr. 847 "Westliche Innenstadt"; Beschleunigtes Verfahren  
gem. § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 121/2025**

---



## **10. Bekanntgaben, Beantwortung von Anfragen und Anfragen**

---

### **10.1. Bekanntgaben**

---

#### **10.1.1. Übersicht über die planungsrechtlich abgesicherten Gewerbe- (GE) und Industrieflächen (GI) in Lüdenscheid**

---

Vorsitzender Weiß begrüßt Frau Wohlfahrt und bittet um Vortrag.

Frau Wohlfahrt zeigt die sechzehn verfügbaren Gewerbeflächen in Lüdenscheid anhand der im **Rats- und Bürgerinformationssystem** eingestellten Präsentation aufgeschlüsselt nach deren Größe. Es gebe noch immer eine Unterdeckung an Flächen für gewerbliche Nutzung auch im Regionalplan. Durch dessen Neuaufstellung könnten Flächen in Schwiendahl und in Brenscheid ebenfalls gewerblich genutzt werden. Hierfür müsse dann jedoch zunächst ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet und durchgeführt werden.

Vorsitzender Weiß bedankt sich für die Ausführungen.

### **10.2. Beantwortung von Anfragen**

---

#### **10.2.1. Beantwortung der Anfrage der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 01.06.2025 zum Thema "Sachstand der Bauvorhaben Am Neuen Haus"**

---

Vorsitzender Weiß bittet Ratsfrau Bartocha um Vortrag.

Ratsfrau Bartocha führt aus, das in der örtlichen Presse kürzlich über geplante Bauvorhaben in der Straße „Am Neuen Haus“ berichtet worden sei. Sie fragt an, ob es sich bei dem lt. Presseberichterstattung vorgesehenen Begegnungszentrum und dem Gewerbezentrum um zwei verschiedene Projekte handele und wie der aktuelle Stand der Bauvorhaben sei.

Herr Pohlmann bedankt sich, dass die Anfrage bereits vorab übermittelt worden sei, so könne er sofort eine Antwort geben. Er führt aus, dass es sich hier um zwei verschiedene Bauvorhaben handele. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Bauaufsicht sei unter der Anschrift „Am Neuen Haus 1 - 3“ ein Gewerbepark vorgesehen, für den bereits seit September 2022 ein positiver planungsrechtlicher Vorbescheid erteilt worden sei. Hier entstehe ein Gewerbeobjekt mit integrierten Lagerhallen und Produktionseinheiten verschiedener privater und gewerblicher Nutzungseinheiten. Die in der Presse benannten Abrissarbeiten würden hier bereits stattfinden. Das Bauvorhaben unter der Anschrift „Am Neuen Haus 7“ sehe ein Kulturzentrum für 600 Besucher vor. Da der hier vorliegende Bebauungsplan eine religiöse Nutzung nicht ermögliche, müsse dieser zunächst geändert werden. Um das entsprechende Bauleitplanverfahren einleiten zu können, müsse jedoch zuvor ein Antrag seitens des Vereins gestellt werden. Weder dieser Antrag noch ein erforderlicher Bauantrag lägen derzeit vor.

Ratsfrau Bartocha bedankt sich für die Antwort.

**10.3. Anfragen**

---

**Entfällt**

gez. Björn Weiß

Vorsitzender

gez. Stoltefaut-Voß

Schriftführerin