



**Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau**  
Frau Bihui Wang, Tel. 17-2734

**TOP: Bericht über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“, 1. Änderung, sowie zur damit verbundenen 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans.**

Bericht Nr. 247/2025

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

**Beratungsfolge**

Stadtplanungsausschuss

**Behandlung**

öffentlich

**Sitzungstermine**

04.12.2025

**Finanzielle Auswirkungen?** ☐ ja ☒ nein

☐ investiv ☐ konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

## **Beschlussvorschlag:**

I

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

II

Die Anpassung des Flächennutzungsplans soll nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.

## **Bericht:**

Die zu überplanende Brachfläche liegt im Gewerbegebiet und ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“. Das Plangebiet, in dem sich mehrere stark sanierungsbedürftige Gebäude befinden, liegt seit mehreren Jahren brach. Dadurch wird das Ortsbild beeinträchtigt und es entsteht ein städtebauliches Defizit im Quartier. Mit der Initiative des Marokkanischen Kulturvereins Lüdenscheid e. V. (MKV) ist geplant, die bisher brachliegende Fläche wieder nutzbar zu machen. Der Verein beabsichtigt, die bestehende Lager-/Gewerbefläche in ein religiöses Kulturzentrum mit Bildungs-, Beratungs- und Begegnungsangeboten für Menschen mit und ohne Migrationshintergrund umzunutzen.

Der Verein verfolgt das in § 1 Abs. 5 BauGB festgelegte städtebauliche Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und eine sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erreichen. Dabei orientiert er sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und des ressourcenschonenden Umgangs.

Geplant ist eine Nutzung, die der sozialen Integration durch Sprachförderung, Nachhilfe und Beratung dient, die kulturelle Belebung durch Veranstaltungen für den Dialog zwischen den Kulturen fördert und Präventionsarbeit durch Angebote für Jugendliche und Familien leistet. Somit werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie die Erfordernisse für den Gottesdienst und die Seelsorge der Religionsgesellschaften gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB berücksichtigt.

Unter ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten soll eine nachhaltige Flächennutzung durch die Wiedernutzung der Bestandsgebäude erreicht werden. Da die Immobilie – insbesondere das Untergeschoss – aufgrund einer Kontaminierung des Erdreichs erhebliche Nutzungseinschränkungen aufweist, wäre sie für andere gewerbliche Vorhaben kaum verwertbar. Der Verein trägt aktiv dazu bei, das Objekt einer gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen.

Zu diesem Zweck soll das derzeit ungenutzte Hauptgebäude durch die Schaffung eines religiösen Kulturzentrums umgenutzt und durch einen Anbau erweitert werden. Andere vorhandene bauliche Anlagen sollen abgerissen werden. Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 530 m<sup>2</sup> und umfasst ein Kellergeschoss sowie zwei Obergeschosse. Geplant sind unter anderem ein Reservierungsraum, zwei Schulungs- bzw. Mehrzweckräume mit Bibliothek, Büro- und Beratungsräume, zwei Küchen/Teeküchen sowie sanitäre Einrichtungen. Der ebenfalls dreigeschossige Anbau mit einer Grundfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> soll das Bestandsgebäude ergänzen und insbesondere Ruhe- und Gruppenräume aufnehmen.

Die Nutzung erfolgt bedarfsgerecht an allen Wochentagen und Wochenenden. Die Häufigkeit und Dauer der Angebote richtet sich dabei nach der Nachfrage und dem organisatorischen Aufwand.

Die Nutzerzahlen des Kulturzentrums variieren je nach Wochentag, Angebot und Veranstaltungsformat erheblich. Im regulären Wochenbetrieb nehmen insgesamt bis zu etwa 100 Personen pro Tag an den verschiedenen Beratungsformaten teil. Bei besonderen Anlässen wie kulturelle Feiern, Vorträgen oder Informationsveranstaltungen kann die Besucherzahl deutlich höher liegen, in Einzelfällen bis zu ca. 1.000 Personen, die sich auf mehrere Programmpunkte verteilen.

Derzeit ist die bauliche Nutzung des Plangebiets im Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“ als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gemäß den derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 561 ist ein Bauvorhaben der oben genannten Art als religiöses Kulturzentrum nicht zulässig, da eine ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Gewerbegebieten nicht festgesetzt ist. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan geändert werden, um das Bauprojekt als religiöses Kulturzentrum zu realisieren. Die geplante Nutzung des Plangebiets im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“ ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „religiöses Kulturzentrum“ vorgesehen.

Diesem Zweck dienen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“ und die damit verbundene 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Der § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erlaubt unter bestimmten Bedingungen die Berichtigung von Flächennutzungsplänen, insbesondere bei kleineren Änderungen, die keine wesentlichen Umweltauswirkungen haben und im Zusammenhang mit Bebauungsplanänderungen stehen. Somit kann der Flächennutzungsplan im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens an einen geänderten Bebauungsplan angepasst werden, ohne dass ein eigenständiges Änderungsverfahren durchlaufen werden muss.

Mit dem Beschluss vom 17.09.2025 hat der Stadtplanungsausschuss den Aufstellungsbeschluss der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“ nach § 13a BauGB beschlossen. Abweichend von den gesetzlichen Vorgaben nach § 13a BauGB wird zusätzlich eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine Behördenbeteiligung im Zeitraum von vier Wochen zum Bebauungsplanvorentwurf durchgeführt. Die Bürgeranhörung zur 1. Änderung des Bebauungsplans soll am Mittwoch, dem 17.12.2025, um 18:00 Uhr im Ratssaal des Rathauses stattfinden. Dadurch soll der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich frühzeitig über das Vorhaben zu informieren und Anregungen in den Plan einzubringen.

Lüdenscheid, den 10.11.2025

Im Auftrag

*gez. Stephan Theo Hammer*

Stephan Theo Hammer

#### **Anlagen:**

- Vorentwurf zur 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans
- Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“
- Begründungsvorentwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“

Aufgrund der großen Datenmenge nur im Ratsinformationssystem und auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid:

- Gutachterliche Stellungnahme Beweisbeschlüsse des LG Hagen vom 25.03.2015, Seite 22 ff. d. A., und 18.07.2017
- Gutachterliche Stellungnahme zum Beweisbeschluss des LG Hagen vom 25.03.2015, Seite 22 ff. d. A.