

**Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau**

Frau Anna Klippenstein, Tel. 17-1544

**TOP: Bebauungsplan Nr. 606 "Goseborn", 3. Änderung; Beschleunigtes Verfahren
gem. § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 301/2025

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: / /

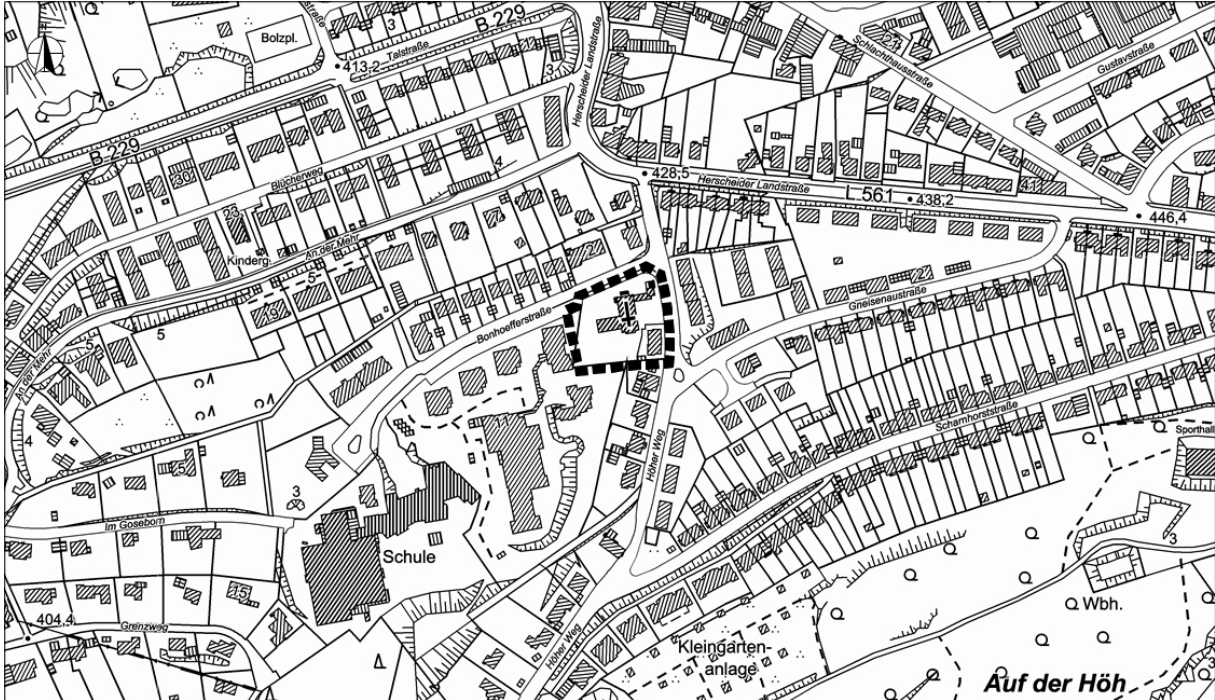
☒ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussumsetzung bis 05.01.2026

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) soll der Bebauungsplan Nr. 606 „Goseborn“, 3. Änderung für das nachstehend abgebildete Plangebiet aufgestellt werden:



- II. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 „Goseborn“ ist nach § 13a Abs. 1 BauGB das beschleunigte Verfahren anzuwenden.
- III. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der 10. Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Begründung:

Die evangelische Versöhnungs-Kirchengemeinde Lüdenscheid beabsichtigt, die ehemalige und entweihte, denkmalgeschützte Auferstehungskirche am Höher Weg 8 einschließlich Glockenturm, Gemeindehaus und Hausmeisterwohnung einer neuen Verwendung zuzuführen, nachdem diese seit fast zehn Jahren leer steht. Das ursprüngliche Nutzungskonzept der Immobilie als Kirchengebäude ist nicht mehr gegeben. Daher wurde am 4. November 2025 von der Gemeinde ein Antrag auf Anpassung des geltenden Planungsrechtes gestellt, um die rechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Umnutzung zu schaffen.

Das vorgelegte Grobkonzept sieht vor, die Liegenschaften als Ausbildungs-, Schulungs-, Seminar-, medizinisches Gesundheits- und Bewegungszentrum zu nutzen. Ergänzend dazu sind Betreuungsangebote für Kinder (unter besonderer Berücksichtigung von Integration und Inklusion) sowie für Seniorinnen und Senioren aus den umliegenden Wohnheimen und Wohnungen vorgesehen. Darüber hinaus sind eine kleine Bistro-/Gastronomiefläche sowie ein überschaubares Shopangebot geplant, um die Attraktivität des Standorts für die Zielgruppen zu erhöhen.

Das Grobkonzept wird im weiteren Projektverlauf fortlaufend konkretisiert. Im Vordergrund stehen der dauerhafte Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles, die soziale und gesellschaftliche Bedeutung des Standortes sowie die Schaffung eines nachhaltigen, inklusiven und generationenübergreifenden Zentrums.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielstellungen einer Nachnutzung zu schaffen. Die bisherige Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ beschränkt die Entwicklungsperspektiven erheblich. Mit der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen soll einem langfristigen Leerstand entgegengewirkt werden, da eine Wiederaufnahme der Nutzung als Kirchengebäude ausgeschlossen werden kann.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 „Goseborn“ einzuleiten. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bislang als Gemeinbedarfsfläche für „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die beabsichtigte Umnutzung entspricht den aktuellen städtebaulichen, gesellschaftlichen und demografischen Anforderungen an die Entwicklung des Stadtteils.

Nach § 13a des BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Da es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Nach der Gesetzesbegründung wollte der Gesetzgeber die Aufstellung (auch Änderung und Ergänzung laut § 13a Abs. 4 BauGB) kleinräumlicher Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen, mit der Zielsetzung, die Flächeninanspruchnahme

in der „unbebauten freien Landschaft“ und damit Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb von 20.000 m² festgesetzt, insofern liegt diese Voraussetzung vor.

Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 des BauGB vorliegen (im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt / das Planvorhaben begründet keine UVP-Pflicht nach dem UVPG / es liegt keine Beeinträchtigung eines europäischen Vogelschutzgebietes vor), kann die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 606 „Goseborn“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden.

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. So kann der Flächennutzungsplan im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung an einen geänderten Bebauungsplan angepasst werden, ohne ein eigenständiges Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen.

Die Antragstellerin hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt.

Lüdenscheid, den 11.11.2025.

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlage:

1. Anlage: Ev. Versöhnungs-Kirchengemeinde Lüdenscheid - Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Grundstück Höher Weg 8