

Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau
Herr Moritz Pohlmann, Tel. 17-1285

TOP: Bebauungsplan Nr. 825 "Wislade"

Beschlussvorlage Nr. 054/2026

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	15.04.2026

Finanzielle Auswirkungen?

ja nein

investiv konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

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 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beschlussumsetzung bis Mitte 2026

Beschlussvorschlag:

A I. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 825 „Wislade“ in der Fassung vom 04.04.2022 für das nachstehend abgebildete Plangebiet.

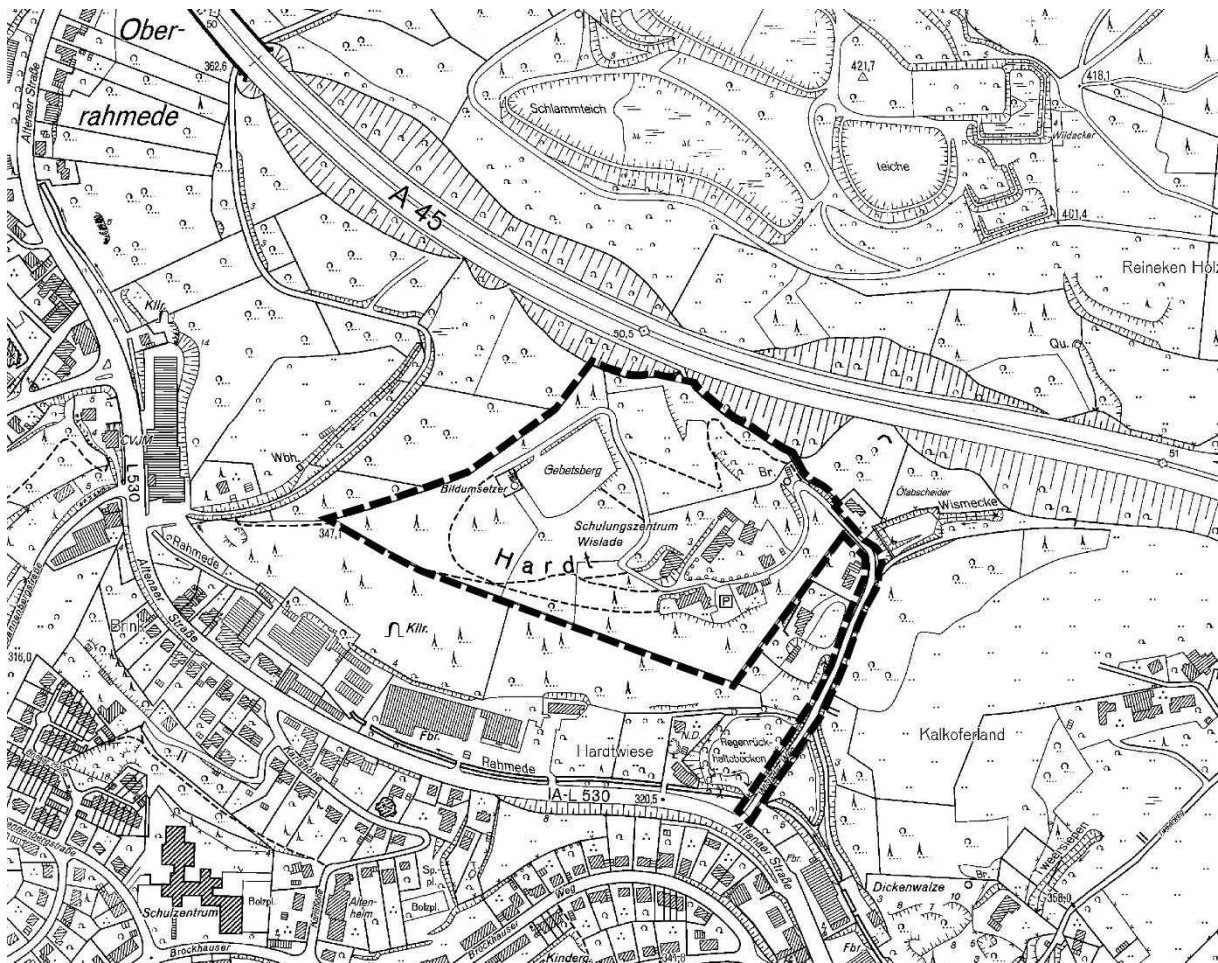
A II. Das Verfahren wird als ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 in Verbindung mit § 215 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.

I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) durchgeführt, um die vom Oberverwaltungsgericht Münster im Urteil vom 01.10.2025 (7 D 53/23.NE) festgestellten Verfahrensfehler zu heilen.

A III. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung unter Berücksichtigung der Urteilsbegründung (1. Keine ordnungsgemäße Verkündung wegen fehlender DIN-Norm im Bekanntmachungstext; 2. Fehlerhafte zeichnerische Festsetzung der festgesetzten Lärmpegelbereiche; 3. Überschreitung der Nutzerdefinierung in der textlichen Festsetzung 1.1) zu überarbeiten.

Oder

B. Der Antrag der Freien Christlichen Jugendgemeinschaft Lüdenscheid (FCJG) zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens vom 12.02.2026 wird abgelehnt.



Begründung:

Mit Urteil vom 01.10.2025 hat das Oberverwaltungsgericht Münster (OVG Münster) den Bebauungsplan Nr. 825 „Wislade“ für unwirksam erklärt. Das Gericht begründete dies mit den folgenden Mängeln:

1. Keine ordnungsgemäße Verkündung wegen fehlender DIN-Norm im Bekanntmachungstext
2. Fehlerhafte zeichnerische Festsetzung der festgesetzten Lärmpegelbereiche
3. Überschreitung der Nutzerdefinierung in der textlichen Festsetzung 1.1

In der Sitzung des PLA am 04.12.2025 wurde umfangreich über das Urteil, die Inhalte und mögliche weitere Schritte informiert.

Das durchgeführte Normenkontrollverfahren für Bebauungspläne ist ein gerichtliches Verfahren, das

die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans durch ein Oberverwaltungsgericht (OVG) überprüft. Das Verfahren wird angestoßen, indem eine Person oder eine Organisation, die sich durch den Plan in ihren Rechten verletzt fühlt, eine Klage einreicht.

Ursprüngliches Ziel des Bauleitplanverfahrens war die Erweiterung des Campus Wislade mit der Errichtung eines Medienhauses, einer Sporthalle sowie eines neuen Seminargebäudes mit Cafeteria für die Freie Christliche Jugendgemeinschaft Lüdenscheid (FCJG). Das bisherige Planungsrecht hatte eine mögliche Erweiterung des Campus nicht abgedeckt.

Am 18.5.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt nach Antrag des FCJG gefasst. Am 21.01.2015 fand die Bürgeranhörung statt. In seiner Sitzung vom 26.05.2021 beschloss der Stadtplanungsausschuss die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans einschließlich der Begründung sowie des Umweltberichtes in der Zeit vom 01.07.2021 bis zum 02.08.2021. Am 04.04.2022 beschloss der Rat der Stadt Lüdenscheid den Bebauungsplan Nr. 825 „Wislade“ als Satzung.

Am 04.04.2023 hat der Antragsteller den Normenkontrollantrag gestellt. Er begründete dies durch eine fehlerhafte Geräuschuntersuchung, eine fehlerhafte Erschließungsplanung und wegen einer zu geringen Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet.

Am 27.02.25 kam es zu einem Ortstermin mit den Vertretern des OVG Münsters und beider Prozessseiten. Die Verhandlung am OVG Münster erfolgte am 01.10.2025. Hier wurde der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Gründe:

1. Die textlichen Festsetzungen zu § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verweisen in Nr. 1 auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die Antragsgegnerin muss daher sicherstellen, dass die von der Planung Betroffenen von dieser DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies ist aber weder durch einen entsprechenden Hinweis auf der Planurkunde noch in den öffentlichen Bekanntmachungen geschehen.

2. Die zur Darstellung der Lärmpegelbereiche verwandten Pfeillinien mit jeweiliger schriftlicher Angabe „LPB III“, „LPB IV“ bzw. „LPB V“ verlaufen entlang der festgesetzten Baugrenze der Baufelder 1 und 5 und beziehen sich damit auf das so ausgewiesene Baufenster. In dem Baufeld BF 5 ist für die nördliche Baugrenze LPB V und die übrigen Baugrenzen LPB IV festgesetzt. Im Baufeld BF 1 ist für die westliche Baugrenze LPB III und die übrigen Baugrenzen LPB IV festgesetzt. Eine eindeutige zeichnerische oder textliche Aussage zu den hinter der jeweiligen Baugrenze liegenden, überbaubaren Grundstücksflächen trifft der Bebauungsplan damit indes nicht. Diese Darstellung ist nicht geeignet, einen sich auf eine Fläche beziehenden Lärmpegelbereich darzustellen. Damit ist bei hinter die Baugrenzen zurücktretenden Bauvorhaben unklar, welcher Lärmpegelbereich gilt.

3. In Nr. 1.1. der textlichen Festsetzungen heißt es u. a.: „1.1 Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO Zulässig in SO 1, SO 2, SO 3 sind Gebäude und Anlagen, die dem Schulbetrieb der Freien Christlichen Jugendgemeinschaft dienen sowie Gebäude und Anlagen für Veranstaltungen, Vereinstreffen, Gottesdienste und sonstige Anlagen, die der Vereinsnutzung der FCJG zuzuordnen sind: (...)“ Mit dieser Festsetzung hat die Antragsgegnerin die ihr kraft Gesetzes eingeräumte Definitionsmacht überschritten. Die namentliche Festsetzung des „FCJG“ als einzigen zulässigen Nutzer der Gebäude und Anlagen hat keinen hinreichenden städtebaulichen Bezug.

Mit Schreiben vom 19.02.2026 beantragt der FCJG eine Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens, um die Fehler zu heilen und den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen. Der FCJG hat sich zur Übernahme aller Kosten bereit erklärt. Bereits in der o.g. Sitzung des PLA am 04.12.2025 hat die Verwaltung die zwei möglichen nächsten Schritte aufgezeigt.

Zu A: Um die Planungssicherheit wiederherzustellen ist eine "Heilung" des Plans möglich. Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde ein Verfahren zur Behebung von Mängeln durchführen. Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens können die oben aufgeführten Mängel korrigiert werden. Die Verwaltung muss hierfür das Verfahren an dem Punkt aufnehmen, an dem die oben aufgeführten

Fehler begangen wurden. In dem vorliegenden Fall würde das Verfahren zum Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wieder gestartet werden. Hierzu würde ein überarbeiteter Entwurf dem PLA zur erneuten Entwurfsoffenlage vorgelegt werden. Nach erfolgter Offenlage kann wie gewohnt der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Zu B: Bei Ablehnung des Antrages bestehen keinerlei Forderungen auf Seiten des FCJG. Ein Anspruch auf Bauleitplanung besteht gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht. Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sollte das Verfahren nicht wiederaufgenommen werden, bestehen nach juristischer Prüfung keine möglichen Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche.

Lüdenscheid, den 20.03.2026

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlage:

Antrag der FCJG auf Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens