



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau
Frau Sandra Henkes, Tel. 17-2692

TOP: Bebauungsplan Nr. 846 "Am Grünewald"; Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB; Auslegungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 008/2026
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge Stadtplanungsausschuss	Behandlung öffentlich	Sitzungstermine 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

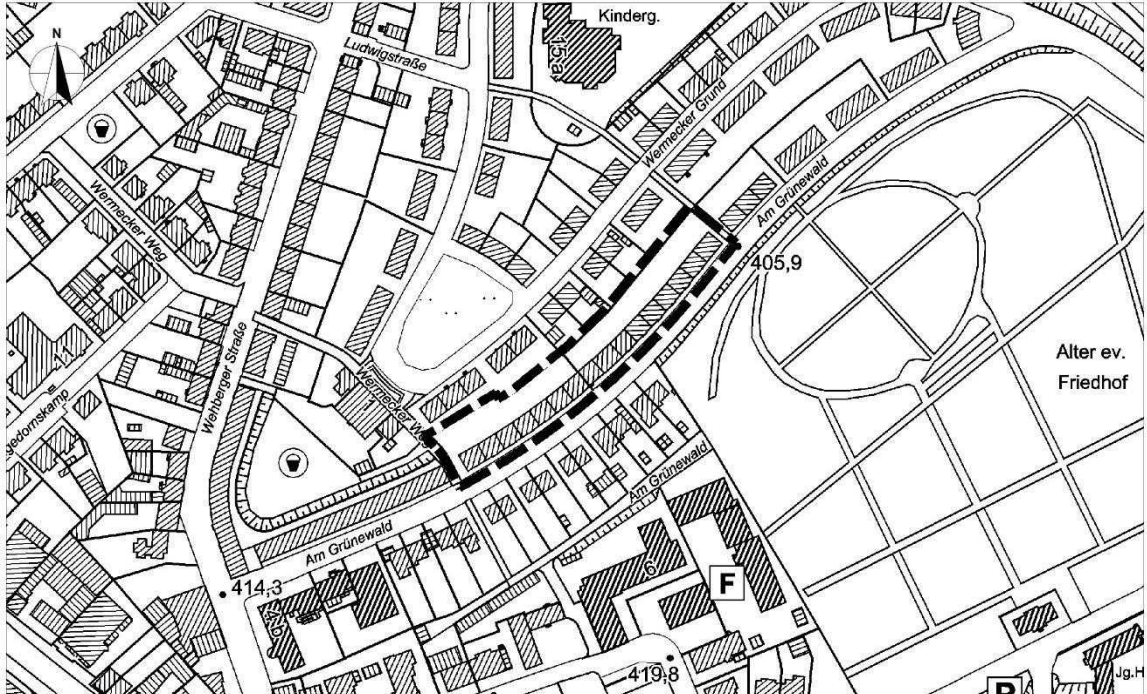
Grundlage: § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussumsetzung bis zum Mai 2026

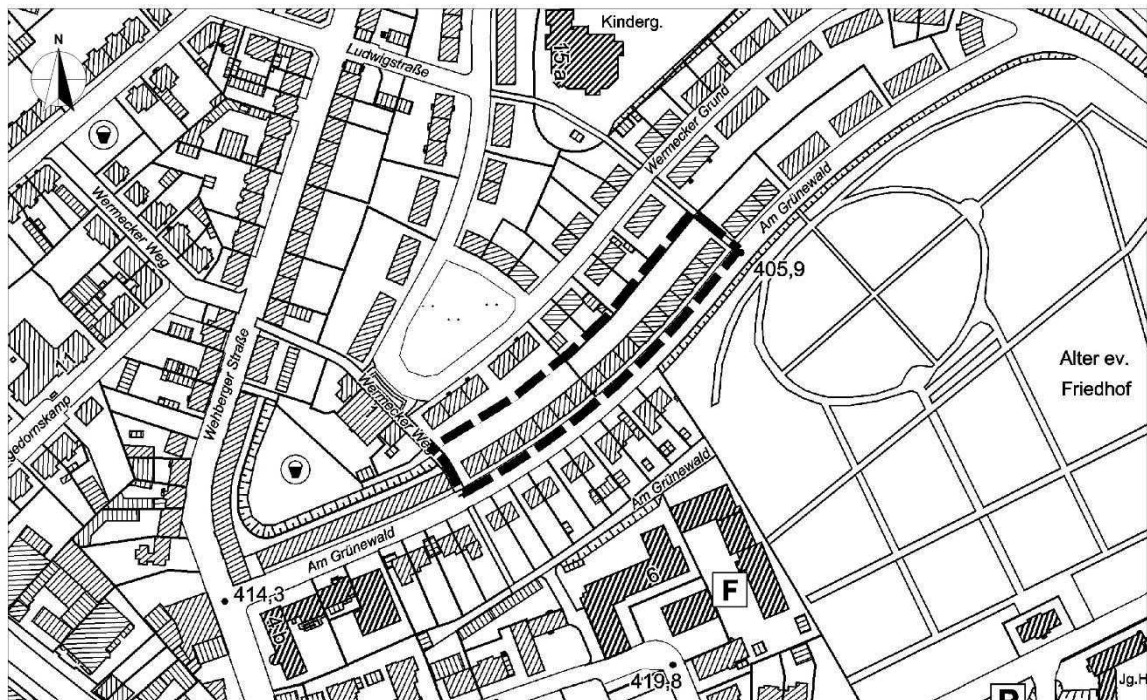
Beschlussvorschlag:

- I. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 846 „Am Grünewald“ wird wie folgt geändert:

Neu:



Alt:



- II. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), ist der Entwurf

des Bebauungsplanes Nr. 846 „Am Grünewald“ nebst beigefügter Begründung sowie der Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) und dem dazugehörigen Lärmgutachten für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt wird, sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

- III. Der Stadtplanungsausschuss nimmt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie die dazugehörigen Stellungnahmen der Verwaltung zur Kenntnis.

Begründung:

Im Jahr 2021 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Ziel die Entwicklung modernen, bezahlbaren, nachhaltigen und wirtschaftlichen Wohnraums war. Aufgrund der gestiegenen Baukosten konnte der Siegerentwurf bislang nicht realisiert werden. Stattdessen soll nun ein leicht modifizierter, am Wettbewerbssieger orientierter Entwurf umgesetzt werden.

Geplant ist der Neubau eines innerstädtischen Wohnquartiers. Die bestehenden Wohngebäude Am Grünewald Nr. 19-47 aus den 1910er Jahren mit 73 Wohneinheiten werden vollständig zurückgebaut und durch vier freistehende Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 Wohneinheiten ersetzt. Ergänzend ist der Bau eines zweigeschossigen Parkdecks mit einer Fläche von etwa 500 m² vorgesehen. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung eines nachhaltigen, bezahlbaren und sozial durchmischten Wohnquartiers. Neben energetischen und ökologischen Aspekten ist auch die Integration einer Betreuungseinrichtung für ältere Menschen geplant, um eine generationenübergreifende Nutzung zu ermöglichen. Die bisher geschlossene Bauweise soll durch eine offene, gegliederte Struktur ersetzt werden, wodurch das Stadtbild aufgewertet sowie Belüftung und Belichtung verbessert werden. Die geplante Gebäudehöhe bleibt dabei unter der bisherigen Firsthöhe der Bestandsgebäude.

Zu diesem Zweck soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 846 „Am Grünewald“ vorgenommen werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 846 „Am Grünewald“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Abweichend von den gesetzlichen Vorgaben wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Form einer vierwöchigen Beteiligung durchgeführt. Zudem hatte die Öffentlichkeit am 29.07.2025 im Rahmen einer Bürgeranhörung die Möglichkeit, sich über das Vorhaben zu informieren. Die Politik wurde im Stadtplanungsausschuss am 04.06.2025 über die Planungsinhalte informiert. Die abgegebenen Stellungnahmen können der beiliegenden Abwägungstabelle entnommen werden.

Der Geltungsbereich wurde teilweise im nordwestlichen Bereich erweitert. Das im Zuge der fortschreitenden Bearbeitung des Bebauungsplanes erstellte Lärmgutachten zeigt schallschutztechnische Maßnahmen auf, die eine Verbreiterung der rückwärtigen Zufahrt zum Untergeschoss des Parkdecks erforderlich machen. Diese Maßnahme beinhaltet eine beidseitige, 2 m hohe Lärmschutzwand. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrtsbreite ergab sich die Notwendigkeit, den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern.

Parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 846 „Am Grünewald“ berührt wird, um eine fachliche Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Auslegung wird voraussichtlich im Zeitraum Mai 2026 stattfinden.

Lüdenscheid, den 20.03.2026

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 846
2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 846
3. Abwägungstabelle - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
4. Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe 1

Aufgrund der großen Datenmenge sind die nachfolgenden Unterlagen nur im Ratsinformationssystem und auf der Homepage der Stadt Lüdenscheid hinterlegt:

6. Immissionsprognose vom 10.03.2026