



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

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Bebauungsplan Nr. 846 "Am Grünewald"

Entscheidung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen; Satzungsbeschluss

Beschlussvorlage Nr. 215/2026

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	23.09.2026
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	12.10.2026

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

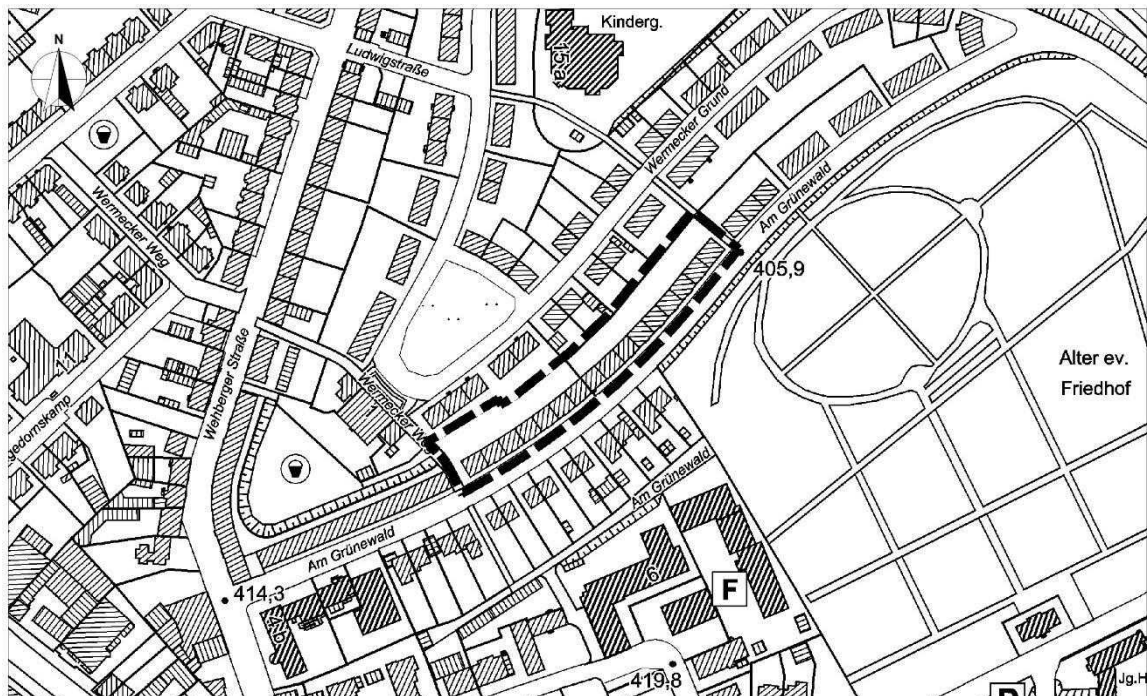
Grundlage: § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beschlussumsetzung bis Oktober 2026

Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat der Stadt Lüdenscheid folgt der in der Begründung dieser Beschlussvorlage aufgeführten Abwägung und folgt der Abwägungsentscheidung über die während des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 846 „Am Grünewald“ eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweisen.
- II. Gemäß des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618), wird der Bebauungsplan Nr. 846 „Am Grünewald“ vom Rat der Stadt Lüdenscheid als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 846 „Am Grünewald“ 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. 846 ist nachfolgend skizziert. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die in der Bebauungsplanunterlage vorgenommene Grenzeintragung verbindlich.



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.

Die bestehenden Wohngebäude Am Grünewald Nr. 19-47 aus den 1910er Jahren mit 73 Wohneinheiten werden vollständig zurückgebaut und durch vier freistehende Mehrfamilienhäuser mit ca. 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.

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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 846 „Am Grünewald“ nebst Begründung sowie der Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) und dem dazugehörigen Lärmgutachten lagen für die Dauer eines Monats im Zeitraum 30.04.2026 – 03.06.2026 öffentlich aus. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen. Aus den Kreisen der beteiligten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben und Anregungen und Hinweise vorgetragen. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB werden nur teilweise berücksichtigt, aus den Gründen, die die Vorlage in den anliegenden Abwägungstabellen darlegt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen einer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. Die abschließende begründete Entscheidung darüber, ob und in welcher Weise die Stellungnahmen berücksichtigt werden können oder sollen, ist nach § 10 Abs. 1 BauGB dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 846 „Am Grünewald“ vorbehalten und obliegt dem Rat der Stadt Lüdenscheid. Eine sachgerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange ist Grundlage für den Satzungsbeschluss bzw. den Beschluss, die Prüfung muss daher durch den Rat der Stadt Lüdenscheid vor der Beschlussfassung erfolgen. An dieser Stelle wird auf die städtische Abwägung in den anliegenden Abwägungstabellen verwiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 846 „Am Grünewald“ wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, den 01.09.2026

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlagen:

1. Abwägungstabelle 1, frühzeitige Beteiligung
2. Abwägungstabelle 2, öffentliche Auslegung
3. Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Bebauungsplan Nr. 846
5. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 846
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe 1

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

7. Immissionsprognose vom 10.03.2026