



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau

Frau Bihui Wang, Tel. 17-2734

**TOP: Bebauungsplan Nr. 561 "Am Neuen Haus", 1. Änderung; Beschleunigtes Verfahren
gem. §13a BauGB; Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorlage Nr. 139/2026

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge

Stadtplanungsausschuss

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

23.09.2026

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

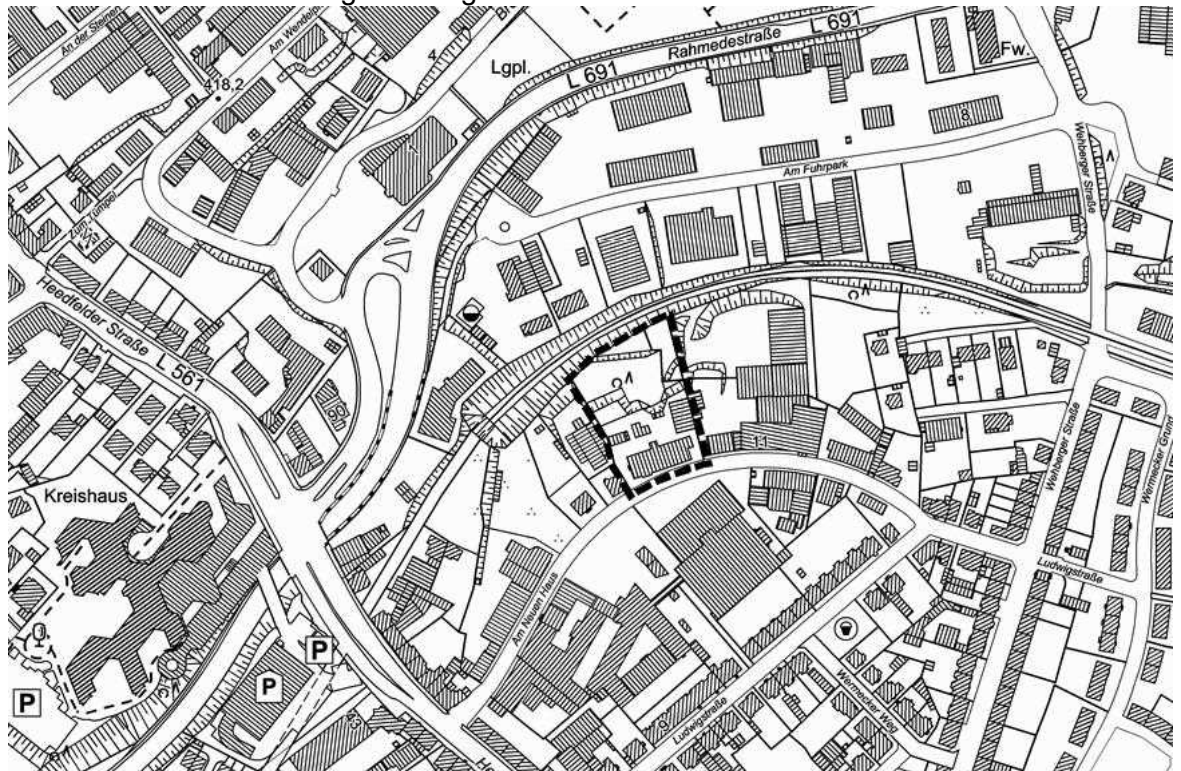
Grundlage: § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches
(BauGB)

Beschlussumsetzung bis Januar 2027

Beschlussvorschlag:

- I. Der Stadtplanungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 561 „Am Neuen Haus“, 1. Änderung einschließlich der Begründung und der Artenschutzprüfung und der wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Absatz (Abs.) 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2015 I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind von der Auslegung gemäß (gem.) § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu benachrichtigen und parallel zu beteiligen.
- II. Der Stadtplanungsausschuss nimmt die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie die dazugehörige Abwägung der Verwaltung zur Kenntnis.

Nachstehend ist das Plangebiet abgebildet:



Begründung:

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet und ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“. Es handelt sich um einen Altstandort, der historisch durch metallverarbeitende Betriebe geprägt ist. So entstand hier 1952 die Fabrikationsstätte der Firma C. Th. Dicke zur Herstellung von Metallknöpfen, Orden u. a. im galvanischen Verfahren. 1974 übernahm die Firma Galvanometall Steding GmbH den Betrieb zwecks Herstellung galvanogeformter Siebe für die Lebensmittelindustrie und wurde bis zu dessen Stilllegung 2017 durch den nachfolgenden Galvanikbetrieb Fontaine & Co. GmbH abgelöst. Das Grundstück rund um die Gebäude wird derzeit hauptsächlich von einem Einzelunternehmen für Dienstleistungen im Gartenbau als Lagerfläche genutzt, während die Gebäude seit rund 20 Jahren ungenutzt sind.

Die stark sanierungsbedürftigen Gebäude beeinträchtigen derzeit das Ortsbild und stellen ein städtebauliches Defizit im Quartier dar. Im Bereich der Hauptgebäude wurden erhebliche

Verunreinigungen des Bodens mit Nickel und Chrom festgestellt. Auch die Bausubstanz (Bodenplatte und Mörtel) ist erheblich mit Nickel und Chrom verunreinigt. Ein enger Zusammenhang mit dem Betrieb der Nickelbäder ist eindeutig erkennbar. Das Plangebiet ist im Altlastenkataster unter der Bezeichnung Galvanometall Steding, Am Neuen Haus 7, Nummer 00/283 als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Ziel der Planänderung ist es, die derzeit als Gewerbefläche (GE) festgesetzte Fläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „religiöses Kulturzentrum“ umzuwidmen, um die Innenentwicklung durch die effiziente Wiederverwendung der Bestandsgebäude oder -bauflächen zu erreichen. Aufgrund der vorzusehenden hohen Sanierungskosten, die aufgrund erheblicher Verunreinigungen des Bodens (ggf. Grundwasser) sowie der Bausubstanz im Plangebiet entstehen würden, wäre sie für andere gewerbliche Vorhaben vor derzeitigem wirtschaftlichem Hintergrund kaum realisierbar. Im Zuge einer klaren und geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer planungsrechtlich sauber abgewogenen Entscheidung ist eine klare, deutliche und übersichtliche Regelung im Bauleitplanverfahren, insbesondere hinsichtlich Erschließung, Verkehr, Stellplatzbedarf sowie Immissions- und Sicherheitsaspekten erforderlich und sinnvoll. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan geändert werden, um das Bauprojekt als religiöses Kulturzentrum zu realisieren.

Das Grundstück der ehemaligen Galvanikbetriebe bietet Potenzial für eine sinnvolle Nachnutzung. Der Verein trägt aktiv dazu bei, das Projekt für gemeinwohlorientierte Nutzung zu realisieren. Mit der Initiative des Marokkanischen Kulturvereins Lüdenscheid e. V. (MKV) ist geplant, die bisher brachliegende Fläche als religiöses Kulturzentrum nutzbar zu machen. Geplant ist die Nutzungsänderung des derzeit ungenutzten Gebäudes sowie dessen Erweiterung durch einen Anbau. In dem Kulturzentrum sollen religiöse und kulturelle Veranstaltungen wie Musik- und Theateraufführungen, Vorträge sowie Gruppenaktivitäten durchgeführt werden. Ergänzend sind Sprachkurse (Arabisch und Deutsch), Nachhilfe- und Hausaufgabenbetreuung, Integrationsberatung sowie familien- und jugendbezogene Angebote geplant. Dabei 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.

Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 530 m² 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 m² soll das Bestandsgebäude ergänzen und insbesondere Ruhe- und Gruppenräume aufnehmen.

Diesem städtebaulichen Zweck dienen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sowie die damit verbundene 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die Anpassung des Flächennutzungsplans soll nach Beendigung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB erfolgen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.09.2025 hat der Stadtplanungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“, 1. Änderung, beschlossen. In einer am 17.12.2025 von der Verwaltung durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden aus der Bürgerschaft zum Planvorentwurf Anregungen und Hinweise vorgetragen. Das Protokoll dieser Sitzung finden Sie in den Anlagen.

In einer im Zeitraum vom 08.12.2025 bis zum 15.01.2026 durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben die beteiligten Fachbehörden und die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitpläne berührt werden, zu den Planvorentwürfen einige Hinweise und Anregungen vorgetragen. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB finden Sie samt der von der Verwaltung formulierten Abwägung ebenfalls in den Anlagen.

Das Bauleitplanverfahren kann nun mit der Offenlage fortgesetzt werden. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung wird für die Dauer von mindestens einem Monat öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung berührt wird, erneut beteiligt und um eine fachliche Stellungnahme gebeten. Auch während der Auslegungsfrist werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit gesammelt und berücksichtigt.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 561 „Am Neuen Haus“, 1. Änderung hängt zum Zeitpunkt des Beschlusses im Sitzungssaal aus.

Lüdenscheid, den 01.09.2026

Im Auftrag:

gez. Stephan Theo Hammer

Stephan Theo Hammer

Anlagen:

1. Abwägungstabellen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
2. Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 561 „Am Neuen Haus“, 1. Änderung
4. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“, 1. Änderung
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“, 1. Änderung, 20.11.2025

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

6. Gutachterliche Stellungnahme Beweisbeschlüsse des LG Hagen vom 25.03.2015. Seite 22 ff. d. A., und 18.07.2017
7. Gutachterliche Stellungnahme zum Beweisbeschluss des LG Hagen vom 25.03.2015, Seite 22 ff. d. A.
8. Schall- und verkehrstechnische Untersuchung für den marokkanischen Kulturverein „Am Neuen Haus 7“ in Lüdenscheid, 28.08.2026
9. Bebauung eines Grundstückes in Lüdenscheid, Am Neuen Haus 7, Erkundung der Untergrundverhältnisse, Durchführung eines Versickerungsversuches, 23.02.2026