

Abwägungstabelle (Stand: 28.08.2026)

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	561_Ä1 "Am Neuen Haus", 1. Änderung
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Zeitraum:	16.12.2025 - 17.12.2025

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	Erstellt am: 12.01.2026 Als direkt betroffene Anwohner möchten wir im Rahmen der Änderung im oben genannten Bauleitplanverfahren form- und fristgerecht unsere Einwendungen bzw. Stellungnahme abgeben. 1. Wir weisen nochmals darauf hin, dass das Gelände inkl. Gebäude zurzeit gewerblich genutzt wird und nicht, wie dargestellt, brach liegt. Ein Landschaftsgärtner betreibt dort seit Jahren seinen Betrieb. Warum soll hier eine Gewerbefläche vernichtet werden?	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Fehler wird in der Begründung erläutert. Nach dem Telefonat mit dem Gewerbetreibenden am 28.04.2026 wurde ermittelt, dass die vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück Am Neuen Haus 7 bereits seit rund 20 Jahren brachliegen. Das Grundstück wird hauptsächlich von einem Einzelunternehmen für Dienstleistungen im Gartenbau als Lagerfläche genutzt, während die Immobilie ungenutzt ist.

2. In den Beschreibungen der geplanten Bauplanänderung wird ein Besucherstrom von mehreren Hundert Personen werktags und auch am Wochenende erwartet. Der vorläufige Plan des	Aufgrund der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven ist das Plangebiet tatsächlich nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Eine zukünftige gewerbliche Nutzung erscheint aus verschiedenen Gründen kaum noch realisierbar. Unter anderem sind die wirtschaftlichen Aspekte, die bestehenden Altlasten in den Gebäuden sowie die erhebliche Bodenverschmutzung zu berücksichtigen. Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) leistet die Planung einen Beitrag zur Nachverdichtung und zur Schonung von Freiflächen im Außenbereich. Eine Ausweitung der Bebauung in das Außengebiet wird dabei nicht vorrangig in Betracht gezogen, sodass Natur und Landschaft geschützt und erhalten werden können. Im Rahmen der Abwägung wird der Flächeninanspruchnahme daher ein insgesamt geringeres Gewicht beigemessen. Trotzdem erkennt die Stadt Lüdenscheid an, dass Gewerbeflächen ein wichtiges Gut sind und jede Reduzierung der Flächenkapazitäten kritisch beäugt werden muss. 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Begründung berücksichtigt; die Ergebnisse des beauftragten Verkehrsgutachtens werden ergänzend in die Begründung
--	--

markkonischen Kulturvereins sieht lediglich ca. 30 Parkplätze vor. Hier weisen wir darauf hin, dass aufgrund der zahlreichen Firmen in der Straße "Am Neuen Haus" keine freien Parkplätze zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten werden durch Mitarbeiter der ansässigen Firmen und dem dazugehörigen Güterverkehr genutzt. Ein- und Ausfahrten, die blockiert werden, führen zu erheblichen Behinderungen des Anwohner- und Lieferverkehrs.

eingestellt.

Nach überschlägiger Einordnung gemäß StellplatzVO NRW ergibt sich für den Regelbetrieb im ungünstigen Fall mit überregionalem Einzugsbereich ein Bedarf von bis zu 40 Stellplätzen. Der konkrete Stellplatznachweis ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu führen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die aus der geplanten Nutzung resultierende Erhöhung des Verkehrsaufkommens an den betrachteten Knotenpunkten im Regelbetrieb einschließlich des Freitagsgebets leistungsfähig und ohne wesentliche Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität bewältigt werden kann. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen in den untersuchten Straßen kann weiterhin als verträglich eingestuft werden. Durch das Vorhaben ist gegenüber dem Analysefall mit keiner nennenswerten Veränderung der Verkehrssituation zu rechnen.

Im Veranstaltungsbetrieb kann je nach Art und Konzept der Veranstaltung eine Verschlechterung der Verkehrsqualität an einzelnen Knotenpunkten nicht ausgeschlossen werden. Der Veranstaltungsbetrieb wird mit Großveranstaltungen nicht pauschal über die allgemeine Nutzung zugelassen werden. Vielmehr soll eine gesonderte Prüfung bzw. Genehmigung solcher Veranstaltungen erfolgen, um die Vorsorge für den ruhenden Verkehr sicherzustellen und Parksuchverkehre im

3. Auch wenn es sich bei der Straße "Am Neuen Haus" um ein "Gewerbegebiet" handelt, gibt es doch einige Anwohner. Zum Schutz der Anwohner sind Ruhezeiten am Abend und Wochenende einzuhalten. Bei den oben genannten Besucherströmen ist zu erwarten, dass diese nicht eingehalten werden können und erhöhte Lärmemissionen auftreten.

4. Wir stützen unsere Bedenken auch auf die Erfahrungen der Anwohner im Umfeld des bisherigen Standortes Hagedorns Kamp, die seit Jahren unter den oben genannten Punkten leiden.

Umfeld möglichst zu vermeiden. Für Großveranstaltungen sind ergänzende Maßnahmen zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs erforderlich, dies muss im Bauantragsverfahren nach korrektem Bauvorhaben und Verkehrskonzept geprüft werden.

3. Zur fachlichen Bewertung der zu erwartenden Lärmauswirkungen wurde bereits ein Lärmgutachten erstellt. In diesem Gutachten wird der aktuelle Verkehrslärm untersucht und die zu erwartende Erhöhung des Verkehrslärms durch die geplante Nutzung des Gebiets als Sondergebiet ermittelt. Aus schalltechnischer Sicht ist keine relevante und keine wahrnehmbare Veränderung der Verkehrslärmbelastung zu erwarten. Dies gilt auch für die Verkehrslärmsituation in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden.

4. Der Hinweis auf Erfahrungen von Anwohnern am bisherigen Standort wird zur Kenntnis genommen.

Zur fachlichen Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Verkehr und Lärm wurde ein Gutachten erstellt, in dem die standortspezifischen Auswirkungen der geplanten Nutzung untersucht sowie ggf. erforderliche Maßnahmen aufgezeigt werden. Die Ergebnisse werden in der Planzeichnung sowie in der Begründung berücksichtigt.

5. Durch die geplante Bauplanänderung erwarten wir letztendlich eine nicht unerhebliche Wertminderung unserer eigenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass unsere oben genannten Probleme/ Punkte im laufenden Änderungsverfahren Berücksichtigung finden.

Wir konnten bereits mit einigen Anwohnern sprechen und erwarten weitere Unterstützung bezüglich unserer Bedenken. Ein

5. Wertminderungen einzelner Grundstücke bzw. Immobilien sind für sich genommen grundsätzlich keine im Bauleitplanverfahren nach § 1 Abs. 7 BauGB abwägungserheblichen öffentlichen Belange, sondern private Vermögensinteressen. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) bestätigt. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung nur insoweit zu berücksichtigen, als sie auf eine unzumutbare oder unzulässige Beeinträchtigung rechtlich geschützter Nutzungen zurückzuführen wären. Solche erheblichen, planungsbedingten unzumutbaren Beeinträchtigungen sind vorliegend nicht ersichtlich. Die Planung bewegt sich im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich nach § 13a BauGB. Des Weiteren ist nicht zu erkennen, warum eine Kultureinrichtung eher eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke erzielen soll, als eine brachgefallenen Gewerbeimmobilie.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der am 17.12.2025 von der Verwaltung durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürgerschaft zum Planvorentwurf Anregungen und Hinweise vorgebracht. Eine nachgereichte Stellungnahme wird dann berücksichtigt, wenn sie abwägungsrelevant ist.

	gemeinschaftlicher Brief war in der Kürze der Frist aufgrund Feiertage und Betriebsruhe nicht möglich.	
--	--	--

Abwägungstabelle (Stand: 28.08.2026)

Verfahrensart:	Bebauungsplan
Verfahrensname:	561_Ä1 "Am Neuen Haus", 1. Änderung
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Zeitraum:	08.12.2025 - 15.01.2026

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
1.	Bezirksregierung Arnsberg: Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 35.2 (Städtebau)	<u>Erstellt am: 17.12.2025</u> Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor. Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise zur Kenntnis: Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 15.10.2025. Der wirksame Regionalplan trägt die Bezeichnung Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 15.10.2025 wird am Ende dieser Abwägung berücksichtigt (siehe unten).

	Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein. Der Wegfall der Gewerbefläche sollte bei der in Lüdenscheid gegebenen Gewerbeflächenknappheit abwägend stärker thematisiert werden. Nach der Planzeichnung können Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie) zugelassen werden; nach der Begründung, Kap. 4.1.5 Garagen und Stellplätze, S. 14, sollen Garagen und (bauordnungsrechtlich erforderliche) Stellplätze nur innerhalb des Baufensters zulässig sein. Dieser Widerspruch sollte aufgelöst werden. Aufgrund der vorhandenen Bodenkontaminationen sollte eine enge Abstimmung mit dem Märkischen Kreis - insbesondere im Hinblick auf eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB - vorgenommen werden. <u>Stellungnahme vom 15.10.2025 im Rahmen der Abfrage gem. § 34 LPlG :</u> Der Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans kann – soweit es sich aus der	Der Widerspruch wird in der Begründung sowie in der Planzeichnung aufgelöst. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird sowohl inhaltlich als auch zeichnerisch im Planentwurf und in der Begründung vorgenommen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 561 „Am Neuen Haus“ ist das Bauvorhaben baurechtlich
--	---	---

	Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss und dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes ergibt – nicht nachvollzogen werden. Demnach sei das religiöse Kulturzentrum innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nicht (ausnahmsweise) gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO als Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, da dies im Bebauungsplan nicht festgesetzt sei. Dies trifft so nicht zu. Gem. § 1 (3) Satz 2 werden durch die Festsetzungen der Baugebiete die Vorschriften der §§ 2-10 und 12-14 Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht aufgrund der Absätze 4 und 5 etwas anderes bestimmt wird. Dies gilt auch für die hier einschlägige BauNVO 1962. Eine abweichende Regelung ist im Bebauungsplan nicht getroffen worden. Auch die Begründung zum Bebauungsplan sagt hierzu nichts Abweichendes aus. Somit wäre ein religiöses Kulturzentrum grundsätzlich – unter bestimmten Voraussetzungen – planungsrechtlich auch innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes Am neuen Haus (ausnahmsweise) zulässig. Die Auslegung der Begriffsgruppe kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nach der Rechtsprechung des BVerwG weit zu fassen und dem „Wandel der Zeiten“ unterworfen. Die Begrenzung erfährt sie u. a. in der Gebietsverträglichkeit der	grundsätzlich ausnahmsweise zulassungsfähig. Aufgrund der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven sind die brachliegenden Gebäude und das derzeit gewerblich genutzte Gebiet tatsächlich nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Eine zukünftige gewerbliche Nutzung erscheint – unter anderem aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund bestehender Altlasten in den Gebäuden und einer erheblichen Bodenverschmutzung – kaum noch 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 Sicht der Stadt Lüdenscheid ist daher, gerade weil es auch im Sinne des Eigentümers ist, weiterhin die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „religiöses Kulturzentrum“ sachgerecht. Es gilt, wie in der Stellungnahme richtig formuliert, die in § 1 (3) BauGB definierte Planungshoheit der Kommune.
--	--	--

	hinzutretenden Nutzung. Der festgesetzte Gebietscharakter muss gewahrt bleiben, der im Gebiet zulässige Störgrad muss von der hinzutretenden (kulturellen) Nutzung ein- und ausgehalten werden. Unter diesen Prämissen kann ein religiöses Kulturzentrum im Bebauungsplan Nr. 561 planungsrechtlich zulässig sein. Eine abschließende Beurteilung hierzu kann mit den vorliegenden Planunterlagen (Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss, Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens, Ansichten und Grundrisse, Vorentwurf zur 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes) allerdings nicht erfolgen. Soweit die Stadt Lüdenscheid aufgrund der noch zu erarbeitenden Gutachten oder sonstiger bereits vorliegender Erkenntnisse ein Planerfordernis sieht und / oder weitergehende Festsetzungen treffen möchte, ist sie – im Rahmen des § 1 (3) BauGB – als Trägerin der Planungshoheit hier frei. Nach den vorliegenden Planunterlagen ist auch eine abschließende Beurteilung zu potenziellen Umweltauswirkungen derzeit nicht möglich. Aufgrund der vorgesehenen Gutachten zu den Themen Lärm, Altlasten, Verkehr, Artenschutz und Hydrogeologie sowie offenbar vorhandener Kontaminationen im Untergeschoss der Bestandsimmobilie erscheint es nicht gänzlich	
--	---	--

		ausgeschlossen, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden sein können. Im Hinblick auf die Rechtsprechung des BVerwG und des OVG Münster (vgl. BVerwG, Urt. v. 17.12.2013 – 4 A 1/13; BVerwG, Urt. v. 25.06.2014 9 A 1/13; OVG Münster, Urt. v. 19.11.2015 – 2 D 57/14.NE; OVG Münster, Urt. v. 04.04.2017 – 10 D 44/15.NE; OVG Münster, Urt. v. 06.12.2018 – 2 B 1095/18.NE; OVG Münster, Urt. v. 02.02.2016 – 10 D 21/15.NE) sollte die Stadt Lüdenscheid daher ermitteln, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vorliegen.	
2.	ENERVIE - Vernetzt (GmbH)	<u>Erstellt am: 08.01.2026</u> Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 561 "Am Neuen Haus" der Stadt Lüdenscheid bestehen unsererseits keine Bedenken. Der geplante Neubau kann über das vorhandene Versorgungsnetz mit Gas, Wasser und Strom versorgt werden.	Die Information wird zur Kenntnis genommen.
3.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt	<u>Erstellt am: 14.01.2026</u> Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 561 Am Neuen Haus bestehen von Seiten des	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die

Märkisches Sauerland	Regionalforstamt Märkisches Sauerland keine Bedenken, da keine Waldflächen in Anspruch genommen oder beeinträchtigt werden. Hinweis: Bei einer Ortsbegehung am 13.01.2025 mit der UNB MK wurde festgestellt, dass unbestimmte Mengen Boden, Grünschnitt und Bauabfälle im Böschungsbereich im Mittleren Teil des Grundstückes abgelagert wurden oder immer noch werden. Ich bitte um Weiterleitung an die zuständige Stelle in ihrem Haus.	Information wurde an die FD 67 (Klima- und Umweltschutz, Grünflächenplanung) weitergeleitet.
4. Märkischer Kreis, FD 44: Natur- und Umweltschutz	<u>Erstellt am: 15.01.2026</u> <u>SG 441 - Naturschutz u. Landschaftspflege:</u> Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der von hier zu vertretenden Belangen werden folgende Anregungen und Bedenken geäußert: Allgemein: Die vorgesehene Änderung der Festsetzungen ermöglicht eine Instandsetzung/ Neunutzung des Geltungsbereichs und damit zu einer städtebaulichen Aufwertung. Dies wird von hier ebenso begrüßt sowie	<u>Naturschutz u. Landschaftspflege:</u> Allgemein: Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese ist erforderlich, da die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG unabhängig

	das, obwohl es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, im weiteren Verfahren schutzgutbezogene Bewertungen erfolgen werden. Dazu wäre auch eine entsprechende Eingriffs- Ausgleichsbilanz vorzulegen.	von der Verfahrensart uneingeschränkt zu beachten sind. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem wird durch die Planänderung bei unveränderter Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 561 „Am Neuen Haus“ keine höhere Überbauung oder Versiegelung ermöglicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist daher im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Ungeachtet dessen wird im Rahmen der Planänderung die Fläche zur Erhaltung von Pflanzen im nördlichen Plangebiet entlang des Bahngleises festgesetzt, um Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und den vorhandenen Gehölzbestand dauerhaft zu sichern.
	Ggf. erforderliche Rückhalte-, bzw. Kläreinrichtungen für Regenwasser sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen. Es wird angeregt die Speicherung und Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung,	Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser betrifft in der Regel Gebäudeausstattung und private Haustechnik (z. B. Zisternen, Leitungsführung, Sanitäranlagen). Das ist meist bauordnungsrechtlich bzw. privatwirtschaftlich umsetzbar, aber nicht

	Gartenbewässerung) zu berücksichtigen. Artenschutz: Im weiteren Verfahren ist die angekündigte Artenschutzprüfung (mindestens Stufe 1) vorzulegen. Die Artenschutzprüfung sollte auch Angaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung und zur Kollisionsvermeidung von Vögeln an Verglasungen, bzw. spiegelnden Fassaden beinhalten die in entsprechende Festsetzungen übernommen werden können.	zwingend städtebaulich zu steuern. Der Hinweis wird jedoch zur Kenntnis genommen. Artenschutz: Die geforderte Artenschutzprüfung (Stufe I) wurde durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Ergebnisse werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zu insektenfreundlicher Beleuchtung sowie zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Verglasungen und spiegelnden Fassaden werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch nicht zu planungsrechtlichen Festsetzungen. Derartige Detailanforderungen betreffen vorrangig die Ausführungs- und Genehmigungsebene und sind nicht zwingend Gegenstand der Bauleitplanung. Zudem bestehen hierfür keine konkreten städtebaulichen Erfordernisse im Sinne des § 9 BauGB.
--	---	---

		<u>SG 442 - Abfallwirtschaft u. Bodenschutz:</u> Gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 561 Am Neuen Haus bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich der im Altlastenkataster des Märkischen Kreises nachrichtlich geführte Altstandort Nr. 00/0283 (Galvanometall Steding Am Neuen Haus 7). Der Altstandort ist gekennzeichnet als ehemaliger Galvanikbetrieb. Im Rahmen mehrerer Untersuchungen in den Jahren 2015 und 2019 an Boden und Bausubstanz wurden umweltrelevante Verunreinigungen festgestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sowie der daraus abgeleitete erhebliche Sanierungsbedarf werden in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 561 beschrieben. Im Vorfeld der Sanierungsarbeiten ist ein Sanierungsplan zu erstellen. Dies ist in die Begründung aufzunehmen. Daneben zeigte eine im Jahr 2017 erfolgte	<u>Abfallwirtschaft u. Bodenschutz:</u> Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird sowohl inhaltlich als auch zeichnerisch im Planentwurf und in der Begründung vorgenommen. Die Erstellung eines Sanierungsplans vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sowie die Einrichtung von zwei tiefen Grundwassermessstellen zur Untersuchung des Grundwassers werden grundsätzlich als erforderlich angesehen. Dies betrifft jedoch die nachgelagerte Umsetzungs- bzw. Genehmigungsebene und ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Dies betrifft jedoch die nachgelagerte Umsetzungs- bzw. Genehmigungsebene und ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Entsprechende Hinweise auf die Notwendigkeit eines
--	--	---	--

	Grundwasser-/Schichtenwasseruntersuchung eine 10-fache Überschreitung des GFS-Wertes für den Parameter Chrom gem. LAWA (2016). Daher sind zwei tiefe Grundwassermessstellen zur Untersuchung des Grundwassers aus dem Kluftgrundwasserleiter zu errichten. Dies ist ebenfalls in die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 561 aufzunehmen. <u>SG 443 - Wasserwirtschaft:</u> Das Sachgebiet 443 geht von einer öffentlicher Trink- u. Brauchwasserversorgung sowie häuslicher Schmutzwasserbeseitigung aus. Zudem wird angenommen, dass das erwähnte hydrogeologische Gutachten zur angedachten Niederschlagswasserbeseitigung nicht nur die Versickerungsfähigkeit des Bodens aus Sicht der Durchlässigkeit betrachtet hat, sondern auch andere Randbedingung wie insbesondere die Erwähnung des Gesamtgrundstückes im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde sowie die Lage zu benachbarten baulichen Strukturen (z. B. Bahnstrecke).	Sanierungsplans für Baugenehmigungsverfahren werden in Abstimmung (am 30.04.2026) mit der Märkischen Kreis SG 442 in die Planzeichnung und Begründung aufgenommen, damit diese entsprechend nachgereicht werden können. <u>Wasserwirtschaft:</u> Nach Stellungnahme der SELH bestehen hinsichtlich des anfallenden Schmutzwassers – auch unter Berücksichtigung höherer Besucherzahlen – keine Kapazitätsprobleme. Kapazitätsengpässe ergeben sich vielmehr bei Starkregenereignissen durch die Einleitung von Oberflächenwasser von größeren befestigten Flächen, welche zu einer hydraulischen Volllastung des Mischwasserkanals führen können. Die Versickerung wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine Rigolenanlage im nördlichen Bereich des Grundstücks schadlos in den Untergrund versickert werden kann.
--	--	---

			Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann über ein Rohrsystem einer Rigole zugeführt und im nördlichen Grundstücksbereich schadlos in den Untergrund versickert werden. Die Versickerungsanlage ist innerhalb des Sandsteins anzuordnen. Bei der Anordnung von Versickerungsanlagen ist ein Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 3 m einzuhalten. Weiterhin muss der Abstand von unterkellerten Gebäuden mindestens 6 m betragen. Nach Einhaltung der Grenzabstände ist eine Gefährdung benachbarter baulicher Anlagen aufgrund der Abwassereinleitung nicht zu befürchten. Die Bemessung von Versickerungsanlagen muss gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Oktober 2024) erfolgen. Außerdem wird im Rahmen der Planänderung im nördlichen Plangebiet entlang der Bahntrasse eine Fläche zur Erhaltung von Pflanzen festgesetzt. Hierdurch wird eine zusätzliche Pufferzone zu den nördlichen Nachbargrundstücken planungsrechtlich
--	--	--	---

			gesichert. Dies ist im Bebauungsplan festgesetzt und in dessen Begründung aufgenommen.
5.	Stadtentwässerungs betrieb Lüdenscheid Herscheid AÖR	<u>Erstellt am: 07.01.2026</u> Folgende Festsetzung für die Bebauungsplanänderung ist für die Ableitung von Oberflächenwasser einzufügen: Das Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist über ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist nur eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser gestattet. Die Übergabemenge an den öffentlichen Kanal ist auf Q_{dr}, RW 2,5 l/ (s x 1000 m befestigte angeschlossene Grundstücksfläche) begrenzt. Ein entsprechendes Rückhaltevolumen ist auf dem Grundstück zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.
6.	Südwestfälische Industrie- und	<u>Erstellt am 15.01.2026:</u> In der Region und auch in Lüdenscheid besteht ein	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Handelskammer zu Hagen	erheblicher Mangel an Industrie- und Gewerbeflächen. Dies wird auch in der Begründung (Punkt 2.1) mit der Darstellung des im Regionalplan nicht dargestellten Bedarfs von 42 Hektar dokumentiert. Daher hat die Wirtschaft generell Bedenken gegen die Umwandlung von vorhandenen Gewerbeflächen ohne den Ausweis entsprechender Flächen an anderer Stelle.	Aufgrund der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven ist das Plangebiet tatsächlich nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Eine zukünftige gewerbliche Nutzung erscheint – unter anderem aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund bestehender Altlasten in den Gebäuden und einer erheblichen Bodenverschmutzung – kaum noch realisierbar. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs in Lüdenscheid bis 2040 (ca. 42 ha) ist der Entzug einer Teilfläche von lediglich 0,556 ha als geringfügig zu bewerten. Eine Beeinträchtigung der regionalplanerischen Zielsetzungen zur Sicherung gewerblicher Flächen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, erscheint jedoch im konkreten Fall als untergeordnet. Gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1a Abs. 2 BauGB) leistet die Planung einen Beitrag zur Nachverdichtung und zur Schonung von Freiflächen im Außenbereich. Eine Ausweitung der Bebauung in das Außengebiet wird dabei nicht vorrangig in Betracht gezogen, sodass Natur und Landschaft geschützt und erhalten werden können. Im Rahmen der Abwägung wird der
------------------------	--	---

		In der Begründung werden Veranstaltungen mit hoher Teilnehmerzahl bis zu 1000 Personen aufgeführt. Hier muss aus Sicht der ansässigen Betriebe sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen der Erreichbarkeit der Unternehmensstandorte durch den Parkbedarf der Teilnehmer entstehen. Die Begründung enthält keine Aussagen zur Anzahl von Parkplätzen auf dem Gelände oder die Kapazität der Zufahrtsstraße (Ludwigstr.) bei entsprechenden Veranstaltungen. Hier bitte ich um weitere Informationen bis zur Offenlage der Planunterlagen.	Flächeninanspruchnahme daher ein insgesamt geringeres Gewicht beigemessen. Im Rahmen der Abwägung wird der Flächeninanspruchnahme daher ein insgesamt geringeres Gewicht beigemessen. Trotzdem erkennt die Stadt Lüdenscheid an, dass Gewerbeflächen ein wichtiges Gut sind und jede Reduzierung der Flächenkapazitäten kritisch beäugt werden muss. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Begründung berücksichtigt; die Ergebnisse des beauftragten Verkehrsgutachtens werden ergänzend in die Begründung eingestellt. <u>Veranstaltungsbetrieb</u> Im Veranstaltungsbetrieb kann je nach Art und Konzept der Veranstaltung eine Verschlechterung der Verkehrsqualität an einzelnen Knotenpunkten nicht ausgeschlossen werden. Der Veranstaltungsbetrieb wird mit Großveranstaltungen nicht pauschal über die allgemeine Nutzung zugelassen werden. Vielmehr soll eine gesonderte Prüfung bzw. Genehmigung solcher Veranstaltungen erfolgen, um die Vorsorge für den
--	--	--	---

		ruhenden Verkehr sicherzustellen und Parksuchverkehre im Umfeld möglichst zu vermeiden. Im Veranstaltungsbetrieb mit Großveranstaltungen ergibt sich der Stellplatzbedarf aus dem angesetzten Besucheraufkommen von rund 1.000 gleichzeitig anwesenden Personen. Es ergibt sich ein maximaler Stellplatzbedarf von 75 bis zu 325 Stellplätzen. Für Großveranstaltungen sind ergänzende Maßnahmen zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs erforderlich, dies muss im Bauantragsverfahren nach korrektem Bauvorhaben und Verkehrskonzept geprüft werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.	DB AG - DB Immobilien	<u>Erstellt am: 30.01.2026</u> Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, solange die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. In der Nähe befindliche Bahnübergänge dürfen durch

	erhöhtes Verkehrsaufkommen oder den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden. Ebenfalls darf es hier zu keinem Rückstau kommen. Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BauO NRW) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten. Bestehende Wege-/Leitungs- oder sonstige Rechte dürfen durch das Vorhaben nicht eingeschränkt werden. Anlagen und Flächen der DB InfraGo AG dürfen weder überplant noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Sichtbehinderungen und Blendungen der Triebfahrzeugführer sowie Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen müssen jederzeit ausgeschlossen werden. Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung	Zwischen dem nördlich verlaufenden Bahngleis und der nördlichen Baugrenze wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, um den vorhandenen, klimarelevanten Gehölzbestand dauerhaft zu sichern. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Schaffung eines begrünten Pufferbereichs im Tief von 10 Meter zwischen dem nördlich verlaufenden Bahngleis und Baugrenze.
--	--	---

	in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen http://www.deutschebahn.com/Gestattungen online Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte	
--	--	--

Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.

Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die angrenzende Bahnstrecke zukünftig ggf. elektrifiziert werden soll und die Zugzahlen langfristig stark zunehmen werden. Das hier beantragte Vorhaben darf die für die Verkehrswende nötigen Ausbauplanungen nicht be- oder verhindern. Auf die damit einhergehende Erhöhung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb weisen wir ebenfalls bereits jetzt hin.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

		Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren. Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns ebenfalls erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.	
--	--	---	--