



# Stadt Werdohl

Der Bürgermeister

## Bekanntmachung der Stadt Werdohl

### über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bahnhofsviertel-Stadtmitte“ – 8. Änderung „Bereich Neustadtstraße“

Der Rat der Stadt Werdohl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.2024 Folgendes beschlossen:

#### I. Beschluss

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, beschließt der Rat der Stadt Werdohl,

- a) die eingegangenen Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß der Beschlussempfehlungen in der Abwägungstabelle zu folgen und den Bebauungsplanentwurf zu ändern.
- b) bei Zustimmung zu Beschlusspunkt a) fasst der Rat einen Vorratsbeschluss folgenden Inhalts:
  - die Verwaltung wird ermächtigt, die Überarbeitung des Verkehrs- und Schallgutachtens sowie die Änderung der Begründung zum Bebauungsplan zu beauftragen,
  - die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

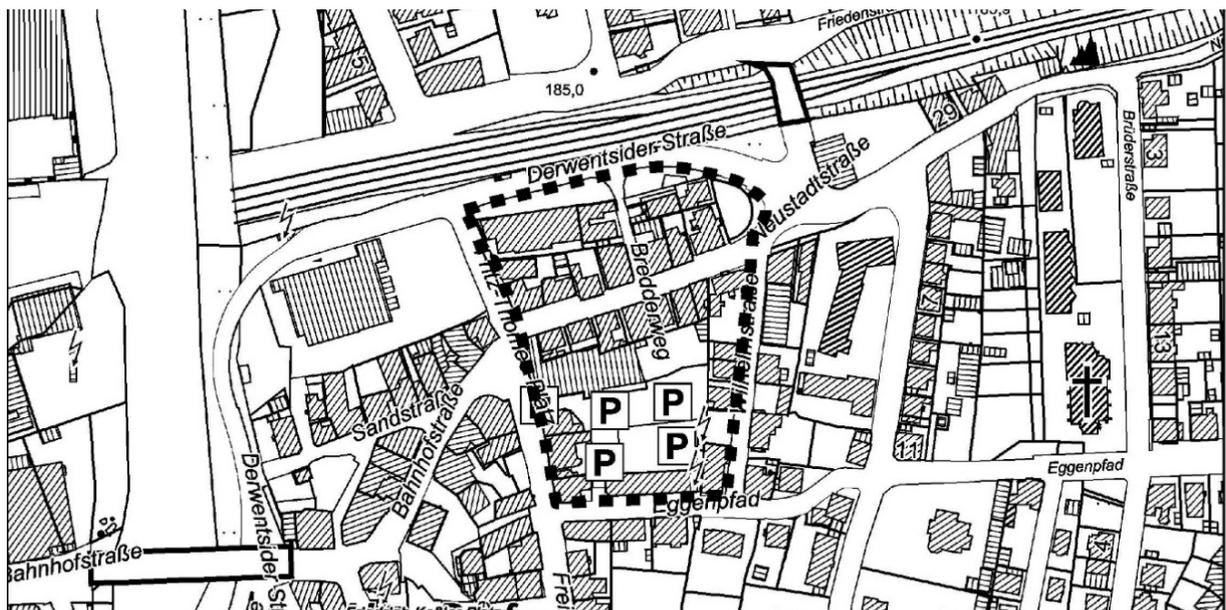


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 Stadtmitte – 8. Änderung für den Bereich Neustadtstraße

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Bahnhofsviertel – Stadtmitte“ ist Anfang der 1980er Jahre in seiner Ursprungsfassung aufgestellt worden.

Insgesamt ist in letzter Zeit in der Innenstadt ein sinkender Ansiedlungsdruck von kerngebietstypischen Nutzungen festzustellen und damit eine städtebauliche Fehlentwicklung in Form von weiteren Leerständen sichtbar und spürbar. Um diesem Missstand entgegenzuwirken, ist ein Umdenken erforderlich, da die Innenstädte sich, nicht zuletzt auch durch die Pandemie, einem dauerhaften Wandel unterziehen.

Ziel ist es daher, die kerngebietstypischen Nutzungen innerhalb der Freiheitstraße, Bahnhofstraße und Sandstraße zu konzentrieren. Der Bereich der Neustadt-/ Wilhelmstraße wird zunehmend durch die Wohnbebauung im Osten geprägt. Für diesen Bereich ist zukünftig mehr Wohnen erstrebenswert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bahnhofsviertel-Stadtmitte“ – 8. Änderung „Bereich Neustadtstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Innenstadt von Werdohl geschaffen werden. Das Ziel ist eine Belebung der Innenstadt durch mehr Wohnraum zu ermöglichen.

Dafür sollen die Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) von Kerngebieten (MK) gemäß § 7 BauNVO in Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO geändert werden.

Während die gebietsprägende Nutzung der „Kerngebiete“ Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung sowie Kultur sind und Wohnen nur untergeordnet zulässig ist, ist in „Urbanen Gebieten“ Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Durch den Wechsel vom „Kerngebiet“ zum „Urbanen Gebiet“ kann Wohnen gebietsprägend werden.

## II. Bebauungsplanentwurf und Begründung

Da es sich bei der 8. Änderung „Bereich Neustadtstraße“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Bauleitplans wurden grundsätzlich als gesonderter Teil der Begründung betrachtet und bewertet (siehe untenstehende Tabelle).

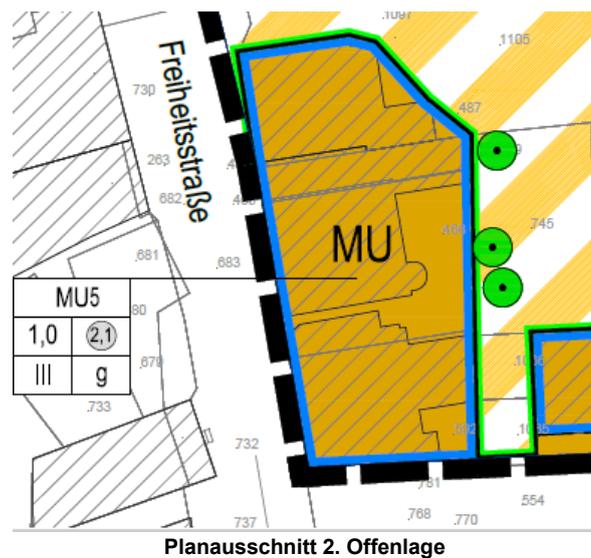
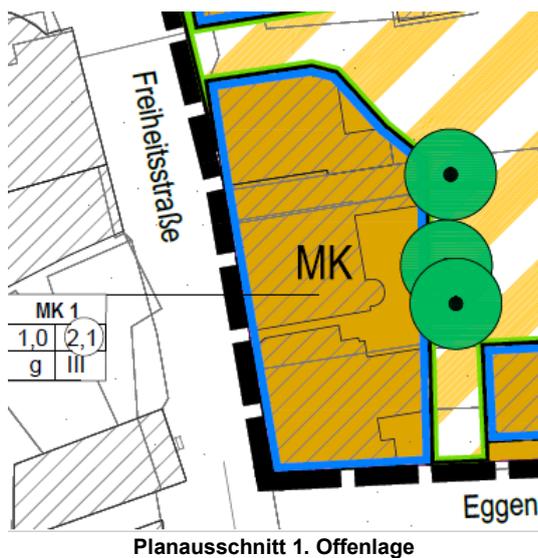
Schutzgut	Mögliche Auswirkung
Mensch	Durch die Änderung von einem Kerngebiet in ein Urbanes Gebiet erhöht sich der schalltechnische Schutzanspruch im Plangebiet. Innerhalb der Untersuchung (Schallgutachten Peutz Consult GmbH vom 17.07.2024, geändert am 26.03.2025) wurde die Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenlärm aus der Umgebung geprüft. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Da es sich um eine Änderung in einem schon bebauten Gebiet handelt, welches durch menschliche Nutzung überformt ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.
Boden und Fläche	Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen, über die mit dem Bebauungsplan Nr. 11 bereits planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe hinaus, erfolgt nicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher nicht zu erwarten.
Wasser	Da der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.
Luft und Klima/Energie	Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima abzusehen.

Schutzgut	Mögliche Auswirkung
Landschaft	Mit der Änderung sind keine Auswirkungen verbunden.
Kulturgüter und Sachgüter	Es befinden sich zwei Baudenkmäler (Neustadtstraße 5 und 6) im Plangebiet. Über Bodendenkmäler ist nichts bekannt. Auswirkungen durch die Änderung des Planungsrechts sind nicht zu erwarten.

Ebenso wurden im Rahmen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Absatz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 07.10.2024 - 05.11.2024 haben sich aufgrund der Abwägung eingegangener Stellungnahmen die Grundzüge der Planung verändert, sodass gemäß § 4a Abs. 3 eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.

Der Planentwurf wird gemäß Abwägungsprozess dahingehend angepasst, dass ein zuvor ausgewiesenes „Kerngebiet“ in ein „Urbanes Gebiet“ geändert wird (siehe Planausschnitte) und die zuvor als zu erhaltenden Bäume in der Neustadtstraße als Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) festgesetzt werden.



### III. Öffentliche Auslegung

Auf Grundlage der geänderten Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Bahnhofsviertel-Stadtmitte“ – 8. Änderung „Bereich Neustadtstraße“ stehen der Bebauungsplanentwurf mitsamt Begründung, textlichen Festsetzungen, Abwägungstabelle der ersten Offenlage sowie Fachgutachten in der Zeit

**vom 10.06.2025 bis einschließlich 09.07.2025**

im Internet unter <https://beteiligung.nrw.de/portal/werdohl/startseite> sowie auf der Homepage der Stadt Werdohl unter <https://www.werdohl.de/wirtschaft-umwelt-verkehr/umwelt-planen/aktuelle-beteiligungsverfahren> zur Verfügung.

Zusätzlich stehen die Unterlagen uneingeschränkt über den gesamten Zeitraum zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Werdohl, Grasacker 7, Abteilung Bauen, im Foyer des Erdgeschosses während der Dienststunden montags, dienstags, donnerstags und freitags von

8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und zusätzlich montags von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie donnerstags von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr öffentlich aus.

Die entsprechenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in einem separaten Schreiben darüber informiert.

Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger können sich während der Auslegungsfrist über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Stellungnahmen zur Planung können vorgebracht werden und sollen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB elektronisch übermittelt, können aber bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden. Ergänzend zur elektronischen Übermittlung bestehen folgende Möglichkeiten der Stellungnahme:

- per Email an [bauleitplanung@werdohl.de](mailto:bauleitplanung@werdohl.de),
- per Fax (02392/917-238),
- auf dem Postweg oder
- bei der Abteilung 2.1 Bauen mündlich zur Niederschrift.

#### Hinweise

- Es wird gemäß § 4a Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 3 Datenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSG NRW). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 DSGVO und zu Ihren Rechten können Sie auf der Homepage der Stadt Werdohl unter <https://www.werdohl.de/datenschutz> einsehen.

#### **IV. Übereinstimmungsbestätigung (gem. § 2 Abs. 3 BekanntmVO)**

Der Wortlaut der Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Bahnhofsviertel-Stadtmitte“ - 8. Änderung „Bereich Neustadtstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Rates der Stadt Werdohl vom 16.12.2024 überein.

Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), verfahren.

#### **V. Bekanntmachungsanordnung**

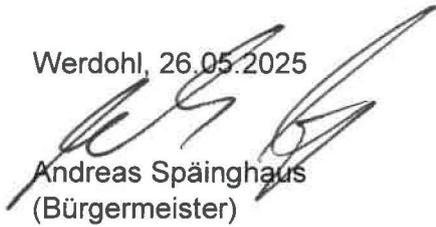
Die vorstehenden Beschlüsse des Rates zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 11 „Bahnhofsviertel-Stadtmitte“ – 8. Änderung Bereich Neustadtstraße werden hiermit gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741), öffentlich bekannt gemacht.

Gem. § 7 Absatz 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Beschlüsse nach Ablauf von 6 Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister hat die Beschlüsse des Rates vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Werdohl, 26.05.2025



Andreas Späinghaus  
(Bürgermeister)

Diese öffentliche Bekanntmachung kann auf der Homepage der Stadt Werdohl unter <https://www.werdohl.de/> in der Rubrik Bekanntmachungen eingesehen werden.