

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 07.10.2025		öffentlich	
Nr. 9 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/068/2025	
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 15.09.2025	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	07.10.2025		Vorberatung
Stadtrat	09.10.2025		Entscheidung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Wilhelmstraße-Ostwall" (11. Änderung)
hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße - Ostwall“ zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu folgen.
2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die 11. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße - Ostwall“ inkl. der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die städtebaulich prominente Ecklage der Mühlenstraße mit dem Ostwall bzw. der Neustraße bildet eines der hochbaulichen „Tore“ zur Lüdinghauser Altstadt. Die Bestandsbebauung wird dieser Funktion dabei aber nicht gerecht. Allerdings wird durch den Eigentümer derzeit ein Neubauvorhaben projektiert, mit dem diese städtebaulich interessante Lage durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum für Auszubildende qualifiziert werden kann. Neben der städtebaulichen Qualität entsteht mit dem Angebot

auch ein ökonomischer Standortfaktor für lokale Unternehmen wie das benachbarte St.-Marien-Hospital, die entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten schon häufig bei der Stadtverwaltung angefragt haben.

Unter weitgehender Ausnutzung des Grundstücks sollen auf dem Eckgrundstück rund 12 Einheiten mit insgesamt 35 Wohnplätzen entstehen. Mit diesem Ansatz eines Appartementhauses entsteht ein neuer Angebotstyp auf dem Lüdinghauser Wohnungsmarkt, für den bereits seit Längerem ein passender Standort gesucht und nun erfolgreich gefunden wurde.

Um dieses Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, hat der Stadtrat im Juli 2025 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Ostwall“ gefasst. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde der rechtskräftige Bebauungsplan „Wilhelmstraße – Ostwall“ in einigen Aspekten wie z. B. der Zulässigkeit einer Wohnnutzung in der Erdgeschosslage angepasst.

Im Zuge des Beschlusses zur Offenlage wurde eine Ergänzung der Festsetzungen zur Art der Nutzung in den Plan aufgenommen, die auf die Unterbindung von Ferienwohnungen, Hotels und ähnliche Formate abzielt. Diese Festsetzung berührt das zu Grunde liegende Bauvorhaben nicht, da dieses als Projekt der Wohnraumförderung des Landes NRW einer Zweckbindung von 25 Jahren unterliegt und mindestens für diesen Zeitraum der Betrieb als Appartementhaus somit gesichert ist. Vielmehr bezieht sich der Ausschluss auf das Vorgehen in anderen (problematischen) Lagen der Innenstadt, welches an dieser Stelle nochmals strategisch bekräftigt werden soll.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 07.07.2025 bis zum 08.08.2025 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahme eingegangen, die eine Änderung der Planwerke und Begründung zur Folge haben. Zum Satzungsbeschluss wird lediglich redaktionell eine Formulierung zu Gauben und Giebeln angepasst, um Unklarheiten zu vermeiden.

Mit diesem Stand der Unterlagen soll nun der Satzungsbeschluss vollzogen werden.

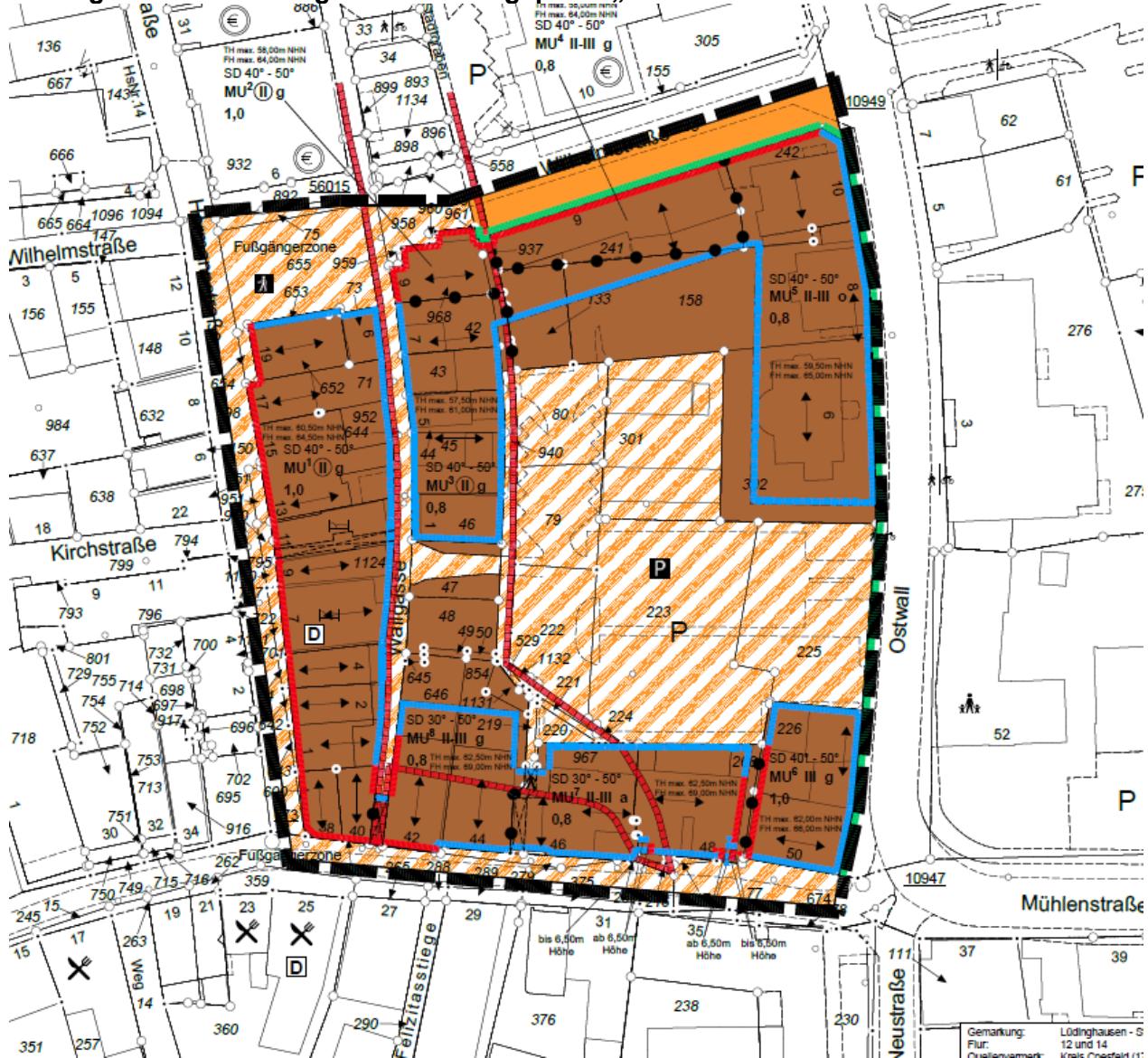
Verfahrensstand



Lage im Stadtgebiet



Auszug der 11. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße -Ostwall“



V. Anlagen:

- Plandokument zur 11. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Ostwall“
- Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Ostwall“
- Abwägungstabelle zur 11. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Ostwall“