



Stadtrat am 17.12.2009		öffentlich		
Nr. 20 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/145/2009		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 02.12.2009		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	17.12.2009		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Münstergasse, 1. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münstergasse“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB.

Das Verfahren soll auf Grundlage der Variante A - "Turm" durchgeführt werden.

Um sicherzustellen, dass die Gebäude so umgesetzt werden, wie ihrem Entwurf zugestimmt wurde, soll die Verwaltung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechendem Durchführungsvertrag erarbeiten, der die Fassadenansichten mit aufgreift.

Abstimmungsergebnis APS: ja _____ nein _____ Enthaltungen _____

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der APS hat in seiner Sitzung vom 17.9.2009 beschlossen, dass der Entwurf für das viergeschossige Eckgebäude mit zurückgesetztem fünftem Staffelgeschoss im nordöstlichen Bereich der Kreuzung Münsterstraße / Borg / Blaufärbergasse den Bürgern vorgestellt werden möge. Der ehemals alternativ erstellte Entwurf eines zur Münsterstraße giebelständigen Gebäudes solle ebenfalls zur Diskussion gestellt werden.

Am 12. November 2009 hat deshalb eine Informationsveranstaltung im Kapitelsaal der Burg stattgefunden. Mit über 60 Bürgerinnen und Bürgern war die Veranstaltung sehr gut besucht. Nach Auffassung der Verwaltung haben sich die Redebeiträge mehrheitlich für die aufgezeigte moderne Variante der betonten Ecksituation ausgesprochen. Die Inhalte der einzelnen Wortmeldungen sind der angehängten Niederschrift zu entnehmen.

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 18.5.2009 in der Zeit vom 25.5. bis einschließlich 8.6.2009 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung

möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 19.5.2009 beteiligt.

Beide Entwurfsvarianten sind - mit entsprechend unterschiedlichen Bebauungsplan-Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Geschossigkeit etc. - in die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangen.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

a) Interessengemeinschaft Münsterstraße, Schreiben vom 17.4.2009

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Anlieger befürworten die vorgestellte Eckbebauung als viergeschossiger Baukörper mit fünftem "Luft"-Geschoss.</p> <p>Es wird dabei aber auch gefordert, dass bei den dann anstehenden Baumaßnahmen der Verkehrsfluss auf der Blaufärbergasse und der Münsterstraße nicht gestört oder verändert wird.</p> <p>Es wird um eine zeitnahe Gestaltung der Münsterstraße gleichartig wie der Abschnitt hin zum Markt erbeten.</p> <p>Für die Erdgeschosszone der neuen Gebäude wird eine öffentlichkeitswirksame Geschäftsnutzung gewünscht.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan-Vorentwurf nimmt keine Änderungen am Verkehrsraum vor. Die Nutzung wird allerdings intensiviert, so dass sowohl stärkere Pkw- als auch Fußgängerfrequentierungen zu erwarten sind. Naturgemäß werden sich während der Bauphase nicht alle Einschränkungen ausschließen lassen. Die (verkehrliche) Abwicklung der Bauarbeiten muss auf jeden Fall mit der Stadt Lüdinghausen sowie dem Kreis Coesfeld als Straßenbaulasträger abgestimmt werden.</p> <p>Der Anregung wird - soweit möglich - im anschließenden Baugenehmigungsverfahren gefolgt.</p> <p>Eine Aufwertung der Münsterstraße wird auch von der Stadt Lüdinghausen angestrebt. Sie ist allerdings nicht Inhalt dieses Bebauungsplan-Änderungsverfahrens. Der Spielraum für gestalterische Maßnahmen wird aber auch durch den Beibehalt der (überörtlichen) Erschließungsfunktion des nördlichen Münsterstraßen-Abschnitts begrenzt.</p> <p>Der Anregung kann nicht im Bebauungsplan-Änderungsverfahren gefolgt werden.</p> <p>Der Investor beabsichtigt, zumindest in einen Teilbereich die Verwaltung seiner Immobilien zurückzuführen, ggfs. sind weitere Flächen für Einzelhandelsnutzungen o.ä. umzusetzen. Eine letztgültige Steuerung der Mieter kann der Bebauungsplan jedoch nicht vornehmen. Die "Kerngebiets"-Festsetzung schließt Wohnnutzungen im Erdgeschoss aus.</p> <p>Der Anregung wird - soweit möglich - gefolgt.</p>

Abstimmungsergebnis APS: ja _____ nein _____ Enthaltungen _____

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 9.6.6.2009

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst Bauen und Wohnen regt an, zur besseren Lesbarkeit der Darstellungen einen größeren Maßstab zu wählen</p> <p>Die Abteilung Brandschutz weist auf allgemeine Regelungen der Bauordnung und des Brandschutzes hin.</p> <p>Die Untere Landschaftsbehörde stimmt der Planänderung zu. Sie weist allerdings auf die Problematik hin, dass selbst der Abriss eines Gebäudes dem Artenschutzrecht unterliegt.</p>	<p>Der Fachdienst erhält im Offenlegungsverfahren einen farbigen großmaßstäblichen Ausdruck. Es wird geprüft, ob für die Detailsituation an der Ecke auch eine Ausschnittsvergrößerung gemacht werden kann.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hintergrund der Anregung ist eine bundes-/europaweit strengere Überwachung der Fledermausbestände (u.a.). Hieraus ergibt sich, dass insbesondere ältere Gebäude, die zum Teil auch baufällig sind und bspw. offene Stellen haben, vor ihrem Abriss daraufhin überprüft werden sollen, ob in ihnen bedeutsame Tierarten Unterschlupf haben. Die könnten dann evtl. vorher verlagert werden.</p> <p>Die Stadt kann der Anregung im Bebauungsplan naturgemäß nicht folgen. Für das Baugenehmigungsverfahren sollte allerdings behördenintern ein Mechanismus eingerichtet werden, dass die ULB bei solchen Abrissen informiert wird.</p> <p>Der Hinweis kann nur im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden .</p>

Abstimmungsergebnis APS: ja _____ nein _____ Enthaltungen _____

Im Nachgang der Informationsveranstaltung hat der Heimatverein Lüdinghausen folgenden offenen Brief erstellt:

c) Heimatverein Lüdinghausen, Schreiben vom 26.11.2009

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Heimatverein fordert die strenge Berücksichtigung der für die Altstadt von Lüdinghausen bestehenden Gestaltungssatzung.</p> <p>Es wird eine echte Vorstellung und Diskussion über Alternativen zur jetzigen Planung gefordert,</p>	<p>Auch der Entwurf mit der Betonung der Ecksituation beachtet die wesentlichen Punkte der Gestaltungssatzung. Insbesondere die Kleinteiligkeit sowie der charakteristische Parzellenrhythmus sind - im Gegensatz zu mehreren der umgebenden Bauten - aufgegriffen.</p> <p>Die Gestaltungssatzung eröffnet in ihrem § 18 ausdrücklich die Möglichkeit, dass Vorhaben, die dieser Satzung nicht entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden können wenn die allgemeinen Gestaltungsziele dieser Satzung gewahrt bleiben</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der aufgezeigten Version "Giebel" liegt eine Variante vor, die exemplarisch eine Lösung mit</p>

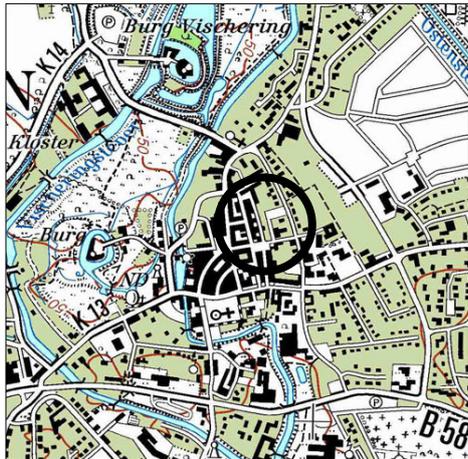
da diese bisher nicht ernsthaft aufgezeigt worden seien.	Satteldach aufzeigt. Die Erstellung eines weiteren architektonischen Alternativentwurfes durch die Verwaltung ist nicht leistbar. Auch vom Investor ist sie nicht abzuverlangen. Der Anregung - soweit sie einen erneuten architektonischen Entwurf meint - wird nicht gefolgt.
--	---

Abstimmungsergebnis APS: ja _____ nein _____ Enthaltungen _____

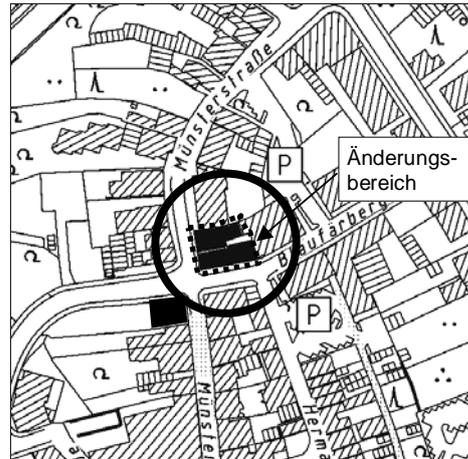
Für die nun folgende öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes muss jetzt eine Festlegung auf e i n e n der beiden Grundentwürfe erfolgen. Bislang ist der Bebauungsplan-Entwurf lediglich eine *Angebotsplanung* mit relativ pauschalen allgemeingültigen Festsetzungen. Er bemüht sich, die charakteristischen Merkmale des architektonischen Entwurfes zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung richtungsweisend festzusetzen.

Um sicherzustellen, dass tatsächlich die mehrheitlich gewünschte bauliche Gestaltung umgesetzt wird, bietet sich die Möglichkeit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. In ihm können die als angemessen beurteilten Straßenansichten verbindlich als Muss (per Durchführungsvertrag) vorgegeben werden.

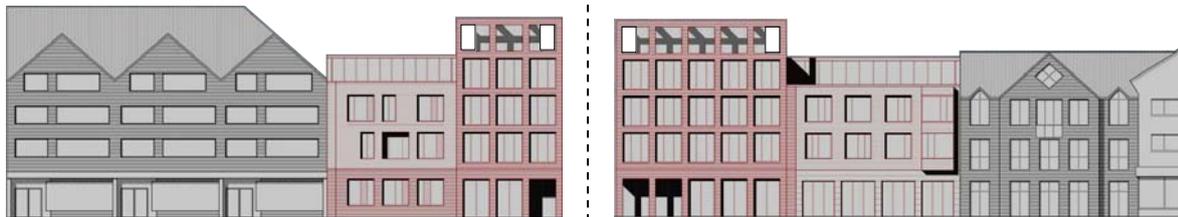
Lage im Stadtgebiet
(unmaßstäblich)



Übersichtsplan Änderungsbereich
(unmaßstäblich)



Strassenansichten (Planung, Variante A - Turm, Würfel)



Münsterstr. 29

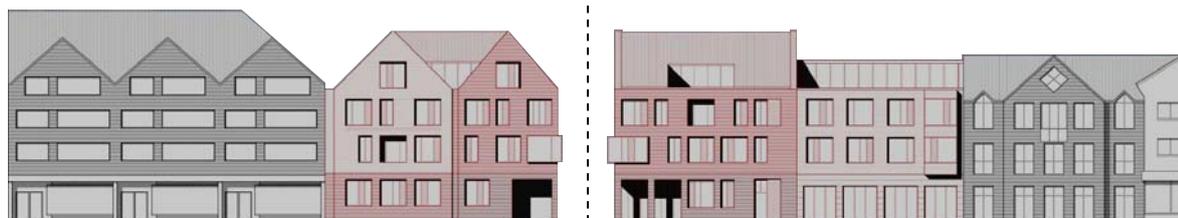
27

25

Blaufärbergasse 2

4

Strassenansichten (Planung, Variante B - Giebel)



Münsterstr. 29

27

25

Blaufärbergasse 2

4