



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 29.06.2010 Nr. 3 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/238/2010		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	08.06.2010	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	29.06.2010		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "1.Änd. Münstergasse"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur o.g. Bebauungsplan-Aufstellung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.4.2010 in der Zeit vom 7.5. bis einschließlich 9.6.2010 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2009 beteiligt.

Nach der Rechtsprechung ist es erforderlich, dass dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auch die in den vorhergegangenen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen vorliegen müssen. Daher sind der Vollständigkeit halber hier nochmals die seinerzeitigen Ausführungen wiedergegeben.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

a) Interessengemeinschaft Münsterstraße, Schreiben vom 17.4.2009

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Anlieger befürworten die vorgestellte Eckbebauung als viergeschossiger Baukörper mit fünftem "Luft"-Geschoss. 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.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. 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.

<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 (verkehrliche) Abwicklung der Bauarbeiten muss auf jeden Fall mit der Stadt Lüdinghausen sowie dem Kreis Coesfeld als Straßenbaulastträger abgestimmt werden. Insbesondere ist die zeitliche Abfolge im Hinblick auf den Ausbau des Kreisverkehrs B 58 / B 235 zu koordinieren.</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-Verfahrens. 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>
--	---

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 9.6.2009 und vom 1.6.2010

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 Kreis Coesfeld (Bauaufsicht) erhebt keine Bedenken, sondern empfiehlt, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig mit den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes übereinstimmen.</p>	<p>Der Fachdienst hat im Offenlegungsverfahren einen farbigen großmaßstäblichen Ausdruck erhalten. Die Detailsituation an der Ecke wurde durch eine Ausschnittsvergrößerung im Maßstab 1:250 verdeutlicht.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt worden.</p> <p>Der Hinweis wird für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abteilung 70 (Umwelt) ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Gebäudeabriss hausintern eingebunden worden.</p> <p>Der Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt worden.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Kreis Coesfeld bezieht sich diese Aussage auf die graphische Wiedergabe des zur Blaufärbergasse (Hs.Nr.2, angrenzend an Hs.Nr. 4) gerichteten Erkers im Bebauungsplan. Die Planzeichnung zeigt die Baulinie des Erdgeschosses, der hervorstehende Erker geht jedoch aus der ergänzenden</p>

<p>Die Abteilung Brandschutz verweist erneut auf allgemeine Regelungen der Bauordnung und des Brandschutzes. Die Anforderungen an die dortige Löschwasserversorgung änderten sich durch diesen Bebauungsplan nicht.</p>	<p>Fassadenansicht hervor, was graphisch jedoch nicht lesbar in die Horizontale umgesetzt werden kann.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die mit der Bauaufsicht gemeinsam besprochenen BPlan-Festsetzungen werden aber als hinreichend erachtet.</p> <p>Den Hinweis muss der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren beachten.</p>
---	--

c) Stellungnahmen aus der Informationsveranstaltung am 12.11.2009

Am 12. November 2009 hat 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.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Es wurden differenzierte - befürwortende wie ablehnende - Äußerungen zu den aufgezeigten Bauvorhaben abgegeben.</p>	<p>Die politischen Vertreter stimmen der aufgezeigten Gestalt der Gebäude zu.</p> <p>Die Abwägung erfolgt zugunsten der vom Büro Spital-Frenkung + Schwarz erarbeiteten Fassadenentwürfe.</p>

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

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

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

Dem Rat wird empfohlen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1. Änd. Münstergasse“ einschließlich Begründung und Durchführungsvertrag gem. § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

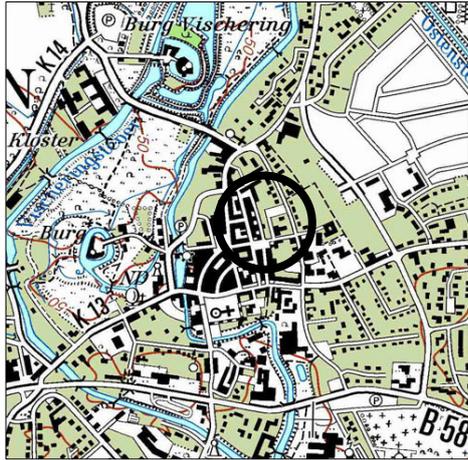
Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 beschlossen, dass der Entwurf für das viergeschossige Eckgebäude mit zurückgesetztem fünftem Staffelgeschoss im nordöstlichen Bereich der Kreuzung Münsterstraße / Borg / Blaufärbergasse als Grundlage für das weitere Planverfahren dienen soll.

Um sicherzustellen, dass tatsächlich exakt die mehrheitlich gewünschte bauliche Gestaltung umgesetzt wird, ist das Planverfahren als "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" weitergeführt worden. In ihm sind die als angemessen beurteilten Straßenansichten verbindlich als Muss (per Durchführungsvertrag) vorgegeben.

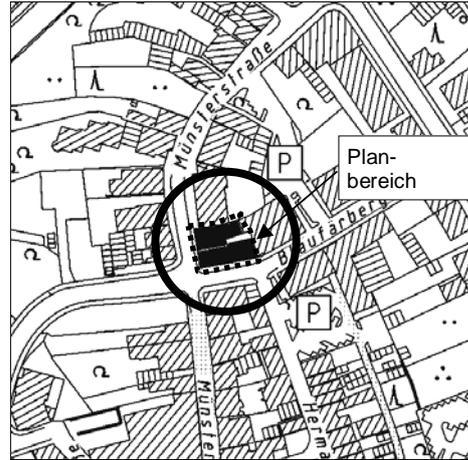
Die beiden leerstehenden Gebäude Münsterstraße 25 und 27 sind seit der letzten Beratung im APS abgerissen worden. Die Beseitigung ist bereits zuvor zulässig und nicht vom Verlauf des aktuellen Planverfahrens abhängig gewesen.

Der Bauantrag für Umbau und Staffelgeschoss Blaufärbergasse 3 liegt nun aktuell vor. Die Planunterlagen decken sich mit der zuvor aufgezeigten Gestaltung. Das gemeindliche Einvernehmen soll jedoch erst nach Satzungsbeschluss erteilt werden.

Lage im Stadtgebiet
(unmaßstäblich)



5
Übersichtsplan Planbereich
(unmaßstäblich)



Strassenansichten

von Westen



Münsterstr. 29 27 25

von Süden



Blaufärbergasse 2 4

Staffel-
geschoss