

Niederschrift zur Bürgerinformation Vorhabenbezogener Bebauungsplan Steverhotel an der Borg" am 20.11.2012 im Kapitelsaal der Burg Lüdinghausen

Teilnehmer

- ca. 50 Bürger
- Prof. Spital-Frenking, Architekt des Vorhabenträgers
- Herr Lang Büro Wolters Partner, Coesfeld
- Bürgermeister Borgmann Stadt Lüdinghausen
- Herr Blick-Weber Stadt Lüdinghausen

Verlauf

- Bürgermeister Borgmann begrüßt um 19:05 Uhr die Anwesenden und weist daraufhin, dass der Planungsausschuss ein Stimmungsbild zu der geplanten Bebauung erhalten wolle. Die Bürger seien aufgefordert, Ihre Meinung zu den Entwürfen zu äußern und auch Anregungen zu dem bedeutenden Standort zu geben.
- Prof. Spital-Frenking stellt zunächst den architektonischen Entwurf im größeren baulichen / landschaftlichen Zusammenhang des Umfelds (Innenstadt, Freiraum zwischen den Burgen) vor. Es soll ein inhabergeführtes Hotel realisiert werden, welches durch eine eigenständige Gastronomie ergänzt werde. Anhand der Grundrisse zeigt er die geplanten Nutzungen vom Dachgeschoss bis zur Tiefgarage auf. Es sei beabsichtigt, mit dem Stellplatzangebot auch Verpflichtungen von der gegenüberliegenden Schotterfläche zu lösen, um auch dort auf Dauer eine Entwicklung zu ermöglichen. Der Bereich der Stever soll mit dem sich öffnenden Platz zwischen den Baukörpern sowie dem rückwärtigen Biergarten für die Allgemeinheit attraktiviert werden. Die im Konzept aufgezeigte Brücke über die Stever sei jedoch nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern solle im Zusammenhang mit der Planung für die Regionale 2016 verwirklicht werden
- Herr Lang vom Büro Wolters Partner zeigt den Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, der zugleich den alten Bebauungsplan "Borg West II" teilweise aufhebt. Er verweist auf die Inhalte und Regelungstiefe des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Baulinien und -grenzen, Zufahrten und Parken, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichernde Platzfläche sowie zum Erhalt des steverbegleitenden Grünzugs.
- Herr [REDACTED] erkundigt sich, wie die Trennung zwischen Hotel und Gastronomie erfolgen solle. Herr Spital-Frenking entgegnet, dass die Grundrisse im Detail noch nicht so weit ausgearbeitet seien, aber das Gebäudeinnere voraussichtlich baulich unabhängig voneinander separiert werden solle. Herr [REDACTED] hakt nach, ob die genannte Anzahl von 41 Zimmern zugleich auch 41 Betten bedeute. Nach Auskunft von Herrn Spital-Frenking werden Hotelzimmer üblicherweise standardisiert mit 2 Betten ausgerüstet.
- [REDACTED] erkundigt sich nach den Hotelausmaßen. Diese werden ihm aufgrund der BPlan-Vorentwurfszeichnung exemplarisch benannt. Er erkundigt sich zudem nach dem Gründungsverfahren und ob Wasserhaushaltung betrieben werden müsse. Vermutlich durch die Bauarbeiten des ehem. Edeka-Neukauf am Marktplatz habe es Wasserschäden gegeben. Prof. Spital-Frenking erläutert, dass das Bodengutachten einen Bodenaustausch empfehle, voraussichtlich werde eine Plattengründung erfolgen. Er kündigt ein Beweissicherungsverfahren an.
- Herr NN fragt nach, ob der Investor schon feststehe. Prof. Spital-Frenking gibt bekannt, dass dies Herr Kühlkamp werde.
- Herr [REDACTED] erkundigt sich nach der beabsichtigten Hotel-Kategorie. Herr Spital-Frenking kündigt an, dass die obere Drei-Sterne- bzw. die Vier-Sterne-Klasse angestrebt sei. Zudem möchte Herr [REDACTED] die Breite des künftigen Bürgersteigs erfahren. Hierzu wird entgegnet, dass einige straßenbegleitenden Stellplätze an der Borg entfallen müssten, um einen ca. 2 - 2,5m breiten Bürgersteig anlegen zu können. Zudem sei jedoch ohnehin beabsichtigt, die Straße als Mischverkehrsfläche zu gestalten bzw. eine Verkehrsberuhigung umzusetzen (Stichwort "shared space"). Bürgermeister Borgmann betont, dass die Stadt die Pläne zur Umgestaltung und Aufwertung des Verkehrs- wie Stadtraumes begrüßt.

- Herr NN erkundigt sich, wo Kurzzeitparker ihre Autos abstellen können. Herr Spital-Frenking und Herr Borgmann weisen darauf hin, dass die beiden dreieckig zugeschnittenen Stellplatzflächen nördliche wie südlich "Borg 16" aufrecht erhalten bleiben. Für die Ladennutzungen im nördlichen geplanten Gebäudekörper müssten zudem Stellplätze auf der Parkpalette vorgehalten werden.
- Frau NN weist darauf hin, dass Mischverkehrsflächen / shared space für Radfahrer auch problematisch sein können, wenn für diese keine ausreichend sichere Führung verbleibe. Sie erkundigt sich, ob das Hotelvorhaben Einfluss auf die geplante Platzgestaltung zwischen Borgmühle und Gerichtsbrücke habe. Nach Auskunft von Herrn Borgmann bleibe die dortige Gestaltung unverändert.
- Frau ■■■■ gibt zu bedenken, dass - mit dem Kubus-Neubau an der Münsterstraße im Rücken - sich dem Blick zukünftig eine vergleichsweise schlauchartige hohe Bebauung entlang der Borg zeige, zumal eine denkbare künftige Bebauung auf der heutigen Schotterfläche südlich der Ecke Borg / Münsterstraße voraussichtlich auch nicht geringgeschossig gestaltet werde. Sie verweist zudem darauf, dass die rückwärtige Parkpalette zwar von der Straße aus nicht einsehbar sei, für die anliegenden Nachbarn aber sicher keine Verbesserung darstelle.
Prof. Spital-Frenking hält zur Höhe der Parkpalette entgegen, dass diese im BPlan auf max. 5,50m bis zur Oberkante des Parkdecks begrenzt werde. Zur Höhenentwicklung der geplanten Bauten führt er an, dass die Bebauung bspw. entlang der Münsterstraße und der Langenbrückenstraße, aber auch vieler historischer Straßenräume anderswo, vergleichbare Dimensionen hätten. Die aktuell geplante Bebauung des Hotels sei III-geschossig mit Aufbauten als IV. Geschoss, der Kubus sei IV-geschossig mit einem abschließenden Staffelgeschoss. Zudem gelte die Regel, dass man Wachstum - soweit es nicht in die Fläche sprich Landschaft geleitet werden solle - alternativ nur mit baulicher Höhe verwirklichen könne. Diese Maxime werde seit langem zur Verringerung des Freiflächenverbrauchs propagiert.
- Frau ■■■■ mahnt zudem an, dass die Grundwasserbeeinflussung durch das Vorhaben untersucht werden solle.
Prof. Spital-Frenking erneuert die Ankündigung, dass eine Beweissicherung hierzu vorgesehen sei.
- Herr ■■■■ hinterfragt, warum eine weitere Brücke räumlich relativ nah zu den vorhandenen an der Klosterstraße und der Straße Amtshaus gebaut werden solle.
Prof. Spital-Frenking erläutert, dass im Zusammenhang mit der Regionale 2016 die Verbindungen des Landschaftsraumes zwischen den Burgen Vischering / Lüdinghausen enger mit der Innenstadt verknüpft werden sollen. Aus Sicht des Hotelprojektes erhoffe man sich natürlich auch eine bessere Zugänglichkeit zu dessen Räumen sowie zur Aussengastronomie.
- Herr ■■■■ erkundigt sich, wie Details bspw. zur Fassadengestaltung planungsrechtlich abgesichert werden sollen.
Herr Lang zeigt auf, dass die Fassadenentwürfe Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes seien, Fassadendetails wie bspw. Materialien und Farbtöne im Durchführungsvertrag verankert würden. Prof. Spital-Frenking ergänzt, dass der gleiche heimische Klinker wie beim Kubus-Bau vorgesehen sei.
Herr ■■■■ fragt nach, wie die Platzgestaltung aussehen werde. Hierzu liegen noch keine Details vor, auch müsse die Umgestaltung der Straße zwischen Investor und Stadt noch vereinbart werden.
Zudem erkundigt sich Herr ■■■■, wie gesichert werden könne, dass die Brücke auch tatsächlich gebaut werde. Bürgermeister Borgmann verweist darauf, dass dies erst noch von den Inhalten der Regionale, den Förderbedingungen sowie dem entsprechenden eigenständigen Planverfahren abhängen.
- Herr NN hakt nach, ob mit den zahlreichen geplanten Stellplätzen nun doch wieder ein Parkhaus realisiert werden soll.
Herr Lang entgegnet, dass die BPlan-Festsetzungen lediglich Stellplätze für die dort geplanten Nutzungen vorsehen, ggfs. weitere für anderweitige Vorhaben gebundene Stellplatzverpflichtungen dort hinverlagert werden. Eine Nutzung als Parkhaus für die Allgemeinheit sei jedoch - auch aufgrund der Frequentierungsannahmen des Lärmgutachtens - dort nicht möglich.
Professor Spital-Frenking ergänzt, dass die für die eigene Bedarfsdeckung geplante Parkpalette deutlich geringere Ausmaße und Kapazitäten habe als das seinerzeit projektierte Parkhaus.
- Herr NN begrüßt das Vorhaben im Grundsatz sehr, hinterfragt jedoch, ob Hotel und Restaurant behindertengerecht ausgebaut würden.
Professor Spital-Frenking hebt hervor, dass die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu diesem Punkt ohnehin zu beachten sind, zudem bei dem Neubau aber auch eine moderne zukunftsfähige Funktionalität berücksichtigt werden solle.

- Herr NN erkundigt sich nach dem Zeitplan für das Verfahren.
Professor Spital-Frenking gibt an, dass im Jahr 2013 mit dem Vorhaben begonnen werden soll, naturgemäß abhängig vom Verlauf des Plan- und Baugenehmigungsverfahrens. Die Betreiberin stehe bereit.
- Frau ■■■■ fragt, ob es eine hydrologische Untersuchung für das Vorhaben gebe, da ja die unmittelbare Nachbarschaft zur Stever zu berücksichtigen sei.
Bürgermeister Borgmann verneint, nimmt dies jedoch als Anregung auf.
- Herr ■■■■ erkundigt sich, ob überlegt worden sei, die beiden Baukörper bspw. per Überdachung oder Verbindungsgang miteinander zu verknüpfen.
Hr. Spital-Frenking verneint, da die Stadtverwaltung auf einer Öffnung zur Stever hin bestanden habe.
- Herr ■■■■ weist auf die Lage seines Wohngebäudes am südlichen Rand des Hotelbaus und insbesondere der Tiefgaragenausfahrt hin. Das Gebäude "Borg 24" werde hierdurch in einen Hinterhofcharakter versetzt. Daher solle die Ausfahrt Richtung Norden verlegt werden.
Herr Lang zeigt auf, dass die Mauer aus Lärmschutzgründen (gerade zum Schutz des Gebäudes "Borg 24" 2m hoch sein müsse. Professor Spital-Frenking führt an, dass Einfriedungen / Mauern bauordnungsrechtlich zur Nachbargrenze ohnehin bis zu 2m hoch zulässig seien. Die erforderlichen Schleppkurven für die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge ließen keine Verschiebung Richtung Norden zu. Er und der Bauherr wollten sich aber mit dem Betroffenen absprechen, um gemeinsam eine Detaillösung auch zur ansprechenden Gestaltung zu finden.
- Da keine weitere Wortmeldungen mehr vorliegen bedankt sich Bürgermeister Borgmann für die angeregte und sachliche Diskussion. Die Wortmeldungen werden dem Planungsausschuss zur Kenntnis gegeben und fließen in die Überlegungen zur Entscheidungsfindung ein. Gegen 20:35 Uhr schließt er die Versammlung

Blick-Weber, 22.11.2012