



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 13.05.2014		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/970/2014		
Nr. 8 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen		Datum:	14.04.2014
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	13.05.2014		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Ostwall", Antrag auf Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss weist den Antrag zurück, dass das Erdgeschoss des geplanten Neubaus für Wohnnutzung zugelassen wird.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, BauO NRW, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Das ehemalige alte Gebäude "Mühlenstraße 40" musste aufgrund schwerer Bauschäden abgerissen werden. Schon Ende der 80er-Jahre hat die fachliche Einschätzung ergeben, dass bereits wegen der seinerzeitigen Mängel eine Denkmal-Eintragung nicht sinnvoll sein würde: zur Erhaltung des Gebäudes wären erhebliche Eingriffe erforderlich gewesen, die die eigentlichen historischen Eigenschaften zerstört hätten.

Insofern sucht der Eigentümer der sehr kleinen Parzelle nach einer neuen Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit. Der Bebauungsplan "Wilhelmstraße / Ostwall" (und ebenfalls die BPläne "Langenbrückenstraße-West", "Langenbrückenstraße-Ost", "Kirchstraße-Ost") setzt für die gesamte Häuserzeile nördlich der Mühlenstraße "Kerngebiet" fest. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind dort daher hauptsächlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Wohnungen sind im Erdgeschoss ausgeschlossen und können nur in den Obergeschossen untergebracht werden.

Seitens des Eigentümers ist nun gewünscht, ein neues Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung - inklusive des Erdgeschosses - zu errichten. Er argumentiert folgendermaßen:

"Das Gebäude an der Mühlenstraße 40 war seit über hundert Jahren prägendes Bild dieses Standortes in der Innenstadt von Lüdinghausen.

Jeder kannte die schön proportionierte Sandsteinfassade, die über die Jahrzehnte immer weiter verwitterte. In den letzten ca. 60 Jahren stand das Gebäude leer und ist immer weiter verfallen, so

dass Ende letzten Jahres vom Kreis Coesfeld der Abriss verfügt wurde. Die Bauherrschaft, die nun das Grundstück erworben hat, hat mittlerweile den Abriss durchgeführt, nachdem von verschiedenen Gutachtern zusätzlich der Abbruch empfohlen wurde. Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Eigentumübergangs definitiv einsturzgefährdet.

Die Bauherren, die tief mit der Lüdinghauser Geschichte verwurzelt sind, möchten nun ein neues Gebäude auf dem ca. 78 m² großen Grundstück errichten, welches die geschichtsträchtige Fassade in einer Rekonstruktion in Sandstein wieder aufnimmt um die Erinnerung an das Gebäude aufrecht zu erhalten. Dies ist eine einmalige Chance für die Stadt, ihren typischen Charme an dieser Stelle zu erhalten. Das neue Gebäude soll ferner zusätzlich die alte Gebäudestruktur mit versetzten Ebenen wieder aufnehmen.

Da nun die letzten 60 Jahre Leerstand schon zeigten, dass eine sinnvolle Nutzung als Gewerbefläche im Erdgeschoss aufgrund der viel zu kleinen Fläche von max. 25-30 m² Verkaufsfläche, die im Neubau nicht größer wird, nicht darstellbar ist, soll an dieser Stelle von den Vorgaben des Bebauungsplanes abgewichen werden. Das neue Konzept sieht eine Nutzung als Einfamilienhaus im innerstädtischen Kontext vor. Die Motivation der Bauherren ist hier ganz deutlich als Bewahrung einer Lüdinghauser Geschichte zu sehen. Die Rekonstruktion der Sandsteinfassade ist wirtschaftlich nicht darstellbar aber trotzdem gewünscht.

Ich bitte deshalb einer Abweichung zuzustimmen um eine Belebung dieser bedeutungsvollen Geschichte möglich zu machen und nicht weiteren jahrelangen Leerstand zu begünstigen."

Die Stadtverwaltung sieht den Wunsch sehr kritisch, weil die Mühlenstraße in ihrer Geschäfts- und Magnetfunktion gestärkt werden soll. Das Freigeben der Erdgeschosse zum Wohnen würde dem entgegenwirken.

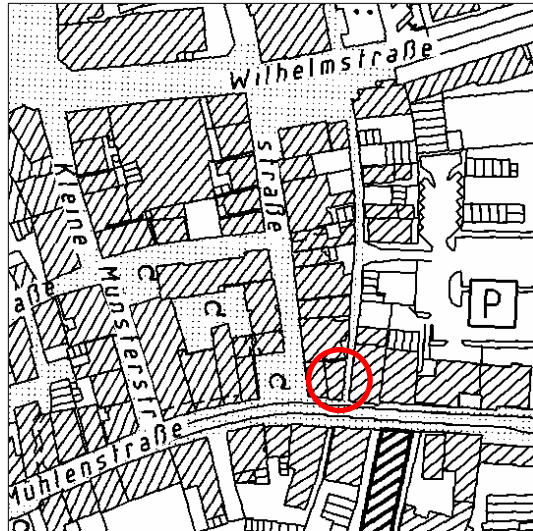
Ob die angestrebte Wohnnutzung für den Neubau überhaupt im Rahmen einer Befreiung im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden kann ist ebenso fraglich. Gegebenfalls müsste hierfür - weil damit möglicherweise ein Grundzug der Planung betroffen ist - zunächst eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung durchgeführt werden.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



3

Übersicht (nicht maßstäblich)



Parzelle (nicht maßstäblich)

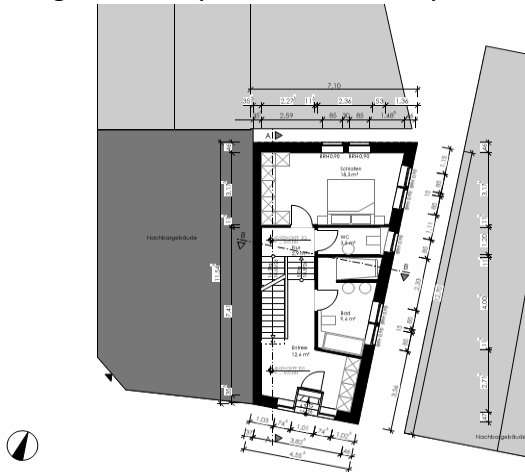


frühere Ansicht



Bebauungsvorschläge des Architekten des Eigentümers

Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Grundriss EG

Straßenansicht Mühlenstraße



Seitenansicht (von der Gasse)



Rückansicht



fotorealistische Ansicht

