



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 09.07.2019		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/018/2019		
Nr. 8 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		
		Datum: 24.06.2019		
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II
		Der Bürgermeister		
Beratungsfolge:				
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung		09.07.2019		Vorberatung

Beratungsgegenstand:

Erhaltungssatzung für den Ortskern Lüdinghausen

I. Beschlussvorschlag:

Der KEPS empfiehlt dem Rat, die Verwaltung zu beauftragen, eine Erhaltungssatzung gemäß §§ 172 ff BauGB für den Bereich der Lüdinghausen Innenstadt zu erarbeiten und aufzustellen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Innenstadtbereich von Lüdinghausen hebt sich durch seine kleinteilige und zum Teil historische Gebäudestruktur hervor. Innerhalb der Altstadt sowie im direkten Bezug befinden sich etwa 20 Denkmäler. Darüber hinaus sind Weitere auf ihren denkmalwert zu überprüfen.

Um unter anderem den Charme der Lüdinghauser Altstadt zu wahren, wurde 2004 ein Gestaltungsbeirat einberufen, welcher die Verwaltung und Bauherren für größere, bedeutende Bauvorhaben berät. Soweit die geplanten Vorhaben konform mit den gültigen Bebauungsplänen und der Gestaltungssatzung gehen oder gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig sind, gilt die Beratungsleistung des Gestaltungsbeirates als Angebot. Eine Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB als Vetofunktion ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass das geplante Vorhaben dem Planungsrecht widerspricht.

Mit Einführung der neuen Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen seit dem 1.01.2019 sind Abbrüche nur dann beim Kreis Coesfeld anzeigespflichtig, wenn diese grenzständig an ein Nachbargebäude errichtet wurden oder der Fußboden des obersten Geschosses höher als 12 m ist. Dies entspricht etwa Gebäuden ab 4 bis 5 Geschossen und darüber. Viele Bestandsgebäude in der Innenstadt unterschreiten diese Voraussetzung und können daher ohne Zustimmung der Gemeinde abgebrochen werden. Dies bedeutet einen potenziellen Verlust an historisch wertvollen und stadtbildprägenden Gebäuden.

Als Instrument zum Schutz solcher Verluste kann eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) gemäß §§ 172 ff BauGB aufgestellt werden. Im Sinne der Satzung bedürfen der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen im Satzungsgebiet einer Genehmigung nach § 173 BauGB durch die Gemeinde. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt, das Orts- oder Straßenbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Ebenso bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der gemeindlichen Genehmigung. Die baulichen Entwicklungen in der Innenstadt könnten so gesteuert werden. Der Gestaltungsbeirat könnte im Einzelfall mit hingezogen werden.

Mit Einführung der Satzung wird der Verwaltungsaufwand, durch zusätzliche Prüfungen und mögliche Abstimmungstermine mit dem Gestaltungsbeirat erhöht. Für die Bauherren bedeutet die Erhaltungssatzung aufgrund der Genehmigungsbedürftigkeit von Abbrüchen zum Teil längere Antragszeiten.

Potenzieller Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (nicht maßstäblich)

