



<b>Stadtrat</b> <b>am 17.12.2019</b>		öffentlich		
Nr. 12 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/151/2019		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 28.11.2019		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>TOP</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	12.12.2019		Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2019		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich Lüdinghausen**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt die Erhaltungssatzung gemäß §§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Bereich der Lüdinghauser Innenstadt.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, § 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 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 anzeigepflichtig, wenn diese grenzständig an ein Nachbargebäude errichtet wurden oder der Fußboden des obersten Geschosses höher als 7 m ist. Dies entspricht etwa Gebäuden ab 2 bis 3 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.

Die Ausweisung des Geltungsbereiches dieser Erhaltungssatzung erfolgte mit dem Ziel des Erhalts der städtebaulichen Eigenart der Altstadt sowie der Flächen und Gebäude, die im Zusammenhang mit dieser stehen. Die räumlichen Grenzen wurden daher entlang der Straßenzüge im Umkreis um die Altstadt gelegt. Beginnend im Norden mit dem Stadteingang über die Münsterstraße, über die Borg und Steverstraße bis zur Einmündung der Liudostraße. Aufgrund der gründerzeitlichen Stadtvillen, welche einen Teil der baugeschichtlichen Entwicklung der Lüdinghauser Innenstadt erfüllen, wurde der Bereich um die Liudostraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Insbesondere die Wirkung der solitären Gebäude mit teils parkähnlichen Gärten sind schützenswerte Stadtstrukturen. Weiter erfolgt die Angrenzung über den südlichen Stadteingang Wolfsberger Straße und der Freiheit Wolfsberg mit der angrenzenden historisch geprägten Gliederung. Nach Osten wird die Altstadt über den Ostwall begrenzt. Die kleinteilige, giebelständige Gebäudeabfolge entlang der Neustraße kann auf Basis des hiesigen Bebauungsplanes nicht gesichert werden und wird daher mit in die Erhaltungssatzung aufgenommen.

Die jüngst überplanten großflächigen Bereiche des Gesundheitscampus und des Steverhotels unterliegen den Regelungen der jeweiligen vorhabenbezogenen Bauleitplanung, weshalb kein zusätzlicher Regelungsbedarf mit Hilfe des Instrumentes der Erhaltungssatzung erforderlich ist. Ebenso wird von einer doppelten Regulierung über die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, abgesehen (z. B. Ensemble Burg Lüdinghausen, Klosterkirche, Villa Westerholt).

#### **iv. Anlagen:**

- Erhaltungssatzung für den Innenstadtbereich Lüdinghausen