



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 29.04.2021 Nr. 2 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/341/2021			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 24.03.2021
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.04.2021		Kenntnisnahme	

Beratungsgegenstand:
Vorstellung BV "Münsterstraße 3-5"

I. Beschlussvorschlag:
- zur Kenntnis -

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, BauO NRW, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
Das Vorhabengrundstück befinden sich in direkter Innenstadtlage von Lüdinghausen zwischen der Münster- und Hermannstraße sowie der Braugasse im Norden. Das Bestandsgebäude stammt aus den 80er Jahren und besitzt 3 Vollgeschosse sowie einen zweigeteilten Satteldachaufbau. Im Erdgeschoss befinden sich ein Drogeriemarkt (KODI) sowie eine kleine Dienstleistungseinheit, die sich zur Fußgängerzone an der Münsterstraße öffnen. Die oberen Geschosse dienen der Wohnnutzung. Zur Hermannstraße bildet sich die Gebäuderückwand ab. Von hieraus erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine private Tiefgaragenzufahrt. Die rückwärtigen Flächen sind über die eingeschossige Lagerfläche des Einzelhandelsmarktes mindergenutzt. Da der rückwärtige Gebäudeteil von der Hermannstraße zurückspringt, ergibt sich keine Fassung des Straßenraumes. Das östliche Vorhabengrundstück nimmt derzeit einen unattraktiven Hinterhofcharakter ein.

Der Grundstückseigentümer plant die Sanierung und wohnbauliche Entwicklung des Gebäudes. Zur Hermannstraße soll das Gebäude aufgestockt werden und die bestehende Gebäudefluchten aufgreifen. Die Fassaden werden insbesondere zur Münsterstraße und Braugasse über neue vertikalen (Fenster-)Öffnungen neu gliedert.

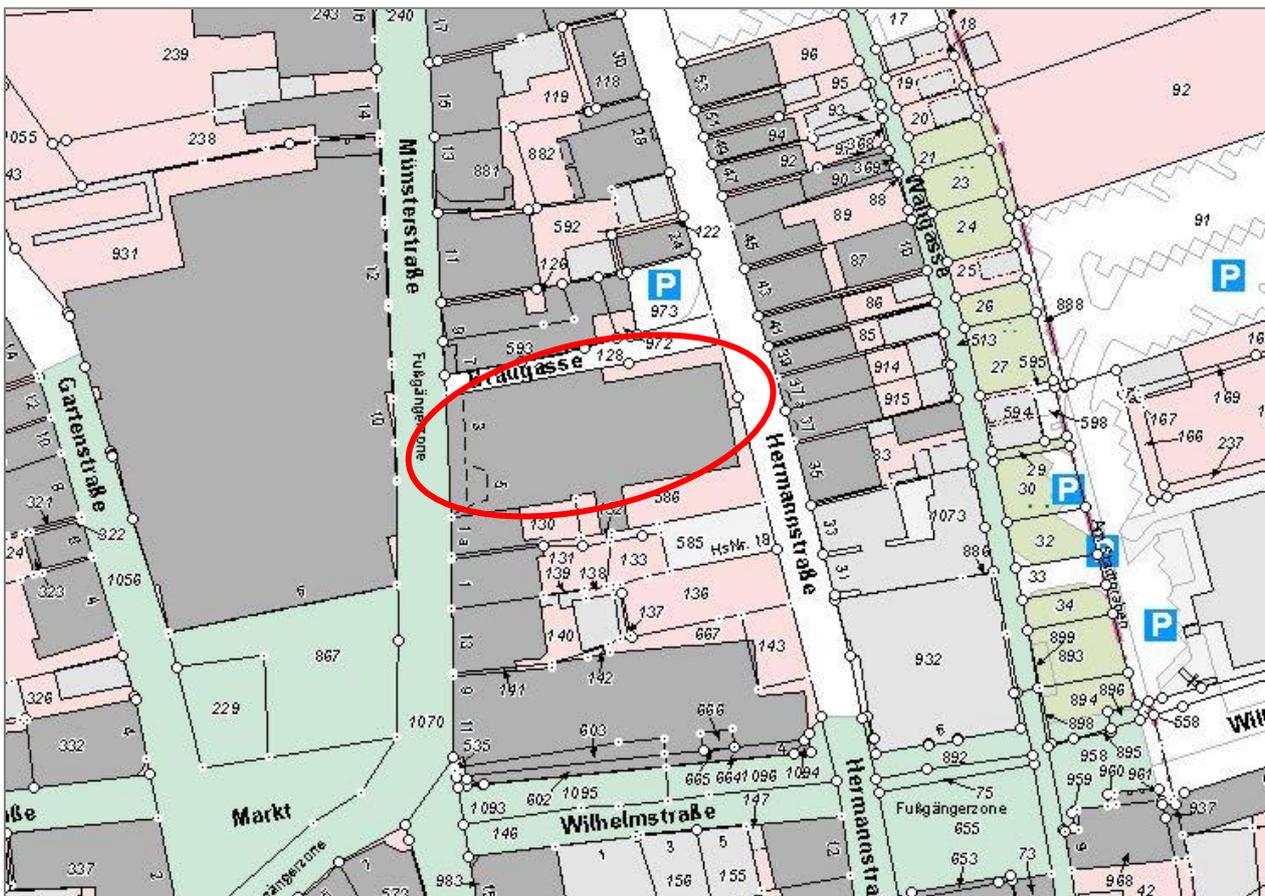
Die planungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB für unbeplante Innenbereichsflächen. Das Vorhaben fügt sich nach den Prüfkriterien in seinen Umgebungsbestand ein. Die auftretenden Abstandsproblematiken – aufgrund der weitest gehenden Grenzbebauung – können über gegenseitige Einverständniserklärung der angrenzenden Nachbarn gelöst werden. Für den Planbereich besteht darüber hinaus die Gestaltungssatzung „Altstadt nördlicher Teil“, welche die

Lage der Gebäudefront zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgibt. Die Satzung dient der Klarstellung zum einzuhaltenden (Brand-)Abstand unter Berücksichtigung der historischen, gewachsenen Struktur. Zur Braugasse überschreitet das geplante Gebäude teilweise diese geltende Baulinie. Die dadurch entstehende Fassung der Braugasse wird städtebaulich begrüßt. In Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld wird eine Abweichung nach § 69 Landesbauordnung von der Gestaltungssatzung empfohlen.

Das Plangrundstück befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung für den Stadtkern von Lüdinghausen. Für eine verträgliche, dem Umgebungsbestand angemessene Gebäudeentwicklung wurde der Gestaltungsbeirat mit einbezogen, der dem aktuellen Gebäudeentwurf mit letztem Beratungstermin am 21.12.2020 zustimmen konnte. Es wurde zusätzlich angeregt, dass der mittlere Fassadenabschnitt zur Braugasse durch Anordnung des Verblendsteines zurückgesetzt wird und die breiteren Stützpfeiler im Sockel der Westfassade in die oberen Geschosse fortgeführt werden. Durch beide Maßnahmen würde eine bessere Ablesbarkeit die verschiedenen Gebäudeeinheiten erzeugen werden.

Herr Prof. Spital-Frenking wird den aktuellen Gebäudeentwurf in der Ausschusssitzung am 29.04.2021 vorstellen.

Kataster (nicht maßstäblich)



Westansicht (Münsterstraße)**Ostansicht (Hermannstraße)**

Nordansicht (Braugasse)

