



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 20.04.2023 Nr. 3 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/691/2023			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 22.03.2023
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	20.04.2023		Kenntnisnahme	

Beratungsgegenstand:
Flächenentwicklung "Alte Molkerei / Borg"

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis.

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

III. Sachverhalt:

Als Visitenkarte Lüdinghausens zeigt sich die Innenstadt in einem städtebaulich gut entwickelten und räumlich harmonischen Zustand. Als Mischung historischer Bauten und moderner Ergänzungen hat die bestehende Baustruktur den historischen Stadtgrundriss bewahrt und weiterentwickelt. Vor dem Hintergrund der weitgehend abgeschlossenen räumlichen Entwicklung der Innenstadt finden Bauvorhaben überwiegend im Bestand statt.

Nichtsdestotrotz existieren einzelne bisher unbebaute bzw. nicht ausentwickelte Flächenpotenziale im Kontext der (erweiterten) Innenstadt. Dies betrifft vor allem der nordwestliche „Rand“ der Innenstadt, der ein unklares städtebauliches Bild zeigt. Im Zuge der städtebaulichen Sanierung wurde in den 1970er-Jahren eine neue Durchgangsstraße geschaffen, um den historischen Stadtkern vom hohen Verkehrsaufkommen zu befreien. Mit dieser Maßnahme entstand die „Borg“ als nordwestliche Umfahrung des Kerns, die in der Konsequenz eine neue „Adresse“ am Rande der Innenstadt schaffte. Der städtebauliche Lückenschluss, mit dem die Stadt um diese neue Achse „zusammenwächst“, ist bisher erst in Teilen erfolgt.

Ein zentrales Grundstück für diese „Fertigstellung“ des Stadtraums bildet das Areal der ehem. Molkerei, welches derzeit als temporärer Parkplatz genutzt wird. Mit dem städtischen Eigentum an der Fläche kann eine Entwicklung der Fläche zielgenau auf den Weg gebracht werden.

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauvorhaben vor, welches sich der prominenten Lage und der hohen Standortgüte der Fläche annimmt. Das durch einen privaten Investor konzipierte Wohn- und

Geschäftshaus ist dabei in zwei Aspekten auf seine Eignung für den Standort zu bewerten:

- In städtebaulich / architektonischer Sicht bildet das Gebäude einen gelungenen Kompromiss aus baulicher Dichte und aufgelockerter räumlicher Wirkung. Während die Lage „an der Innenstadt“ und die Grundstücksgröße ein dichtes Bauen und eine (für Lüdinghausen) großmaßstäbliche Kubatur mit drei Vollgeschossen erforderlich machen, ist es gleichzeitig angezeigt, den Stadtraum nicht durch zu massiv wirkende Fassaden geschlossen wirken zu lassen. Der vorgelegte Entwurf leistet dies durch die offene Bauweise, die Unterbrechungen in Form der transparenten Zwischenteile und insbesondere die Verschlingung der Fassaden durch die Spitzdächer, die die „Wichtigkeit“ der Kubatur abmildern. Weitere gestalterische Aspekte (Materialität etc.) zeigen sich im Entwurf harmonisch. Als prominentes Vorhaben ist der Gestaltungsbeirat in das Projekt eingebunden.
- Funktional umfasst das Gebäude einen deutlichen Wohnanteil in den Obergeschossen, mit dem innenstadtnahes Wohnen umgesetzt wird. Da die Flächen in den Erdgeschossen ergänzend gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden, entsteht in der Summe ein modernes Stadthaus, dessen Nutzungsmix als zeitgemäß und nachgefragt einzustufen ist.

Mit Blick auf die planungsrechtliche Situation ist das Areal der alten Molkerei dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen, sodass die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung gegeben sind. Aufgrund der beschriebenen Qualitäten des Konzepts sieht die Stadtverwaltung den vorliegenden Entwurf als weitgehende Ideallösung für den Standort an und stellt die planungsrechtliche Genehmigung sowie eine Grundstücksveräußerung in Aussicht.

Im Rahmen der Sitzung wird das Projekt durch den zuständigen Architekten vorgestellt.

Luftbild Bestandsnutzung mit Abgrenzung des Areals



Visualisierung zum Bebauungskonzept „Alte Molkerei“ (Ellermann und Feldhaus Architekten)**IV. Anlagen:**

- Bebauungskonzept „Alte Molkerei“ (Ellermann und Feldhaus Architekten)