



|  |                        |                             |                      |                     |
|--|------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Stadtrat</b><br><b>am 14.12.2023</b>          |                        | öffentlich                  |                      |                     |
| Nr. 7 der TO                                     |                        | Vorlagen-Nr.: FB 3/811/2023 |                      |                     |
| Dez. I   | FB 3: Stadtentwicklung | Datum: 27.11.2023           |                      |                     |
| 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 Bauen, Planen und Stadtentwicklung | 12.12.2023             |                             | Vorberatung          |                     |
| Stadtrat   | 14.12.2023             |                             | Entscheidung         |                     |

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Wilhelmstraße-Ostwall, 10. Änderung" - Aufstellungsbeschluss**

**I. Beschlussvorschlag:**

1) Der Rat beschließt die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Ostwall“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Der Wunsch zur Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Ostwall“ wurde bereits mehrfach von unterschiedlichen Personen vorgetragen. Seit der 4. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2008, welcher einen südlichen Bereich der Mühlenstraße im Umfang von ca. 2 Grundstücken umfasst, wurde allerdings kein Verfahren bis zum Satzungsbeschluss gebracht. Nun liegt der Verwaltung ein erneutes Anliegen auf Änderung des Bebauungsplans vor. Dieses Anliegen bezieht sich auf ein Grundstück in der Wallgasse, für das eine Ersatzneubebauung mit einem Wohnhaus angestrebt wird. Allerdings erschweren sowohl die Festsetzung der Baugrenze und insbesondere die Festsetzung eines Kerngebiets (MK) die (Weiter)Nutzung als Wohngebäude.

Diese Schreiben in Kombination mit den vergangenen Anfragen und Änderungswünschen bildet daher den Anlass, den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1979 zu überprüfen und ggf. die zugrundeliegenden Ziele der Stadtentwicklung zu aktualisieren. Diese entspringt aus dem Sanierungskonzept für den Lüdinghauser Stadtkern aus dem Jahr 1968, welches nicht bis in die Umsetzung gelangte und den Erhalt des damaligen Bestands sichern wollte. Viele der als erhaltenswert klassifizierten Gebäude wurden bereits abgerissen oder als nicht erhaltenswert eingestuft.

Der damalige Planungswille bestand u. a. auch darin, die Erdgeschosszonen auch in der Wallgasse für Ladenlokale vorzusehen und Wohnen nur im den Obergeschossen zuzulassen. Allerdings ist fraglich, ob die Wallgasse mit ihrer „versteckten“ Lage innerhalb der Altstadt und ihrer städtebaulichen Enge sowie den kleinen Grundstücksflächen tatsächlich als Einzelhandelslage zu sehen ist. Den faktischen Gegebenheiten folgend ist seit der Aufstellung zum Ende der 1970er-Jahre auch keine Entwicklung der Gebäude in eine derartige Richtung eingetreten; vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Die Festsetzung eines Kerngebiets erschwert die städtebauliche Entwicklung vor allem in der Wallgasse, sodass die Investitionstätigkeit hier beinahe ruht. Auch trägt die Form der Baufenster in der Wallgasse nicht zu deren Entwicklung bei. Das Ein- und Ausrücken der Straßenflächen und somit auch der Baufenster ist nicht mehr zeitgemäß und aufgrund des faktisch nicht vorhandenen Besucherverkehrs zu Ladenlokalen in dem schmalen Straßenraum nicht notwendig, da dieser fast ausschließlich von Anwohnenden genutzt wird.

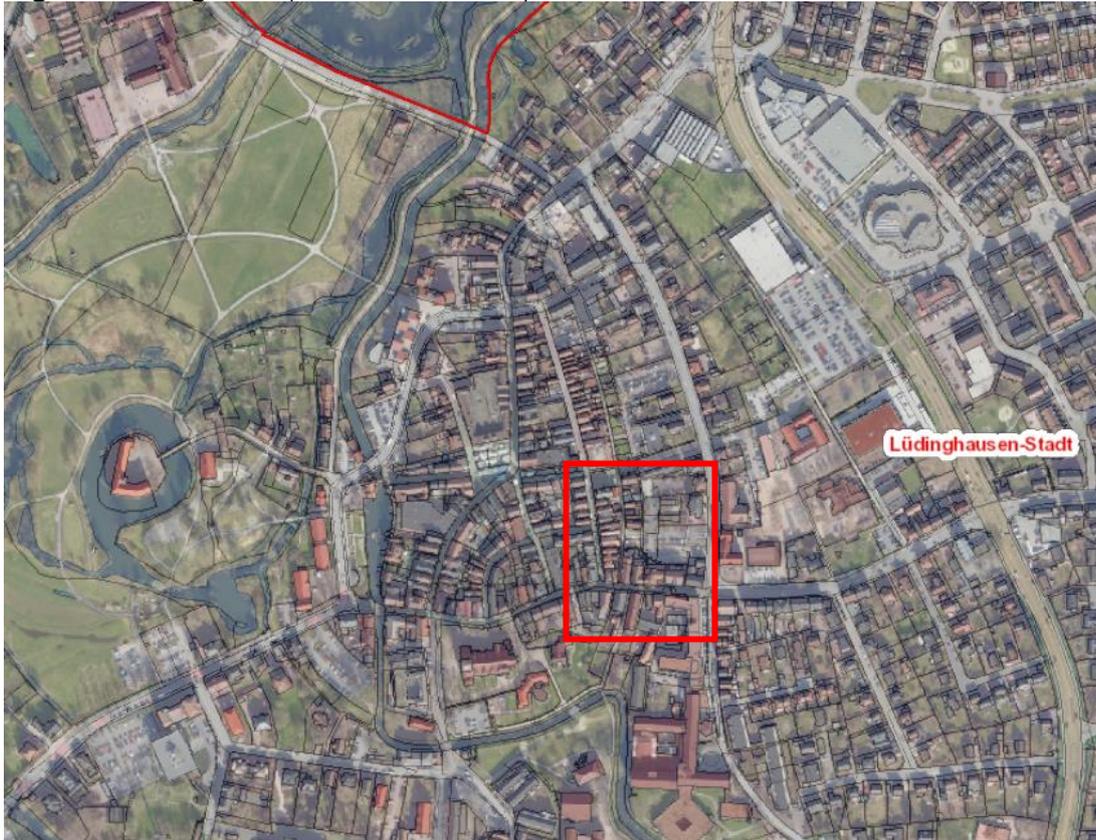
Letztendlich soll durch die Änderung des Bebauungsplans eine Anpassung der Plangrundlage an die faktische Nutzung des Gebiets vorgenommen werden. Die Art der Nutzung wird vom Kerngebiet zum urbanen Gebiet angepasst, wobei die Ladenlokale an der Wilhelmstraße, der Hermannstraße und der Mühlenstraße durch den Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss planungsrechtlich weiterhin gesichert werden. Außerhalb dieser Straßenzüge ist dadurch auch im Erdgeschoss das Wohnen möglich. Darüber hinaus werden einige bereits eingetretene faktische Änderungen wie bspw. die Nutzung der festgesetzten Spielplatzfläche als Parkraum aufgegriffen und entsprechend festgesetzt. Auch die städtebaulichen Ziele aus den vorausgegangenen Aufstellungsbeschlüssen werden erneut geprüft.

Insgesamt soll der Änderungsantrag daher genutzt werden, den gesamten Bebauungsplan auf die Aktualität und Gültigkeit der Zielvorstellungen und Festsetzungen zu überprüfen und diese, wo nötig, anzupassen. Mit dem nun zu fassenden Aufstellungsbeschluss kann ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet werden, da hierfür die Voraussetzungen vorliegen. Aufgrund der Tatsache, dass für die zusammenhängende Überprüfung des Gesamtareals ein allgemeines städtebauliches Interesse besteht, bezieht sich das Verfahren nicht allein auf ökonomische Interessen des Antragsstellers. Eine private Beauftragung der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird daher nicht vorausgesetzt.

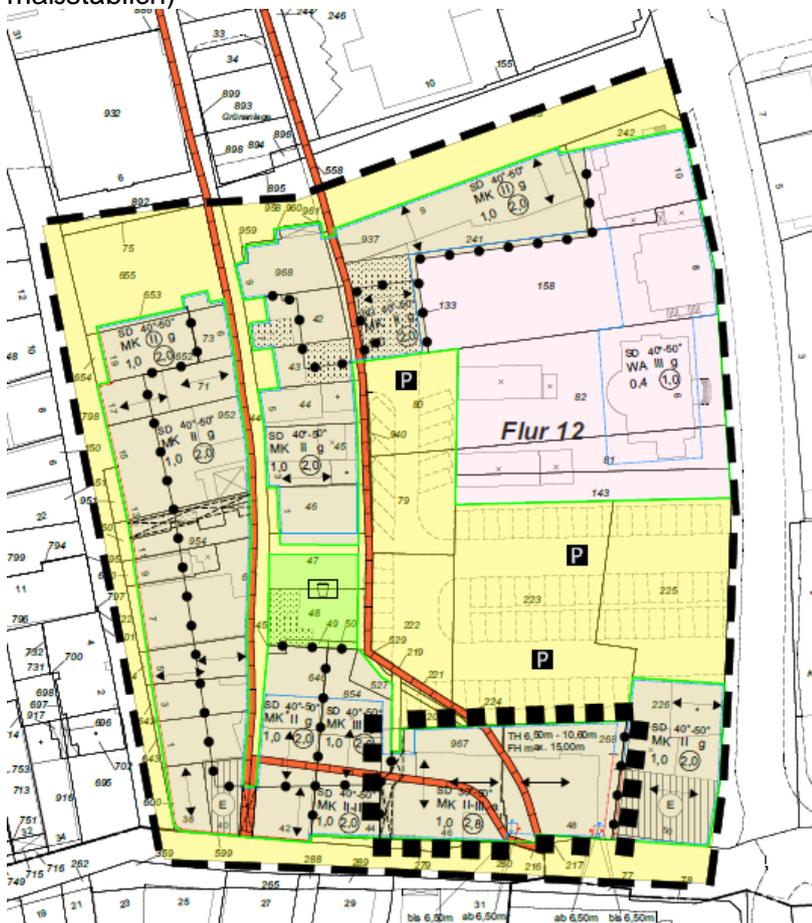
#### Verfahrensstand:



Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Auszug aus dem rechtskräftigen Stands des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Ostwall“ (nicht maßstäblich)



**Auszug Mailverkehr zum möglichen Ersatzneubau „Wallgasse“ (01.03.2023, geschwärzt)**

Sehr geehrter Herr Otto,

ich hatte heute bereits ein sehr aufschlussreiches Gespräch mit Frau Wansing die mir schon viele Fragen beantworten konnte.

Konkret geht es um das Grundstück Wallgasse 7/Flurstück 42.

Die Idee war hier eine Barrierefreie Wohnung im EG sowie eine weitere Wohneinheit im Obergeschoss zu schaffen.

Bei der Gestaltung wären wir völlig offen bzw. würden uns auch gerne den neu gestalteten Gebäuden hinter dem Hotel anschließen.

Lt. Bebauungsplan müssten wir aber ein Geschäftshaus mit z.B. Betriebsleiterwohnung erstellen. Im Hinblick auf bereits viele Leerstände in der Innenstadt und die restliche Bebauung in der Wallgasse, die ja keine Geschäfte hat, stellen wir uns die Frage ob es hier Möglichkeiten zur o.g. Planung geben würde?

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist sicherlich mit einem erheblichen Zeit- und Kostenfaktor verbunden und würde dann für uns z.Z. nicht in Frage kommen. Bevor ich ihre Zeit in Anspruch nehmen können sie sich ja vielleicht bei Gelegenheit ein Bild vor Ort machen oder kennen eventl. sogar das Grundstück (hinter der Eisdiele San Remo) und können das ein oder andere bereits ausschließen. Da ich bei der Stadt als **XXX** beschäftigt bin könnte ich natürlich nach Absprache auch zum Objekt kommen. Falls nach ihrer Meinung der Aufwand/Kosten für diese Aktion zu hoch ist wäre ich auch hier für eine ehrliche Antwort dankbar.

Vielen Dank schon mal

Mit freundlichen Grüßen

**Der Antragssteller**