

Amt für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdrucksache Nr. 047/2007  
-öffentliche Sitzung-**B e s c h l u s s v o r l a g e****TOP: Entwurf für ein Büro- und Geschäftshaus am Sternplatz****Vorgesehene Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt

Rat der Stadt Lüdenscheid

**Termine:**

21.03.2007

02.05.2007

07.05.2007

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des modifizierten Entwurfes des Architekturbüros Schnabel Krach das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen und die notwendigen Verträge vorzubereiten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Einmalige Ausgaben:      | €     |
| Lfd. jährliche Ausgaben: | €     |
| Deckung:                 | HHSt. |

Es entstehen der Stadt nur die nicht vom Vorhabenträger zu tragenden Verwaltungskosten.

**Grundlage der Aufgabe:**

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Diese erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan vom 20.09.2006.

## **Begründung:**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 20.09.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 806 „Altenaer Straße / Sternplatz“ aufzustellen. Dieser soll für den Bau eines Büro- und Geschäftshauses am Sternplatz die notwendige planungsrechtliche Sicherheit schaffen. Grundlage der Bebauung ist das Wettbewerbsergebnis zur Umgestaltung des Rathauses und des Rathausumfeldes, das an der nördlichen Kante des Sternplatzes im Bereich des jetzigen „Gänsegärtchens“ einen solchen Neubau vorsieht, um die dortige Platzkante räumlich zu definieren.

Aus städtebaulicher Sicht ist es notwendig, dem Sternplatz im dortigen Bereich durch einen Gebäuderiegel, der bis an das Rathaus reicht, eine baulich-räumliche Kontur zu geben. Gleichzeitig soll das neue Büro- und Geschäftshaus die Ecksituation zur Altenaer Straße betonen.

Es gibt das Interesse eines Privatinvestors, der auch Eigentümer der Immobilie Altenaer Straße 1 ist, beide Grundstücke mit einer zusammenhängenden Bebauung zu bebauen. Das Eckgebäude und der Gebäudeteil an der Altenaer Straße sollen sich dabei durch eine differenzierte Fassadengestaltung klar unterscheiden lassen.

Gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsergebnis des Büros MRLV sehen die aktuellen Planungen des Investors einen um ca. 1,80 höheren Gebäudekubus vor, der um ca. 0,8 m in Richtung Rathaus verschoben werden soll. Die vergrößerte Höhe ist darauf zurückzuführen, dass eine Standard-Geschosshöhe von ca. 3,50 m für die Bürogeschosse angenommen worden ist, die Verschiebung in Richtung Rathaus liegt darin begründet, dass sich mit dem geplanten Abriss des Gebäudes Altenaer Straße 1 eine geänderte Straßenflucht in der Altenaer Straße ergibt. Weiterhin ist angedacht, den Sternplatz an der Ecke des neuen Gebäudes abzusenken, um einen Eingang höhengleich mit dem Neubau des Sterncenters zu erhalten. Dafür muss jedoch die geplante Stufenanlage um eine Sitzstufe erhöht werden.

Die Forderungen, die der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner Sitzung am 21.02.2007 formuliert hat (Vergrößerung der Unterschneidung auf 2 m, Rückspringen der Treppenanlage bis auf die Höhe der Säule, Fassadengestaltung der Obergeschosse des Gebäudeteils in der Altenaer Straße), sind aufgenommen und bereits in die Planung eingearbeitet worden.

Für die wesentliche Frage der Gestaltung der Fassade des Eckgebäudes kommen nunmehr die nachfolgenden aufgeführten zwei Planungsvarianten in Betracht:

### **Modifizierter Entwurf Schnabel Krach (Anlage 1):**

Der modifizierte Entwurf des Architekturbüros Schnabel Krach aus Neuenrade sieht einen Gebäudekubus vor, der die Materialität der Rathausfassade aufgreift, diese jedoch spielerisch neu interpretiert und damit einen deutlich eigenständigen Charakter aufweist. Entgegen dem Wettbewerbsergebnis erfolgt die Einrückung der Fassade an der Altenaer Straße und die Fassadenausbildung als Glasgeschoss nur über eine Höhe von zwei (anstelle von drei) Etagen, da im dritten Geschoss nunmehr kein Einzelhandel sondern eine Büronutzung vorgesehen ist. Dadurch wird die kubische Architektur des Würfels betont und die Nutzung des Gebäudes an der Fassade ablesbar.

### **Entwurf MRLV (Anlage 2):**

Auch bei der Realisierung des Wettbewerbsergebnisses sind die o.a. angeführten Modifikationen (größere Gebäudehöhe, verbreiterte Altenaer Straße, Absenkung des Sternplatzes) in die Planungen einzuarbeiten. Gegenüber dem neuen Entwurf des Architekturbüros Schnabel Krach ist das 2. Obergeschoss hier als Glasfassade ausgebildet und eingerückt, es soll jedoch als Bürogeschoss genutzt werden. Durch das zusätzliche Glasgeschoss wirkt der Entwurf transparenter. Im Übrigen entspricht diese Variante dem Wettbewerbsergebnis von MRLV und nähert sich damit - einschließlich der geplanten Sonnenschutzlamellen - eher der Rathausfassade an, ohne ganz seine Eigenständigkeit aufzugeben.

Beide Varianten sind in ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität zu begrüßen, so dass aus fachlicher Sicht die Realisierung beider Entwurfsalternativen in Frage kommt und zu einer Bereicherung der Lüdenscheider Innenstadt beitragen würde. Allerdings liegt eine Investitionszusage des Vorhabenträgers nur für die modifizierte Entwurfsvariante des Büros Schnabel Krach vor. Eine Realisierung des Entwurfes des Büros MRLV wird im Gegensatz dazu vom Vorhabenträger hauptsächlich mit der Begründung abgelehnt, dass eine Vermietung des zweiten Obergeschosses für Büro Zwecke an der Ausbildung einer Glasfassade scheitert.

Um den städtebaulich bedeutsamen letzten Baustein der im Wettbewerb definierten Umgestaltung des Rathausumfeldes nun umzusetzen, schlägt die Verwaltung daher vor, auf Grundlage des neuen Entwurfes vom Büro Schnabel Krach das weitere Bebauungsplanverfahren voranzutreiben und die notwendigen Verträge vorzubereiten.

Lüdenscheid, den .04.2007

In Vertretung:

Theissen  
Beigeordneter

**Anlagen:**

Anlage 1 - Entwurf Schnabel Krach

Anlage 2 - Entwurf MRLV