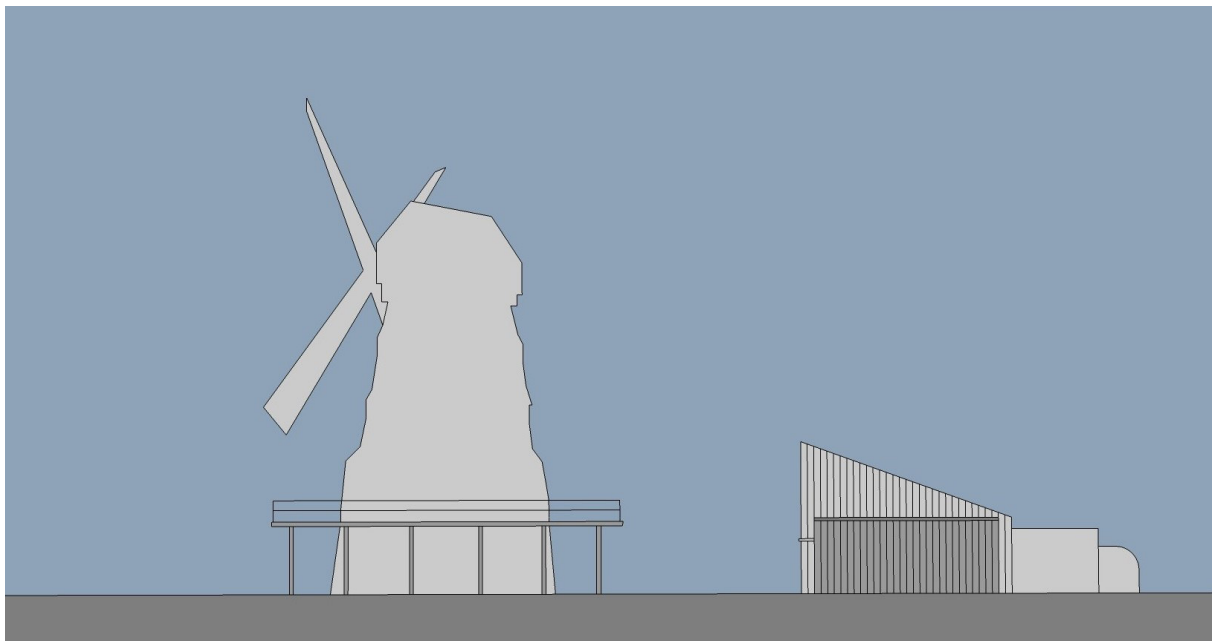


Das „Neue Mühlenhaus“: Gemeinschafts- und Backhaus der Windmühle Lette

von Peter Petersen



Südostansicht der Windmühle Lette mit dem „Neuen Mühlenhaus“.
Skizze: Dipl.-Ing Andreas Brückner, Berlin in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing Peter Petersen
für das Büro für Baugeschichte und Denkmalpflege, Dipl.-Ing. Peter Petersen, Berlin.

Lette (Stadt Coesfeld), den 12.08.2024

Das „Neue Mühlenhaus“, Gemeinschafts- und Backhaus der Windmühle Lette

Vorbemerkung

Die folgenden Ausführungen dienen dazu, einen gewünschten Neubau auf dem Grundstück des Baudenkmals Windmühle Lette, Mühlenesch 170 in 48653 Coesfeld-Lette zu beschreiben, um eine erste vorläufige Einschätzung der baurechtlichen Umsetzbarkeit erhalten zu können.

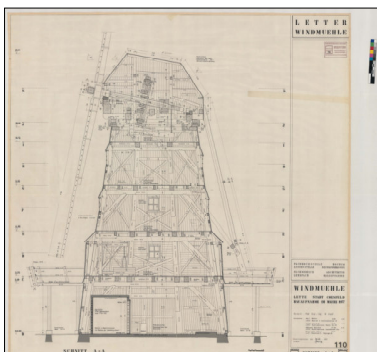
Da der Windmühle als Wahrzeichen von Lette eine herausragende städtebauliche Bedeutung für den Coesfelder Ortsteil zukommt, das Grundstück im Außenbereich von Lette gelegen ist und die von 1813 stammende Windmühle vermutlich das bedeutendste Baudenkmal der ehemaligen Gemeinde Lette ist, werden an jeden zu planenden Ergänzungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft der Mühle besondere baurechtliche und denkmalpflegerische Anforderungen gestellt. Um zu klären, ob ein ausschließlich dem Baudenkmal dienender Neubau möglich ist und welche baurechtlichen Erfordernisse für ihn gelten, wird im Folgenden ein Vorentwurf für ein „Neues Mühlenhaus“ vorgestellt. Es beinhaltet ein vorläufiges Raumprogramm und eine erste skizzenhafte Umsetzung, um eine Vorstellung eines solchen Baukörpers und dessen Bezug zur Mühle zeigen zu können. Diese planerischen Überlegungen sollen dazu dienen, die baurechtlichen Fragen in diesem einzigartigen Sonderfall klären zu helfen.

Die Letter Windmühle



Das Letter Mühlengehöft von Südosten im Morgenaufgang. Foto: Petersen, 2013.

Bei dem am 14.01.1983 eingetragenen Baudenkmal Windmühle Lette (ID: DE_05558012_A_12) handelt es sich um eine Kappenwindmühle, einen einstöckigen, achteckigen Galerieholländer mit Steert, 1813 am bestehenden Ort von Anton Hülskamp errichtet. In direkter Nachbarschaft liegt das ebenfalls als Baudenkmal eingetragene ehemalige Müllerhaus von 1844. Seit 1842 wurde die Mühle von der Familie Rütter gepachtet, seit 1891 war sie bis 2023 in kontinuierlichem Besitz der Familie Rütter. Seit letztem Jahr besitzen Paul Josef Königsmann, Mühlenesch 170 in 48653 Coesfeld und Hans Michael Rütter, Borkener Str. 40 in 48712 Gescher zu gleichen Teilen das heutige **Mühlengrundstück der Gemarkung Lette, Flur 6, Nr. 476**.



Schnitt durch die Windmühle Lette, Bauaufmaß von 1977.

Die Letter Windmühle zeichnet sich durch eine bauzeitliche Holzständerkonstruktion mit ebenerdiger Anlieferung, drei darüberliegenden Böden und Kappe aus. Es sind nur wenige Instandsetzungsmaßnahmen an der Konstruktion zu verzeichnen. Die vorhandene Mahltechnik der Kornmühle ist funktionstüchtig. Bis auf den älteren Steingang stammt die technische Ausstattung mit Walzenstuhl und Mehlsiebmaschine/Plansichter einschließlich der Elevatoren und Transmissionen aus dem Jahr 1937. Die heutige Erscheinung der Windmühle mit schindelgedeckter Kappe, der Turmbereich mit Stützschalung, Steert und Galerie stammt von 1969. Hinzu kommen die neuen Mühlenflügel aus der Zeit nach 2000. Gut 50 Jahre nach der letzten umfassenden Instandsetzung müssen nicht beseitigte Mängel aus der Zeit vor 1937 und der aktuelle Instandhaltungsrückstand beseitigt werden. Die für 2025 dazu geplante denkmalgerechte bauliche Maßnahme

Windmühle Lette - Mühlenesch 170 - 48653 Coesfeld-Lette
Das „Neue Mühlenhaus“: Gemeinschafts- und Backhaus der Windmühle Lette
© Dipl.-Ing. Peter Petersen – Denkmalarchitekt/Bauforscher - Methfesselstr. 45 - 10965 Berlin

wird sowohl von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld als auch vom Sachbereich Technische Kulturdenkmäler des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) inhaltlich und fachlich unterstützt.

Das Mühlengrundstück Mühlenesch 170 in 48653 Coesfeld (Gemarkung Lette, Flur 6, Nr. 476)

Das heutige Mühlengrundstück lag 1813 bei der Erbauung der Windmühle noch weit außerhalb der damaligen Gemeinde Lette an einem nach Nordwesten führenden Ausfallweg. Die Feldfluren waren noch gänzlich anders als schmale Streifenfluren organisiert. Als einziges weiteres Gebäude kam 1844 das Müllerhaus auf einer Nachbarflur dazu. Beide Gebäude sind unten auf der Karte „Gemeinde Lette. Charte der Flur [?] Horst Esch“ (genordeter unmaßstäblicher Ausschnitt) zu sehen. Die 1826 gezeichnete Karte wurde bei Veränderungen in den Folgejahren kontinuierlich nachgetragen.



Die weitere Grundstücksentwicklung war vielfältig und ist nur sehr aufwendig darzustellen. 2024 zeigt das Grundstück die unten gezeigte Form. Es weist neben der Mühle keinen weiteren Baukörper auf. Das Müllerhaus liegt abgetrennt auf einem eigenständigen Grundstück.



Das Mühlengrundstück Nr. 476 ist längsrechteckig in nördöstlich/südwestlicher Richtung orientiert. Nach Nordwesten schließen die zum Müllerhaus gehörenden Grundstücke Nr. 446 und 447 an, die dem Miteigentümer des Mühlengrundstücks, Paul Josef Königsmann, gehören. **Der Miteigentümer ist damit unmittelbarer Nachbar der Mühle.** Nach Nordosten schließt das als Feld genutzte Grundstück 478 an. Nach Südosten befindet sich ein Weg, der die Straßen Horstesch und Mühlenesch miteinander verbindet. Im Besitz der Stadt Coesfeld wird er in seiner ganzen Breite von 6,00 m etwa 45 Meter als

Windmühle Lette - Mühlenesch 170 - 48653 Coesfeld-Lette
Das „Neue Mühlenhaus“: Gemeinschafts- und Backhaus der Windmühle Lette
© Dipl.-Ing. Peter Petersen – Denkmalarchitekt/Bauforscher - Methfesselstr. 45 - 10965 Berlin



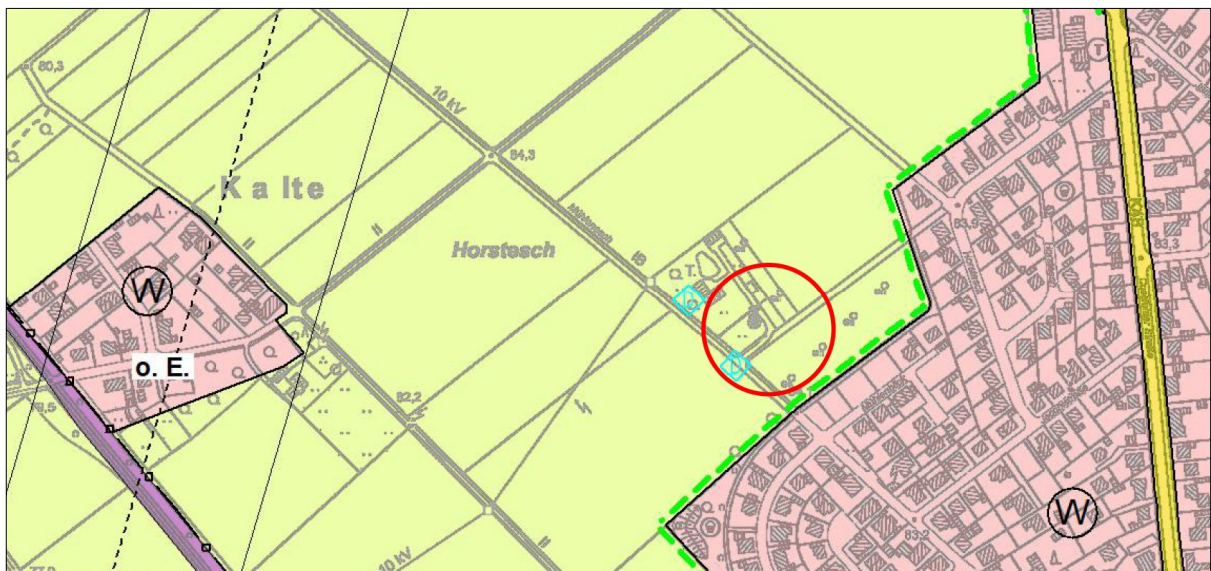
Die Zufahrt zur Mühle erfolgt von der Straße Mühlenesch aus und führt über einen städtischen Weg. Foto: Petersen, 2024.

Zufahrt zur Mühle genutzt und besitzt zur Straße Mühlenesch eine kleine Aufweitung. Hinter dem Grundstück läuft er lediglich noch als kleiner Trampelpfad an der südöstlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 478 weiter. Nach Südwesten schließlich begrenzt die leicht schräg verlaufende Straße Mühlenesch den südwestlichen Teil des Grundstücks. Die Grundstückslängen betragen (von Nordosten nach Nordwesten), 25,50 m, 55,20 m, 4,90 m, 21,30 m und 64,10 m und ergeben eine **Mühlengrundstücksfläche von 1.510 qm.**

Der baurechtliche Rahmen des Mühlengrundstücks Mühlenesch 170

Nicht nur das Grundstück selbst, sondern auch das Umfeld des ehemaligen Mühlengehöfts hat sich deutlich verändert. Der Ortsteil Lette ist in den letzten vierzig Jahren bis nahe an die Mühle herangerückt. Die nach dem Bebauungsplan „Jakobistraße“ nach 1984 und nach dem Bebauungsplan „Mühlenesch (Lette)“ nach 1993 entstandenen Einfamilienhaussiedlungen sind nur noch durch ein Feld von der Mühle entfernt. Entsprechend liegt das Mühlengrundstück heute unmittelbar hinter dem Ortsausgangsschild von Lette an der Straße Mühlenesch.

Im Außenbereich gelegen weist der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld von 1975 und 1979 für Lette in der Fassung von Juli 2022 neben der Mühle als Baudenkmal das Mühlengrundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus (Planausschnitt siehe unten; das Mühlengrundstück ist rot eingekreist). Für das geplante Vorhaben gilt baurechtlich damit der § 35 des Baugesetzbuches „Bauen im Außenbereich“.



Das Vorhaben „Neues Mühlenhaus“ soll ausschließlich dem Erhalt und dauerhaften Bestand des Baudenkmals „Windmühle Lette“ dienen. Der seit 1813 als Getreidemühle existierende „zulässigerweise errichtete gewerbliche Betrieb“ (gemäß §35-(4)-6 BauGB) konnte durch die 1937 erneuerte Mühlentechnik bis in die Gegenwart hinein seine Produktion, wenn auch in einem bescheidenen Umfang,

aufrechterhalten. Das Herstellen von Mehlprodukten wird auch die für 2025 geplante denkmalgerechte Sanierung der Letter Mühle weiterhin sicherstellen. Geplant ist dazu, wenn denkmalpflegerisch zu vertreten, sogar die Wiedergewinnung des Windbetriebes. Die Funktionstüchtigkeit der Mühle sehen auch die beteiligten, zuständigen Denkmalbehörden als wichtiges Ziel der denkmalgerechten Sanierung an.

Als Mühlenbetrieb allein kann aber eine kontinuierliche Instandhaltung des historischen Mühlengebäudes und damit dessen dauerhafter Erhalt des für die Stadt Coesfeld so herausragenden Baudenkmals nicht gewährleistet werden. Daher ist im Falle der Letter Mühle eine „Nutzungsänderung“ im Sinne einer Nutzungserweiterung geplant. Eine „Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden (ist möglich), wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient“ (§35-(4)-4. BauGB).

Bereits im Jahr 1969 erhielt das Mühlengebäude eine neue ergänzende Funktion als **Wahrzeichen** der damals noch selbständigen Gemeinde Lette! Dies geschah durch einen aufwendigen Umbau der Mühle mit einer Neuausrichtung seiner Flügel in Richtung Lette, der Neuerrichtung einer ursprünglich vorhandenen Galerie und der Neugestaltung seiner Außenhaut. Diese neue Aufgabe war aber alleinig auf Außenwirkung bedacht, ohne die eigentliche Funktion als Mühlenbetrieb zu stärken. Das reichte für eine kontinuierliche Sicherung des Baudenkmals nicht! Das neue Vorhaben dagegen stärkt die Funktion der Mühle als Mehlproduzent. Das Vor-Ort-Erlebnis einer traditionellen Mehlfertigung und die dort unmittelbar hergestellten Mehlprodukte sollen als Ausgangspunkt dienen, um im geplanten benachbarten „Neuen Mühlenhaus“ diese Produkte entweder kaufen zu können oder dort unmittelbar weiterzuverarbeiten. Mit der Mühle im Mittelpunkt soll ein Gemeinschaftshaus mit integriertem Backhaus entstehen, dessen spezifische Ausrichtung auf regenerative Energien und auf ökologisches Bauen sowie vor allem auf biodynamische Getreideverarbeitung ausgerichtet ist und damit inhaltlich unmittelbar auf die Letter Mühle Bezug nimmt. Das Vorhaben „Neues Mühlenhaus“ ist also als eine „bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs“ gemäß §35-(4)-6 BauGB zu verstehen. Ohne diese erweiterte inhaltliche Ausrichtung des gewerblichen Betriebs „Windmühle Lette“ ist der dauerhafte Erhalt des Baudenkmals nicht gewährleistet. Der Neubau wird ausschließlich dem Baudenkmal dienen.

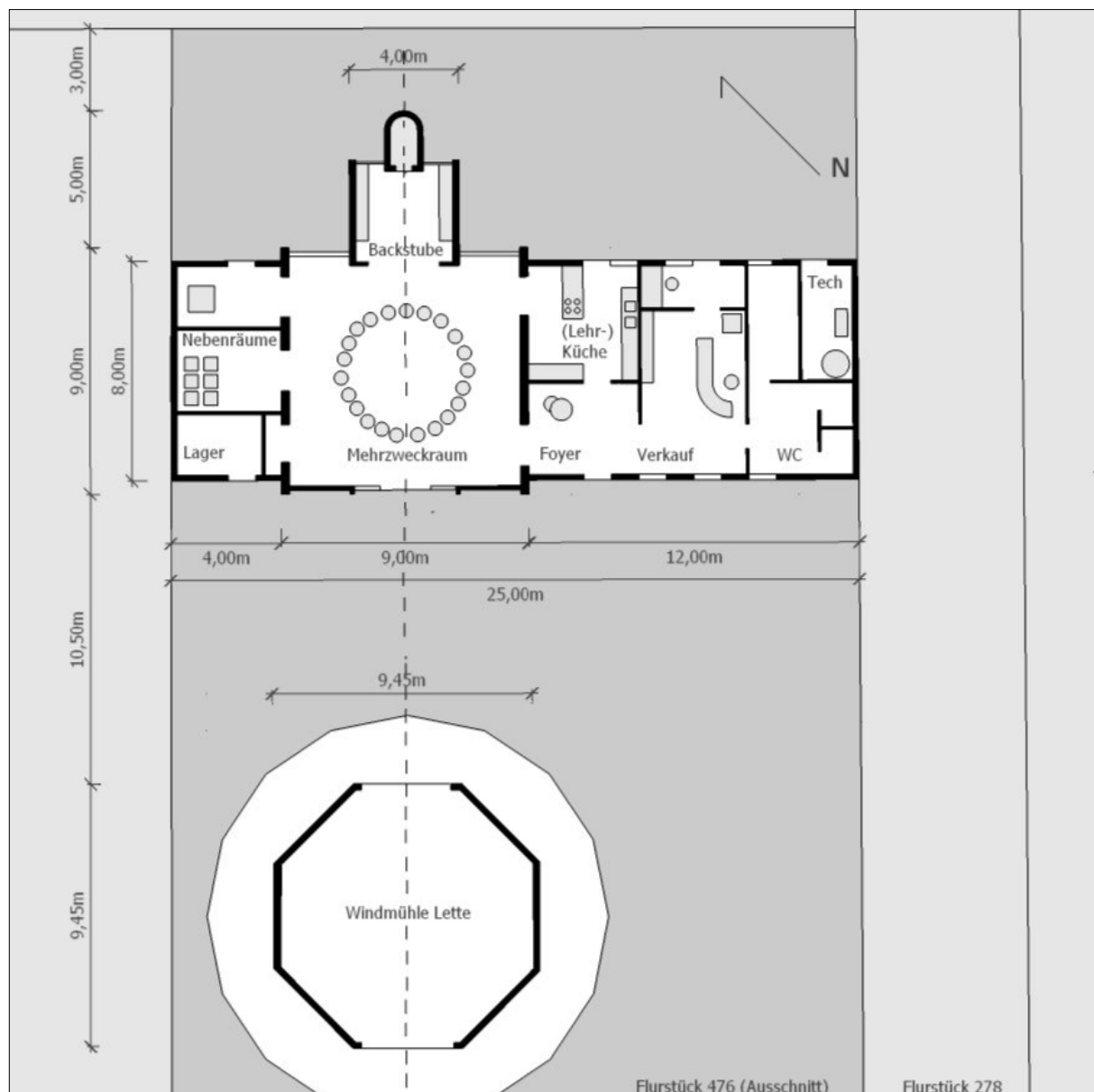
Um diese Neuausrichtung als Gemeinschafts- und Backhaus angemessen mit Leben füllen zu können, ist das Vorhaben „Neues Mühlenhaus“ auf Personengruppen von ca. 30 bis 35 Personen ausgerichtet. Nur so sind regelmäßige Besuche von Kindergärten, Schulklassen und nicht zuletzt Letter Bürger und Bürgerinnen gewährleistet. Immer steht die Mühle im Zentrum der Anlage. Und wenn entsprechend mit dem in der Letter Mühle gemahlenen Getreide wieder gemeinschaftlich Brot gebacken werden kann, gibt es für die in der Mühle hergestellten Mehlprodukte auch wieder einen ortsnah gebundenen Absatzmarkt. Dieser erweiterten Funktion entsprechend, soll gemäß §35-(4)-6 BauGB „die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen“ sein, wie im Folgenden dargestellt:

Das Raumprogramm

Werden als wichtige Zielgruppe dieses neuen Gemeinschaftshauses Kindergärten und Schulklassen angesehen, so muss es geringstenfalls für Gruppen von 30 bis 35 Personen ausgelegt sein. Dies erfordert einen Mehrzweckraum von mindestens 70 qm. Hinzu kommt der große Backofen, der zum ge-

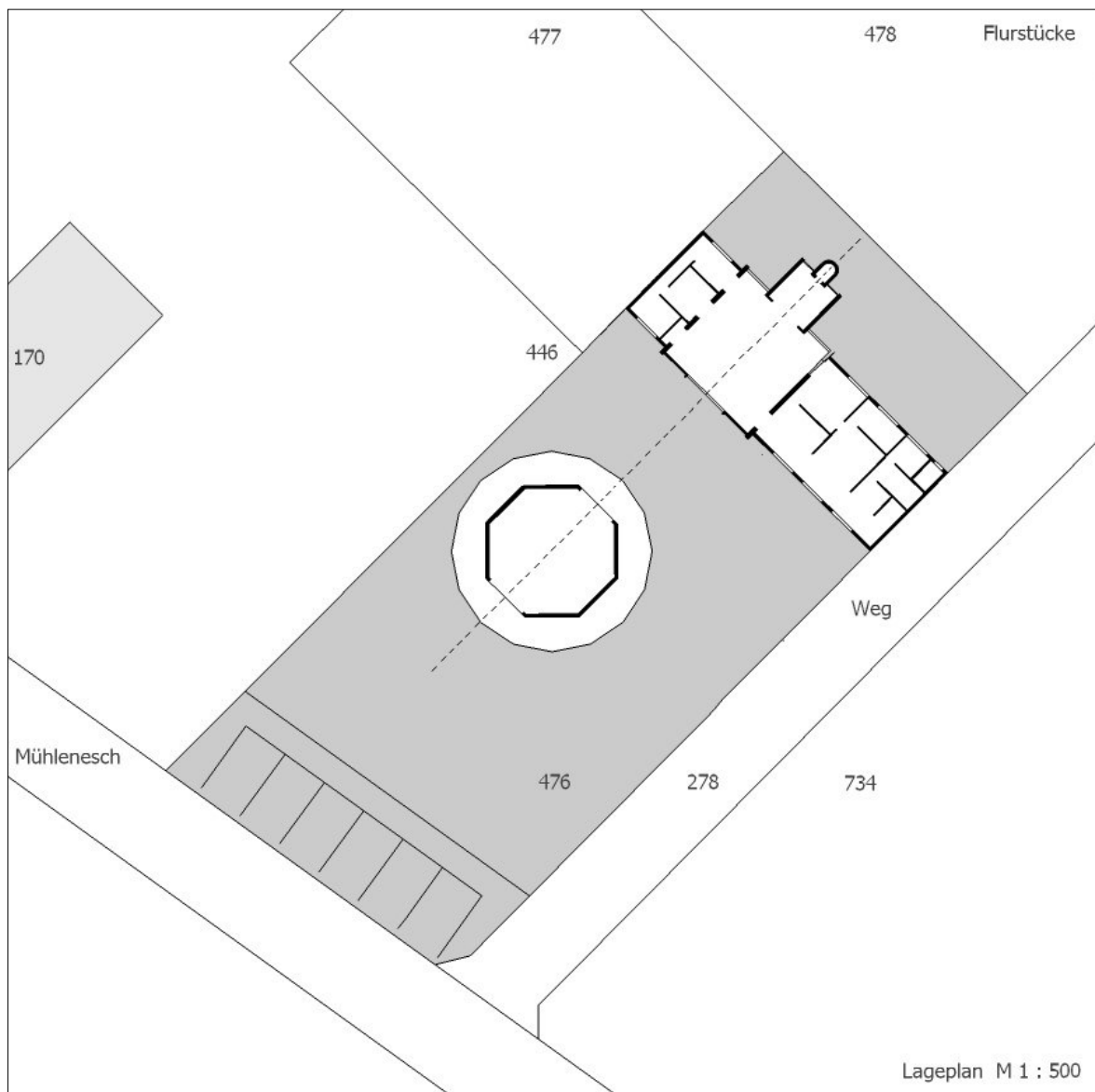
Windmühle Lette - Mühlenesch 170 - 48653 Coesfeld-Lette
Das „Neue Mühlenhaus“: Gemeinschafts- und Backhaus der Windmühle Lette
 © Dipl.-Ing. Peter Petersen – Denkmalarchitekt/Bauforscher - Methfesselstr. 45 - 10965 Berlin

meinschaftlichen Verbacken des in der Windmühle hergestellten Mehls zu Brot an „Letter Backtagen“ genutzt werden soll. Er soll mit einem vorgelagerten Backraum versehen sein. Für das „Neue Mühlenhaus“ ist ein Eingang mit kleinem Foyer und Garderobe vorzusehen, eine WC-Anlage mit Besucher- und getrennter „Betreiber“-Toilette, auch für die Mühlenbesichtigungen selbst, ist zwingend erforderlich. Wichtig ist selbstverständlich auch ein Verkauf mit Lager für die in der Mühle hergestellten Produkte und eine Lehrküche für Kinder und Jugendliche, um aus den Produkten der Letter Mühle vor Ort ein essbares Produkt herzustellen. Hier können sie dann den Prozess vom Korn über das Mehl hin zum Brot als Ganzes erfahren! Da das Gebäude den aktuellen ökologischen Anforderungen (Photovoltaikanlage/Wärmepumpe) entsprechen sollte, wären auch ausreichend Raum für die Haustechnik (etwas für einen Stromspeicher) vorzusehen. Für das eingeschossig, nicht unterkellert geplante Gebäude ist angesichts der gewünschten Aufgaben eine Bruttogrundrissfläche von 230 qm vorzusehen. Die folgende Skizze zeigt erste Überlegungen zum Raumbedarf und zur Raumaufteilung. Wichtig erschien den Verfassern, dass der unmittelbare Bezug zur Mühle sich auch entwurflich widerspiegelt.



Die Anordnung auf dem Grundstück und der Bezug zum Baudenkmal

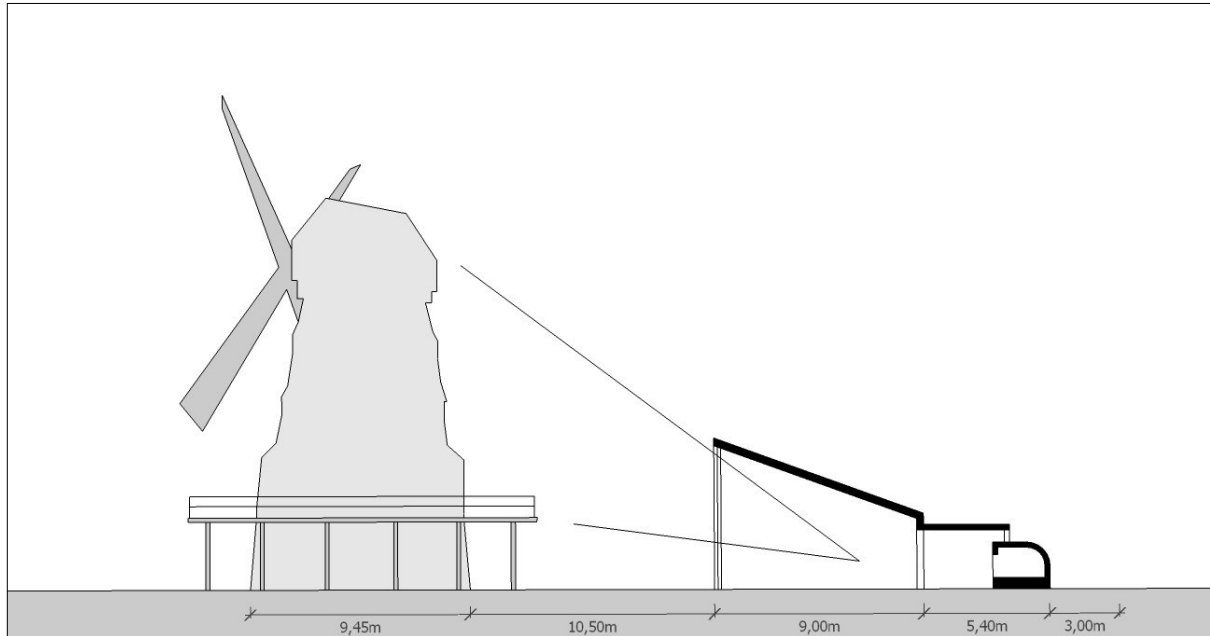
Nach Rücksprache mit den beteiligten Denkmalämtern wurde für die Anordnung des „Neuen Mühlenhauses“ die nordöstliche Fläche hinter der Mühle bevorzugt, da so ein neues Gebäude den Blick von der Straße auf die Mühle nicht behindert. Das neue Objekt liegt von dort aus gesehen „hinter“ der Mühle. Für die ersten Skizzen wurde die Fläche nordöstlich der Zufahrt zum Müllerwohnhaus (Wohnhaus Königsmann) und der nordöstlichen Grundstücksgrenze für einen Vorentwurf genutzt. Der neue längsrechteckig orientierte Baukörper schafft einen „Rückhalt“ hinter der Mühle und nimmt mit einer geringen Bauhöhe Rücksicht auf das Baudenkmal. Nur der Mehrzweckraum als wichtigster Raum des „Neuen Mühlenhauses“ öffnet sich leicht erhöht zum Baudenkmal hin.



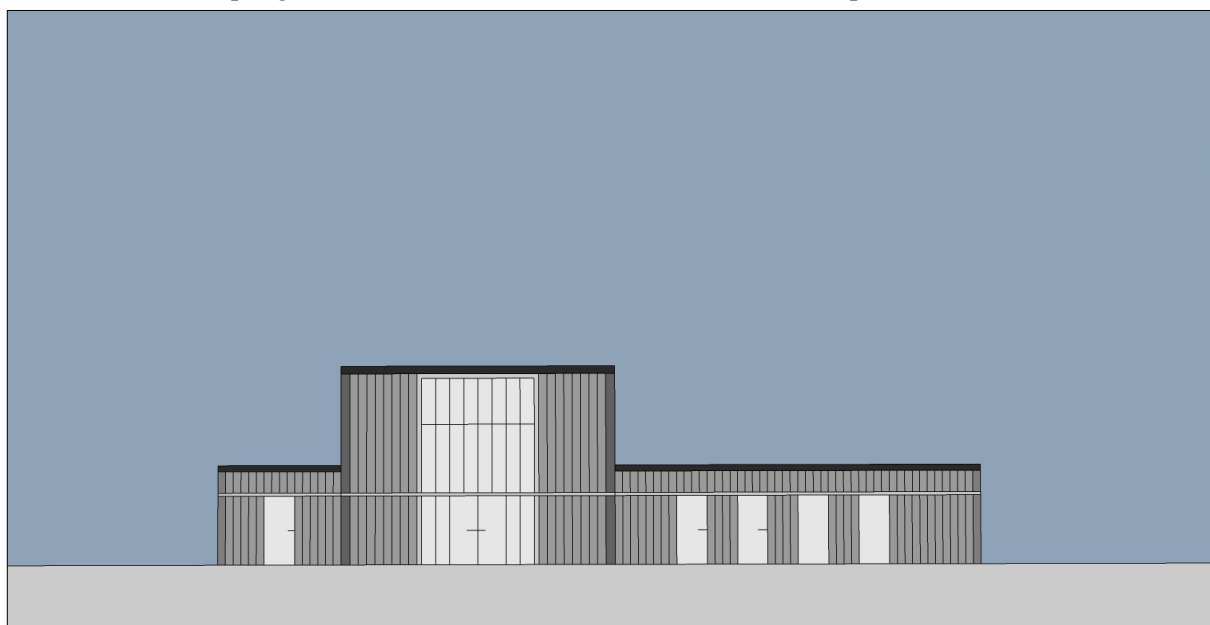
Damit nimmt der Vorentwurf unmittelbar Bezug auf das Mühlengebäude. Der Mehrzweckraum und das Backhaus nehmen die Mühlenachse auf und stellen mit dieser Ausrichtung den Windmühlkörper in das Zentrum des neuen Gebäudes. Das sich zur Mühle öffnende Pultdach schafft eine direkte Sicht vom

Windmühle Lette - Mühlenesch 170 - 48653 Coesfeld-Lette
Das „Neue Mühlenhaus“: Gemeinschafts- und Backhaus der Windmühle Lette
© Dipl.-Ing. Peter Petersen – Denkmalarchitekt/Bauforscher - Methfesselstr. 45 - 10965 Berlin

Mehrzweckraum auf die Mühle und verbindet damit beide Gebäude. Die Mühle mit sich drehenden Flügeln kann von hier aus wetterunabhängig unmittelbar erlebt werden. Trotzdem bleibt der neue Baukörper hinter dem Mühlenturm verdeckt (siehe Schnittskizze). Dadurch wird verhindert, dass sich das neue Vorhaben in den Vordergrund drängt. Die in direkter Nachbarschaft zum Denkmal erforderliche bauliche Zurückhaltung wird damit erfüllt.



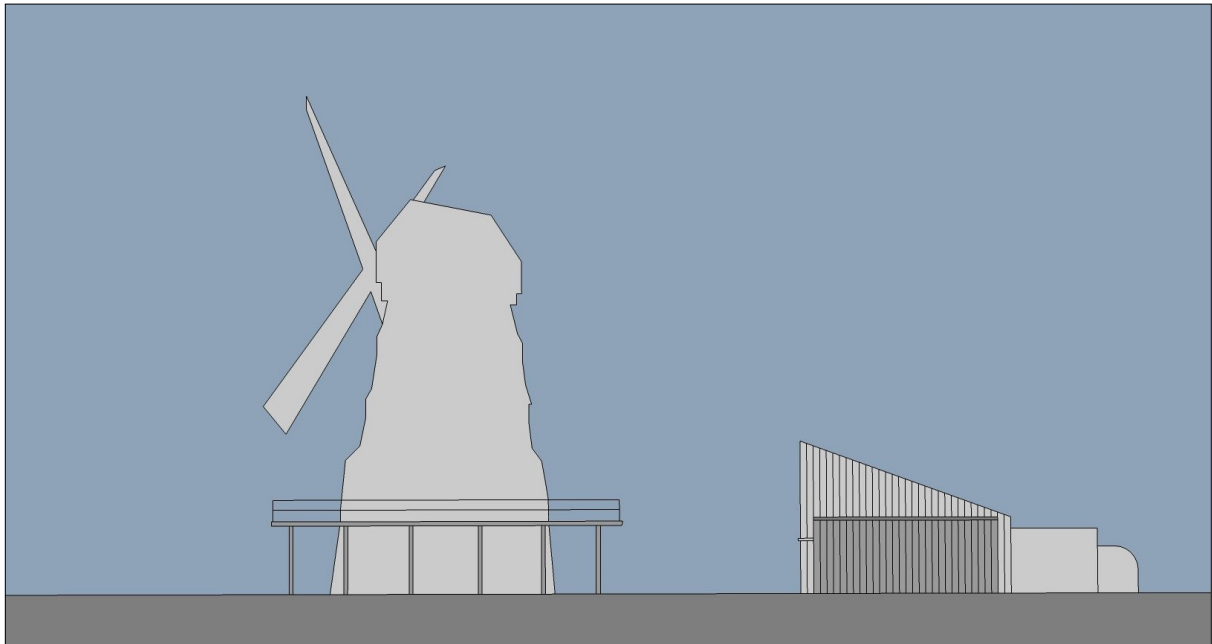
Der Baukörper selbst ist nicht unterkellert und ebenerdig geplant. Mit einem Flachdach versehen soll er nur 3,25 m hoch werden. Einzig der zentrale Mehrzweckraum ist mit einer Größe von 9 mal 9 m und durch ein auf 6,50 m ansteigendes Pultdach hervorgehoben. Dieses Pultdach ermöglicht erst die Sicht auf die Mühle und stellt den Bezug zum Baudenkmal her (Südwestansicht unten). Unmittelbar hinter dem Mühlenturm gelegen, drängt der Neubau sich so aber trotzdem nicht in die Straßenansicht und duckt sich denkmalpflegerisch wünschenswert hinter dem Mühlenbaukörper ab.



Windmühle Lette - Mühlenesch 170 - 48653 Coesfeld-Lette
Das „Neue Mühlenhaus“: Gemeinschafts- und Backhaus der Windmühle Lette
© Dipl.-Ing. Peter Petersen – Denkmalarchitekt/Bauforscher - Methfesselstr. 45 - 10965 Berlin

Bei dem nach Nordosten an den Mehrzweckraum anschließenden Backhaus mit „Backstube“, das ebenfalls in die Mühlenachse gestellt ist, besteht wahrscheinlich die Notwendigkeit, es massiv auszuführen, um dem Brandschutz gerecht werden zu können. Der Hauptbaukörper des „Neuen Mühlenhauses“ ist dagegen als Holzständerkonstruktion denkbar, der gedämmt den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz entsprechen sollte. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des südöstlich ausgerichteten Baukörpers wäre daher wünschenswert.

Der Brutto-Rauminhalt des skizzierten Neubaus beträgt dank seiner niedrigen Ausführung insgesamt nur ca. 870 cbm. Um die 230 qm Bruttogeschossfläche hinter der Mühle platzieren zu können, wurde an beiden Seiten bis an die jeweilige Grundstücksgrenze geplant. Die Abstandsflächen gemäß § 6 (5) (SGV.NRW.) von 3 m werden also nicht eingehalten. Der nach Südosten gelegene öffentliche Weg ist 6 m breit und die Abstandsfläche von 3,00 m würde gemäß § 6 (2) (SGV.NRW.) bis zu dessen Mitte führen. Für das Bauen an die Grundstücksgrenze nach Nordwesten hat der Nachbar und Miteigentümer des Mühlengrundstücks bereits seine Zustimmung signalisiert. Dies gilt gleichermaßen auch für ggf. notwendige Änderungen an seinem Wegerecht gemäß BGB.



Das Vorhaben „Neues Mühlenhaus“ dient ausschließlich den Aufgaben der Windmühle Lette und wird das Gebäude dauerhaft mit neuem Leben und einem selbst geschaffenen erweiterten Absatzmarkt unterstützen. Nur so kann ein dauerhafter Erhalt des herausragenden Baudenkmals erreicht werden.

Lette (Stadt Coesfeld), den 23.08.2024
Peter Petersen

Alle Skizzen wurden von Dipl.-Ing. Andreas Brückner, Berlin in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. Peter Petersen im Juli 2024 für das Büro für Baugeschichte und Denkmalpflege, Dipl.-Ing. Peter Petersen Berlin, entworfen und gestaltet.