



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 18.12.2012				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: FB 3/715/2012	
Nr. 18 der TO					
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 04.12.2012	
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat		18.12.2012		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steuerhotel an der Borg“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB.

Um sicherzustellen, dass die Gebäude so umgesetzt werden, wie ihrem Entwurf zugestimmt wurde, soll die Verwaltung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechendem Durchführungsvertrag erarbeiten, der Lageplan und Fassadenansichten und das Erfordernis der Bodenbegutachtung / Beweissicherung mit aufgreift.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Nordwestlich und westlich der Straße "Borg" soll ein Hotel mit 40-50 Zimmern und steverseitiger Außengastronomie im südlichen Gebäude, sowie Apartments, Büros und Parkmöglichkeiten im nördlichen Gebäude die Standortgunst der westlichen Innenstadt nutzen und arrondieren und die Stever als Bindeglied zwischen dem offenen Landschaftsraum mit den Burgen und der Innenstadt verbinden. Die Ansiedlung eines Hotels ergänzt das Angebot in Lüdinghausen und attraktiviert die Stadt für Besucher.

Am 20. November 2012 hat eine Informationsveranstaltung im Kapitelsaal der Burg stattgefunden. Mit über 50 Bürgerinnen und Bürgern war die Veranstaltung gut besucht. Die einzelnen Wortmeldungen sind der angehängten Niederschrift zu entnehmen. Die dort vorgetragenen Anregungen sind thematisch in der Übersicht der Stellungnahmen zusammengefasst eingeflossen

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.10.2012 in der Zeit vom 23.10. bis einschließlich 23.11.2012 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die

Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2012 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind hierzu bislang eingegangen:

a) Einwender A, Schreiben vom 15.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Einwender befürchtet, dass durch die Zu- und Ausfahrt der Hoteltiefgarage der Bestandsschutz für das Wohnhaus Borg 24 nicht mehr gewährleistet sei, da für diesen Bereich mit dem vorhandenen Wohnzimmerfenster ein Hinterhof-Charakter entstehe. Die Lärmschutzwand solle Richtung Norden verschoben werden.	Die 2m hohe Lärmschutzwand zur Abschirmung der Tiefgarage soll sich kreisförmig geschwungen von der Gebäudeseite mit dem Wohnzimmerfenster des Einwenders abwenden. Sie ist nicht grenzständig vorgesehen. Mit dem Einwender ist ein Gespräch mit der Vereinbarung geführt worden, dass der Architekt prüft, ob die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt verlängert, somit steilere Rampenneigung zulässig wird und die Einfahrt somit weiter Richtung Norden geschoben werden kann. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die technische Machbarkeit der Verschiebung geprüft wird.
Die gebotene Abstandsfläche des geplanten Hotel-Komplexes zur Grundstücksgrenze sei einzuhalten.	Die durch das Gebäude ausgelösten Abstandsflächen müssen bereits aufgrund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Der Anregung ist zu folgen.
Es solle vor Baubeginn eine Beweissicherung stattfinden, um durch den Neubau entstehende Schäden an seiner Bausubstanz nachweisen zu können.	Eine Beweissicherung kann nicht planungsrechtlich im Bebauungsplan verankert werden. Sie wird aber dem Bauherren empfohlen, um späteren Auseinandersetzungen vorzubeugen. Der Anregung kann nicht im Bebauungsplan gefolgt werden, wird dem Bauherrn jedoch im Durchführungsvertrag mitgegeben.
Der Grenzzaun (-Hecke) müsse nach Beendigung der Bauphase wieder in ordnungsgemäßen Zustand versetzt werden.	Die Bauarbeiten müssen so stattfinden, dass das Grundstück des Einwenders nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Der Anregung kann nicht im Bebauungsplan gefolgt werden, wird aber im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen sein.
Der Einwender verweist auf eine juristische Auseinandersetzung von 1989, wonach ihm das Eigentum an der 33m² großen Parzelle 293 (siehe Markierung im Plan) zustehe.	Im Grundbuch ist die benannte Parzelle als Eigentum der Stadt Lüdinghausen eingetragen. Sie ist aber ohnehin nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis APS:

ja:

nein:

Enthaltungen:

b) Anregungen aus der Bürgerversammlung**vom 20.11.2012 (Zusammenfassung)**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Aspekt Gründung / Wasserschäden Mehrere Bürger fürchten, dass von dem Bauvorhaben mit seinem Kellergeschoss der Tiefgarage Bauschäden durch die Wasserhaushaltung entstehen könnten. Es wird darauf verwiesen, dass man nach dem Bau der Tiefgarage unter dem ehemaligen Edeka-neukauf am Marktplatz derartige Schäden festgestellt habe. Aspekt Bürgersteig / entfallende Stellplätze / Verkehrssicherheit Es wird hinterfragt, was mit den Längsstellplätzen geschieht, die heute für Kurzzeitparker unmittelbar vor dem geplanten Hotel liegen. Hinsichtlich der Mischverkehrsfläche (shared space) gibt eine Bürgerin zu bedenken, dass sich Fußgänger und insbesondere Radfahrer auf solchen Flächen nicht immer sicher aufgehoben fühlen. Aspekt Stellplätze / Parkhaus Es wird hinterfragt, ob durch die Planung nun doch das seinerzeit abgelehnte Parkhaus verwirklicht werden solle.	Gebäude- bzw. Gewässerschäden dürfen durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst werden. Um dies zu verhindern, soll a) zur Detailplanung für die Statik und den Bauablauf ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten erstellt werden und b) eine Beweissicherung an den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Gebäuden durchgeführt werden. Eine entsprechende Verpflichtung des Investors soll in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Der Anregung wird nicht im Bebauungsplanverfahren, aber im Rahmen der Vorplanung zum Baugenehmigungsverfahren zu folgen sein. Die Kurzzeitstellplätze längs der Straße "Borg" sollen zugunsten eines 2-2,5 m breiten Bürgersteigs entfallen, zudem soll der gesamte Straßenabschnitt vor dem Vorhaben verkehrsberuhigt gestaltet werden. Die Belange der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer sollen in der Straßenplanung auf jeden Fall berücksichtigt werden. Entwürfe liegen hierzu jedoch noch nicht vor, bzw. sie sind auch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Straßenplanung zu berücksichtigen sein. Die mit dem Vorhaben geplanten Stellplätze dienen a) der Deckung der durch das Vorhaben selbst ausgelösten (bauordnungsrechtlichen) Stellplatzbedarfe b) der Verlagerung von Stellplätzen, die auf der südöstlich gegenüberliegenden geschotterten Parkplatzfläche bauordnungsrechtlich bislang für andere Vorhaben des Investors gebunden sind. Somit soll es ermöglicht werden, dass mittel- bis langfristig auch dort Bebauung stattfinden kann. Ein Parkhaus für die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen, das Lärmgutachten geht von einer geringeren Frequentierung aus. Lediglich die für die Ladenflächen vorgesehenen Stellplätze können von jedem Kunden angefahren werden. Der Anregung wird gefolgt, ein Parkhaus für die Allgemeinheit ist nicht geplant.

Aspekt Gebäudehöhe / räumliche Wirkung Eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass durch die Gebäudehöhen des Hotels und der sicherlich zukünftig auch gegenüber (Kurveninnenbereich) zu erwartenden Gebäudehöhen eine schlauchartige Wirkung entstehen könne, die dem kleinmaßstäblichen Gefüge Lüdinghausens widerspräche.	Die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers ist durch die abwechselnd III- und IV-geschossige gestaffelt. Sie orientiert sich an den Höhen, die gegenüberliegend mit "Borg 11" bereits erreicht werden, lockert sie aber durch die o.g. Abwechslung auf. Zudem werden mehrere kleine Giebel zur Borg hin ausgerichtet, auf ein durchgängiges traufständiges Satteldach (wie bspw. beim Rathaus) wird verzichtet. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass man - wenn man durch die geplanten Nutzungen nicht mehr Flächen verbrauchen möchte - stattdessen nur mit einer entsprechenden Anzahl an Geschossen reagieren kann. Naturgemäß muss hier aber auch die Maßstäblichkeit Lüdinghausens gewahrt bleiben. Die befürchtete schlauchartige Wirkung soll auch dadurch ausgeschlossen werden, dass nicht ein einzelner langer straßenbegleitender Baukörper, sondern eine platzartige Öffnung zur Mühlenstever hin vorgesehen ist. Der Anregung - soweit mit ihr beabsichtigt ist, die Gebäude niedriger auszuführen - wird nicht gefolgt.
Aspekt Nachbargebäude Borg 24 Ein Bürger weist darauf hin, dass die Tiefgaragenausfahrt und die abschirmende Mauer einen hinterhofartigen Charakter für sein südlich benachbartes Wohnhaus erzeugten. Daher sollte die Tiefgaragenausfahrt Richtung Norden verschoben werden.	Die 2m hohe Lärmschutzwand zur Abschirmung der Tiefgarage soll sich kreisförmig geschwungen von der Gebäudeseite mit dem Wohnzimmerfenster des Einwenders abwenden. Sie ist nicht grenzständig vorgesehen. Mit dem Einwender ist ein Gespräch mit der Vereinbarung geführt worden, dass der Architekt prüft, ob die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt verlängert, somit steilere Rampenneigung zulässig wird und die Einfahrt somit weiter Richtung Norden geschoben werden kann. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die technische Machbarkeit der Verschiebung geprüft wird.
Aspekt Gestaltung Parkpalette Eine Bürgerin wendet ein, dass die geplante rückwärtige Parkpalette zwar von der Straße aus nicht zu sehen sei, aber zu den Nachbarn und der Stever wirke.	Die Palette wirkt optisch hauptsächlich nach Norden, wo der dortige Angrenzer bereits seine Zustimmung geäußert hat sowie nach Osten, wohin sie einen Abstand von 6m einhält. Nach Westen hin zur Mühlenstever wird sie größtenteils von dem vorgelagerten Gebäude verdeckt. Es wird zu überprüfen sein, ob gemeinsam mit den Anliegern eine einvernehmliche, aber auch finanzierbare Gestaltung gefunden werden kann.
Aspekt zusätzliche Steverbrücke Es wird hinterfragt, wieso ergänzend zu den relativ nah benachbarten Brücken der Klosterstraße und Amtshaus eine weitere Brücke	Im Zusammenhang mit der Regionale 2016 sollen die Verbindungen des Landschaftsraumes zwischen den Burgen Vischering / Lüdinghausen

vorgesehen ist. Aspekt Sicherung der Fassadengestaltung Ein Bürger erkundigt sich, wie sichergestellt werden kann, dass tatsächlich die aufgezeigte Fassade realisiert wird. Aspekt Platzgestaltung Es wird hinterfragt, wie der sich bildende Platz gestaltet werden soll und ob er so aussehen werde wie die anderweitige Platzgestaltung zwischen Borgmühle und Gerichtsbrücke.	enger mit der Innenstadt verknüpft werden. Aus Sicht des Hotelprojektes erhofft man sich auch eine bessere Zugänglichkeit zu dessen Räumen sowie zur Aussengastronomie. Die Verwirklichung dieser Brücke ist jedoch nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes, sondern eines eigenständigen Verfahrens - auch in Abhängigkeit von der Bereitstellung von Fördergeldern. Die Fassadenentwürfe sind Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Fassadendetails wie bspw. Materialien und Farbtöne werden im Durchführungsvertrag verankert. Es ist der gleiche heimische Klinker vorgesehen, wie er beim Kubus-Bau verwendet wurde. Der Anregung wird gefolgt. Zu dem Ausbau des neuen Platzes liegen noch keine Vorstellungen vor. Die Platzgestaltungen sollen miteinander harmonieren, müssen jedoch nicht identisch sein.
---	--

Abstimmungsergebnis APS: **ja:** **nein:** **Enthaltungen:**

c) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 21.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Abteilung Bauordnung Sicht erhebt keine Bedenken, verweist jedoch auf den im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Abstandflächennachweis. Weiterhin wird angeregt, dass bei der Prüfung des Immissionsschutzes die Garagen- und Stellplatzsituation plausibel mit den erforderlichen Nutzungszeiten abzustimmen sei, vor allem, wenn auch Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden, die den Stellplatzbedarf für andere benachbarte Vorhaben sicherstellen. Im übrigen sei im späteren Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die in der Nutzungszeit eingeschränkten Stellplätze auch den gem. § 51 BauO NRW erforderlichen Bedarf tatsächlich abdecken. Der Fachdienst Immissionsschutz nennt folgende Bedenken gegen die bislang vorgesehenen Festsetzungen: Nur bei Einhaltung zahlreicher durch das Gutachten ermittelter baulicher und organisatorischer Maßnahmen könne sichergestellt werden, dass die Einhaltung der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit eingehalten werden können: - Vorbehalt der Tiefgaragenstellplätze des südlichen Baukörpers zu Nachtzeiten für	Der Anregung wird gefolgt. Seitens des planenden Architekten erfolgt eine derartige Aufstellung - welche Nutzung löst welchen Stellplatzbedarf zu welchen Zeiten aus, - wo werden diese Bedarfe zugeordnet, - welche organisatorischen Maßnahmen (bspw. Chipkarte für Hotelgäste o.ä.) müssen getroffen werden, damit das dann auch realistischerweise funktioniert Der Anregung wird gefolgt. Seitens des planenden Architekten erfolgt eine derartige Aufstellung - welche Nutzung löst welchen Stellplatzbedarf zu welchen Zeiten aus, - wo werden diese Bedarfe zugeordnet, - welche organisatorischen Maßnahmen (bspw. Chipkarte für Hotelgäste o.ä.) müssen getroffen werden, damit das dann auch realistischerweise funktioniert. Die Sicherung der festgelegten organisatorischen Maßnahmen erfolgt über den

Übernachtungsgäste des Hotels; Ausschluss für Restaurant- und sonstige Besucher - Einhausung / Abschirmung der Tiefgaragenausfahrt zum Nachbargebäude Borg 24 - Ausführung der haustechnischen Aggregate (Kühlung, Lüftung) in einer Weise, dass sie lärmtechnisch überhaupt nicht mehr ins Gewicht fallen - Beschränkung der Anlieferung / Entsorgung auf den Tageszeitraum - Beschränkung der Nutzbarkeit vom obersten Parkdeck 6 auf den Tageszeitraum - Beschränkung der Parkdecks 3-5 auf Nutzung durch Apartmentbewohner - schalldämmende Ausführung von Nordfassade, Ostfassade, Rampe, Lüftungsschächten. Somit seien nicht nur umfangreiche bauliche Lärminderungsmaßnahmen umzusetzen, sondern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sei zudem mit einer Vielzahl von organisatorischen Maßnahmen (z.B. eingeschränkte Nutzung der Parkpalette) verbunden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen in der Praxis könne den vorliegenden Planunterlagen nicht entnommen werden. Seitens des Fachdienstes Oberflächengewässer wird empfohlen den als „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen“ festgesetzten Bereich auch als Gewässerrandstreifen gem. § 90a LWG festzusetzen. Eine Stellungnahme kann vom Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung bislang nicht abgegeben werden, da hier keine Informationen über die beabsichtigte Niederschlagswasserbeseitigung vorliegen. Auf die erforderlichen Verfahren gem. §§ 58 I LWG (Anzeige Kanalnetz) und 8, 9 und 10 WHG hin (Gewässerbenutzung) - inkl. vorheriger Abstimmung mit dem Kreis - wird hingewiesen. Mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde die Planung frühzeitig abgestimmt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Konkretisierung der Brückenplanung wird ein gesondertes Verfahren erforderlich. Die Brandschutzdienststelle weist auf die üblichen, aus der BauO resultierenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise zur Löschwasserversorgung, Hydrantenanordnung, Feuerwehruzufahrten Anleiterbarkeit / Rettungswegen in Obergeschossen hin.	Durchführungsvertrag und entsprechende Nebenbestimmungen der Baugenehmigung. Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung gibt mit der Festsetzung den Bestand des Grünstreifens wieder, der aufrecht erhalten bleiben soll. Weder weiterreichende, noch reduzierende Festsetzungen sind beabsichtigt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Informationen werden im nachfolgenden Verfahren ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Die vorliegende Planung berücksichtigt die dort vorgesehene Brücke, schafft aber nicht bereits ihre planungsrechtliche Zulässigkeit. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen der Brandschutzdienststelle sollen wie üblich bei der weiteren Entwicklung und Erschließung des Gebietes berücksichtigt werden. Für die Bauleitplanung ergeben sich keine weiteren Erfordernisse. Der Anregung kann erst in der nachfolgenden
---	---

	Ausbauplanung gefolgt worden.
--	--------------------------------------

Abstimmungsergebnis APS: **ja:** **nein:** **Enthaltungen:**

d) Einwender B, Fax vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Wegen der Gründung, die der Einwender für sein eigenes Gebäude Borg 11 machen musste vermutet er, dass die Innenstadt auf Sand stehe. Deshalb hinterfragt er, ob es bei einer Absenkung des Grundwasserpegels für die großen Baugruben zu Setzungen in der Innenstadt kommen könne. Zudem bittet er um eine Überprüfung der Abstandsflächen gegenüber der "Borg 11", da er nach seiner Erinnerung mit seinem eigenen Objekt Im Jahr 1997 bereits Abstandsflächen über die Straßenmitte hinaus in Anspruch genommen habe.	In der Tat muss das Bauvorhaben so umgesetzt werden, dass keine Schäden für die benachbarte Bebauung der Innenstadt hervorgerufen werden. Daher wird zur Detailplanung für die Statik und den Bauablauf ein entsprechendes Gutachten zu erstellen sein. Der Anregung wird nicht im Bebauungsplanverfahren, aber im Rahmen der Vorplanung zum Baugenehmigungsverfahren zu folgen sein. Das Gebäude "Borg 11" hat eine Höhe von 15,13m. Die IV-geschossigen Gebäudeteile des Hotels sind mit 15,50m, die III-geschossigen Gebäudeteile 10,50m Höhe geplant. Bei beiden soll eine <i>Baulinie</i> (für Borg 11 bereits im BPlan "Münsterstraße West" festgesetzt, für das Hotel im aktuell anstehenden BPlan vorgesehen) ermöglichen, dass zur Straße Borg hin mit geringeren Abstandsflächen zu bauen ist (§ 6 Abs.16 BauO NRW). Die benannte Befreiung bzw. Baulast zur Abweichung für "Borg 11" bezog sich nicht auf Abstandsflächen zur Straße Borg, sondern zu rückwärtigen Flächen, da straßenseitig zur Borg auf die o.g. Regelung der BauO zurückgegriffen werden konnte. Insofern ergeben sich auch keine Einschränkungen für die Abstandsflächen des Hotelvorhabens. Der Anregung zur Prüfung wurde gefolgt, eine Änderung der Planung wird durch sie jedoch nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis APS: **ja:** **nein:** **Enthaltungen:**

e) Wasser- und Bodenverband , Schreiben vom 19.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Wasser- und Bodenverband bezieht sich auf die im BPlan durch gepunktete Randsignatur festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von bodenständigen Bäumen. Er weist darauf hin, dass für Unterhaltungsarbeiten an der Stever (Flussbett und Böschungen) ein mindestens 5m breiter Arbeitsstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sei. Darüber hinaus müsse die Erreichbarkeit dieses Gewässerabschnittes jederzeit auch mit	Die Planzeichnung gibt mit der Festsetzung den Bestand des Grünstreifens wieder, eine maschinelle Unterhaltung der Stever von dieser Seite aus dürfte bereits heute kaum möglich sein. Der mehr oder minder geschlossene Bewuchs entlang der Stever soll aufrecht erhalten bleiben. Der Anregung wird nicht gefolgt.

schweren Geräten (Kettenbagger, LKW etc.) gewährleistet sein.	
---	--

Abstimmungsergebnis APS: **ja:** **nein:** **Enthaltungen:**

f) LWL-Archäologie, Schreiben vom 29.10.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der LWL regt an, ihn vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, um eine baubegleitende Untersuchung durchführen zu können und Aussagen über die Nutzung des Geländes im Mittelalter und in der frühen Neuzeit zu erhalten.	Ein entsprechender Hinweis wird in die Legende aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis APS: **ja:** **nein:** **Enthaltungen:**

g) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 8.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Eine Kampfmittelbelastung durch Bombardierung könne nicht ganz ausgeschlossen werden. Daher hält der KMRD ein Absuchen der zu bebauenden Flächen aus fachlicher Sicht für erforderlich.	Ein Absuchen wird bereits im Vorfeld unmittelbar veranlasst. Der Anregung wird gefolgt.

Abstimmungsergebnis APS: **ja:** **nein:** **Enthaltungen:**

Wie vom Gestaltungsbeirat angeregt sind beim straßenseitigen Gebäudetrakt im Süden die vor- und rückspringenden Elemente des Dachgeschosses mit seinen Giebeln wieder so getauscht worden, dass die Gebäudeecken zur Straße "Borg" hin wieder stärker betont werden (siehe neue Ansichten und Perspektiven).

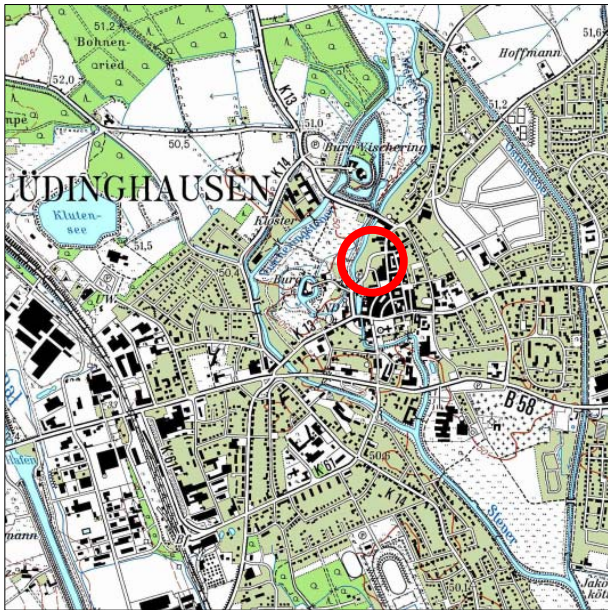
Auch der Anregung aus dem APS ist gefolgt worden, die Fassade zu überarbeiten, weniger "schwebende" Verglasung vorzusehen und die Statik des Gebäudes besser zu verdeutlichen.

Der Vorschlag, das nördliche Gebäude (Apartmenthaus, Läden, Büros) aus der Achse zu drehen und so den Platzbereich noch weiter Richtung Stever zu öffnen, ist ebenfalls geprüft worden. Hierbei hat es sich allerdings gezeigt, dass durch den Verschwenk die Funktionsabläufe des Vorhabens deutlich erschwert würden.

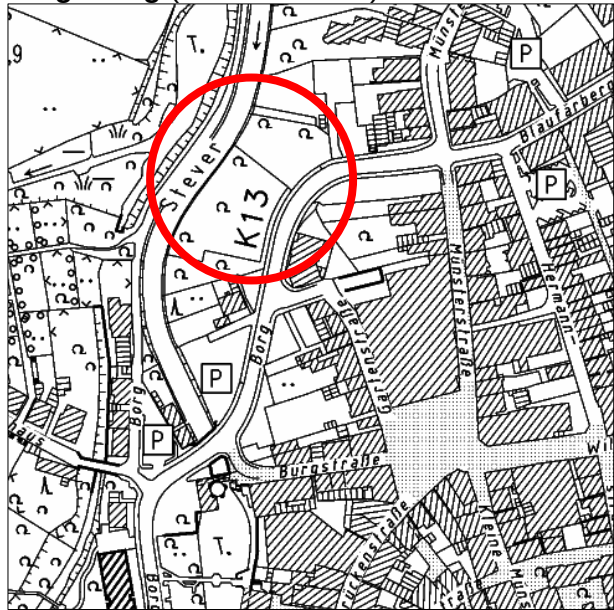
Professor Baumewerd und Pesch sind zu dieser Überarbeitung informiert und um eine schriftliche Stellungnahme gebeten worden. Sobald diese vorliegt, wird sie dem APS zur Kenntnis gegeben.

Da das Projekt mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwirklicht werden soll, wird auch ein mit dem Investor zu schließender Durchführungsvertrag detaillierte Regelungen zu Nutzung, Gestaltung, sonstigen Maßnahmen (Beweissicherung, hydrogeologisches Gutachten) treffen.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



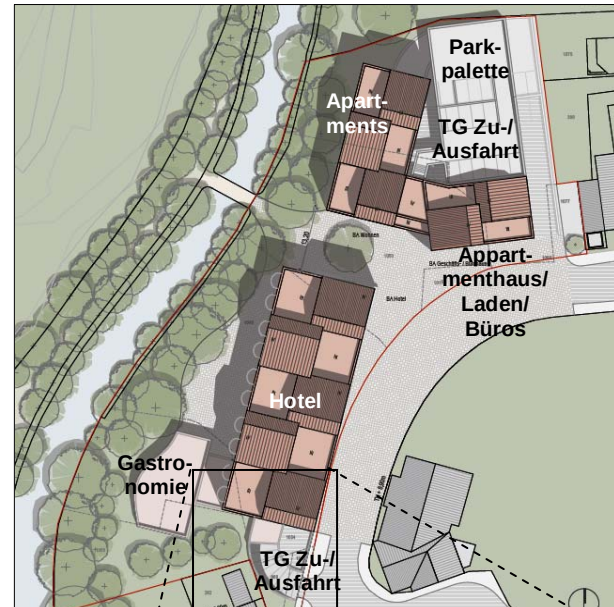
Umgebung (unmaßstäblich)



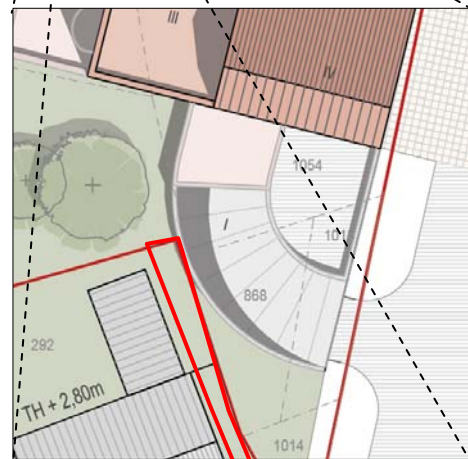
Luftbild (unmaßstäblich)



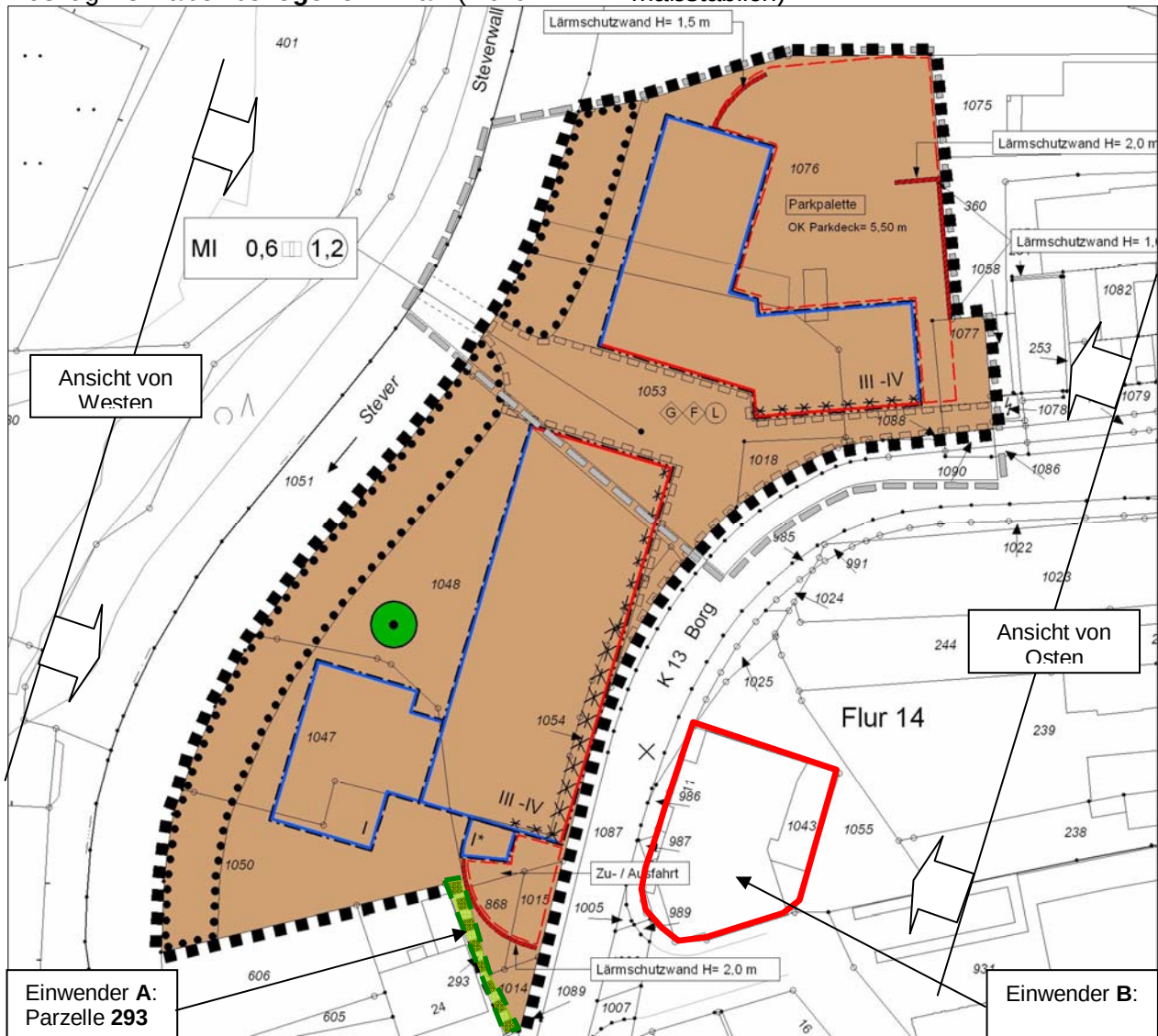
Lageplan zum Vorhaben (unmaßstäblich)



Detail



Auszug Vorhabenbezogener BPlan (nicht maßstäblich)



Ansicht von Osten (nicht maßstäblich)



Ansicht von Westen (nicht maßstäblich)

