



Stadtrat am 07.05.2013		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/788/2013		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 22.04.2013		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	07.05.2013		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg" (unter zeitgleicher Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Borg West II ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.2.2013 in der Zeit vom 26.2. bis einschließlich 26.3.2013 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 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 25.2.2013 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu 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 kreisförmig geschwungene 2m hohe bisherige Lärmschutzwand zur Abschirmung der Tiefgarage ist in eine Einhausung geändert worden. Sie soll sich von der Gebäudeseite mit dem Wohnzimmerfenster des Einwenders abwenden und ist nicht grenzständig vorgesehen. Der Einwender hat der überarbeiteten Entwurfsfassung zugestimmt. Der Anregung ist insofern gefolgt worden, dass die Einfahrt Richtung Norden verschoben und eingehaust wurde.
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.

<p>Es solle vor Baubeginn eine Beweissicherung stattfinden, um durch den Neubau entstehende Schäden an seiner Bausubstanz nachweisen zu können.</p> <p>Der Grenzzaun (-Hecke) müsse nach Beendigung der Bauphase wieder in ordnungsgemäßen Zustand versetzt werden.</p> <p>Der Einwender verweist auf eine juristische Auseinandersetzung von 1989, wonach ihm das Eigentum an der 33m² großen Parzelle 293 (siehe Markierung im Plan) zustehe.</p>	<p>Der Anregung ist zu folgen.</p> <p>Eine Beweissicherung kann nicht planungsrechtlich im Bebauungsplan verankert werden. Sie wird aber dem Bauherren aufgegeben, um späteren Auseinandersetzungen vorzubeugen.</p> <p>Der Anregung kann nicht im Bebauungsplan gefolgt werden, wird dem Bauherrn jedoch im Durchführungsvertrag mitgegeben.</p> <p>Die Bauarbeiten müssen so stattfinden, dass das Grundstück des Einwenders nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.</p> <p>Der Anregung kann nicht im Bebauungsplan gefolgt werden, wird aber im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen sein.</p> <p>Im Grundbuch ist die benannte Parzelle als Eigentum der Stadt Lüdinghausen eingetragen. Sie ist aber ohnehin nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Abstimmungsergebnis APS

Ja-Stimmen	17
Nein-Stimmen	0
Enthaltungen	1

b) Anregungen aus der Bürgerversammlung vom 20.11.2012 (Zusammenfassung)

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aspekt Gründung / Wasserschäden</p> <p>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.</p>	<p>Gebäude- bzw. Gewässerschäden dürfen durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst werden. Um dies zu verhindern, soll</p> <p>a) zur Detailplanung für die Statik und den Bauablauf eine entsprechende hydrogeologische Stellungnahme mit Nachweis der Unbedenklichkeit erstellt werden und</p> <p>b) eine Beweissicherung an den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Gebäuden durchgeführt werden.</p> <p>Eine entsprechende Verpflichtung des Investors soll in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht im Bebauungsplanverfahren, aber im Rahmen der Vorplanung zum Baugenehmigungsverfahren zu folgen sein. Die Regelung ist in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen worden.</p>
<p>Aspekt Bürgersteig / entfallende Stellplätze / Verkehrssicherheit</p> <p>Es wird hinterfragt, was mit den Längsstellplätzen geschieht, die heute für Kurzzeitparker</p>	<p>Die Kurzzeitstellplätze längs der Straße "Borg" sollen zugunsten eines 2-2,5 m breiten</p>

<p>unmittelbar vor dem geplanten Hotel liegen.</p> <p>Hinsichtlich der Mischverkehrsfläche ("shared space") gibt eine Bürgerin zu bedenken, dass sich Fußgänger und insbesondere Radfahrer auf solchen Flächen nicht immer sicher aufgehoben fühlen.</p> <p>Aspekt Stellplätze / Parkhaus Es wird hinterfragt, ob durch die Planung nun doch das seinerzeit abgelehnte Parkhaus verwirklicht werden solle.</p> <p>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.</p>	<p>Bürgersteigs entfallen. Mittel- bis langfristig ist zu überlegen, wie der gesamte Straßenabschnitt vor dem Vorhaben verkehrsberuhigt gestaltet werden kann.</p> <p>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.</p> <p>Die mit dem Vorhaben geplanten Stellplätze dienen</p> <ol style="list-style-type: none"> a) der Deckung der durch das Vorhaben selbst ausgelösten (bauordnungsrechtlichen) Stellplatzbedarfe b) der Verlagerung von Stellplätzen, die auf der südöstlich diagonal 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. <p>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.</p> <p>Die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers ist durch die abwechselnd III- und IV-geschossige Flachdach- / Giebelanordnung 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.</p> <p>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.</p> <p>Die befürchtete schlauchartige Wirkung soll auch dadurch ausgeschlossen werden, dass nicht ein einzelner langer straßenbegleitender Baukörper,</p>
---	---

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.

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.

Aspekt zusätzliche Steverbrücke

Es wird hinterfragt, wieso ergänzend zu den relativ nah benachbarten Brücken der Klosterstraße und Amtshaus eine weitere Brücke 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.

sondern eine platzartige Öffnung zur Mühlenstever hin vorgesehen ist.

Der Anregung - soweit mit ihr beabsichtigt ist, die Gebäude niedriger auszuführen - wird nicht gefolgt.

Die kreisförmig geschwungene 2m hohe bisherige Lärmschutzwand zur Abschirmung der Tiefgarage ist in eine Einhausung geändert worden. Sie soll sich von der Gebäudeseite mit dem Wohnzimmerfenster des Einwenders abwenden. und ist nicht grenzständig vorgesehen.

Der Einwender hat der überarbeiteten Entwurfsfassung zugestimmt.

Der Anregung ist insofern gefolgt worden, dass die Einfahrt Richtung Norden verschoben und eingehaust wurde.

Die Palette wirkt optisch hauptsächlich nach Norden, wo der dortige Angrenzer bereits seine Zustimmung geäußert hat sowie nach Osten, wohin sie einen Abstand von 5m einhält. Nach Westen hin zur Mühlenstever wird sie größtenteils von dem vorgelagerten Gebäude verdeckt.

Im Zusammenhang mit der Regionale 2016 sollen die Verbindungen des Landschaftsraumes zwischen den Burgen Vischering / Lüdinghausen 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 nahe gelegenen Kubus-Bau verwendet wurde.

Der Anregung wird gefolgt.

Für die Gestaltung des Zwischenraumes zwischen den beiden Baukörpern, der auch zu der künftig vorgesehenen Brücke über die Mühlenstever führen soll und somit wichtig für die Verknüpfung zwischen Innenstadt und Burgenpark werden soll, gibt es bislang nur erste grobe Vorstellungen. Gedacht ist an eine

	Gestaltung, die sich mit begleitenden Bänken, Heckenpflanzung und schlichten Leuchtsteelen an dem orientiert, was bspw. zwischen Ostwallgrundschule und Janackerstiege zu finden ist.
--	---

Abstimmungsergebnis APS	Ja-Stimmen	15
	Nein-Stimmen	3
	Enthaltungen	0

c) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 21.11.2012 und vom 20.3.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Abteilung Bauordnung erhebt keine Bedenken, verweist jedoch auf den im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Nachweis der Abstandsflächen.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbehalt der Tiefgaragenstellplätze des südlichen Baukörpers zu Nachtzeiten für 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 	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Seitens des planenden Architekten erfolgt eine derartige Aufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Der Anregung ist gefolgt worden, die Zuordnungen und Maßnahmen sind im überarbeiteten Lärmschutzgutachten aufgeführt.</p> <p>Seitens des planenden Architekten erfolgt eine derartige Aufstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Die Sicherung der festgelegten organisatorischen Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag und entsprechende Nebenbestimmungen der Baugenehmigung.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt worden, die Zuordnungen und Maßnahmen sind im überarbeiteten Lärmschutzgutachten aufgeführt.</p>

- 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, Feuerwehrezufahrten Anleiterbarkeit / Rettungswegen in Obergeschossen hin.

Aus **bauordnungsrechtlicher Sicht** bestehen weiterhin keine Bedenken, es wird lediglich auf

Die Planzeichnung gibt mit der Festsetzung den Bestand des Grünstreifens wieder, der aufrecht erhalten bleiben soll. Weder weiterreichende, noch reduzierende Festsetzungen sind beabsichtigt. Spätere Änderungen in der gesetzlichen Definition „Gewässerrandstreifen“ würden sich ohne Einflussmöglichkeit der Stadt automatisch auf diesen Bereich auswirken (Verschärfung oder Lockerung der Bestimmungen). Zusätzliche Festsetzungen würden darüber hinaus eine zusätzliche Offenlegung (und somit eine erhebliche Zeitverzögerung) verursachen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

siehe Abwägungsvorschlag zur erneuten Stellungnahme des Fachdienstes im Offenlegungsverfahren

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 werden.

Der Anregung ist gefolgt, bzw. wird im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn zu beachten sein.

die Hinweise in der Stellungnahme vom 21.11.12 (Abstandsflächen, Immissionsschutz, Stellplatznachweis) aufmerksam gemacht. Zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der zum Immissionsschutz aufgeführten Annahmen könne noch keine Aussage getroffen werden. Etliche Punkte seien erst im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung im Baugenehmigungsverfahren festzustellen.

Die **Brandschutzdienststelle** weist auf die in der Stellungnahme des Kreises vom 21.11.2012 benannten Belange hin.

Der **Fachdienst Immissionsschutz** erklärt, dass die seinerzeit geäußerten Bedenken nun aufgrund des mittlerweile überarbeiteten Lärmschutzgutachtens mit den daraus resultierenden Maßnahme nicht mehr aufrecht erhalten werden.

Grundsätzliche Bedenken seitens des **Fachdienstes Oberflächengewässer** bestehen nicht. Wenn möglich sollte der Schutzstreifen an der Stever auch als Uferrandstreifen festgesetzt werden.

Der Fachdienst **Kommunale Abwasserbeseitigung** bittet, folgenden Hinweis im B-Plan aufzunehmen:

Vor Beantragung der Baugenehmigung sind die erforderlichen Verfahren gem. § 58 I LWG (Anzeige Kanalnetz) und §§ 8, 9 und 10 WHG hin (Gewässerbenutzung / Einleitung) durchzuführen, wobei die hydraulische und stoffliche Belastbarkeit des Einleitgewässers sowie der Verschmutzungsgrad und Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers nachzuweisen sind. Hierzu solle zuvor mit dem Fachdienst Kontakt aufgenommen werden.

Die **Untere Landschaftsbehörde** bestätigt, dass die Planung frühzeitig mit ihr abgestimmt wurde, Ausgleichserfordernisse bei diesem Innenentwicklungs-Bebauungsplan nicht

siehe Abwägungsvorschlag oben aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Festsetzung zum Erhalt des bestehenden Grünstreifens ist der Bereich zur Mühlenstever bereits geschützt. Weder weiterreichende, noch reduzierende Festsetzungen sind beabsichtigt.

„Uferrandstreifen“ beziehen sich vorwiegend auf landwirtschaftliche Flächen (Verbot Düngemittel / Pflanzenschutzmittel / Beweidung / Mähen). Für „Hotel-Grünanlagen“ liegen keine relevanten Aussagen vor. Spätere Änderungen in der gesetzlichen Definition „Uferrandstreifen“ würden sich ohne Einflussmöglichkeit der Stadt automatisch auf diesen Bereich auswirken (Verschärfung oder Lockerung der Bestimmungen). Zusätzliche Festsetzungen würden darüber hinaus eine zusätzliche Offenlegung (und somit eine erhebliche Zeitverzögerung) verursachen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>entstehen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen aller Voraussicht nach nicht ausgelöst werden.</p> <p>Die Untere Gesundheitsbehörde weist darauf hin, dass zum Schutz der menschlichen Gesundheit für die Nachbarschaft und Allgemeinheit die aufgeführten Vorkehrungen zur Einhaltung der Lärmwerte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollten.</p>	<p>Sowohl die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als auch der Durchführungsvertrag greift die Vorgaben des Lärmschutzgutachtens auf.</p> <p>Der Anregung ist bereits gefolgt.</p>
--	--

Abstimmungsergebnis APS

- einstimmig -

d) Einwender B, Fax vom 22.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Der Anregung wird nicht im Bebauungsplanverfahren, aber im Rahmen der Vorplanung zum Baugenehmigungsverfahren zu folgen sein.</p> <p>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.</p> <p>Der Anregung zur Prüfung wurde gefolgt, eine Änderung der Planung wird durch sie jedoch nicht erforderlich.</p>

Abstimmungsergebnis APS

- einstimmig -

e) Wasser- und Bodenverband , Schreiben

vom 19.11.2012

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>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 schweren Geräten (Kettenbagger, LKW etc.) gewährleistet sein.</p>	<p>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.</p>

Abstimmungsergebnis APS**- einstimmig -****f) LWL-Archäologie, Schreiben vom 29.10.2012**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Legende aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.</p>

Abstimmungsergebnis APS**- einstimmig -****g) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 8.11.2012**

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

Abstimmungsergebnis APS**- einstimmig -****h) Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 19.3.2013**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Bezirksregierung als Landesplanungsbehörde erhebt keine Bedenken. Sie gibt jedoch die Anregung, dass - den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes folgend - für die Ladennutzung eine gutachterliche städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt werden soll, wenn sie eine Gesamtverkaufsfläche von 200m² überschreiten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, eine entsprechende Festsetzung in den Durchführungsvertrag übernommen.</p>

Abstimmungsergebnis APS**- einstimmig -**

i) Lippeverband, Schreiben vom 21.3.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Lippeverband erhebt keine Bedenken, regt aber an, alle Möglichkeiten zu untersuchen, um Abflüsse von Regenwasser in die Kanalisation zu vermeiden bzw. zu verringern. Hierzu werden bspw. Versickerung, Ableitung in die Mühlensteuer, Dachbegrünung oder unversiegelte Ausführung befestigter Flächen benannt.	Es ist vorgesehen, das unbelastete Dachflächenwasser nach Möglichkeit in die Mühlensteuer zu leiten. Hierzu sind allerdings beim Kreis Coesfeld entsprechende Anträge und Nachweise der Unbedenklichkeit einzureichen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis APS - einstimmig -

j) Einwander C, Schreiben vom 3.4.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Einwander ist nördlicher Angrenzer des Plangebiets (Parz. 803) und weist auf die unmittelbare Betroffenheit seiner Nachbarrechte hinsichtlich - Immissionen - Belichtung - Abstand hin. Er stellt meldet Bedenken zu diesen Punkten an und stellt klar, dass er diese nur dann hinzunehmen bereit ist, wenn die geplante Baumaßnahme durch eine bestimmte Bauunternehmerfamilie durchgeführt wird. Sollte ein Dritter die Planung realisieren, werde er wegen der Beschneidung seiner nachbarlichen Rechte Rechtsschutz in Anspruch nehmen. Auch die Übernahme von Beeinträchtigungen seines Grundstücks (bspw. Baulast) für einen Dritten sei ausgeschlossen. Insoweit müsse vorab eine vertragliche Regelung getroffen werden.	Die nachbarrechtlichen Belange "Immissionen" und "Belichtung" sind in die Bebauungsplanerstellung bereits eingeflossen, das Lärmschutzgutachten belegt die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Werte. Soweit zu der halb eingegrabenen Parkpalette 1 und der ebenerdigen Parkpalette 2 die aufragenden Parkpaletten 3-6 grenzständig zum Grundstück des Einwenders errichtet werden, wird die Übernahme einer entsprechenden Abstandsflächenbaulast auf seinem Grundstück erforderlich. Ob er dem zustimmt liegt alleinig in seiner eigenen Entscheidung. Generell ist festzuhalten, dass die Eigenschaften des Vorhabens und seiner Gebäude (Emissionen, Volumen, Gestalt etc.) unabhängig davon sind, welcher Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis APS - einstimmig -

Planzeichnung, Begründung und Gutachten des Satzungsentwurfs werden in der Sitzung bereitgehalten und sind auch im Internet (Bürger- / Ratsinformationssystem) hinterlegt.

B. Beschluss:

Der Rat beschließt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steverhotel an der Borg“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

Abstimmungsergebnis APS	Ja-Stimmen	13
	Nein-Stimmen	6
	Enthaltungen	0

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO; § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Nordwestlich und westlich der Straße "Borg" soll auf dem ca. 6.000m² großen, bislang als gemähte Grünfläche genutzten Grundstück

- ein Hotel mit 40-50 Zimmern und steverseitiger Außengastronomie sowie dazugehöriger Tiefgarage 1 (Kapazität: 31 Fahrzeuge für Hotel und Gastronomiebesucher) im **südlichen** Gebäude, sowie
- Apartments, Laden, Büros mit dazugehöriger Tiefgarage 2 (Kapazität: 21 Fahrzeuge für Hotel, Apartment-/Büro-/Geschäftshaus) und Parkpaletten (Kapazität: bis zu 50 Fahrzeuge, für Apartment-/Büro-/Geschäftshaus sowie zukünftige gegenüberliegende Bedarfe) im **nördlichen** Gebäude

errichtet werden. Das Vorhaben soll die Standortgunst der westlichen Innenstadt nutzen, sie arrondieren und die Stever als Bindeglied zwischen dem offenen Landschaftsraum mit den Burgen und der Innenstadt betonen. Gerade die Ansiedlung eines Hotels ergänzt das Angebot in Lüdinghausen und attraktiviert die Stadt für Besucher.

Anregungen aus dem APS / Änderungen nach der letzten Beratung:

- Der Bitte, die Fassade zu überarbeiten, wurde gefolgt: es wird eine, weniger "schwebende" Verglasung vorgesehen, die die Statik des Gebäudes besser verdeutlicht.
- Die Gestaltung des Eingangsbereiches des Hotels ist im Ausschuss hinterfragt worden. Der Durchführungsvertrag stellt sicher, dass der Eingangsbereich (als Kontrast zur Fassade, dessen Verblendmauerwerk in naturrotem Farbspiel auszuführen ist) abweichend dazu zur Betonung in hellem Naturstein (in Anlehnung an Sandstein) abgesetzt werden kann.
- Eine Zusammenfassung der beiden Tiefgaragen zu **e i n e r** großen mit dann nur noch einer einzelnen Zufahrt wurde aus folgenden Gründen verworfen:
 - a) würde die Tiefgarage bauordnungsrechtlich als "Großgarage" mit deutlich erhöhten Anforderungen eingestuft,
 - b) wäre der Verknüpfungsbereich, der nicht durch ein aufstehendes Gebäude überdeckt wird, statisch deutlich schwieriger zu bewerkstelligen,
 - c) die Orientierung der jeweiligen Nutzer (Hotelgäste, Gastronomiebesucher, Apartmentmieter, Kunden / Mandanten) fällt leichter, wenn sie die Tiefgaragen der jeweiligen Gebäudeteile direkt ansteuern und nicht eine etwa 100m lange schlauchartige Gesamt-Tiefgarage durchfahren.
- Es wurde darum gebeten, neben den vorgesehenen asymmetrischen Satteldächern die gestalterische Wirkung konventionellerer Dachformen zu prüfen. Hierzu hat Prof. Spital-Frenking alternative Skizzen erstellt, die jedoch als unbefriedigend verworfen wurden.
- Die Zufahrt zur Hotel-Tiefgarage ist Richtung Norden verschoben und eingehaust worden. Somit konnte - wie angeregt - ein größerer Abstand zum südlich benachbarten Wohnhaus Borg 24 erzielt werden. Zudem hat sich der lärmschutztechnische Vorteil ergeben, dass die Tiefgarage auch durch die Besucher der Gastronomie genutzt werden kann.
- Die Parkpalette ist um 5m von den Grenzen der östlich benachbarten Münsterstraßen-Grundstücke abgerückt. Die halb ins Erdreich versetzte Palette sowie die Einfahrt in die Tiefgarage 2 sollen definitiv mit der Errichtung des Hotels verwirklicht werden. Dahingegen werden die aufragenden Bereiche der Palette erst errichtet, wenn sich - aufgrund baulicher Veränderungen auf der diagonal südöstlich gegenüberliegenden Fläche des gleich Eigentümers - entsprechender Bedarf ergibt.
- Hinsichtlich der Auswirkungen der Tiefgarage auf das Grundwasser ist vom Investor eine hydrogeologische Stellungnahme des Büros Urbanski&Versmold eingeholt worden. Von dort ist die Einschätzung getroffen worden, dass das Grundwasser durch den Neubau nicht beeinflusst wird. Die Stadtverwaltung hat dies der Abteilung "Wasserwirtschaft" beim Kreis Coesfeld vorgelegt, die diese Aussage mitträgt. Bevor das Grundwasser für die Dauer der Bauarbeiten abgesenkt wird, ist hierfür vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis zu beantragen, in dem der Absenkungstrichter dargestellt und eine gutachterliche Stellungnahme zu deren Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke / bestehende Bebauung abzugeben ist.

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

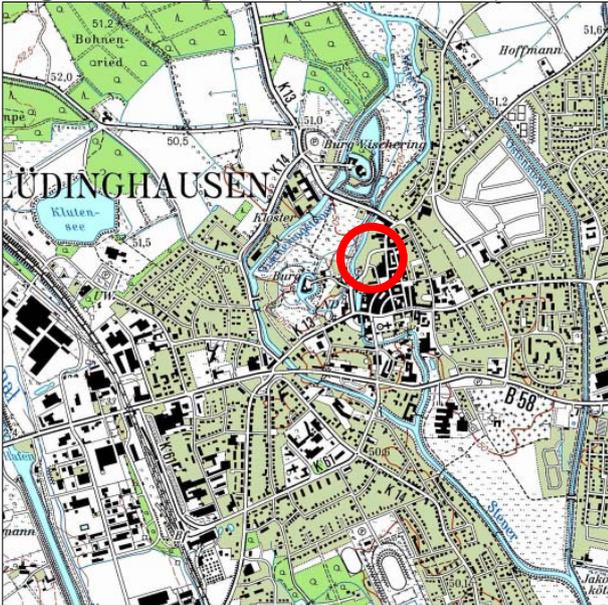
Um die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Detail zu sichern, wird mit dem Investor ein Durchführungsvertrag geschlossen. Er ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und muss v o r dem Satzungsbeschluss unterzeichnet sein. Er trifft detaillierte Regelungen insbesondere zu folgenden Punkten:

- Sicherung der baulichen **Gestaltung** (Fassaden, Fassadenmaterialien)
 - Verpflichtung zur **fristgemäßen Verwirklichung** des Vorhaben
 - **Nutzungs-Vorgaben:**
 - zu
 - Gebäude A** (südlicher Bereich)
Hotelgebäude für 40-50 Zimmer, Gastronomie, hotel-affine Dienstleistungsräume und Tiefgarage
 - zu
 - Gebäude B** (nördlicher Bereich)
Büro- / Geschäfts- / Apartmenthaus mit der Option, das Hotel zu erweitern:
 - dauerhafte Option für den Hotelbetreiber für die Erweiterung des Hotels
 - Erstellung der Apartments in der Art, dass sie ohne großen Aufwand in Hotelzimmer umgebaut werden können
 - Verpflichtung für den Hotelbetreiber, alle seine Dienstleistungen für die Räumlichkeiten des nördlichen Gebäudes B anzubieten.
- Keinesfalls dürfen dort eigenständige Eigentumswohnungen geschaffen werden.
Die Parkpaletten 1 und 2 (ebenerdig bzw. halb im Erdreich) werden zwingend errichtet, die aufragenden Parkpaletten P 3-6 sind optional vorgesehen, um zukünftig Stellplatzbedarfe des Investors auf nachbarschaftlichen Parzellen zu decken.
- Herstellung der zwischenliegenden **Gehweg- / Platzfläche** bis zur geplanten Steverbrücke
 - Erhalt der steverbegleitenden **Bäume**; Vorgaben für stattliche Neuanpflanzungen, falls Bäume abgängig sind
 - Einholen eines **hydrogeologischen Gutachtens**, das die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens nachweist, keine Schäden gegenüber der Bebauung der westlichen Innenstadt zu verursachen
 - Beauftragung einer **Beweissicherung**, die den Vorher-/Nachher-Zustand für die unmittelbaren Nachbargebäude aufzeigt und somit ggfs. Bauschäden dokumentiert

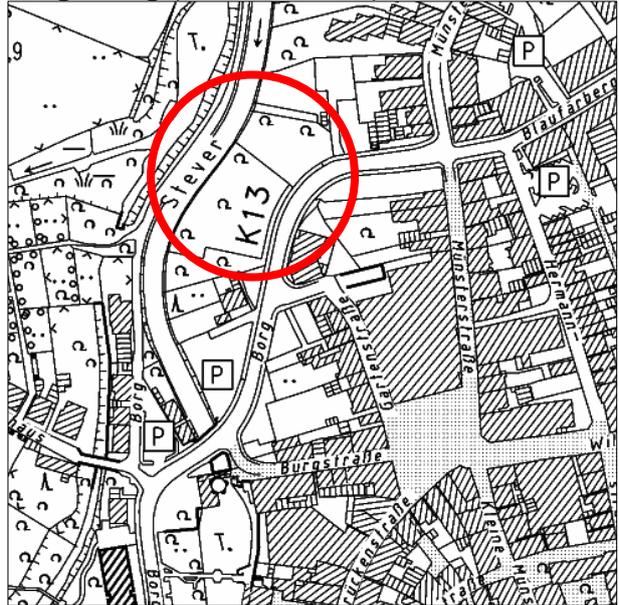
Auf Anregung des APS sind folgende Punkte ergänzt worden:

- die Gewährleistungsfrist ist von vier auf fünf Jahre erhöht worden (ohnehin gilt gem. § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB für Mängel, die trotz größter Sorgfalt nicht erkannt werden können, eine Verjährungsfrist von 10 Jahren)
- der Entwurf zur Gestaltung des Platzes zwischen den Gebäuden ist mit Beginn der Hochbautätigkeit im zuständigen Fachausschuss vorzustellen.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



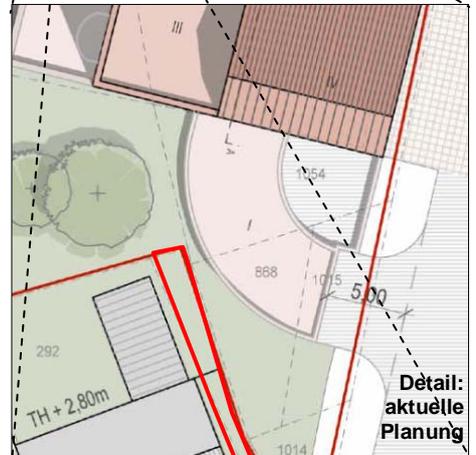
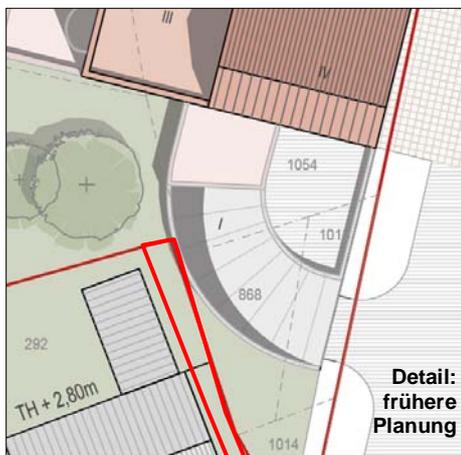
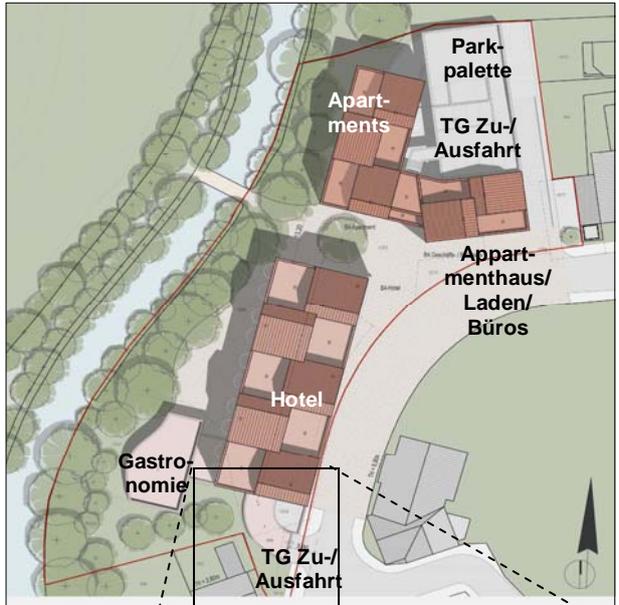
Umgebung (unmaßstäblich)



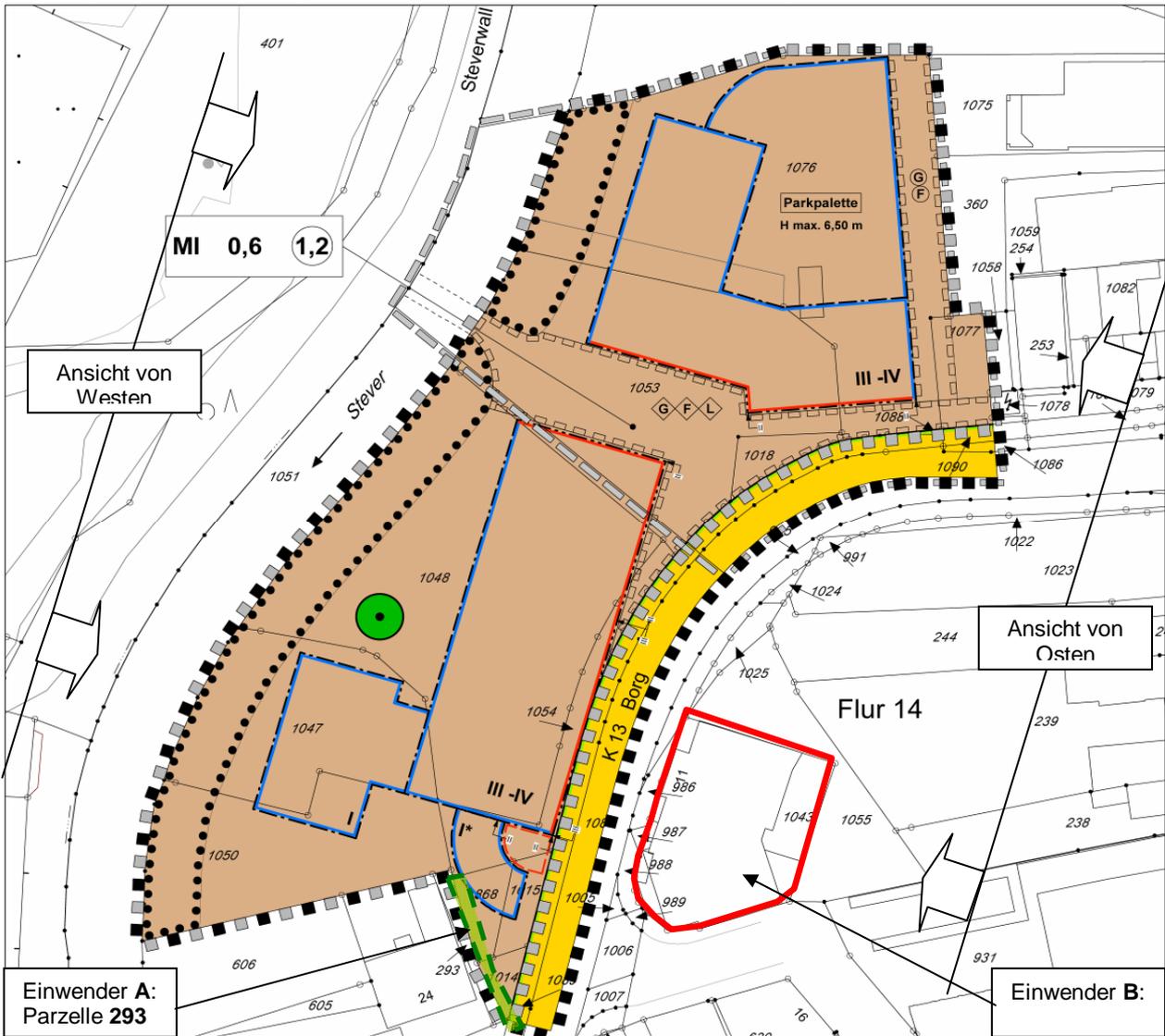
Luftbild (unmaßstäblich)



Lageplan zum Vorhaben (unmaßstäblich)



Auszug Vorhabenbezogener BPlan (nicht maßstäblich)



Ansicht von Osten (nicht maßstäblich)



Tiefgarage Zu-/Ausfahrt Hotel + Gastronomie Durchgang zur Stever Läden Apartments rückwärtig Parkpalette

Ansicht von Westen (nicht maßstäblich)



Läden Apartments Durchgang zur Stever Hotel + Gastronomie (steverseitig)