



Stadtrat am 24.09.2015		öffentlich		
Nr. 4 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/263/2015		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		03.09.2015
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung			Vorberatung	
Stadtrat	24.09.2015		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neustraße - Gesundheits-Campus"

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neustraße GesundheitsCampus" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 8.7.2015 in der Zeit vom 16.7.. bis einschließlich 20.8.2015 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 9.7.2015 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu – auch in bereits deutlich zuvor durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsstufe – eingegangen.

a) Stadt Olfen, Schreiben vom 27.3.2007 und vom 23.7.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Stadt Olfen weist darauf hin, dass in den Verfahrensunterlagen nicht ersichtlich sei, wie sich die überörtliche Bedeutung auf die Strukturen der umgebenden Städte und Gemeinden – insbesondere hinsichtlich der ärztlichen und fachärztlichen Grundversorgung – auswirken werde. Die Nutzungsabsichten und die sich daraus ergebenden Bedarfsfragen sollten hierzu eingehend untersucht und konkretisiert werden. Da die Stadt Olfen darum bemüht ist, ihren Bürgerinnen und Bürgern eine angemessene örtliche Grundversorgung zu gewährleisten, macht sie bereits jetzt Bedenken geltend, soweit hier negative Wirkungen zu befürchten sind.	Die Stadt Lüdinghausen schafft „nur“ die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Gebäude am Krankenhaus, in welchem <ul style="list-style-type: none"> - Arztpraxen, - soziale Einrichtungen / Büro, - (z.T.) gesundheitsbezogene Läden (zur Mühlenstraße auch allgemeine) - sowie eine Cafeteria ansiedeln können. Für den Standort besteht bereits seit 1986 Planungsrecht für die Gemeinbedarfseinrichtung Krankenhaus – mit entsprechender Ärzteausstattung. Zudem sind in jedem Allgemeinen Wohngebiet Arztpraxen für die

<p>In ihrem aktuellen Schreiben vom 23.7.2015 teilt die Stadt Olfen mit, dass sie durch das Planvorhaben in ihren wahrzunehmenden Belangen nicht berührt wird.</p>	<p>Berufsausübung freiberuflich Tätiger gem. § 13 BauNVO zulässig. Im Kerngebiet der Innenstadt sind sie sogar ohne weiteres als komplette Gebäude – bspw. als Ärztehäuser – zulässig, somit könnten in Lüdinghausen rein planungsrechtlich jederzeit zahlreiche Arztpraxen eröffnen, so wie dies in jeder anderen Stadt auch möglich ist.</p> <p>Es liegt in der Natur der Sache, dass gerade der GesundheitsCampus dazu geeignet ist, mehrere Praxen zu bündeln. Die von den kassenärztlichen Vereinigungen zu erstellenden "Bedarfspläne zur vertragsärztlichen Versorgung" unterliegen aber nicht der Planungshoheit der Stadt Lüdinghausen. Die Frage, inwieweit die Ansiedlung verschiedener Arztpraxen in medizinrechtlicher Hinsicht genehmigungspflichtig und -fähig ist hat der Investor mit der kassenärztlichen Vereinigung und den Landesverbänden der Krankenkassen abzustimmen.</p> <p>Ob und Inwieweit das seinerzeit von der Stadt Olfen geforderte Gutachten die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen (wie man es bspw. beim Einzelhandel kennt) aufzeigen kann, ist fraglich. Weder steht fest, welche Fachärzte ansiedeln, noch weiß man, ob sie aus Lüdinghausen oder dem Umland kommen. Auch nach seinerzeitiger Rücksprache mit der Kassenärztlichen Vereinigung ist dort nicht bekannt, dass für ein solches Vorhaben in irgendeiner Stadt derartige Gutachten erstellt worden wären. Dies erscheint insbesondere unter dem o.g. Aspekt, dass planungsrechtlich ohnehin jederzeit ein komplettes großflächiges Ärztehaus in der Innenstadt Lüdinghausens errichtet werden könnte auch nicht zweckmäßig.</p> <p>Die Anregung der Stadt Olfen um weitere Informationen ist somit so weit wie möglich berücksichtigt worden.</p> <p>Der Anregung ist insofern gefolgt, dass die Hintergrundinformationen aufgeführt wurden.</p> <p>Eine Abwägung ist somit nicht mehr erforderlich.</p>
--	--

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 4.4.2007 und vom 19.8.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Fachdienst Bauen und Wohnen wies seinerzeit darauf hin, dass nur für Teilbereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, so dass nur ein „einfacher“ Bebauungsplan vorliege (die Zulässigkeit von</p>	<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist mittlerweile in all seinen Bereichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und Verkehrsflächen auf und ist nun somit ein "qualifizierter Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 1 BauGB.</p>

<p>Vorhaben richtet sich dann jeweils nach der Vorprägung durch die Umgebung).</p> <p>Es könne den Planunterlagen nicht entnommen werden, wie die Gebäude-Abstandsflächen zueinander gelegen seien. Die gesetzlich vorgegebenen Maße müssten jedoch zwingend eingehalten werden, für eine Abweichung davon liege keine atypische Grundstückssituation vor.</p> <p>Die Untere Landschaftsbehörde bittet darum, die Ausgleichsmaßnahme im Grünlandbereich Valve mit ihr vor Ort abzustimmen.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle weist auf das Erfordernis der ausreichenden Löschwasserversorgung, des zweiten Rettungsweges, der Feuerwehrdurchfahrten, -bewegungsflächen und -wendemöglichkeiten hin.</p> <p>Die Bauaufsicht weist darauf hin, dass die erforderlichen Abstandsflächen und ggfls. erforderliche Abweichungen im laufenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.</p> <p>Die Abteilung Immissionsschutz, dass aufgrund der im Lärmschutzgutachten angenommenen Betriebszeit von 07:00 bis 21:30 Uhr davon auszugehen ist, dass die Belange des Immissionsschutzes eingehalten werden können.</p> <p>Sollten Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, bittet die Untere Wasserbehörde um Abstimmung, ebenso bei geplanter Nutzung von Erdwärme.</p>	<p>Der Anregung ist gefolgt worden.</p> <p>Die der zweiten Verfahrensstufe beigefügten Pläne zeigen die Lage der erforderlichen Abstandsflächen an.</p> <p>Die Anregung ist berücksichtigt.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen werden - aufgrund der Tatsache, dass der Plan nun als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB vollzogen wird - nicht erforderlich. Der Gesetzgeber nimmt für derartige Standorte an, dass sie grundsätzlich bereits als bebaubar gelten.</p> <p>Die Anregung aus der ersten Verfahrensstufe ist somit hinfällig.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, die Feuerwehrdurchfahrten, -bewegungsflächen und -wendemöglichkeiten sind Inhalte des derzeit parallel laufenden Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die der zweiten Verfahrensstufe beigefügten Pläne zeigen die Lage der erforderlichen Abstandsflächen an, das Baugenehmigungsverfahren prüft sie im Detail.</p> <p>Die Anregung ist berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Derartige Anträge sind Aufgabe des Bauherren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

c) Bezirksregierung Münster, Dez. 53 (Ex-StUA), Schreiben vom 16.4.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das Dezernat Umweltüberwachung der Bezirksregierung weist darauf hin, dass die Stellplätze entlang der Neustraße in geringer Nähe zu der gegenüberliegenden Bebauung angelegt werden, für die im südlichen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Da wegen der Praxen und Läden von einem starken Fahrzeugwechsel auszugehen sei, solle ein schalltechnischer Nachweis der Immissionsschutzwerte erfolgen.</p>	<p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Immissionswerte auch zum Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden, da bereits heute in diesem Abschnitt zahlreiche Parkplätze angeordnet sind, und insbesondere während der sensibleren Nachtzeiten kaum noch Fahrzeugwechsel stattfinden.</p> <p>Da das Dezernat 53 jedoch mehr Erfahrung in der Beurteilung dieser Aspekte hat, soll der Lärmschutz tiefergehend geprüft werden.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt worden, ein</p>

-> siehe auch Stellungnahme Abteilung Immissionsschutz, Kreis Coesfeld, 19.8.2015	Gutachten hat die Einhaltung der Immissionswerte nachgewiesen. -> siehe auch Stellungnahme Abteilung Immissionsschutz, Kreis Coesfeld
---	---

d) Anreger A, Schreiben vom 27.7.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Eigentümer der westlichen Nachbargebäude Mühlenstraße 31 führen an, dass für ihr Grundstück eine zweigeschossige Bebaubarkeit festgesetzt ist, südlich und östlich jedoch Dreigeschossigkeit bis hin zur tatsächlich vorhandenen Viergeschossigkeit im Bereich des Krankenhauses möglich sei. Auch die westliche gelegene Familienbildungsstätte sowie die gegenüberliegende Seite der Mühlenstraße weise Dreigeschossigkeit auf. Daher solle die Dreigeschossigkeit konsequenterweise auch für ihr Grundstück gelten.</p> <p>Die Kerngebietsfestsetzung (MK) mit der Regelung, dass allgemeine, nicht betriebsbezogene Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig ist, sollte für die Teile des Grundstücks, die nicht direkt an die Mühlenstraße angrenzen aufgegeben werden. Auch wenn derzeit kein aktueller Bedarf dazu bestehe, sollte bei einer möglichen Aufgabe der Praxisnutzung dort allgemeines Wohnen auch im Erdgeschoss zulässig sein.</p>	<p>Der aktuell vorliegende Bebauungsplanentwurf hat die bisherige Festsetzung unverändert gelassen, es ist kein Eingriff in die Rechte der Anreger erfolgt. Das angeregte Ziel der Anreger ist städtebaulich aber durchaus nachvollziehbar. Eine bauliche Veränderung – für die bislang keinerlei konkrete Überlegungen vorliegen – sollte jedoch hinsichtlich ihrer baulichen Dimension sowie ihrer Gestaltung – ggfs. in einer separaten (einfachen) Bebauungsplanänderung passgenau ermöglicht werden.</p> <p>Hierzu würden dann Festsetzungen zu First- und Traufhöhen (FH/TH) zu Hilfe genommen, die deutlich konkretere Aussagekraft besitzen als die bisherige bloße Geschossigkeit (auch für den GesundheitsCampus sind konkretisierend FH-/TH-Festsetzungen getroffen worden).</p> <p>Sobald seitens der Eigentümer konkretere Entwurfsvorstellungen für die Mühlenstraße 31 vorliegen, würden diese im Ausschuss vorgestellt und zielgerichtet eine weitere Bebauungsplan-Änderung eingeleitet.</p> <p>Sollte zunächst lediglich der bauliche Bestand – in Anlehnung an die neuen Zulässigkeiten für das unmittelbar benachbarte GesundheitsCampus-Gebäude – gesichert werden, so könnte dies durch Übernahme der dortigen bzw. der Bestands- First- und Traufhöhen erfolgen.</p> <p>Der Anregung soll erst in einem separaten, anschließenden BPlan-Änderungsverfahren gefolgt werden.</p> <p>Die Stadtverwaltung verfolgt zwar das grundsätzliche Ziel, in den Kerngebieten entlang der Fußgängerzone bzw. des Geschäftsbereiches tatsächlich Läden, Dienstleister etc. unterzubringen und Wohnen auszuschließen. Die von den Anregern A gewünschte Ausnahmeregelung für das rückwärtige Gebäude ist städtebaulich aber unproblematisch, da an diesem rückwärtigen Standort keine Beeinträchtigung für die gewünschte Belebung der Mühlenstraße zu befürchten ist. Die Umsetzung dieser Anregung sollte jedoch zugleich mit der oben angekündigten BPlan-Änderung für die First- und Traufhöhen erfolgen.</p> <p>Der Anregung soll erst in dem o.g. separaten BPlan-Änderungsverfahren gefolgt werden.</p>

<p>Bei der Neuorganisation der Krankenhaus-Heizanlage sollten technische Dämmmaßnahmen ergriffen werden, um die von den Mietern beklagte stetige Lärmbelastung zu reduzieren.</p> <p>Um die Störungen aus dem Abbruch der Altgebäude und dem anstehenden Neubau zu mindern, sollte mit dem Vorhabenträger rechtzeitig Absprachen im Durchführungsvertrag treffen, möglichst wenig Eingriffe in die Erreichbarkeit der Grundstücke entlang der Mühlenstraße zu verursachen.</p> <p>Zur Prüfung, ob Sicherungsmaßnahmen an bestehenden bleibenden Nachbargebäuden erforderlich werden, sollten vorher Beweissicherungen sowie Statiker-Aussagen zu ggfs. notwendigen Sicherungsmaßnahmen getroffen werden.</p>	<p>Schallschutzmaßnahmen an der Krankenhaus-Heizanlage sind – soweit an der Anlage überhaupt Veränderungen vorgenommen werden – erst Regelungsinhalt im Baugenehmigungsverfahren seitens der Bauherren bzw. der Baugenehmigungsbehörde (Kr.COE). Seitens des St.Marien-Hospitals gibt es jedoch bereits Gespräche, inwieweit hier weitere Optimierungen möglich sind.</p> <p>Die Anregung kann erst im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, eine entsprechende Formulierung in den Durchführungsvertrag mit dem Investor aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, eine entsprechende Formulierung in den Durchführungsvertrag mit dem Investor aufgenommen.</p>
--	---

e) Gelsenwasser AG, Schreiben vom 27.7.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Gelsenwasser AG weist darauf hin, dass sie in der Neustraße eine Wasserleitung DN 100 GG betreibt, zudem liegt dort eine Biogasleitung DA 160 PE.</p>	<p>Die im Straßenverlauf vorhandenen und zum Teil in den Vorhabensbereich ragenden Leitungen sind bekannt und werden im Rahmen der konkreten Baupläne zu berücksichtigen sein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

f) Landesbetrieb Straßen NRW, Schreiben vom 20.8.2015 und E-Mail vom 25.8.2015

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Bundesstraße 58 weist in diesem Streckenbereich laut Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010 eine Verkehrsbelastung von DTV = 11.429 Kfz/Tag und einen SV = 9 % auf.</p> <p>Genauere Erkenntnisse über die zu erwartenden Verkehrsbewegungen aus dem Plangebiet und die zukünftigen Verkehrsqualitätsstufen liegen nicht vor. Inwieweit diese Verkehre an dem bestehenden Knotenpunkt Neustraße / B58 zukünftig leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden können, sei aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Eine Berechnung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Verkehrsprognose 2030)</p>	<p>Das Büro nts, das die Verkehrssituation um das Krankenhaus untersucht hat, hat entsprechende Zahlen vorgelegt.</p> <p>Auf Grundlage dieser Ergänzung hat der Landesbetrieb bestätigt, dass der Nachweis der Abwicklungsfähigkeit erbracht wurde und keine weiteren Gesichtspunkte vorgebracht würden, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen seien.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt worden.</p>

müsse Straßen NRW daher nachgereicht werden.
--

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 „Neustraße GesundheitsCampus“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Bereits seit einigen Jahren besteht die Absicht, das St. Marien-Hospital an der Neustraße als Regional Krankenhaus des südlichen Münsterlandes in Lüdinghausen zu stärken und somit in seinem Bestand zu sichern.

Die St. Marien-Hospital GmbH plante ursprünglich die Errichtung eines Gebäudes mit Wohnungen für betreutes Wohnen, Läden und Praxen in unmittelbarer Nähe und mit Anbindung zum bestehenden Krankenhaus.

Durch die Errichtung des Gebäudes und die hiermit verbundenen Nutzungen sollte der Standort des Krankenhauses in Lüdinghausen ergänzt und wirtschaftlich gestützt werden. Die geplanten Nutzungen sollen überörtliche Bedeutung aufweisen, aber ebenso eine Ergänzung der umgebenden Strukturen gewährleisten.

Das Projekt wurde durch den Lüdinghauser Investor BT Tenberge GmbH & Co. KG im Winter 2014 / Frühjahr 2015 wieder aufgenommen und überarbeitet.

Das Krankenhaus stößt hinsichtlich des Platzbedarfs mittlerweile an seine Kapazitätsgrenzen. Aktuell bietet sich die Chance, die dem Krankenhaus zugeordneten Therapie- und fachärztlichen Einrichtungen zu sichern und sinnvoll zu ergänzen. Die Grundzüge der seinerzeitigen Planung bleiben unverändert. Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, soziale Einrichtungen, eine Apotheke und ein Café in unmittelbarer Anbindung an das Krankenhaus errichtet.

Der architektonische Entwurf ist durch das Büro Huster, Lüdinghausen erstellt worden, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (als sogenannter "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB) hat das Büro Danne.Linnemannstöns aus Münster mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

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 vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet sein.

Er trifft detaillierte Regelungen insbesondere zu folgenden Punkten:

- **Nutzungs-Vorgaben:**

Vor dem Hintergrund der aktuell geplanten m²-Zahlen für

- Arztpraxen,
- soziale Einrichtungen / Büro,
- (z.T.) gesundheitsbezogene Läden (zur Mühlenstraße auch allgemeine)
- sowie für eine Cafeteria

wird ein Spielraum von ca. 10% unter bzw. über den aktuell geplanten jeweiligen Werten benannt, der dem Investor eine Flexibilität gegenüber ggfs. zukünftig erforderlichen Nutzungsänderungen ermöglicht.

Auch für die Gesamt-Bruttogrundfläche (BGF, als Summe der Außenmaße aller Geschosse, inklusive des Staffelgeschosses) wird ein derartiger Spielraum vorgegeben.

- Verpflichtung zur **fristgemäßen Verwirklichung** des Vorhaben
- (Wieder-) Herstellung der zwischenliegenden **Gehweg- / Straßenflächen**
- Beauftragung einer **Beweissicherung**, die den Vorher-/Nachher-Zustand für die unmittelbaren Nachbargebäude aufzeigt und somit ggfs. Bauschäden dokumentiert
- Sicherung der baulichen **Gestaltung** (Fassaden, Fassadenmaterialien)

Da zu dem Vertrag noch weitere Abstimmungen insbesondere mit dem Investor erforderlich sind, wird die Detailausfertigung noch für den KEPS nachgereicht und auch den Stadtverordneten übermittelt. In der KEPS-Sitzung wird sie dann aufgezeigt und erläutert.

Zum Thema **Parken**

Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt einen begrenzten Spielraum (s.o.) für den Umfang der verschiedenen zulässigen Nutzungen des Vorhabens. Nach dem aktuellen Stand des Nutzungskonzeptes werden bauordnungsrechtlich insgesamt 106 Stellplätze erforderlich, diese Zahl kann – abhängig von der konkreten Ausgestaltung der o.g. Spielräume – geringfügig nach oben oder unten abweichen.

Der Investor wird

- entlang der Neustraße 32 Stellplätze und
- im rückwärtigen Innenhof 11 Stellplätze

zur Verfügung zu stellen. Die Stellplätze entlang der Neustraße sind den kurzzeitigen Nutzern (Patienten, Kunden) zuzuordnen.

Für die verbleibenden bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, die der Investor nicht auf dem Vorhabengrundstück bereitstellen kann, wird er gegenüber der Stadt Lüdinghausen eine Stellplatzabläse gemäß der entsprechenden Satzung leisten. Ein Anspruch auf konkret dem Vorhaben zugewiesene Stellplätze resultiert daraus jedoch nicht. Nach dem inzwischen vorliegenden Bauantrag werden dies voraussichtlich 63 Stellplätze sein.

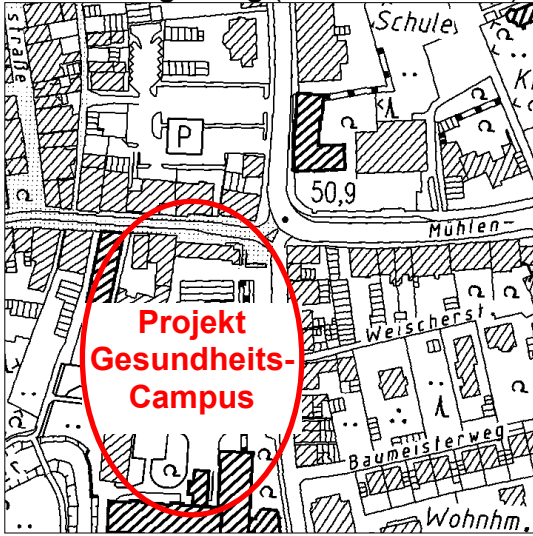
Die Stadt Lüdinghausen strebt an, auf den Parzellen 23 und 255 (Flur 12, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt) im Bereich zwischen dem „Ostwall“ und der B 235 „Konrad-Adenauer-Straße“ (hinter der ehemaligen Praxis Dr. Knaup) ca. 60 provisorische Stellplätze ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des GesundheitsCampus bereitzustellen. Hiermit wird eine Ausweichmöglichkeit für sonstige Innenstadtbesucher geschaffen, die durch die verstärkte Inanspruchnahme des Ostwall-Parkplatzes durch Patienten und Kunden des GesundheitsCampus evtl. verdrängt werden. Auch hieraus resultiert kein Nutzungsanspruch für den GesundheitsCampus.

Die Stadt Lüdinghausen strebt **mittelfristig** an,

- auf dem städtischen Parkplatz südlich „Ostwall 6“ oder
- auf dem Grundstück der Alten Ostwall-Turnhalle

die Stellplatzkapazität zu erhöhen, damit der aus dem GesundheitsCampus erwachsende Parkdruck im unmittelbaren Umfeld abgefangen werden kann.

nähere Umgebung (nicht maßstäblich)



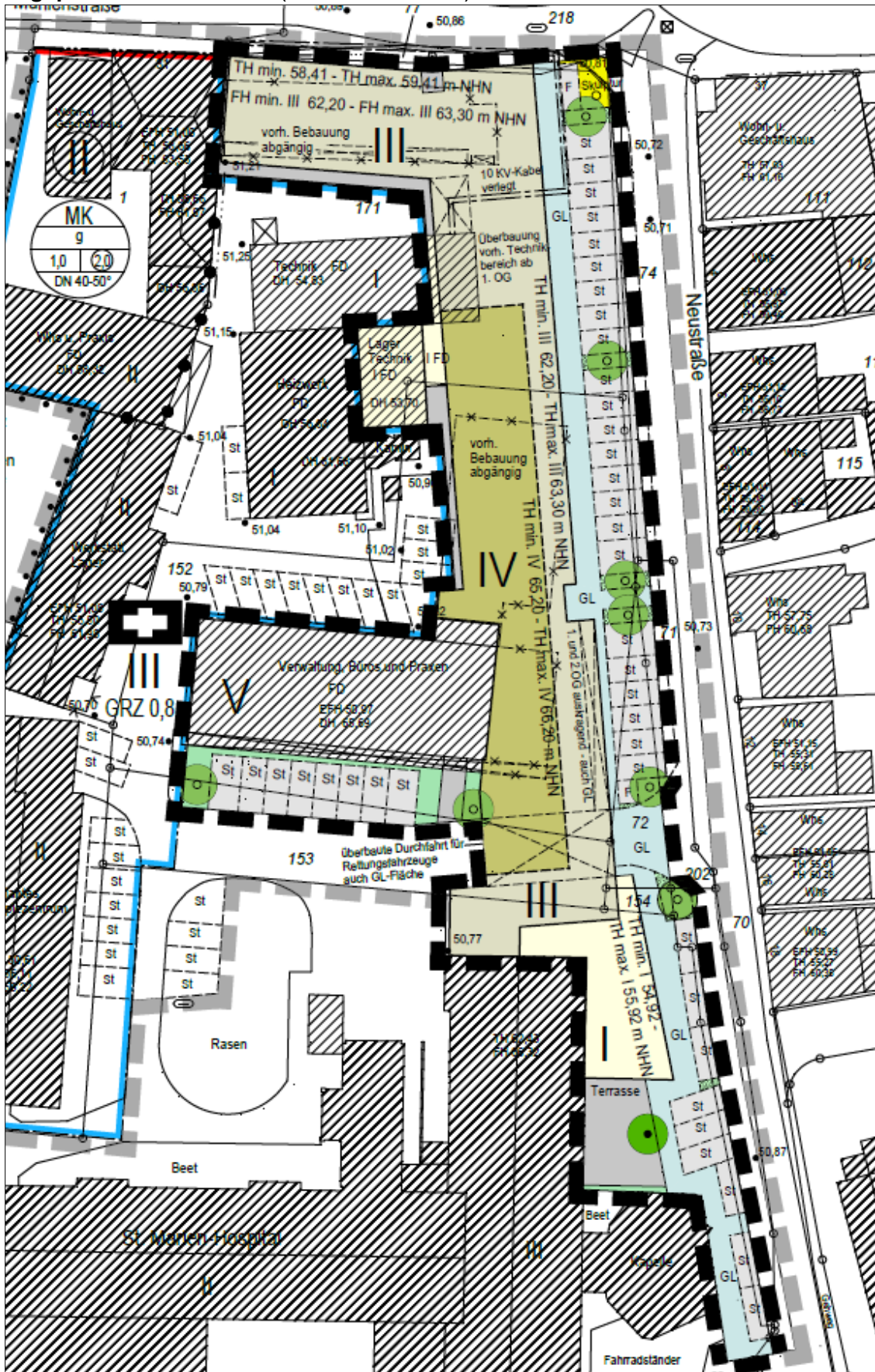
perspektivische Darstellung



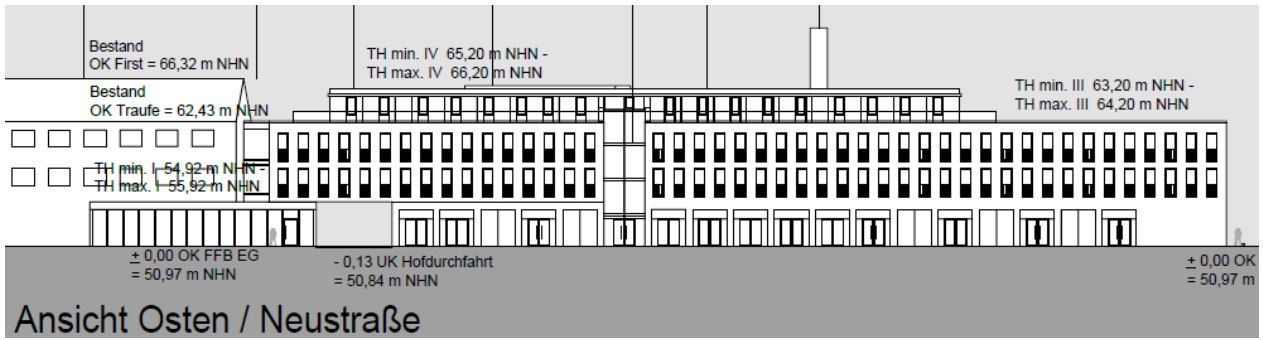
Luftbild (nicht maßstäblich)



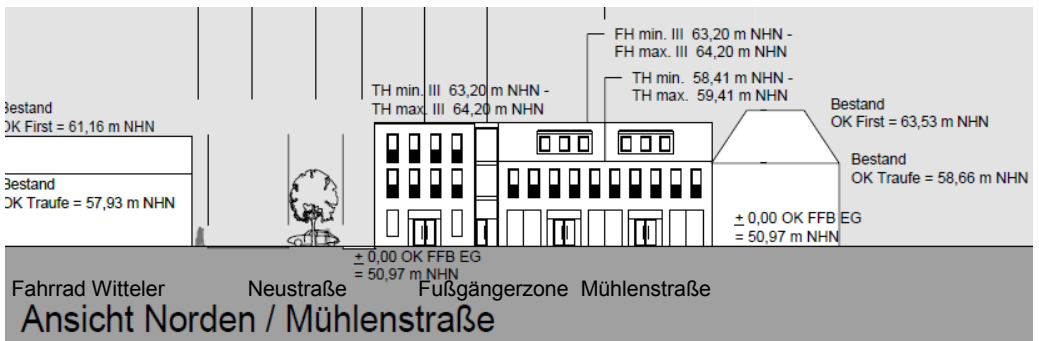
Lageplan des Vorhabens (nicht maßstäblich)



Ansicht von der Neustraße (nicht maßstäblich)



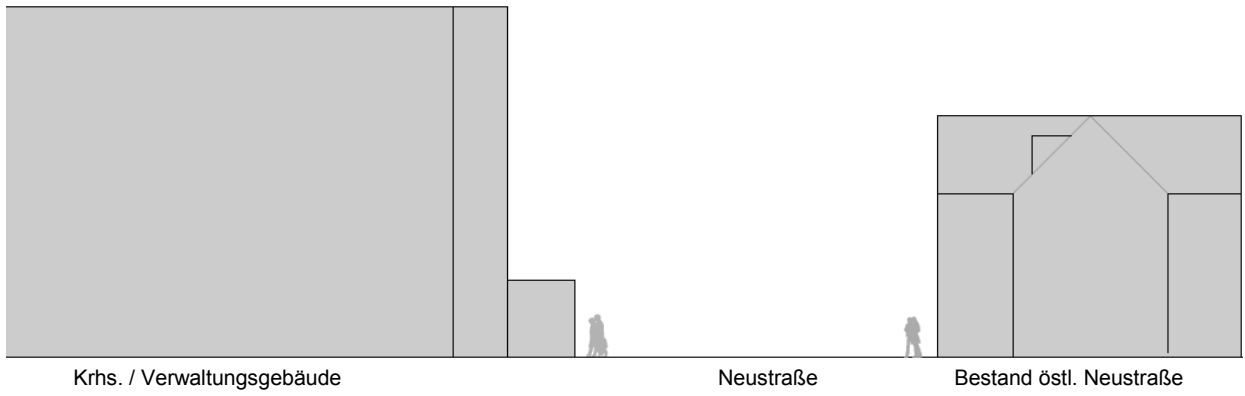
Ansicht von der Mühlenstraße (nicht maßstäblich)



Gebäude
Mühlenstraße 31,
Anreger A

Schnitt durch die Neustraße (auf Höhe

baulicher Bestand aktuell (nicht maßstäblich)



Entwurf (nicht maßstäblich)

