

Gemeinde Alpen
Der Bürgermeister
FB3/B74/Sc.

Abwägungsvorschlag zu den vorgetragenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Burgstraße - Wallstraße“ mit der 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Haagstraße“ und seiner 1. vereinfachten Änderung

<u>Vorgetragene Anregung</u>	<u>Vorschlag zur Abwägung</u>
<p>Deichverband Poll Schreiben vom 01.06.2015</p> <p>Bitte nehmen Sie in den weiteren Verfahrensunterlagen den Hinweis auf, dass das Verfahrensgebiet des Deichverbandes Poll liegt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt; der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>
<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 01.06.2015</p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche als Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular <u>Antrag aus Kampfmitteluntersuchung</u> auf unserer Internetseite.</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden sie dazu ebenfalls das Formular <u>Antrag auf Kampfmitteluntersuchung</u>.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das <u>Merkblatt für Baugrundeingriffe</u>.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung-gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.js</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt; der bereits bestehende Hinweis, der sich auf die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bezieht, wird ergänzt.</p>

<p>p.</p> <p>Geologischer Dienst NRW, Krefeld Schreiben vom 08.06.2015</p> <p>Für das o.g. Plangebiet gebe ich folgenden Hinweis zur Erdbebengefährdung:</p> <p>Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Das hier betroffene Planungsgebiet ist der Erdbebenzone Null und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. <p>Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.</p> <p>Siehe auch http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=2643</p> <p>Baugrund, Boden und Wasser Der Baugrund liegt im Einflussbereich der <i>Heidecker Ley</i>. Den Baugrund bilden jungholozäne Auenterrassenablagerungen unter grundwasserbeeinflussten Böden aus Hochflutablagerungen. Insbesondere beim Erstellen einer Tiefgarage ist der Wassereinfluss zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Baugrund ist objektbezogen zu Untersuchen und zu bewerten.	<p>Es wird vorgeschlagen, die Hinweise im Bebauungsplan im Sinne dieser Empfehlung zu ergänzen.</p> <p>Auch hier wird vorgeschlagen, die Hinweise im Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.</p>
<p>Kreis Wesel, Schreiben vom 10.06.2015</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege: <u>Artenschutzrecht:</u> Es ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte hinsichtlich der nicht gänzlich auszuschließenden Quartiere gebäudebewohnender Fledermausarten zu befürchten sind.</p> <p>Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren abzuschließend zu prüfen. Es erfolgt daher die Ergänzung eines Hinweises im Bebauungsplan, der auf für Fledermausarten sensible Zeiträume</p>

<p>(StadtUmBau, 2015) gibt es keine Hinweise auf „größere Quartiere“. Damit ist die Nutzung vorhandener Spaltenquartiere an bestehenden Gebäuden nicht ausgeschlossen. Das könnte zu zeitlichen Beschränkungen hinsichtlich der Durchführung von Baumaßnahmen, insbesondere bei Abriss vorhandener Gebäude führen.</p> <p>Im Bebauungsplan sollte daher im Bezug auf Baumaßnahmen ein entsprechender Hinweis auf sensible Zeiträume (April bis Juli sowie Dezember und Januar) aufgenommen werden.</p> <p>Altlasten, Bodenschutz, Immissionsschutz, Gesundheitsvorsorge, Wasser-wirtschaft: Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p>	<p>hinweist.</p>
<p>Gelsenwasser Energienetze GmbH Schreiben vom 10.06.2015</p> <p>Für die Benachrichtigung über die o.g. Planung danken wir.</p> <p>In dem genannten Bereich befinden sich Gasleitungen unseres Unternehmens. Sollten die Flurstücke, in denen unsere Gasleitungen verlegt sind, veräußert werden, so wird die grundbuchliche Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Es bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit unserer Gasleitungen gefährden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Pflanzen von Bäumen über unseren Anlagen unzulässig ist, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Wir bitten um Beachtung des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der „Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken, wenn ein horizontaler Abstand zwischen der Stammachse des Baumes und der Außenkante unserer</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Investor zugesagt, ggf. notwendige Änderungen oder Anpassungen bestehender Versorgungsanlagen im Bereich der Haagstraße auf eigene Kosten vorzunehmen. In diesem Fall werden die erforderlichen Maßnahmen direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgestimmt.</p> <p>Die übrigen Versorgungsleitungen im Planbereich werden durch die Planung nicht berührt. Auf den bestehenden Hinweis, der sich auf die Belange örtlich verlaufender Versorgungsleitungen bezieht, wird verwiesen.</p>

<p>Anlagen von mindestens 2,50 m eingehalten wird. Sollten ausnahmsweise Bäume in einem geringeren Abstand als 2,50 m von unseren Anlagen entfernt gepflanzt werden müssen, so sind mit uns abzustimmende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, die zu Lasten des Verursachers gehen.</p>	
<p>Ev. Kirchengemeinde Alpen, Schreiben vom 25.06.2015</p> <p>In der Sitzung des Presbyteriums der Ev. Kirchengemeinde Alpen vom 24.06.2015 wurde über die o.g. Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes beraten und beschlossen. Gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB geben wir hiermit folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus Sicht der Kirchengemeinde ist die Bebauung des entkernten Grundstückes Haagstraße/Burgstraße notwendig und richtig. Auch gegen die Nutzung als Hotelanlage zur Erweiterung der Burgschänke bestehen keine gesonderten Einwände. Allerdings möchten wir zu bedenken geben, dass die geplante Geschosshöhe, die im Bebauungsplan Nr. 74 in den kenntlich gemachten Planungsgrenzen nun für alle Gebäude auf der rechten Seite der Burgstraße gelten soll, zu einer gravierenden Veränderung des dörflich geprägten Umfeldes führen wird. Die Sichtachsen auf unsere historisch bedeutende und denkmalgeschützte Kirche werden in nicht erheblicher Weise eingeschränkt. Die Kirche ist das vertraute Wahrzeichen Alpens und sollte möglichst nicht von zu hohen und dominanten Giebelfronten umstellt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir daher auch noch einmal an die Fassadengestaltung des neu geplanten Hotels erinnern. Auch hier scheint es angemessen zu sein, eine Form zu wählen, die sich der gewachsenen Ästhetik des Umfeldes anpasst. Eine zu sachliche und konstruktive Formgebung wird der pittoresken Umgebung nicht gerecht und gefährdet auf Dauer die vertraute dörfliche Anmutung.</p> <p>Wir hoffen darüber hinaus, dass eine städtebauliche Isolierung unseres Amalienhofes und seiner Bewohner im hinterwärtigen Bereich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln ausgeschlossen wird, da die Anbindung an die Burgstraße Teil unseres Seniorenkonzeptes ist.</p>	<p>Zur planerischen Realisierung des Projektes wird daher im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Somit sind neben Wohngebäuden, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ausdrücklich auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die Festsetzung der Geschossigkeit räumt hier die Möglichkeit ein, örtliche Nachverdichtung einleiten zu können, die auch wirtschaftliche Folgenutzungen gewährleisten sollen. Dem Grundsatz der Bauleitplanung, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung erfolgen soll, wird hierdurch Rechnung getragen. Dies erfordert auch größere planerische Ausnutzbarkeiten.</p> <p>Die evangelische Kirche ist als Baudenkmal Nr. 8 rechtskräftig in die Denkmalliste der Gemeinde Alpen eingetragen. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan wurde der Planbereich deshalb nur bis gegenüber der Einmündung der Domhofstraße gezogen. Damit ist sichergestellt, dass das Kirchengebäude nicht mit zu hohen Häusern umstellt wird. Der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten evangelischen Kirche wird damit berücksichtigt. Der Baustil der Gebäude ist örtlich von den 1950er und -60er Jahren</p>

<p>Wir hoffen auf eine umsichtige Berücksichtigung der Einwände.</p>	<p>geprägt und stellt z.B. hinsichtlich seiner Fassaden- und Formgebung kein maßgebliches Einfügekriterium dar. Straßenbilder unterliegen hier auch dem „Wandel der Zeit“. Dies drückt sich auch durch die Verwendung anderer Baumaterialien und Baustilelementen aus. Der Bereich der Burgstraße unterliegt zudem keiner städtebaulichen Erhaltungssatzung.</p> <p>Der bisherige unmittelbare, schmale Einmündungsbereich von der Burgstraße in die Haagstraße wird durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche entfallen. Zur weiteren Anbindung an die weitere öffentliche Haagstraße enthält der Bebauungsplan die Festsetzung einer erdgeschossig ausgeführten Passage. Zur entsprechenden Herrichtung hat sich der Investor auch in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet.</p>
<p>Bezirksregierung Arnsberg Schreiben vom 29.06.2015</p> <p>Das o.g. Planungsgebiet liegt über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bislicher Insel 1“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die esco – european salt company GmbH & Co. KG, Landschaftstr. 1 in 30159 Hannover. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Planbereiches umgegangen.</p> <p>Über zukünftige bergbauliche Tätigkeiten im Bereich des Planungsgebietes ist hier nichts bekannt. Ihnen wird daher anheim gestellt, die o.g. Eigentümerin des Bergwerksfeldes an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, sofern dies nicht bereits geschehen ist. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Beteiligung erfolgte im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Anregungen wurden von dort nicht vorgetragen.</p>
<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Immissionsschutz vom 02.07.2015</p> <p>Im Rahmen des o. g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:</p>	

- *Nicht berührt.*

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Nicht berührt.*

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und der Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Nicht berührt.*

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Jedoch gibt es nordöstlich des Planbereichs ein eingetragenes Baudenkmal. Das in die Denkmalliste der Gemeinde Alpen unter der Ifd. Nr. 08 eingetragene Baudenkmal Evangelische Kirche Alpen befindet sich in der Zuständigkeit der Unteren Denkmalbehörde Alpen.*

Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich falls nicht bereits geschehen - den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Nach Prüfung der Unterlagen auf Betroffenheit einer ordnungsbehördlichen Verordnung bzw. einstweiligen Sicherstellung der Bezirksregierung Düsseldorf komme ich zu dem Ergebnis, dass solche von der Darstellungsänderung nicht betroffen sind. Bezüglich weiterer*

Bau- und Bodendenkmalpflege wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert. Hierzu ist eine Stellungnahme der Bodendenkmalpflege eingegangen (weiter unten).

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Kreis Wesel wurde ebenfalls im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe oben).

naturschutzrechtlich einzubringender Belange im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist der Kreis Wesel als untere Landschaftsbehörde zuständig.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Nicht berührt.*

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

- *Nicht berührt.*

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

- ÜSG/HWRM

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiete bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite:

<http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko- und Gefahrenkarten>

Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rheins.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Darstellung als „potentieller Überflutungsbereich“ im neuen Flächennutzungsplan wird verwiesen.

<p>Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51 – 54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, bitte ich Sie durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.</p> <p><u>Ansprechpartner:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) Frau Combles-Kutter, Tel. 0211/475-2334, Email: carla.combles-kutter@brd.nrw.de• Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) Frau Lichey, Tel. 0211/475-2032, Email: kirsten.lichey@brd.nrw.de• Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) Frau Bäcker-Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, Email: heidi.baecker-kirbach@brd.nrw.de <p><u>Hinweis:</u> Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate / Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Unterrichtung erfolgte im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die vorsorglich vorgetragenen Anregungen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 06.07.2015</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) –als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die</p>	<p>Siehe obigen Abwägungsvorschlag zu Gelsenwasser Energienetze: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Investor zugesagt, ggf. notwendige Änderungen oder Anpassungen bestehender Versorgungsanlagen im Bereich der</p>

<p>erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Haagstraße auf eigene Kosten vorzunehmen. In diesem Fall werden die erforderlichen Maßnahmen direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgestimmt.</p> <p>Die übrigen Versorgungsleitungen im Planbereich werden durch die Planung nicht berührt. Auf den bestehenden Hinweis, der sich auf die Belange örtlich verlaufender Versorgungsleitungen bezieht, wird verwiesen.</p>
<p>LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Schreiben vom 08.07.2015</p> <p>Für die Beteiligung im Verfahren nach §13a BauGB danke ich Ihnen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich der historischen Altstadt von Alpen. Ausweislich der historischen Karten befindet sich das Plangebiet an der Ost-West verlaufenden Hauptstraße. Westlich lag das westliche Ausfalltor, das Kirchtor. Im Süden des Plangebietes verlaufen die Stadtmauer und der vorgelagerte Graben. Alpen erhielt 1330 städtische Rechte, in den folgenden Jahren wurden die Stadttore und die Stadtbefestigung errichtet.</p> <p>Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass sich im Plangebiet umfangreiche und bedeutende Relikte der Geschichte der Stadt Alpen erhalten haben. Dazu gehören die Relikte der Stadtbefestigung mit Stadtmauer, vorgelagertem Graben und dessen neuzeitlicher Verfüllung. Des Weiteren haben sich Reste der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bebauung erhalten, dazu gehörenden Fundamente und Keller von</p>	<p>Die Ausführungen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nachvollziehbar, sollten in ihrer Umsetzung bzw. Berücksichtigung jedoch unterschiedlich gewertet werden. Die vorgetragenen Anregungen resultieren aus der Beteiligung der Fachbehörden im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der gesamte Planbereich bereits jetzt nach den Regelungen des § 34 BauGB bebaubar ist. Die Satzung hierzu ist 1980 in Kraft getreten. Bis auf wenige Gartenbereiche ist das Plangebiet auch nahezu vollständig bebaut bzw. durch Nebenanlagen und Hofflächen großflächig versiegelt. Aufgrund dieser bestehenden Strukturen sind entsprechende archäologische Sachverhaltsermittlungen so nicht problemlos durchführbar. Von</p>

Vorgängerbebauungen, Brunnen, Latrinen, Straßenpflasterungen, Laufschriften, Gruben aller Art sowie die darin enthaltenen Funde, die bedeutende Informationen zu den hier lebenden und arbeitenden Menschen tragen.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW).

Eine Aufklärung des Sachverhaltes noch im Rahmen der Bauleitplanverfahren wäre nach dem Amtsermittlungsgrundsatz geboten, zumal nicht auszuschließen ist, dass innerhalb des Plangebietes mit erhaltenswerter archäologische Substanz zu rechnen ist, die die Bauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte. Ausweislich der Unterlagen liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen (wie Bauvorhaben, Leitungsverlegungen) vor.

Sofern Sie beabsichtigen, eine Regelung bodendenkmalpflegerischer Belange in den späteren Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen, halte ich es für geboten, im Rahmen der hier vorliegenden Flächennutzungsplan- und Bauungsplanänderung auf die archäologische Bedeutung der un bebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sowie die möglichen daraus resultierenden Einschränkungen im Fall einer späteren Bebauung im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 3, 4, 9, 11 und 29 DSchG NW hinzuweisen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege

daher sollte dem eigenen abschließenden Vorschlag des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege gefolgt werden. Der Bebauungsplan wird mit einem zusätzlichen Hinweis versehen:

„Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet bedeutende Relikte der Geschichte der ehemaligen Stadt Alpen erhalten haben (wie z.B. Relikte der Stadtbefestigung mit Stadtmauer sowie vorgelagertem Graben). Hieraus können möglicherweise Einschränkungen im Fall einer späteren Bebauung resultieren. Aus diesem Grund sind vor Erteilung baurechtlicher Genehmigungen auf bisher un bebauten Flächen die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. Abbruch- und/oder Bauanträge sind daher dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zur Benehmensherstellung vorzulegen.“

So ist eine anlassbezogene Berücksichtigung und Bewertung der bodendenkmalrechtlichen Belange im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren gewährleistet.

<p>Abbruch- oder Bauanträge zur Benehmensherstellung vorzulegen.</p>	
<p>Bürger, Alpen Schreiben vom 26.01.2015</p> <p>Wird die Haagstraße zum Hinterhof der Amaliengalerie und des geplanten Hotelneubaus an der Burgstraße?</p> <p>Die Haagstraße (die Bezeichnung bedeutet Hecke) ist eine historische Verbindung zu den Gärten und der ursprünglich landwirtschaftlichen Umgebung des Ortes. Der Zugang zur Stadt (ein Mauerdurchlass) war nicht durch ein Stadttor geschützt und verfügte nach Niederlegung der Stadtmauer nur über die Breite einer Pferdekarre. Ältere Bewohner können sich noch an die Radnarben der Karrenräder erinnern, die sich zu beiden Seiten der damaligen Haaggasse in die Mauern des landwirtschaftlich genutzten Betriebes gegraben hatten. Erst als die Bebauung der Haagstraße, des Beekfeldweges, der Rathausstraße etc. in den 50-er Jahren zunahm, wurde die schmale Straße stärker genutzt und ausgebaut, aber nicht als vollwertige Straße. Es fehlte der Platz für die Bürgersteige, der weitestgehend im Eigentum der Anlieger verblieb.</p> <p>Der ursprüngliche Dorfkern hat sich gleichmäßig in alle Richtungen entwickelt, nachdem der Fürst zu Bentheim und Steinfurt durch Landverkäufe eine Bebauung möglich gemacht hat. Die Entwicklung ist nicht stehen geblieben, wohl aber die Breite der Haagstraße.</p> <p>Der Parkplatz an der Haagstraße ist beschlossene Sache, ohne ihn wäre eine Baugenehmigung für die Amaliengalerie in diesem Umfang nicht möglich gewesen. Die Bedenken der Anwohner bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der geringen Breite des Fahrdammes wurden von der Politik in den Wind geschlagen bzw. ignoriert. Unsere Stadtväter und –mütter waren beratungsresistent. Es blieb nur das Versprechen, der nach Fertigstellung mit einer Schranke versehene Parkplatz werde nur für die Mitarbeiter des Rathauses und der Sparkasse nutzbar sein und an Wochenenden geschlossen</p>	<p>Die Anregungen und Informationen werden zur Kenntnis genommen. Es kann hier auf den Abwägungsvorschlag zu den Anregungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege verwiesen werden.</p> <p>Hinsichtlich des Ausbauszustandes der Haagstraße ist festzustellen, dass in Teilbereichen eine Überbauung der katastermäßigen Straßenfläche durch private Pflastermaßnahmen von bis zu 1 Meter erfolgt ist. Hier ist ggf. ein entsprechender Rückbau erforderlich.</p> <p>Auf das Planverfahren zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schul- und Sportzentrum“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Bzgl. der Breite der Fahrbahn wird auf die o.a. privaten Pflasterungen auf öffentlichen Flächen verwiesen, die ggf. rückgebaut werden müssen.</p>

bleiben, so dass sich der Verkehr in Grenzen halte.

Der geplante Neubau eines Hotels an der Burgstraße schreckt die Anwohner der Haagstraße und sicher nicht nur diese erneut auf. In einer Präsentation dieser Planung bei der Seniorenunion am 15. Jan. 2015 im Rathaus fielen einige Sätze, die aufhorchen lassen.

„Die Küche der bestehenden Gastronomie wird erweitert“ und „Das Gebäude wird so hoch wie die Amaliengalerie“.

Das heißt also, das neue Hotel bildet in Zukunft eine wirtschaftliche Einheit mit der bestehenden Gastronomie, die dann evtl. baulich angeglichen wird?

Eine Erweiterung der Küche ist aber für jeden, der die Burgschänke kennt, nur zur Haagstraße hin möglich. Zu diesem Zweck müsste die Haagstraße geschlossen werden. Das bedeutet eine Abbindung nicht nur des Autoverkehrs, sondern auch des fußläufigen Verkehrs, der in eine andere Richtung gelenkt wird, zum wirtschaftlichen Schaden für den alten Ortskern. Ich bin überzeugt, dass die Planer nicht wissen, in welchem Umfang dieser Zugang zur Haagstraße von Menschen fußläufig genutzt wird. Rettungswagen, die häufig den Amalienhof und das Behindertenheim anfahren, müssten die Slalomfahrt über die Wallstraße in Kauf nehmen.

Hinterhofcharakter bekommt die Haagstraße endgültig, wenn der Investor als Ersatz einen Durchgang zur Burgstraße aus seinem Gebäudebestand anbietet.

Schließlich wollen wir nicht hoffen, dass bei mangelnder Auslastung des Hotels die ursprüngliche Planung des Investors doch noch zum Tragen kommt, wie am Stammtisch bereits kolportiert wird.

Zur geplanten Höhe des Gebäudes kann ich nur die Unverträglichkeit der Planung (3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) mit der historischen Bebauung der Altstadt anführen. Wenn Alpen auch in Zukunft touristisch attraktiv bleiben soll, sollte eine harmonische Sicht auf das älteste Bauwerk unseres Ortes, die

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Burgstraße – Wallstraße“ wird in seiner Grundkonzeption die Entwicklung eines Hotelstandortes mit Tiefgarage als Erweiterung einer bestehenden Gaststätte angestrebt. Aufgrund der bestehenden internen Betriebsabläufe wird dies zu einer Schließung eines Teilbereiches der Haagstraße führen.

Durch eine Passage als Festsetzung im Bebauungsplan soll weiterhin die fußläufige Verbindung zwischen der Burg- und der Haagstraße bzw. der Wohnanlage Am Amalienhof sichergestellt werden. Neben der Festsetzung im Bebauungsplan ist sie auch im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geschlossen. Die Zufahrten für Rettungsfahrzeuge bestehen über die Wall- bzw. Rathausstraße. Aufgrund der vor dem Abbruch des Hauses Burgstraße 36 bestehenden Breite von nur 3,60m und der Einmündungssituation war sie z.B. für Feuerwehrfahrzeuge ungeeignet. Hinsichtlich des Individualverkehrs kann auch der Ausbau der von-Dornik-Straße als innere Ortsumgehung zu einer Entlastung an dieser Stelle führen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nach dieser Festsetzung Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit dieser Festsetzung wird die in diesem Teilbereich bestehende Nutzungsstruktur gefestigt und eine

<p>ev. Kirche, erhalten bleiben und das nicht nur vom östlichen Dorfeingang.</p> <p>Ein Bollwerk wie die Amaliengalerie, das dann das untere Ende der Haagstraße dominiert, passt einfach nicht zu der eher einfühlbaren und angepassten Bebauung des Amalienhofes.</p> <p>Hinsichtlich der Firsthöhe sollte bereits im Vorfeld eine Begrenzung festgelegt werden, die die Nachbargebäude nicht wesentlich überragt.</p> <p>Bei der Planung beider Projekte entsteht der Eindruck, dass die Anwohner der Haagstraße die unangenehmen Seiten der ortsverändernden Bauten zu tragen haben und ihre Interessen nachrangig sind.</p> <p>In der Hoffnung, dass Sie als Entscheidungsträger die Liebe zu Alpen mit den Bürgern teilen, bitte ich Sie, Ihre Entscheidungen nicht über deren Köpfe hinweg zu treffen.</p>	<p>geschäftliche Weiterentwicklung planerisch gesichert. Die Festsetzung der Geschossigkeit räumt hier die Möglichkeit ein, örtliche Nachverdichtung einleiten zu können und eben auch wirtschaftliche Nutzungen zu gewährleisten. Eine Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist dabei jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung und unterliegt dem jeweiligen unternehmerischen Risiko.</p>
<p>Anwohner der Bruckstraße, Schreiben vom 29.06.2015</p> <p>Mit großer Skepsis und einiger Irritation haben wir die Berichterstattungen der Presse über die geplante Hotelanlage im Bereich Burgstraße, Haagstraße/Wallstraße zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anwohner der Bruckstraße sowie zahlreiche Bewohner der Burgstraße und der Haagstraße scheinen für die Planenden nicht zur näheren Nachbarschaft des Bauprojektes zu gehören, da nach eingehender Kommunikation der Nachbarn kaum jemand aus diesen Bereichen zu den geladenen Gästen der „Nachbarschaftsversammlung“ der Gemeinde gehört hat.</p> <p>Wir haben daraufhin die Pläne mit mehreren Nachbarn im Rathaus eingesehen.</p> <p>Wir als Vertreter der Bewohner der Bruckstraße möchten hiermit die gegebene Möglichkeit nutzen, unsere Stellungnahme und unsere Anmerkung zu dem Bauprojekt abzugeben, dass in unserer Straße annähernd 100 % keine Zustimmung finden kann. Wir haben unsere Einwendungen in einem Brief formuliert und zusammengefasst, der dann von den Bewohnern im betroffenen Bereich der Bruckstraße unterschrieben worden ist. Einige befinden sich</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich auf die Planungen zur Errichtung eines Hotels mit Tiefgarage an der Burgstraße. Dennoch sind sie in die gemeindliche Abwägung einzubeziehen, da der vorliegende Bebauungsplan u.a. erst die angestrebte Realisierung begleitet.</p> <p>Bei der durchgeführten Anliegerversammlung stand nicht der Bebauungsplan Nr. 74 „Burgstraße – Wallstraße“ mit seinen planerischen Festsetzungen im Vordergrund. Anlass war, die unmittelbaren Anlieger über die Hotelplanung zu informieren, da hier von einer direkten Betroffenheit durch das geplante Bauvorhaben ausgegangen wurde. Die Planungen, im direkten Anschluss neben der Burgschänke mit Abbindung der Haagstraße ein größeres Hotel anzubauen, war vorab der Presse zu entnehmen. Von daher wurde das Vorhaben im Vorfeld bereits transparent begleitet. Der Rat der Gemeinde Alpen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Burgstraße – Wallstraße“ beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan wird in seiner Grundkonzeption die Entwicklung eines</p>

zwar ab dieser Woche im Sommerurlaub, aber wir werden insgesamt als Nachbarschaft die weiteren Entwicklungen zur Kenntnis nehmen.

Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung mit einem Hotel, aber wir weisen eindringlich darauf hin, dass mit derartig großen Gebäuden, die auch nicht zum bisherigen Bild der Burgstraße passen, die gesamte Charakteristik der Burgstraße und unseres Ortes abhanden kommt. Das Hotel „Burgschänke“ fügt sich beispielsweise in das Straßenbild ein.

Wir sind gewillt, uns mit allen uns gegebenen rechtlichen Mitteln gegen eine derartige Realisierung dieses Bauprojektes zur Wehr zu setzen.

Wir wünschen uns einen Gesamtentwicklungsplan für den Ortskern Alpen, der in der Lage ist, die Schönheiten unseres Ortes zu unterstreichen und zu bewahren und trotzdem innovative und fortschrittliche Akzente zu setzen. Es gibt Beispiele dafür, dass so etwas geht!

Alpen, 22. Juni 2015

Stellungnahme zum geplanten Neubau einer Hotelanlage an der Burgstraße (neben der Burgschänke)

Einwände und Bedenken von Anwohnern der Bruckstraße

Mit Erschrecken haben wir der Berichterstattung Der RP entnehmen müssen, dass durch die geplante neue Hotelanlage eine massive Veränderung unseres Wohnumfeldes einhergehen soll. Gerne hätten auch wir als betroffene Bürger in Nachbarschaft zur geplanten Baumaßnahme auf der Anwohnerversammlung unsere Bedenken vorgetragen, doch wir waren nicht geladen.

Unsere Einwände und Bedenken richten sich im Einzelnen gegen:

1. Die Hotelanlage in dieser Größe (3 Stockwerke plus Staffelgeschoss) wird den bisherigen Charakter der Burgstraße in diesem Bereich grundlegend verändern. Der dörfliche bis kleinstädtische Charakter wird damit

Hotelstandortes mit Tiefgarage als Erweiterung einer bestehenden Gaststätte angestrebt. Somit wird die planerische Möglichkeit geschaffen, einen Hotelkomplex mit 39 zusätzlichen Einzel- und Doppelzimmern im direkten Ortskern zu errichten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Alpen bereits seit Jahren versucht, einen Hotelstandort zu entwickeln. So ist im Flächennutzungsplan seit dem Jahre 2001 im Bereich zwischen Lindenallee und B 58, gegenüber der Einmündung in die Straßen „Bönninghardter Straße“ und „Mühlenweg“, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ planerisch vorbereitet. Das betreffende Grundstück befindet sich sogar im Eigentum der Gemeinde Alpen. Jedoch konnte für diesen Standort kein einziger Investor gewonnen werden.

Auf die Ausführungen eingangs wird verwiesen.

Durch die 3-geschossige Bauweise im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden den bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, die

<p>verloren gehen. Ein solcher Bau, wie im Entwurf (Nord-West-Ansicht) in der RP dargestellt, kann seine Wirkung im großstädtischen Bereichen wie Berlin oder Hamburg in breiten Alleestraße durchaus entfalten, nicht aber in einer relativ engen Straße wie der Burgstraße im Zentrum unserer liebenswerten Kleinstadt Alpen.</p> <p>2. Aber nicht nur in der Größe sondern auch im geplanten Baustil passt sich die Ansicht des geplanten Gebäudes keineswegs in die jetzige Bebauung ein. Zwischen den bestehenden Gebäuden und dem geplanten Neubau ergibt sich ein deutlicher Stilbruch, der sich nicht nur aber besonders an den Übergängen zu den beiden direkt angrenzenden Gebäuden links und rechts zeigt.</p> <p>3. Von der Bruckstraße aus betrachtet richtet sich der Blick heute auf die Burgschänke und eröffnet zudem ein freies, weites Blickfeld auf die Haagstraße. Sollte die vorgesehene Planung des Hotelbaus tatsächlich realisiert werden, wird der freie Blick auf die Haagstraße entfallen und durch die Teilansicht eines überdimensionierten Gebäudeblocks ersetzt, der sich im Baustil nicht an die Fassade der Burgschänke anpasst. Dieser Stilbruch wird dann zukünftig der Blickfang für jeden sein, der sich auf den Weg von der Bruckstraße zur Burgstraße begibt. Uns Bewohnern der Bruckstraße wird dieses unerfreuliche Erlebnis dann leider mehrmals täglich begegnen.</p> <p>4. Die geplante Passage für Fußgänger und Fahrradfahrer an der Ostseite der Hotelanlage wird sich bei Realisierung zu einer Problemzone entwickeln. Dunkle, enge Passagen dieser Art wirken auf Benutzer eher bedrohlich und entwickeln sich in der Regel zu Müll- und Graffitizonen, die nur ungern benutzt werden.</p> <p>5. Natürlich möchten wir als Bewohner der Bruckstraße einen Durchgang (eine Durchfahrt) zur Haagstraße erhalten. Aber wir bitten doch um eine Licht durchflutete Passage mit freiem Blick auf die gesamte Haagstraße. Deswegen lehnen wir eine östliche Passage in der geplanten Form strikt ab.</p> <p>Wir geben auch zu bedenken, dass de</p>	<p>eine örtliche Nachverdichtung einleiten können. Dem Grundsatz der Bauleitplanung, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird hierdurch Rechnung getragen. Zudem sind gerade in kleinen Kommunen neben dem Einzelhandel auch ergänzende Nutzungen als Instrument einer Ortskernentwicklung notwendig (z.B. auch Gastronomie, Tourismus, Angebot an Übernachtungen). Dies erfordert ferner größere planerische Ausnutzbarkeiten. Die zentrale Lage des Planbereichs trägt zu einer Belebung bei, wirkt Leerstand entgegen (wie z.B. ehemalige Metzgerei) und ist zusammen mit künftigen städtebaulichen Rahmenplanungen eine Entwicklungschance in diesem Bereich der Burgstraße. Der Baustil ist örtlich von Gebäuden aus den 1950er und -60er Jahren geprägt und stellt z.B. hinsichtlich seiner Fassaden- und Formgebung kein maßgebliches Einfügekriterium dar. Straßenbilder unterliegen hier auch dem „Wandel der Zeit“. Dies drückt sich auch durch die Verwendung anderer Baumaterialien und Baustilelementen aus. Der Bereich der Burgstraße unterliegt zudem keiner städtebaulichen Erhaltungssatzung. Ebenfalls war die Durchfahrt an der Haagstraße vor Abbruch der benachbarten Wohn- und Geschäftshäuser nur 3,60m breit; dies entspricht keinem „freien“ Blick auf die Haagstraße.</p> <p>Die Passage als Festsetzung im Bebauungsplan soll weiterhin die fußläufige Verbindung zwischen der Burg- und der Haagstraße bzw. der Wohnanlage Am Amalienhof sicherstellen. Neben der Festsetzung im Bebauungsplan ist sie auch im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geschlossen. Aufgrund interner organisatorischer Betriebsabläufe und der unmittelbaren Anbindung des Hotels an den bestehenden Betrieb ist sie entlang der Grundstücksgrenze zum Haus Burgstr. 40 festgesetzt. Für den Unterhalt der Passage ist auch der Betreiber zuständig, als</p>
--	---

wirtschaftliche Erfolg eines 39-Betten-Hotels bisher eine Erwartung aber mit Sicherheit keine Erfolgsgarantie darstellt.

Auch Rheinberg erbaut im Zentrum eine große Hotelanlage. Das wird nicht ohne Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit eines Hotels in Alpen sein. Möglicherweise entscheidet dann ja die Attraktivität eines Ortskerns über Erfolg oder Misserfolg eines Hotels in Alpen.

Was aber wird dann sein, wenn der wirtschaftliche Erfolg ausbleibt?

Ein Gebäude, das nicht in den Ortskern von Alpen passt

Wir bitten deswegen dringend darum, die Planungen zu stoppen.

Die Gemeinde Alpen hat dabei sehr große Möglichkeiten der Einflussnahme:

Beispiele:

-Der Eingang zur Haagstraße ist Eigentum der Gemeinde Alpen. Damit kann sie die geplante Überbauung dieses Straßenbereiches verhindern.

-Im Bebauungsplan könnte eine überdimensionierte Höhe (drei Geschosse plus Staffelgeschoss) durch Ratsbeschluss verhindert werden.

-Die Gemeinde kann einen Gesamtentwicklungsplan für den Alpener Ortskern erstellen und die Bürger von Beginn an in den Diskussionsprozess mit einbinden.

Wir Bewohner der Bruckstraße sind aber nicht nur ablehnend und negativ:

So wehren wir uns nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung dieses Grundstücks. Jedoch wünschen wir eine Bebauung, die den gewohnten dörflich, kleinstädtischen Charakter der Burgstraße in diesem Abschnitt sichert.

Und als Bewohner der Bruckstraße wünschen wir uns, eine lichtdurchflutete offene Sichtlinie zur Haagstraße und ein schönes Blickfeld Richtung Burgstraße.

„Aushängeschild“ seines Hotels wird hier auch ein eigenes Interesse an einem ordnungsgemäßen Zustand bestehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nach dieser Festsetzung Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit dieser Festsetzung wird die in diesem Teilbereich bestehende Nutzungsstruktur gefestigt und eine geschäftliche Weiterentwicklung planerisch gesichert. Die Festsetzung der Geschossigkeit räumt hier die Möglichkeit ein, örtliche Nachverdichtung einleiten zu können und eben auch wirtschaftliche Nutzungen zu gewährleisten. Eine Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist dabei jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung und unterliegt dem jeweiligen unternehmerischen Risiko.

Für die Bereiche Burgstraße, Alte Kirchstraße, Wallstraße und das Umfeld der evangelischen Kirche wird im Zuge eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Ortskernkonzept mit verschiedenen Teilkonzepten erarbeitet. Hiermit geht die Gestaltung und Ausstattung von Freiraum und Verkehrsflächen einher. Die Planung bzw. die Konzepte werden im Rahmen einer Ausstellung im Rathaus vorgestellt. In diesem Zusammenhang wird auch eine Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Diskussionsprozess erfolgen.