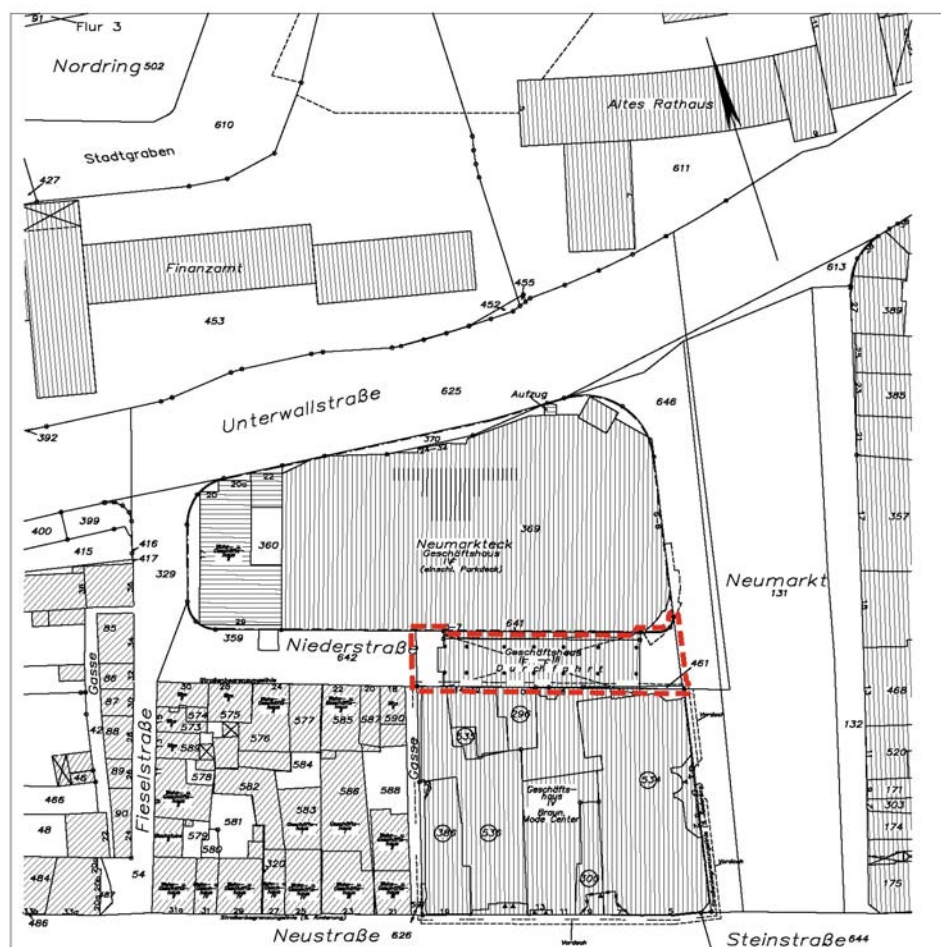


Stadt Moers

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 321 der Stadt Moers - Niederstraße -



Verfasser:

atelier stadt & haus

Annastraße 75

45130 Essen

mail@ash-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
2.2	Eigentumsverhältnisse	5
3.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
3.4	Planverfahren.....	6
4.	Bestandssituation	7
5.	Erläuterung des Vorhabens	7
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.	Gestaltung	9
8.	Ver- und Entsorgung	9
9.	Altlasten	10
10.	Bodendenkmalschutz	10
11.	Bergbau	10
12.	Kosten	10

1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Im Jahr 1998 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Niederstraße“ rechtskräftig geworden. Ziel der seinerzeitigen Planung war die Unter- sowie die Überbauung der Niederstraße ab dem 1. Obergeschoss, um eine direkte Verbindung des Modecenters Braun mit dem so genannten Neumarkteck zu ermöglichen, welches vom benachbarten Mode-Center Braun erworben wurde.

Zwischenzeitlich sind diese Planungsziele umgesetzt worden; die Niederstraße wurde unterbaut, um für eine optimierte Anlieferung eine Verbindung in den Kellerräumen zu ermöglichen. Oberirdisch wurden drei Verkaufsetagen als Verbindung der beiden Gebäude errichtet. Durch die Vereinigung der Verkaufsflächen in den Obergeschossen über die Niederstraße hinweg und im Untergeschoss unterhalb der Niederstraße konnten wesentliche Impulse für die Attraktivität und Aufwertung dieses zentralen Bereiches der Moerser Innenstadt gegeben werden.

Allerdings konnte eine Verbindung im Erdgeschossbereich bisher nicht hergestellt werden, da die Niederstraße als öffentliche Verkehrsfläche aufgrund der Erforderlichkeit der Beibehaltung der Anlieferung bestehen bleiben musste. Diese Erforderlichkeit ist mit der Verlagerung der kompletten Anlieferung für das gesamte Modecenter zur Haagstraße entfallen.

Die Fa. Braun hat daraufhin den Antrag gestellt, die Niederstraße ebenfalls im Erdgeschoss zu überbauen und die beiden Gebäudeteile des Modecenters auch dort zu verbinden, um eine organisatorische Einheit der beiden Gebäudeteile auch im Erdgeschoss zu erreichen. Damit verbunden sind eine Verbesserung der internen Organisation der Arbeitsabläufe (Warenverteilung, Kassenzonen) und eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche um 200 qm. Im Zuge der Schließung der Erdgeschosszone soll der zum Neumarkt orientierte Bereich einer Erweiterung der bereits vorhandenen Gastronomiefläche um ca. 50 qm dienen.

Das Modecenter stellt eine auch überörtlich bedeutsame Größe in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Moers dar. Die Sicherung dieses Großbetriebes trägt dazu bei, die vorhandene Attraktivität der Stadt Moers als Einkaufsstadt zu bewahren und zu stärken. Insgesamt kann der Neumarkt als wichtiger Bereich der Moerser Innenstadt durch die Umsetzung dieses Projektes und die damit verbundene Gestaltung dieses Teiles (z. B. Platzsituation mit Aufenthaltsqualität im Bereich der jetzigen Durchfahrt) der Innenstadt zusätzlich an Attraktivität gewinnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Flächennutzung im Kernbereich von Moers gesichert, die den Planungszielen der Stadt Moers hinsichtlich der Sicherung einer attraktiven Innenstadt entspricht.

Auswirkungen

Es wird erwartet, dass mit der Verbindung der beiden Teile des bestehenden Geschäftshauses Mode-Center Braun im Erdgeschoss neben einer Verkaufsflächenvergrößerung auch gleichzeitig eine weitere Belebung des Neumarktecks und damit der nördlichen Innenstadt einhergeht, da diese Anbindung den Kontakt des Kundenstromes von der Neustraße bis in das Center Neumarkteck gewährleistet. Zudem kann das Angebot an attraktiven Gastronomiebetrieben, die auch Freisitzmöglichkeiten bieten, erweitert werden. Somit kann auch zu einer Belebung und Attraktivitätssteigerung des Neumarktes beigetragen werden.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Fauna, Flora, Wasser und Boden sind mit dem Vorhaben nicht verbunden, da sich der Bereich als vollständig versiegelte Bau- und Verkehrsfläche darstellt. Auch eine Niederschlagswasserversickerung gem. § 51 Lan-

deswassergesetz kommt nicht in Betracht, da das Vorhabengrundstück bereits vollständig bebaut ist.

Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind ebenfalls nicht vorhanden, da die Niederstraße bereits heute über 3 Etagen überbaut ist und lediglich die Erdgeschosszone ebenfalls geschlossen werden soll.

Auswirkungen auf die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind mit der Erweiterung ebenfalls nicht verbunden.

Nach Angaben der Fa. Braun erfolgt die regelmäßige Verkaufswarenanlieferung des Mode-Centers zu beiden Seiten der Niederstraße bereits heute ausschließlich über die bestehende Anlieferung in der Haagstraße. Von dort ist über einen unterirdischen Tunnel die Andienung beider Gebäude gesichert. Nach dem erfolgten Fortzug eines Elektronikfachmarktes aus dem Neumarkteck finden nun laut Aussage der Fa. Braun keine regelmäßigen Verkaufswarenanlieferungen mehr im Bereich der Niederstraße statt.

Die Funktionalität der nach der vollständigen Überbauung verbleibenden Erschließungsanlagen im Bereich der Fieselstraße wurde zwischenzeitlich durch ein Verkehrsplanungsbüro (Ingenieurgruppe IVV, Aachen, 03.03.2008) gutachterlich geprüft. Demnach können Lieferwagen im bestehenden Verkehrsraum in einem Vor- und Rückwärtsmanöver wenden und die Niederstraße über die Fieselstraße wieder verlassen. 2-achsige LKW können rückwärts in die Fieselstraße zurückstoßen und anschließend wieder vorwärts in Richtung Unterwallstraße fahren. Somit ist ein Anliefern der Geschäfte im Bereich der Niederstraße auch zukünftig möglich.

Im Übrigen werden einige Geschäfte sowohl von der Niederstraße als auch von der Fußgängerzone Neustraße aus erschlossen. Die Hauptanlieferung der an der Neustraße liegenden Geschäfte kann von dort aus gewährleistet werden, da die Fußgängerzone zu bestimmten Zeiten von Anlieferverkehr befahren werden darf.

Für die Feuerwehr ergäbe sich im Gegensatz zur heutigen Situation keine Änderung. Das Modecenter Braun würde bereits heute im Brandfall sowohl vom Neumarkt als auch von der Niederstraße aus angefahren werden. Die Häuser an der Fieselstraße und der Niederstraße sind auch weiterhin von der Unterwallstraße aus erreichbar.

Für den allgemeinen Individualverkehr werden die derzeit bestehenden Verkehrsbeziehungen nicht wesentlich verändert. Zwar wird die öffentliche Verkehrsfläche der Niederstraße durch die Erweiterung der Geschäftsflächen im Erdgeschoss entfallen, aber bereits heute ist hier eine Durchfahrt für den regelmäßigen Verkehr nicht zulässig, da es sich um eine nur aus Richtung Neumarkt zu befahrende Einbahnstraße handelt, die zudem ausschließlich vom Lieferverkehr befahren werden darf.

Die Anfahrt des Parkhauses wird wie bisher auch über die rückwärtige Zufahrt von der Unterwallstraße / Fieselstraße / Niederstraße möglich sein.

Nach derzeitigem Sachstand sind seitens der Verwaltung begleitende Maßnahmen vorgesehen, um eine bestmögliche Abwicklung der Verkehrsabläufe zu gewährleisten und Wartezeiten so gering wie möglich zu halten. Hierzu gehören:

- Schaffung von absoluten Halteverboten und Abpollerung der Gehwege auf der Niederstraße zwischen Fieselstraße und Beginn Fußgängerzone
- Einführung einer Parkscheibenregelung mit einer maximalen Parkdauer von ½ Stunde in der Lieferzone, um dauerparkende Werkstattwagen hier zugunsten von tatsächlichem Lieferverkehr zu verdrängen
- Markierungen im Bereich der Parkhauszufahrt mit dem Ziel, die wartenden Fahrzeuge dazu anzuhalten, nicht die Gegenrichtung (und damit die Abflussmöglichkeit des Lieferverkehrs und anderer Anlieger) zu behindern.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 321 „Niederstraße“ umfasst ausschließlich den Bereich der Niederstraße zwischen der Meerstraße und der Verbindungsgasse zwischen Niederstraße und Neustraße (Flurstück 461 und 642 teilweise).

Die betreffenden Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Moers, Flur 4.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, der in diesen Abmessungen ca. 600 qm umfasst, ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Moers. Die Flächen sollen zukünftig in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

Die öffentliche Widmung der Niederstraße als öffentliche Verkehrsfläche soll in Zukunft entfallen.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der wirksame Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) dar. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Zielsetzung entspricht dieser Darstellung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Moers enthält für den Geltungsbereich ausschließlich die Darstellung von gemischten Bauflächen (M). Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Da die nun anstehende vollständige Überbauung der Niederstraße und somit der Entfall der öffentlichen Verkehrsfläche nicht aus den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bauleitpläne, insbesondere des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Niederstraße“ abgeleitet werden kann, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 321 werden folgende rechtskräftige Bauleitpläne überlagert, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 321 für dessen Geltungsbereich außer Kraft treten:

Bebauungsplan Nr. 12c –Stadtkernsanierung-

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.12 C aus dem Jahr 1969 setzt für den Bereich von der heutigen Überbauung bis zur Meerstraße bzw. zur Verbindungsgasse öffentliche Verkehrsflächen fest. Diese Flächen werden zukünftig nach Schließung der Niederstraße als öffentliche Verkehrsflächen nicht mehr benötigt werden und sollen dem Geschäftsbereich als nichtüberbaubare Fläche zugeschlagen werden. Da die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen dieser Absicht entgegensteht, soll der

Bebauungsplan Nr. 12 C für die betreffenden Bereiche zwischen der Vorderkante der vorhandenen Überbauung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Meerstraße und der hinteren Gebäudekante der vorhandenen Überbauung bis zur Verbindungsgasse aufgehoben werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan „Niederstraße“

Für die Flächen der vorhandenen Überbauung setzt der seit 1998 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Niederstraße“ Straßenverkehrsflächen mit einer zulässigen Unter- und Überbauung fest. Da die öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig entfallen sollen, soll der Vorhaben- und Erschließungsplan für den betreffenden Bereich aufgehoben werden und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 321 als überbaubare Fläche eines MK-Gebietes (Kerngebiet) festgesetzt werden.

3.4 Planverfahren

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 321 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Niederstraße auch in der Erdgeschossenebene zu schaffen. Daher sollen die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Bereiche in Anlehnung an die übrigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Niederstraße“ zukünftig als Kerngebiet festgesetzt werden.

Seit Jahresbeginn 2007 besteht durch Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) die Möglichkeit, Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens planungsrechtlich umzusetzen.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes ist, dass eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird oder die Gemeinde bei Flächen von 20 000 bis weniger als 70 000 qm zulässiger Grundfläche auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das Planungsgebiet erfüllt die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB. Es liegt im baulichen Innenbereich der Stadt Moers und dient der Nachverdichtung. Die festgesetzte Grundfläche bleibt - selbst unter Einbeziehung der übrigen Flächen des Modecenters Braun, die nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind - deutlich unter der planungsrechtlich vorgegebenen Schwellengröße von 20.000 qm. Auch ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht erforderlich; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Da diese Vorgaben allesamt erfüllt sind, soll das Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB entsprechend.

Ebenso gelten in den Fällen ohne erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB könnte auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteili-

gung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um aber dennoch der Öffentlichkeit sowie den relevanten Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange zu einem frühen Zeitpunkt Gelegenheit zu geben, sich zu dem Planverfahren zu äußern, wurde unabhängig von der Möglichkeit auf einen Verzicht eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist weiterhin verbunden, dass auf Anfertigung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Moerser Stadtzentrums am Neumarkt. Es umfasst die Fläche der bereits vorhandenen Überbauung der Niederstraße. Südlich und nördlich der Niederstraße schließt sich das durch die Überbauung miteinander verbundene, IV-geschossige Geschäftsgebäude des Mode-Center Braun und des sog. Neumarkt-eckes an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Östlich des Neumarkt-eckes befinden sich die Meerstraße und daran anschließend die Fläche des als Markt- und Parkplatz genutzten Neumarktes. Im Verlauf der Niederstraße schließen weitere Gebäude mit Geschäftsräumen und Arztpraxen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, die aber teilweise auch zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Bereich des Vorhabens befindet sich damit innerhalb des innerstädtischen, vorwiegend durch Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen geprägten Kernbereiches von Moers.

Die äußere Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Das Modecenter und insbesondere das Parkhaus werden über die Niederstraße bzw. die Unterwallstraße an das innerstädtische Straßennetz angebunden. Über die Unterwallstraße bzw. Krefelder Straße und den Neuen Wall bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Anschlussstellen Moers und Moers-Zentrum der Autobahn A 40 in ca. 2,5 km Entfernung sowie in die übrigen Stadtteile.

Die zentrale Bushaltestelle am Königlichen Hof mit Verbindungen in alle umliegenden Städte befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m. Weiterhin befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km der Bahnhof Moers mit Zugverbindungen in die umgebenden Städte. Insgesamt ist damit die Anbindung des Bereiches an die verschiedenen Angebotsebenen des ÖPNV als sehr gut zu bezeichnen.

Zur Ver- und Entsorgung des Gebäudes bestehen ausreichend dimensionierte Leitungsnetze. Bereits im Zuge der Unterbauung der Niederstraße wurden die ursprünglich dort vorhandenen Leitungen verlegt.

5. Erläuterung des Vorhabens

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 321 umfasst zu einem Großteil bestehende Bebauungsstrukturen des bestehenden Mode-Centers Braun, die im wesentlichen planungsrechtlich bestätigt bzw. für die Erdgeschosszone ergänzt werden sollen.

Damit soll eine organisatorische Einheit insbesondere in den Erdgeschossflächen, die im Gegensatz zu den Obergeschossen eine sehr viel höhere Frequentierung aufweisen, erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zudem zur Beibehaltung der Attraktivität des Mode-Centers bei.

Mit der Planung kann zudem die für das Mode-Center angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche (ca. 200 qm), die in Zusammenhang mit der sich allgemein verschär-

fenden Konkurrenzsituation im Einzelhandel zu sehen ist, gesichert werden, um die überregionale Anziehungskraft des Modehauses langfristig beizubehalten können.

Da das Mode-Center Braun im Eingangsbereich der City einen wichtigen städtebaulichen Stellenwert für die Innenstadt besitzt, kommt dem Vorhaben auch ein öffentliches Interesse zu.

Bei der bisher durchgeführten Unter- und Überbauung der Niederstraße wurde die Niederstraße als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten. Mit der nun seitens des Investors vorgesehenen Umgestaltung auch im Erdgeschoss wird die Niederstraße zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche entfallen. Der dafür notwendige bauliche Eingriff ist minimal: Indem Vorder- und Rückfront des Zwischenbaus im Erdgeschoss in gestalterischer Anlehnung an Materialität und Aufteilung der vorhandenen Glasfassaden in den oberen Geschossen transparent mit Glasfassaden geschlossen werden, bleibt der architektonische Grundgedanke, nämlich die Ausbildung eines leichten Bindegliedes zwischen den beiden Hauptgebäuden, unbeeinträchtigt.

Dabei soll der zum Neumarkt orientierte Bereich einer Erweiterung (ca. 50 qm) der bereits vorhandenen Gastronomiefläche dienen. Die Glasfassade soll hier komplett geöffnet werden können, damit die neu entstehende kleine Platzsituation vor dem Gebäude übergangslos auch für Außengastronomie genutzt werden kann.

Auch im Bereich der zur Fieselstraße orientierten Gebäudeseite sollen ausschließlich die bereits verwendeten Materialien zum Einsatz kommen, so dass eine harmonische Einfügung in das gestalterische Umfeld erzielt werden kann.

Der Übergang des zentralen Marktplatzes zur Fußgängerzone als wichtiger Bereich der Moerser Innenstadt gewinnt durch die Umsetzung dieses Projektes und die damit verbundene Belebung des Neumarktecks zusätzliche Attraktivität.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Wesentlichen in Anlehnung an die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Niederstraße“ übernommen.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Prägung und der bisherigen planungsrechtlichen Einordnung wird das Baugebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Um jedoch im Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage eine vorwiegende Nutzung für Handelsbetriebe und andere gewerbliche Einrichtungen planungsrechtlich zu sichern, wird durch Text festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, und sonstige Wohnungen) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind. Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Wohnungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Grund- und Geschossflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung wird für das Kerngebiet (MK) die Grundflächenzahl (GRZ) auf 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 3,0 festgesetzt. Mit diesen planungsrechtlichen Festsetzungen werden der Erhalt des Gebäudes und die vorgese-

nenen baulichen Ergänzungen ermöglicht. Die Festsetzungen entsprechen den Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und gewährleisten damit eine verträgliche Einfügung in das städtische Umfeld.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Kerngebiet mit zwingend IV-Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird das bestehende Gebäude, welches in seiner Gebäudesubstanz bestehen bleibt und lediglich im Erdgeschoss erweitert wird, planungsrechtlich festgeschrieben.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Übernahme der bestehenden Festsetzung zur Überbauung der Niederstraße wird festgesetzt, dass für die Überbauung der Niederstraße eine Gebäudeoberkante von 16,5 m über der Oberkante der Verkehrsfläche des Neumarktes zulässig ist. Da notwendige Anlagen der Gebäudetechnik die festgesetzte Höhe der Gebäudeoberkante von 16,5 m überschreiten können, wird zusätzlich festgesetzt, dass diese Höhe ausnahmsweise durch erforderliche technische Aufbauten wie z. B. Abluftkamine, Klimageräte, vertikale massive Lüftungsschächte, Einhausungen von technischen Anlagen sowie Brüstungen zur Absturzsicherung überschritten werden darf.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise bestätigen den vorhandenen Gebäudebestand. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen, die an der zum Neumarkt und der zur Niederstraße ausgerichteten Seite jeweils entlang des baulichen Bestandes verlaufen.

Entsprechend des baulichen Bestandes und der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Prägung wird für das Baugebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht auch der bisherigen planungsrechtlichen Regelung.

Verkehrsflächen

Zur Klarstellung wird die zukünftige Straßenbegrenzungslinie entlang der Straße „Neumarkt“ und der Niederstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

7. Gestaltung

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Moers liegt, wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Moers über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Stadtkerns innerhalb der Wall- und Grabenanlage (Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Moers) vom 23.06.1989.“

Weitere gestalterische Regelungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Moers und der Fa. Braun getroffen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über die vorhandenen Erschließungssysteme in der Meerstraße erfolgen. Da im Bebauungsplangebiet lediglich die planungsrechtliche Bes-

tätigung vorhandener Nutzungen und ein weiteres Verkaufsgeschoss ermöglicht werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zur Ver- bzw. Entsorgung des Plangebietes ausreichen.

Im Zuge der Unterbauung der Niederstraße wurden die früher im Bereich der heutigen Überbauung verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt, so dass vom nun anstehenden Vorhaben lediglich Leitungsteile in den heute noch öffentlichen Verkehrsflächen betroffen sind. Die Verlegung/Umlegung dieser Leitungen wird im Rahmen der weiteren Tief- und Hochbauplanung zwischen dem beauftragten Architekten und den Versorgungsträgern abgestimmt.

9. Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen bzw. Altstandorte sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

10. Denkmalschutz

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Da die Niederstraße im betroffenen Bereich zudem durch eine unterirdische Verbindung zwischen den beiden Kaufhausteilen bereits unterbaut wurde, sind kulturgeschichtliche Bodenfunde nicht zu erwarten. Im Rahmen des Planverfahrens wurden sowohl das Rheinische Amt für Denkmalpflege als auch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege beteiligt; Bedenken gegen das Planvorhaben wurden nicht geäußert.

11. Bergbau

Da das Plangebiet in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat, wird zur Information ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Kosten

Sämtliche mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Kosten werden durch die Initiatoren der Planung übernommen. Dazu gehört auch der Erwerb der bisher öffentlichen Verkehrsflächen der Niederstraße, die zukünftig in das Privateigentum des Modcenters Braun übergehen sollen.

Essen/Moers, den 05.08.2008