

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
1	Ein/e Bürger/in	in einer einschlägigen Wochenendwurfzeitungen (Extra-Tipp am Sonntag, Ausgabe vom 2.5.2021) wurde auf das heute beginnende Beteiligungsverfahren für die Nachfolgenutzung des Geländes Altes Finanzamt in Moers und den B -Plan 221 hingewiesen. Die Unterlagen werde ich mir gern online ansehen Vorab 2 Anmerkungen.	
		1. Die Anbindung zu dem großen Parkplatz hinter dem Rathaus finde ich gut. Sinnvoll wäre es, hier einen verkehrsberuhigten Abschnitt auf der Unterwallstraße einzurichten und so die Verbindung zur Innenstadt /Neumarkt (und damit die Akzeptanz des großen Parkplatzes Mühlenstraße zu stärken. Wie in Duisburg vor dem Theater.	Zu 1: Eine Verkehrsberuhigung für den Bereich Unterwallstraße ist im Stadtentwicklungskonzept „moersKonzept Innenstadt 2018“ vorgesehen, jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		2. Die Aufteilung des Geländes Finanzamt mit dem großen Innenhof, den Wasserflächen und der nördlichen Randbebauung scheint mir sehr gelungen bzw. plausibel zu sein. Bei der Häuserfront zur Unterwallstraße habe ich erhebliche Störgefühle. Die geplante Neubebauung des Geländes ist architektonisch erschreckend, zumindest in der dargestellten jetzigen Version der Bema-Gruppe. Das ist eine bunte, irgendwie beliebige An-	Zu 2: Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit lag nur ein grober Vorentwurf vor, der im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat noch angepasst und weiter ausgearbeitet wurde zu einem Konzept das als Grundlage für den jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf dient. Geplant sind nunmehr zwei Gebäudekörper in Form eines U's. Das östliche U öffnet sich nach Süden in Richtung Unterwallstra-

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>sammlung von Gebäuden zwischen Rathaus und Repelener Straße. Rund/eckig, unterschiedliche Höhen, wechselnde Materialien für die Fassaden, teils versetzte Gebäude und keinerlei optischer Bezug zum benachbarten Rathaus oder der Altstadt gegenüber. Stattdessen am westlichen Ende der Gebäudezeile ein Bau, das deutlich an das bisherige Finanzamt erinnert. Als Erinnerung an den `verlorenen Sohn` Finanzamt? Und die geplante Dachbegrünung (warum nicht auch Solarpaneele?) sieht man eh nur vom Braun-Parkdeck. Also faktisch gar nicht.</p> <p>Das passt optisch nicht zu eine faktischen und optisch auch logischen Erweiterung der Moerser Innenstadt nach Norden. So zumindest meine Wahrnehmung als Nicht -Architekt. Ich kann deshalb auch nicht nachvollziehen, wie so etwas den Moerser Stadtrat einstimmig passiert hat.</p>	<p>ße, das westliche U nach Norden in Richtung Moersbach. Somit wird eine durchgehende Baufront entlang der Unterwallstraße vermieden und ein prägender Baum in die Frontansicht integriert. Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
2	Ein/e Bürger/in (mündliche Stellungnahme)	<p>Im Sinne von dem Ansatz „Grün Inne Stadt“ wird vorgeschlagen, die bestehenden Grünstrukturen und Bäume auf den Plangebieten weitgehend zu erhalten bzw. neue Grünstrukturen zu schaffen. Im Bereich des Plangebietes Nr. 220 wird die Herstellung einer Fläche für die Pflanzungen von Bäumen für den aktuellen Bürgermeister und künftige Bürgermeister im Sinne eines „Bürgermeisterbaums“ vorgeschlagen. Die Bäume sollen als Erinnerung</p>	<p>In dem Plangebiet werden Bäume zu weiten Teilen erhalten. Hierzu gehören insbesondere die Bäume innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiche. Im Bereich der als MUGebiet festgesetzten Flächen müssen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Bäume entfallen. Ein prägender Baum an der Unterwallstraße wird jedoch in die Planung integriert und zum Erhalt festgesetzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		an die Bürgermeister künftig nicht gefällt werden.	<p>Das der Planung zugrunde liegende Grünkonzept sieht die Pflanzung weiterer Bäume insbesondere entlang des Fußweges zwischen Rathaus und neuer Bebauung vor, um die Wegeverbindung zu begleiten. Darüberhinaus sind jedoch keine weiteren Bäume vorgesehen, da im Bereich der öffentlichen Grünflächen bewusst ein offener Parkcharakter erhalten werden soll. Dieser Charakter entspricht zum einen den Zielen des Denkmalschutzes im Sinne eines offenen und sichtbaren Denkmals und zum anderen den Zielen, einer sozial und verkehrssicheren Gestaltung des Freiraums.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
3	Ein/e Bürger/in	<p>Die o.g. Planung sollte überdacht werden, ob es in der jetzigen Zeit sinnvoll ist, eine so hohe Bebauung von 5 – 7 Geschosse zu errichten.</p> <p>Solche massiven Häuser sind allgemein nicht mehr erwünscht. In Kamp-Lintfort sind die Hochhäuser auf 3 Etagen verkürzt worden. Andere Türme sind ganz verschwunden</p>	<p>Südlich der Unterwallstraße befindet sich die Altstadt von Moers mit einer dichten Bebauungsstruktur zwischen zwei und fünf Vollgeschossen. An der Repelener Straße befindet sich im Bestand eine 7geschossige Bebauung. Das benachbarte Rathaus weist ebenfalls vier Vollgeschosse auf. Die Firsthöhe beträgt hier 45,5 m über NHN. Im Vergleich dazu wurde für die Neubaukörper 43,5 m über NHN als maximale Bauhöhe entlang der Unterwallstraße festgesetzt.</p> <p>Die geplanten Gebäudestrukturen wurden insgesamt so festgesetzt, dass fast für fast den gesamten Bereich vier Geschosse zzgl.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
			<p>Staffelgeschosse oberhalb einer Tiefgarage ermöglicht werden. Somit entsteht eine ruhige Höhenabwicklung, die zu den umliegenden Gebäuden passt. Lediglich im Nordwesten ist ein Hochpunkt mit bis zu sieben Geschossen zzgl. Technikgeschoss zulässig. Dieser Hochpunkt umfasst eine relativ geringe überbaubare Fläche, um eine schlanke Hochpunktwirkung zu erzielen. Er wurde bewusst so angeordnet, dass er am Rande des großen Freiraums im Bereich der Kreuzung Repelener Straße / Krefelder Straße als Gebäudeauftakt eine Akzentwirkung hat und keine Störwirkungen erzeugt.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>
		<p>Zu der Parkplatz-Bebauung ist folgendes zu bemerken. Die Parkplätze sind für die Geschäftswelt unerlässlich. Städte die keine Parkplätze in der Nähe der Innenstadt anbieten, sind zum Leerstand verdammt. Wie allgemein bekannt ist. Die Einkaufszentren Essen/Mülheim ,Bochum haben diesen enormen Zuwachs, weil dort kostenlose Parkplätze zur Verfügung stehen. Dieses sollte auch in der Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 221 „Moerser Benden/Nordring“ (ehemaliger Finanzamtparkplatz). Eine Abwägung der Stellungnahme wird daher in dem Verfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 221 vorgenommen.</p>
4	Mehrere Bür-	Zu den städtebaulichen Konzepten der Bebauungspläne Nr. 220	

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
	ger/innen	und 221 nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als Vorstand des Grafschafter Museums- und Geschichtsvereins Moers e.V. sowie als Einzelpersonen Stellung.	
		<p>1.Unzureichende Darstellungstiefe der städtebaulichen Konzepte Die Darstellungstiefe der städtebaulichen Konzepte für die Bebauungspläne Nr. 220 und 221 reicht nicht aus, um ihre Inhalte und städtebaulichen Auswirkungen sachgerecht beurteilen zu können. Von einem städtebaulichen Konzept wären Aussagen zur Intensität der Nutzung zu erwarten, zum Beispiel zu der voraussichtlichen, grob geschätzten Zahl der Wohnungen und der Bewohner. Diese Schätzung hat Einfluss sowohl auf den Erschließungsbedarf für den fließenden und ruhenden Verkehr, einschließlich des Stellplatzbedarfs, als auch auf die erforderliche Infrastruktur. Zu beiden Bebauungsplänen fehlen entsprechende Aussagen sowohl im städtebaulichen Konzept als auch im jeweiligen Erläuterungsbericht Im Sinne der Entwicklung von Moers als soziale Stadt wäre auch eine Aussage wünschenswert, welche Bevölkerungskreise durch den zu schaffenden Wohnraum adressiert werden sollen und in welchem Umfang öffentlich geförderter Wohn-</p>	<p>Zu 1: Wie festgestellt ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen die für die Neugestaltung in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Entsprechend dieser gesetzlichen Verpflichtung wurde zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung bewusst lediglich ein grobes erstes städtebauliches Konzept erarbeitet und in einer Kurzbegründung wurden die allgemeinen Zielsetzungen und Auswirkungen beschrieben. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, möglichst frühzeitig Stellungnahmen zu erhalten, um diese im weiteren Verfahren bzw. bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigen zu können. In der Zwischenzeit wurde ein Mobilitätsgutachten mit Aussagen zum Verkehr und ein Schallschutzgutachten, eine Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, eine Artenschutzprüfung und ein Entwässerungskonzept sowie ein Freiraumkonzept erstellt. Die Gutachten wurden auf der Grundlage eines beispielhaf-</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>raum in den Plangebietten geschaffen werden soll. Für den Bebauungsplan Nr. 221 fehlen ebenso Aussagen zu der Frage, welche Arten von Gewerbe im Plangebiet angesiedelt werden sollen, welches Verhältnis die gewerblichen und die Wohnnutzungen zueinander haben sollen und ob eine vertikale Gliederung des Plangebiets nach diesen Nutzungen vorgesehen ist. Auch diese Aussagen haben erheblichen Einfluss auf den Bedarf der inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes. Das ehemalige Finanzamtsgrundstück befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Moers-Innenstadt. Deswegen ist von besonderem Interesse, ob Einzelhandel, gegebenenfalls zentrenrelevanter Einzelhandel, oder nur Büros und Verwaltungen in den gewerblich nutzbaren Flächen angesiedelt werden sollen. Ebenfalls hat die Öffentlichkeit bereits in diesem frühen Stadium der Planung ein Recht darauf, zu erfahren, ob die Ansiedlung von Spielhallen, Vergnügungsstätten, Bordellen und anderen dem Kerngebiet vorbehaltenen Nutzungen zugelassen werden soll, ob die Ansiedlung von Gastronomie- oder Beherbergungsbetrieben angestrebt oder ausgeschlossen werden soll und ob die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben vorgesehen ist. Nach den Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 221 soll das östliche, fünf-</p>	<p>ten städtebaulichen Konzepts mit einer realitätsnahen Auslastung und den darin getroffenen Annahmen zur Nutzung erstellt. Das städtebauliche Konzept zeigt zudem eine realitätsnahe Erschließungsvariante mit der Anordnung einer Tiefgarage. Das städtebauliche Konzept wurde in intensiver Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat entwickelt. Dabei wurden die Höhen der Wallgrabenanlage und der benachbarten Bebauung berücksichtigt und es wurden Schnitte sowie 3D Bilder erarbeitet. Diese informelle Planung diente als Grundlage für die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Sind jedoch nur beispielhaft, da sie nicht verpflichtend umgesetzt werden und daher nicht der Öffentlichkeit zugänglich.</p> <p>Die erarbeiteten Gutachten sowie der Bebauungsplanentwurf inklusive Festsetzungen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut offengelegt und die Öffentlichkeit erhält die Gelegenheit zu den detailliert ausgearbeiteten Unterlagen, in denen alle erwarteten Aussagen dargestellt werden, Stellung zu nehmen.</p> <p>Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 220 „Unterwallstraße“ wurde als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem planerischen Ziel einer lebendigen, vielfältigen und urbanen</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>geschossige Gebäude ausschließlich mit Flächen für Dienstleistungen errichtet werden. Der Begriff der Dienstleistungen ist einerseits sehr weit gefasst, andererseits keine planungsrechtliche Kategorie, sodass die angestrebte Bandbreite von Nutzungen für dieses Gebäude nicht deutlich wird.</p> <p>Die innere und äußere Erschließung der Plangebiete ist mangelhaft dargestellt. Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 221 lässt immerhin erkennen, dass eine Tiefgarage unter den Wohngebäuden geplant oder angedacht ist, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 220 lässt hingegen kein Erschließungskonzept erkennen, die Vorstellungen zur Unterbringung und Abwicklung des durch das Vorhaben ausgelösten ruhenden Verkehrs wie auch des durch Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ausgelösten Andienungsverkehrs sind nicht erkennbar.</p> <p>Um die Einbindung der geplanten Bebauung in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld zu beurteilen, sind außerdem Höhenschnitte bzw. Höhenabwicklungen erforderlich, die sowohl die geplante Höhe der Bebauung als auch die Höhen der Bebauung im Umfeld der beiden Bebauungsplangebiete sowie die Höhe des</p>	<p>Nutzung. Innerhalb des urbanen Gebietes (MU) sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 4BauNVO) soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt nicht zulässig. Weiterhin sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.</p> <p>Diese Nutzungen wurden ausgeschlossen, da sie dem städtebaulichen Ziel einer urbanen Prägung räumlich und funktionell zuwiderlaufen würden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie von Betrieben mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordellen und bordellartigen Betrieben wird ausgeschlossen, da durch die Ansiedlung solcher Nutzungen gravierende negative städtebauliche Auswirkungen entstehen können.</p> <p>Aufgrund der Festsetzungen werden die für ein lebendiges innerstädtisches Quartier erforderliche Nutzungsmöglichkeiten in dem Plangebiet geschaffen. Beispielsweise können sowohl Gastronomie- als auch Büro-, Dienstleistungen und Wohnnutzungen entstehen. Dabei können die Wohnungsnutzungen, anders als bei einem Mischgebiet auch überwiegen, so dass eine ausgewogene und nachhaltige Nutzungsstruktur ermöglicht wird.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>Walles der Wall- und Grabenanlage zeigen und die geplante Höhenfestsetzung für die Bebauung hierzu in Bezug setzen. Da die Böschungsoberkante des Moersbaches nicht zwingend mit der Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 220 identisch ist, ist auch ein Schnitt erforderlich, der die Böschungskante und den Böschungsverlauf zeigt und es ermöglicht, den Abstand der geplanten Baugrenze zur Böschung des Moersbaches zu erkennen.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ein für die Öffentlichkeitsbeteiligung geeignetes städtebauliches Konzept sollte deshalb die örtlichen Vorbedingungen und städtebaulichen Bezüge der Planung verständlich und nachvollziehbar darstellen. Die Unterzeichner bedauern, dass die vorgelegten Konzepte weit hinter diesen Erwartungen zurückbleiben.</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die vorliegenden Flächen das Recht schafft dort eine Bebauung mit der vorgegebenen Nutzung und den vorgegebenen Maximalmaßen zu schaffen. Die genaue Gestaltung der Gebäude einschließlich des Stellplatznachweises muss jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden. Damit dies im Baugenehmigungsverfahren funktioniert wird jedoch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ein städtebauliches Konzept mit einer realistischen Dichte erstellt (siehe oben), um die Planung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs konzeptionell vorzubereiten. Dieses städtebauliche Konzept mit der hier ermittelten Anzahl an Wohn- und Gewerbeflächen diente auch als Grundlage für die inzwischen vorliegende Mobilitätsuntersuchung in der die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich seiner Auswirkungen untersucht wurde.</p> <p>Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist eine eingeschossige Tiefgarage vorgesehen, die von der Unterwallstraße aus erschlossen wird. Zwischen den beiden Gebäudekörpern ist zusätzlich ein Anlieferbereich vorgesehen. In der vorliegenden Mobilitätsuntersuchung wird insgesamt festgestellt, dass es aufgrund der Planung nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die Ver-</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
			<p>kehrsabwicklung der umliegenden Knotenpunkte kommt. Der Knotenpunkt Unterwallstraße/Hülsdonker Straße weist bereits im Bestand eine mangelhafte Verkehrsqualität für Linksabbieger auf, die durch die Planung leicht verschlechtert wird. Hier wird eine Anpassung der Signalisierung vorgeschlagen.</p> <p>Die Böschungsoberkante wurde in einem gemeinsamen Termin mit der unteren Wasserbehörde, der Stadt Moers, dem Investor, der Lineg und einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vor Ort festgelegt und eingemessen. Diese diente als Grundlage zur Bemessung des Gewässerrandstreifens und des Denkmalbereichs und wurde in den zwischenzeitlich erstellten Schnitten (siehe oben) entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Abwägung zu den Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 221 „Moerser Benden/Nordring“ werden in dem Verfahren zu diesem Bebauungsplan vorgenommen. Für den Bebauungsplan Nr. 220 haben sie keine Auswirkungen Den Anregungen wurde bereits gefolgt.</p>
		2.Bebauungsplan Nr. 220 Moers, Mitte (Unterwallstraße) 2.1.	Zu 2.1:

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>Wir begrüßen, dass durch die neue, im städtebaulichen Konzept vorgesehene Gebäudestellung eine Einfassung der Unterwallstraße mit einer Straßenrandbebauung im Westen des Plangebietes erfolgen soll. Ebenso begrüßen wir, dass das westliche Gebäude in seiner Längenausdehnung so begrenzt werden soll, dass eine Sicht- und Grünverbindung zwischen der Fieselstraße und der begrünten Wall- und Grabenanlage am Moersbach entsteht.</p> <p>Jedoch enthalten die Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept widersprüchliche Aussagen zu dieser Verbindung.</p> <p>Auf Seite 5 wird unter der Überschrift "Städtebauliches Konzept und Freiraum" ausgeführt, zwischen der Bebauung auf den beiden Grundstücksteilen solle ein Durchgang von der Unterwallstraße zur Wall- und Grabenanlage entstehen, der Durchblicke von der Innenstadt zur Wall- und Grabenanlage ermögliche. Unter der Überschrift "Verkehrliche Erschließung" auf Seite 6 wird hingegen ausgeführt, dass eine neue Zufahrt gegenüber der Fieselstraße, also an dieser Stelle, denkbar sei. Dies widerspräche dem Konzept "Grün inne Stadt". in der Konzeptbroschüre ist zum Finanzamt auf Seite 29 ausgeführt:</p>	<p>Zur Sichtachse Fieselstraße: Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept weiter ausgearbeitet. Demnach ist in der Verlängerung der Fieselstraße ein Durchgang geplant. In dem Bebauungsplanentwurf wurde zur Umsetzung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit entsprechend festgesetzt, eine Überbauung ist hier nicht zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt wird in das westliche Gebäude integriert, so dass die Sichtachse nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Den Anregungen wurde bereits gefolgt</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>"Der hier abgebildete Entwurf schlägt vor, neue Gebäude mit einer Höhe von vier bis maximal sieben Geschossen zu entwickeln, die sich als Einzelgebäude im Grünen in das Dienstleistungsband Rathaus eingliedern und klare Konturen zum öffentlichen Raum der Unterwallstraße ausbilden. Die Anordnung der Gebäude erfolgt so, dass Durchgänge und Durchblicke zur nördlichen Wall- und Grabenanlage möglich sind und somit auch eine stärkere Verbindung der Freiflächen über die Unterwallstraße bis zur Fieselstraße erfolgt."</p> <p>Die Herstellung einer Zufahrt zum Plangebiet und zu dessen innerer Erschließung gegenüber der Fieselstraße stünde der Intention entgegen, die Einzelgebäude an dieser Stelle ins Grüne einzubetten und mittels Durchgängen und Durchblicken eine stärkere Verbindung von den Freiflächen an der nördlichen Wall- und Grabenanlage über die Unterwallstraße bis zur Fieselstraße zu schaffen.</p> <p>Wir regen an, zwischen den beiden Gebäudekomplexen lediglich einen Durchgang von der Unterwallstraße bis zur Fieselstraße einschließlich einer diesen Durchgang einfassenden Grünzone zu schaffen. Der Zugang für die Öffentlichkeit und die dauerhafte Sicherung des Erhalts des Durchgangs sowie der begleitenden</p>	

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		Grünzone durch die Stadt Moers sollten mit geeigneten Instrumenten des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts (z.B. Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit, Baulasten, städtebaulicher Vertrag) sichergestellt werden.	
		<p>Die geplante Bebauung, namentlich ihre Stellung und Ausdehnung, stößt im Übrigen auf unsere Bedenken.</p> <p>Bedenken hegen wir dagegen, dass der nördliche Teil des westlichen Gebäudekomplexes bis auf einen Abstand von ca. 5,50 m, an der Nordwestecke sogar bis auf 2 m an die Grundstücksgrenze und mithin an die Wall- und Grabenanlage (obere Böschungskante des Moersbaches) heranrücken soll. Damit steht die geplante Bebauung noch näher am Moersbach als das bisherige Finanzamtsgebäude. Dies wird weder der städtebaulich-historischen noch der stadökologischen Bedeutung des Baudenkmals der Wall- und Grabenanlage gerecht. Wall und Graben sind als Denkmal Nr. 103 in die Denkmalliste der Stadt Moers eingetragen. In der Geschichte der Stadt Moers hat die städtische Bebauung stets einen angemessenen Abstand zur Verteidigungsanlage gehalten, aus der die Wall- und Grabenanlage übriggeblieben ist. Deshalb ist eine Bebauung, die an die Böschungskante des Grabens heran-</p>	<p>Zum Maß der baulichen Nutzung: Das vorliegende städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich angepasst und konkretisiert. Von der Böschungsoberkante aus gemessen wird demnach durch Gebäude ein Abstand von mindestens 8 m eingehalten, um den Umgebungsschutz des Denkmals zu wahren. Dieser Abstand wurde mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Aufgrund des jetzt vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wird entlang der Böschungskante keine Gebäudewand entstehen. Hier ist vielmehr ein U-förmiger Gebäudekörper vorgesehen, der sich nach Norden hin (zum Moersgraben) öffnet. Durch den Mindestabstand von 8 m rückt zudem im Vergleich zur heutigen Bebauung, die in einem Teilbereich in der Böschung steht, die Planung somit deutlich zurück. Der eingehaltene Abstand von mindestens 8 m an den Kopfseiten des U erscheint daher angemessen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		reicht, ahistorisch und denkmalwidrig. Zudem bietet die Neubebauung des ehemaligen Finanzamtsgrundstücks die einmalige Chance, den Grünzug der Wall- und Grabenanlage im Bereich dieses Grundstücks zu verbessern oder wiederherzustellen. Diese Chance wird durch die angedeutete Planung nicht nur verschenkt, sondern der bestehende Zustand wird verschlechtert. An der Böschungskante stehen zurzeit einige größere Bäume, die beim Abriss des Finanzamtsgebäudes beseitigt werden müssen und bei einer Neubebauung auch keinen Platz mehr fänden. Damit würde der kolossale vier- bis siebengeschossige Gebäudekomplex ohne Einbindung in die Stadtlandschaft und ohne angemessene Begrünung aus der Blickrichtung des Nordwalles direkt am Stadtgraben stehen.	
		<p>Wir regen an, die Bebauung mit einem Mindestabstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Grabens festzusetzen</p> <p>Bedenklich erscheint uns die Planung, ein siebengeschossiges Hochhaus an der Südwestecke des Plangebietes mit einer Längenausdehnung von 14 m entlang der Unterwallstraße und von 21 m in Richtung Norden parallel zum Meersbach zu errichten.</p>	Südlich der Unterwallstraße befindet sich die Altstadt von Moers mit einer dichten Bebauungsstruktur zwischen zwei und fünf Vollgeschossen. An der Repelener Straße befindet sich im Bestand eine 7geschossige Bebauung. Das benachbarte Rathaus weist ebenfalls vier Vollgeschosse auf. Die Firsthöhe beträgt hier 45,5 m über NHN. Im Vergleich dazu wurde für die Neubaukörper entlang der Unterwallstraße 43,5 m über NHN als maximale Bau-

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>Dieses dominante Gebäude erscheint im städtebaulichen Umfeld nicht maßstabsgerecht, denn aufgrund der Entfernung zur Westseite der Repelener Straße (wegen der Straßenbreite, des noch dazwischen befindlichen Parkplatzes und des Moersbaches mit seiner Grünzone) entsteht kein städtebaulicher Bezug zur dortigen Bebauung. An der im Wesentlichen viergeschossig bebauten Südseite der Unterwallstraße findet das Gebäude keine Entsprechung. Es marginalisiert aber die Grünzone entlang des Moersbaches, da es den dortigen Baum- und Strauchbewuchs deutlich überragt. Städtebauliche Motive für die siebengeschossige Bebauung sind in den Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept nicht beschrieben und auch nicht erkennbar. Ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude {Bürogebäude} ist an dieser Stelle nicht geeignet, um einen Eingang in die Innenstadt Moers zu markieren. Zum einen führt die Unterwallstraße nicht in die Innenstadt hinein, sondern berührt diese überwiegend tangential. Zum anderen könnte eine bedeutsame Stadtmarke in Gestalt eines Hochhauses an dieser Stelle nur entstehen, wenn dieses Hochhaus in herausragender Architektur, gewissermaßen als architektonischer Leuchtturm, errichtet würde. Damit ist indessen nicht zu rechnen. Vielmehr wird der Investor darauf bedacht sein, die Architektur unter Zweckmäßigkeitsgesichtspunkt</p>	<p>höhe festgesetzt. Die geplanten Gebäudestrukturen wurden insgesamt so festgesetzt, dass fast für fast den gesamten Bereich vier Geschosse zzgl. Staffelgeschosse oberhalb einer Tiefgarage ermöglicht werden. Somit entsteht eine ruhige Höhenabwicklung, die zu den umliegenden Gebäuden passt. Lediglich im Nordwesten ist ein Hochpunkt mit bis zu sieben Geschossen zzgl. Technikgeschoss zulässig. Dieser Hochpunkt umfasst eine relativ geringe überbaubare Fläche, um eine schlanke Hochpunktwirkung zu erzielen. Er wurde bewusst so angeordnet, dass er am Rande des großen Freiraums im Bereich der Kreuzung Repelener Straße / Krefelder Straße als Gebäudeauftakt eine Akzentwirkung hat und keine Störwirkungen erzeugt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde eng mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt, um an dieser städtebaulich sehr prägenden Stelle der Innenstadt von Moers gemeinsam mit dem Investor und den Architekten eine Aufwertung des Stadtbildes durch einen modernen und zeitgemäßen Gebäudekomplex zu verwirklichen. Dazu gehört auch die Anordnung eines siebengeschossigen Hochpunktes, der in seinem Umfang deutlich reduziert wurde. Es soll jedoch nicht vollständig auf einen Hochpunkt verzichtet werden, da der</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>ten und kostengünstig zu gestalten. Dazu gehören bei einer Wohnbebauung z.B. Balkon und Loggien, die die Außenfassaden prägen. Solch eine dominante Zweckarchitektur an exponierter Stelle kann das Stadtbild nur negativ beeinflussen.</p>	<p>schlanke Hochpunkt an dieser Stelle sehr gut mit dem Stadtbild in Einklang steht.</p> <p>Die Darstellung der Fassaden wird erst im Rahmen der Baugenehmigung abgestimmt und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da zum jetzigen Zeitpunkt lediglich ein grobes Konzept als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegt. Der Bebauungsplan kann auch keine Festsetzungen zur Anordnung von Fenstern und Loggien treffen, da es sich um einen so genannten Angebotsbebauungsplan handelt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird jedoch die Anordnung der Baukörper und der dazu gehörenden Balkone gezielt gesteuert. Zudem werden Gestaltungsfestsetzungen zu Einfriedungen und zur Aufstellung von technischen Anlagen getroffen. Aufgrund von Lärmeinwirkungen bzw. den getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Lärm ist davon auszugehen, dass Wohnnutzungen mit den dazu gehörenden Außenwohnbereichen (Balkone und Loggien) nicht zur Unterwallstraße, sondern eher zum Moersbach hin orientiert werden. Die Auflockerung von Fassaden mit Außenwohnbereichen wird zudem nicht als negativ angesehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>Wir regen an, auf einen siebengeschossigen Gebäudeteil ersatzlos zu verzichten.</p> <p>Die Gebäudestellung des fünfgeschossigen Einzelgebäudes erscheint uns städtebaulich nicht motiviert. Sie konterkariert das Ziel, der Unterwallstraße eine schlüssige Einfassung durch eine straßennahe Bebauung zu geben. Ob die gewählte Gebäudestellung durch das Ziel geprägt ist, die große, hinter der Bushaltestelle und vor dem Finanzamt stehende Platane zu erhalten, wird aus den Erläuterungen des Plankonzepts nicht deutlich. Sollte dies das Ziel sein, so sehen wir dessen Gefährdung durch den vorgesehenen Gebäudestandort. Das Finanzamtsgebäude steht im Bereich der Platane 16 m von der Grundstücksgrenze zwischen der Bushaltestelle und dem Finanzamtsgebäude bzw. 18 m von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt. Das neue Gebäude soll im Bereich der Platane lediglich einen Abstand von weniger als 7 m zur Plangebietsgrenze oder 5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Damit ragt das Gebäude weit in den heutigen Kronen- und Traufbereich der Platane hinein, sodass- erst recht unter Einbeziehung der nötigen Baugrube und des mit deren Herstellung verbundenen Eingriffs in den Wurzelbereich - der Erhalt der Platane nicht gewährleistet werden kann. Wir fordern, bereits vor der Aufstel-</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Planung überarbeitet und entsprechend angepasst. Beide Gebäude sollen in Form eines U's errichtet werden, sodass Freiflächen und Ruhebereiche im Plangebiet entstehen.</p> <p>Der westliche Baukörper öffnet sich nach Norden zum Moersgraben hin. Zur Unterwallstraße hin bildet dieser Gebäudekörper eine straßenbegleitende Raumkante aus.</p> <p>Der östliche Baukörper öffnet sich im Unterschied zu dem westlichen Baukörper nach Süden hin zur Unterwallstraße. In der Öffnung des U's befindet sich die Platane, die als erhaltenswerter und stadtbildprägender Baum bewertet wurde. Die Platane wird daher in die Innenhofgestaltung integriert. Hierzu wurden Festsetzungen zum Erhalt getroffen. Bei Abgang muss zudem an gleicher Stelle für Ersatz gesorgt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>lung des Bebauungsplanentwurfs durch einen unabhängigen Sachverständigen untersuchen zu lassen, ob und unter welchen Voraussetzungen die Platane erhalten werden kann. Nach dem Ergebnis der Untersuchung sollte dann entschieden werden, ob auf die Platane verzichtet und stattdessen eine Straßenrandbebauung realisiert wird oder ob das Gebäude gegebenenfalls zum Erhalt der Platane noch weiter zurücktreten muss.</p>	
		<p>2.2 Wie wir schon unter Nr. 1. ausgeführt haben, fehlen detailliertere Aussagen und Abschätzungen zu Art und Umfang der Nutzung, zur Zahl der dort lebenden und arbeitenden Menschen und zu dem daraus resultierenden Bedarf an innerer und äußerer Erschließung. Für die Neubebauung soll nach den Aussagen des Plankonzepts unter Berücksichtigung der zentralen Lage ein ausreichender Stellplatznachweis auf dem Grundstück erfolgen. Angedacht ist die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage. Das Konzept enthält weder eine Betrachtung, wie diese Tiefgarage erschlossen werden soll, noch einen Abgleich mit den Belangen des Denkmalschutzes.</p>	<p>Zu 2.2 Im Plangebiet soll eine urban gemischte Nutzungsstruktur entstehen in der sowohl Wohnnutzungen als auch Räume für Dienstleistungen, Praxen und/oder Gastronomie untergebracht werden können. Die Nutzungsmischung soll den Standort beleben und das Stadtbild an diesem markanten Standort positiv prägen. Um den oberirdischen Bereich von Autos freizuhalten, soll die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage erfolgen. Diese soll über die Unterwallstraße erschlossen werden. Im Rahmen der Baugenehmigung muss der Stellplatznachweis auf dem Grundstück, wie beschrieben erfolgen. Hierzu muss eine konkrete Planung der Tiefgarage eingereicht werden. Auf der Grundlage der Mobilitätsuntersuchung und der Stellplatzverordnung NRW ist für das Plangebiet ein Stellplatznachweis von 0,8 Stellplätzen pro Wohnung zu erbringen.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
			Der Stellungnahme wird gefolgt.
		Das Plangebiet befindet sich vollständig auf der Fläche des Bodendenkmals WES 208 "Mittelalterliche bis neuzeitliche Stadt und Festung Moers, nördlicher Bereich". Eine Tiefgarage und schon eine Unterkellerung der Gebäude lassen sich ohne Eingriff in dieses Bodendenkmal nicht realisieren. Dem weiteren Planungsprozess müssen umfassende Untersuchungen vorausgehen. Außerdem greift die Planung in den Geltungsbereich des Baudenkmals Nr. 103, Wall- und Grabenanlage, ein. Sie liegt zudem im Denkmalbereich Nr. 1 der Stadt Moers, Wall- und Grabenanlage. Es entsteht der Eindruck, dass die genannten Denkmäler und der Denkmalbereich zwar im Erläuterungsbericht erwähnt werden, aber bei den planerischen Überlegungen keine Berücksichtigung gefunden haben.	Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 21 Abs. 4 DSchG NRW sind Eingriffe im Plangebiet an ein vorausgehendes denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren geknüpft. Die hierfür erforderliche vollständige Untersuchung kann erst nach erfolgten Abrissarbeiten durchgeführt werden. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens ist daher auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass sämtliche Erdingriffe (erdseitiger Abriss der Bestandsgebäude sowie Neubau) auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW untersucht und die fachgerechte archäologische Untersuchung, Bergung und Dokumentation auftretender Befunde und Funde nach Maßgabe der Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW gewährleistet wird. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
		Außerdem würde die Errichtung unterirdischer Tiefgaragen zwar eine gewisse Oberflächenbegrünung ermöglichen, aber zu einer weitestgehenden Versiegelung des Plangebietes mit den bekannten Nachteilen für den Wasserhaushalt führen. Um diese Nachteile zu minimieren und die ortsnahe Beseitigung des auf	Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend versiegelt. Das Regenwasser dieser Flächen wird daher aktuell in den Regenwasserkanal Nordring eingeleitet, der wiederum in den Moersbach entwässert. Die Lineg hat der Einleitung des Regenwassers auch in Zukunft zugestimmt. In diesem Zusammenhang wird auch auf

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		den Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, halten wir bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes und als dessen Bestandteil eine Entwässerungsplanung für erforderlich, die ebenso wie die Versiegelung durch Tiefgaragen mit dem städtebaulichen Ziel der Durchgrünung der Stadt harmonisiert werden muss. Es dürften Sammel- und Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück erforderlich sein. Die Ableitung des Niederschlagswassers in den Moersbach widerspricht heutigen Vorstellungen zum Schutz des Grundwasserhaushalts und zur Grundwasserneubildung	den Anschluss- und Benutzungszwang aufgrund der Entwässerungssatzung der Stadt Moers hingewiesen. Die Kapazitäten des Kanals sind ausreichend. Um im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung dennoch Möglichkeiten der Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet wurden Möglichkeiten zur Retention, zur Versickerung und zur Verdunstung des Regenwassers geprüft. In Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass die Versickerung des Regenwassers in dem Plangebiet nicht möglich ist. Entsprechend eines vorliegenden Entwässerungskonzeptes werden auf den Dächern daher Grünflächen geschaffen, die für eine Retention sorgen. Des Weiteren wird die Tiefgarage intensiv mit einer 90 cm starken Vegetationsschicht begrünt, um hier Retentionsmöglichkeiten zu schaffen. Das Entwässerungskonzept zeigt zudem Möglichkeiten der Brauchwassernutzung durch Zisternen im Plangebiet auf. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
		Ungeachtet der Option einer Tiefgarage werden die im Plangebiet voraussichtlich zulässigen Nutzungen einen nicht unerheblichen Bedarf an oberirdischen Stellplätzen auslösen, z.B. für die Einsatzfahrzeuge von Pflegediensten, Lieferdiensten und anderen im Plangebiet anzusiedelnden Dienstleistungsbetrieben wie	Oberirdische Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Um eine städtebaulich verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten wird der gesamte Stellplatznachweis in der Tiefgarage erfolgen. Für Besucher wird auf die angrenzenden Parkplatzflächen verwiesen. Für Lieferdienste ist ein Wendebereich

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>auch für den Zielverkehr von Besuchern oder von Pflege- und anderen sozialen Diensten, die Bewohner des Plangebietes betreuen. Die Darstellung nahezu der gesamten nicht bebauten Flächen im Plangebiet als begrünte Fläche erscheint deshalb illusorisch.</p> <p>Es ist auch erforderlich, im öffentlichen Straßenraum oder im Bebauungsplangebiet ausreichende Liefer- und Ladezonen vorzusehen. Geschieht dies nicht, so muss damit gerechnet werden, dass Lieferfahrzeuge für die vielfältigen gewerblichen Nutzungen, aber auch Paketdienste für die von der Unterwallstraße her erschlossenen Wohnhäuser rechtswidrig die Rad- und Gehwege vor den Gebäuden blockieren, weil sie auf der Fahrbahn der vierspurigen und stark befahrenen Unterwallstraße nicht für Liefer- und Ladevorgänge halten können, ohne den motorisierten Verkehr erheblich zu behindern. Die Erfahrung zeigt, dass Konflikte bei der Nutzung des Verkehrsraumes in solchen Fällen zulasten der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger) "gelöst" werden. Um ihrem Ziel einer fahrradfreundlichen Stadt näherzukommen, sollte die Stadt Moers bereits in der Bauleitplanung Verkehrsräume für eine saubere Konfliktlösung planen.</p>	<p>reich zwischen den beiden Gebäudekörpern vorgesehen worden, so dass der Lieferverkehr ohne die Beeinträchtigung Dritter abfolgen kann.</p> <p>Zur verkehrlichen Einbindung der geplanten Wohnhäuser in das Umfeld wurde eine Mobilitätsuntersuchung erstellt. Im Rahmen des Stellplatznachweises in der Baugenehmigung werden entsprechende Maßnahmen nachgewiesen.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>2.3. Wir begrüßen die Absicht, das östliche Gebäude weiter vom Rathaus abzurücken, als es bisher der Fall ist, und so eine erweiterte Grünfläche zu schaffen, die als Auftakt in die Innenstadt dient. Weil das Grundstück, auf dem diese Grünfläche entstehen soll, einem privaten Investor gehört, regen wir an, durch planerische und vertragliche Instrumente des öffentlichen Rechts sicherzustellen, dass diese Fläche der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und der Gestaltungsmacht der Stadt unterliegt.</p> <p>Diese Bemühungen sollten durch eine nachhaltige Umgestaltung des Einmündungsbereichs des Neumarktes in die Unterwallstraße begleitet werden. Bisher fehlt von Neumarkt aus eine fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindung zur Nordseite der Unterwallstraße, zum Rathaus und zum Durchgang in Richtung des Nordwalles. Der relativ schmale ampelgeregelter Fußgängerübergang westlich der Einmündung des Neumarktes hat den Charakter einer Notlösung und verstärkt mit den langen Rotphasen die Trennung des nördlichen Bereiches von der Altstadt. Wir regen an, entsprechend dem Vorbild der Duisburger Landfermannstraße zwischen Theater und König-Heinrich-Platz hier eine am-</p>	<p>2.3 Der gesamte nord-östliche Teil des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an die Stadt übertragen. Hierdurch wird ein parkähnlich gestalteter Durchgang von der Unterwallstraße bis zur Brücke über den Moersbach gewährleistet. Das Grünkonzept sieht für diesen Bereich eine Begleitung des Fußweges mit zusätzlichen Bäumen vor, um die Wegeverbindung zu stärken. Östlich des Plangebiets, entlang Rathausplatzes soll eine Wegeverbindung von der Unterwallstraße zur Stadtgraben-Brücke entstehen.</p> <p>Der Bereich ‚Neumarkt‘ und Unterwallstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Umgestaltung der Unterwallstraße ist jedoch als Maßnahme im Verkehrsentwicklungsplan bereits vorgesehen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>pelfreie, allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zur Verfügung stehende Zone zu schaffen, die von Kraftfahrzeugen nur mit geringer Geschwindigkeit (10 km/h) befahren werden darf. Entsprechendes ist im Konzept "Grün Inne Stadt" bereits angedacht und mit geringem baulichem Aufwand zu realisieren.</p>	
		<p>2.4. Bedauerlicherweise fehlt im städtebaulichen Konzept die sonst übliche Legende zur Darstellung der im Plan verwendeten Zeichen, Symbole und Farben. So ist nördlich des östlichen Gebäudes eine sich von West nach Ost im Plangebiet erstreckende dunkelblaugrüne Fläche dargestellt, die sich nicht von selbst erklärt. Solche Unklarheiten in der Darstellung erschweren unnötigerweise die Öffentlichkeitsbeteiligung, denn es kann nicht Aufgabe des interessierten Bürgers sein, andere Quellen zu studieren, um sich die Bedeutung der Darstellung zu erschließen. Hier ergibt sich der Sinn und Zweck der Darstellung erst aus der Betrachtung der Machbarkeitsstudie "Grün Inne Stadt". Offensichtlich meint die dunkelblaugrüne Fläche eine Wasserfläche, die mit dem Moersbach (Stadtgraben) verbunden sein soll und so mittels der nördlich der Wasserfläche entstehenden Halbinsel den ehemals als "Steigerinsel" bekannten Ravelin auferstehen lassen</p>	<p>2.4 Für die frühzeitige Beteiligung wurde bewusst ein grobes städtebauliches Konzept vorgelegt, welches entsprechend Raum für Anpassungen auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen zulässt. Im Rahmen des Verfahrens wurde das Planvorhaben entsprechend konkretisiert. Den Anregungen wurde gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
		<p>soll.</p> <p>Die Unterzeichner halten diese Idee für erwägenswert. Allerdings erfordert sie einen planerischen und baulichen Eingriff in die denkmalgeschützte Wall- und Grabenanlage. Die Unterzeichner erachten es deshalb als erforderlich und regen an, das Bebauungsplangebiet zu erweitern und die von dem Eingriff betroffene Fläche der Wall- und Grabenanlage in das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzubeziehen.</p> <p>Zu den städtebaulichen Konzepten der Bebauungspläne Nr. 220 und 221 nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als Vorstand des Grafschafter Museums- und Geschichtsvereins Moers e.V. sowie als Einzelpersonen Stellung.</p>	
		<p>3. Bebauungsplan Nr. 221 Moers, Mitte (Moerser Beden/Nordring) Stellungnahme siehe Abwägung zu Bebauungsplan Nr. 221 „Moers Mitte (Moerser Beden/Nordring)“</p>	<p>Zu 3: Die Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. 221 „Moers Mitte (Moerser Beden/Nordring)“.</p>

Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Moers, Mitte (Unterwallstraße)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05.2021 bis einschließlich 10.06.2021

Abwägung der von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.05. bis einschließlich 10.06.2021 mit nachträglich eingetragenen Beschlussvorschlägen (**fett gedruckt**) für die abschließende Beschlussfassung im zuständigen Ausschuss und im Rat der Stadt Moers.

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und Beschlussvorschlag
----------	--------------------------------------	----------------	---

in Abstimmung

mit der Stadt Moers – Fachbereich 6 Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht