

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
1	<b>Eine Interessengemeinschaft</b>	<p>Wir sind eine Interessengemeinschaft (Bebauungsplan 346) und haben die Planungsunterlagen sowie die Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr.221 eingesehen. Dazu möchten wir nachfolgende Fragen, Anregungen und Bedenken vorbringen.</p> <p>In den Erläuterungen wird nicht deutlich erklärt, was mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 346, der erst im April 2015 geändert wurde, passieren soll. Wird dieser Rechtsplan erneut geändert oder aufgehoben? Oder soll der B-Plan 346 durch den neuen Bebauungsplan Nr.221 ersetzt werden?</p> <p>Als Anwohner betrachten wir das mit großer Sorge. Hier befürchten wir erneut eine Wertminderung unserer Immobilien, wie sie uns bereits durch Wegnahme der Möglichkeit einer Hinterlandbebauung in 2.Reihe städtebaulich nicht erwünscht war. Nun lassen Sie es aber allem Anschein nach zu, sodass u.a. auch das neu errichtete Haus auf der Repelener Straße 1A eine Wertminderung durch eine Bebauung sogar mit 4-5 geschossigen Häusern auf dem Finanzamtsparkplatz erfahren würde. Fügt sich eigentlich eine 4-5 geschossige Wohnbebauung in diesem Bereich in das nähere städtebauliche Umfeld ein?</p> <p>So haben wir, ein jeder von uns, unsere Häuser in den letzten Jahren in berechtigtem Vertrauen auf einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 346, der eine zweigeschossige Bauweise vorsieht</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 221 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 346 nur in dem Bereich des Geltungsbereiches des BP Nr. 221. Im Übrigen bleibt der BP Nr. 346 bestehen. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Moerser Benden/Nordring“ werden die in der Machbarkeitsstudie „Grün inne Stadt“ sowie in dem Innenstadtentwicklungskonzept formulierten Zielsetzungen umgesetzt. Demnach soll die Wohnnutzung für verschiedene Zielgruppen in der Innenstadt gestärkt und die derzeit untergenutzten Flächen sollen mit einer der innerstädtischen Lage angemessenen Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte versehen werden. Nach Auffassung der Stadt Moers geht mit der Umsetzung dieser Planung eine städtebauliche Aufwertung und Stärkung der Innenstadt hervor. Eine Wertminderung der benachbarten Flächen wird dagegen nicht gesehen:</p> <p>Im Bereich von Siedlungsgebieten insbesondere in Innenstädten ist eine Nachbarbebauung üblich und gehört zum städtebaulichen Bild. Auf die Nicht-Bebauung kann daher kein Anspruch erhoben</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>(§39 Vertrauensschaden), erworben bzw. ein neues Haus auf der Repelener Straße 1A gebaut.</p> <p>Ein sehr großes Problem sehen alle Beteiligten in der Anzahl der vorgesehenen Geschosse. Wie hoch sollen die neuen Häuser gebaut werden? Die Bebauung an der Repelener Straße und am östlichen Nordring hat überwiegend zweigeschossige offene Gebäude. Die Art der Bebauung ist also keineswegs mit den geplanten 4 geschossigen Mehrfamilienhäusern gem. Planungskonzept zum B-Plan 221 vergleichbar. Ferner wird nicht deutlich, welche Bauweise (ob geschlossen, offen oder abweichend) vorgesehen ist.</p>	<p>werden. Ein typisches innerstädtisches Bild entsteht gerade durch eine eher verdichtete Bebauungsstruktur mit entsprechenden Höhen, die einen Kontrast bildet zu lockeren Strukturen am Stadtrand. Die Höhe von bis zu vier Vollgeschossen entlang der Straße kann hier daher als angemessen betrachtet werden und schafft parallel zu dem Wallgraben eine städtebaulich sinnvolle räumliche Kante. Abgesehen von den Baustrukturen an der östlichen Seite der Repelener Straße ist in der gesamten Umgebung eine höhere Bebauung (bis zu 7 Geschosse) bereits vorhanden. Die Bebauung an der Repelener Straße, auf die Bezug genommen wird ist daher eher untypisch für die Umgebung. Um einen Übergang zu der niedrigeren Bebauung an der Repelener Straße zu schaffen, wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Abstand von mindestens 11 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Zudem darf der rückwärtige Grundstücksbereich nur mit einem maximal dreigeschossigen Gebäude plus Staffelgeschoss bebaut werden. Für den westlichen Baukörper werden zusätzlich Festsetzungen getroffen, die dafür sorgen, dass keine Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) an der nach Westen orientierten Baugrenze zulässig sind. Das Staffelgeschoss wird zudem an dieser Stelle um 3 m von der Außenkante zurückversetzt. Der Rücksprung wird durch Festsetzungen gesichert. In Abwägung aller Belange wird so einerseits Rücksicht auf die Belange der Anwohner genommen und gleichzeitig eine für die Innenstadtlage sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks gewährleis-</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			<p>tet.</p> <p>Durch eine gute Ausnutzung der noch vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale kann des Weiteren ein Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich und eine effektive Nutzung der z. T. bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur geleistet werden. Insofern sind die angestrebten Gebäudehöhen im Plangebiet, die bis zu 4 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss ermöglichen, auch aus ökologischer Sicht geboten.</p> <p>Auch mit der geplanten Bebauung ist die monetäre Wertigkeit der benachbarten Grundstücke gerade aufgrund der Innenstadtlage eher als hoch einzuschätzen durch die gut mit Infrastruktur versorgte Lagegunst. Ein öffentlicher Parkplatz in der Nachbarschaft ist dagegen nicht als städtebauliches Qualitätsmerkmal anzusehen, das geeignet ist die Wertigkeit von Grundstücken zu steigern, da dieser eher Lärmbelastungen verursacht und das städtebauliche Bild beeinträchtigt. Ein Vertrauensschaden ist zudem auch dadurch nicht entstanden, da die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 346 entsprechend der getroffenen Festsetzungen bereits umgesetzt wurde.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu zählen insbesondere auch das Eigentum der von der Planung Betroffenen und ihr Interesse, vor planbedingt erhöhten Immissionen oder sonstigen nachteiligen Auswirkungen der Planung ver-</p>

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			<p>schont zu bleiben. In die Abwägung werden die Auswirkungen eingestellt, die von der Planung ausgehen und zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung von Grundstücken führen können. Verkehrswertminderungen von Grundstücken außerhalb des Plangebietes gehören dagegen nicht zum Abwägungsmaterial. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er ist von vielen Faktoren abhängig. Der verkehrswertbestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssten. Eine Verkehrswertminderung eines außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücks ist daher kein eigenständiger Abwägungsposten (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.1995, ZfBR 1995, 216 ff)</p> <p>Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert den Begriff der offenen Bauweise als Bebauung bis maximal 50 m Länge. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen entspricht die vorgesehene Bebauung teilweise dieser Bauweise. Der östliche Baukörper begleitet die Kurve des Nordrings und soll daher bewusst länger gestaltet werden. Die Bauweise wurde nicht explizit festgesetzt, da die Bauweise durch die Baugrenzen bereits ausreichend definiert wird. Ein zurückbleiben bzw. die nicht vollständige Ausschöpfung der Baugrenzen ist dabei zulässig. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit den geplanten</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			<p>Unterbrechungen entstehen somit keine durchgehenden Gebäuderiegel, sondern ein der Innenstadtlage angemessenes Bild, das durch die vorgesehenen Fugen und eine Verringerung der Geschossigkeit in Richtung Norden einen Übergang zu der niedrigeren Bebauung schafft.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
		<p>Eine neue Bebauung, wie vorgesehen, könnte wie eine hohe Mauer auch optisch vom Wall aus gesehen wirken und die denkmalgeschützte Wall- und Grabenanlage unattraktiver erscheinen lassen, in etwa so geschehen bei der Neubebauung direkt am Südring mit einem Seniorendomizil direkt an der Wallanlage.</p> <p>Wir befürchten einen enormen Verlust der Privatsphäre durch die hohe Bebauung mit evtl. Ausrichtung der Balkone zur Repelener Straße und Nordring hin, inkl. Schattenbildung und Lichtverlust. Außerdem erwarten wir jahrelang anhaltenden Baulärm und Baustaub, da nicht nur der Finanzamtsparkplatz, sondern auch das Finanzamtsgrundstück nach Abriss ebenso bebaut wird. Zudem ist auf dem Mühlenparkplatz weitere Wohnbebauung, ein Kindergarten/Kita sowie ein 5-geschossiges Parkhaus in der Machbarkeitsstudie aufgeführt.</p>	<p>Eine „Wandwirkung“ ist zudem nicht zu befürchten, da davon ausgegangen werden kann, dass sich die Wohnungen aufgrund der Himmelsausrichtung mit ihren Aufenthaltsräumen (Balkone) überwiegend zum Nordring hin orientieren werden. Somit ist eher ein offenes durch Fensteröffnungen und durch Unterbrechungen geprägtes städtebauliches Bild zu erwarten. Ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der denkmalgeschützten Wall- und Grabenanlage ist zudem durch den Nordring und den geplanten ergänzenden Gehweg gegeben.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein unangemessener Verlust an Privatsphäre ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, da zu Repelener Straße die seitlichen Fassaden ausgerichtet und zudem Außenwohnbereich ausgeschlossen sind, während die Hauptfassaden (Länge der Baukörper) nach Norden und Süden orientiert werden. Zudem wurde, wie oben bereits beschrieben ein deutlicher Abstand zur Grundstücksgrenze eingeplant, der das Maß der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (etwa 6 m) deutlich überschreitet. Bereits bei Einhaltung der Abstandsflächen ist üblicherweise davon aus-</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			<p>zugehen, dass die sozialen Abstände eingehalten wurden. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		Warum werden keine Aussagen zur etwaigen Anzahl der geplanten Wohneinheiten gemacht? Sollen hier Eigentumswohnungen, Mietwohnungen oder Sozialwohnungen entstehen?	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der das Recht für eine bauliche Nutzung in maximal zulässigen Abmessungen schafft. Dabei ist es üblich, dass noch keine konkrete Gebäudeplanung vorliegt. Für die Abwägung ist zudem unerheblich, welche Wohnungsform in dem Plangebiet entsteht. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt,</b></p>
		Wo sollen die zu den Wohnungen zugehörigen Spielplätze für Kleinkinder angelegt werden?	<p>Ein Spielplatznachweis für Kleinkinder ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Spielplatzsatzung der Stadt Moers durch den Bauherren zu führen. Der auf der Tiefgarage gelegene Bereich des Grundstücks, der mit einer Pflanzschicht überdeckt werden soll, bietet ausreichend Möglichkeiten für die Anordnung von Spielbereichen und soll entsprechend genutzt werden. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
		Die Freiräume zwischen den Wohngebäuden sollen begrünt werden. Diese Planungsabsicht wird allerdings angezweifelt, weil auch oberirdisch Raum für Kurzzeitparker erforderlich sein wird.	<p>Ein Nachweis für Kurzzeitparker muss im Baugenehmigungsverfahren nicht erfolgen. Der Stellplatznachweis für die geplanten Wohnnutzungen erfolgt vollständig in der Tiefgarage. Für Kurzparker wie Lieferdienste wird zudem eine Anlieferbucht im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		Wo können Fahrräder/ Mülltonnen etc. untergebracht werden?	<p>Da es sich bei dem aufzustellenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann nicht vorherbestimmt werden, an welchen Stellen die Eingangsbereiche angeordnet</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			<p>werden. Nicht überdachte Fahrradabstellanlagen sowie Müllstandorte sind im Regelfall aus funktionellen Gründen im Eingangsbereich vorzufinden. Durch die allgemeine Zulässigkeit von nicht überdachten Fahrradabstellanlagen und Abfallsammelbehältern können diese entsprechend platziert werden. Um das städtebauliche Bild nicht durch überdachte Fahrradabstellanlagen zu beeinträchtigen, sind diese nicht innerhalb der Vorgartenzonen zulässig. Entsprechend dem Grünkonzept bleibt trotz Fahrradstellplätzen ausreichend Raum für eine Begrünung des Innenbereiches.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		Was sind zukunftsorientierte Mobilitätsansätze, die in den Erläuterungen als vorstellbar erwähnt werden?	<p>Zukunftsorientierte Mobilitätsansätze beinhalten im Allgemeinen die Attraktivität des Rad-, Fuß- und ÖPNV-Verkehres sowie von E-Mobilität zu steigern. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird bei dem Plangebiet das Potential einer reduzierten PKW Nutzung gesehen. Für die Steigerung der Attraktivität der Fahrradnutzung ist daher vorgesehen, eine ebenerdige überdachte und abschließbare Fahrradabstellanlage zu schaffen. Zur Förderung von E-Mobilität sollen Auflademöglichkeiten in der Tiefgarage geschaffen werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		In den Erläuterungen wird erwähnt, dass die erforderlichen Stellplätze in einer geplanten Tiefgarage untergebracht und nachgewiesen werden sollen. Es ist aber kaum glaubhaft, daß auch Besucher der Wohngebäude die Tiefgarage nutzen werden. Von daher	<p>Der angrenzende Parkplatz Mühlenstraße umfasst derzeit ca. 1000 Parkplätze. Auch nach Entfall der Parkplätze im Plangebiet bleibt somit noch ein für innerstädtische Verhältnisse sehr großer Parkraum unmittelbar im Innenstadtbereich bestehen. Bewusst</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>wird angezweifelt, daß die Freiflächen als wohnungsnaher Grünflächen genutzt werden sollen.</p>	<p>wird in dem Plangebiet kein zusätzlicher oberirdischer Parkraum angeboten, um die mit der Planung verbundenen Ziele eines attraktiven innerstädtischen Wohngebietes mit moderner Mobilität zu gewährleisten. Stattdessen wird auf die bestehenden Parkplätze in der Umgebung verwiesen. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p>Wie können Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr/Krankenwagen) das nördlich geplante Mehrfamilienhaus erreichen? Die Zufahrt zu diesem Wohngebäude und zur Tiefgarage befindet sich offensichtlich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.346, der hier allerdings einen ca. 7-13 Meter breiten Grünstreifen als Umpflanzung der Parkplatzfläche vorsieht bzw. festsetzt.</p>	<p>Eine Zufahrt von Norden ist nicht vorgesehen. Vielmehr wird das Plangrundstück vom Nordring aus erschlossen. Dabei wird der rückwärtige Baukörper an die geplante Tiefgarage angeschlossen, so dass Bewohner über die Tiefgarage einen Zugang erhalten. Zusätzlich wird das Gebäude über einen ca. 3 m breiten Weg erschlossen, der von der Straße Nordring aus zwischen den südlich geplanten Gebäudekörpern hindurch nach Norden führt. Der Weg dient auch der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p>Insgesamt befürchten wir eine Minderung der Wohnqualität durch die Beseitigung von Bäumen und Grünbestand.</p>	<p>Bereits im Bestand ist das Plangebiet überwiegend versiegelt. Lediglich in den Randbereichen befinden sich Baumstrukturen. Für den nördlichen Bereich wird für Teile eine Erhaltungsfestsetzung getroffen. Im westlichen Bereich sind Anpflanzmaßnahmen für Laubbäume festgesetzt, da die Wertigkeit der Pflanzen in diesen Bereichen keine Festsetzung des Erhalts begründen. Das vorliegende Grünkonzept wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert und sieht eine Eingrünung in diesen Bereichen vor. Die Bepflanzung im zentralen Plangebiet und entlang des Nordrings kann bei der Umsetzung der Planung nicht erhalten werden. Als</p>



**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			<p>Ersatz für diese Bepflanzung sieht das Grünkonzept eine Begrünung der Tiefgaragen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen vor. Eine Minderung der Wohnqualität im Bereich der Repelener Straße ist aufgrund der geplanten (neuen und alten) Begrünung im Grenzbereich nicht zu erwarten.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p>Im B-Plan 346 ist eine Abschirmung der Wohnbebauung an der Repelener Straße durch einen Lärmschutzwall-/wandkombination vorgesehen, die intensiv begrünt werden soll. Wo soll dieser in unserem Wohngebiet entstehen? Wir Anwohner der Repelener Straße sind heute schon an dieser Hauptverkehrsstraße durch den Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. In Zukunft wird durch die neue Verkehrsführung „Moerser Rund“ und die Innenstadtumfahrung über unsere Straße mit deutlich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen sein.</p>	<p>Für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Parkplatz des Finanzamtes ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Es ist insofern nicht von Lärmimmissionen aufgrund von Verkehrs- und/oder Gewerbelärm auszugehen. Vielmehr gliedert sich diese Nutzung an die bestehende Nutzung an. Eine Erforderlichkeit für einen Lärmschutzwall besteht somit zwischen der Wohnbebauung Repelener Straße und dem Plangebiet nicht. Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 346 werden durch die Planung nicht berührt. Durch die zukünftige Abschirmung aufgrund der geplanten Gebäude ist für die Wohnbebauung Repelener Straße eher mit einer Reduzierung der Lärmimmissionen zu rechnen. Die Berechnungen des Lärmschutzgutachters zeigen bspw. für die Grundstücke Repelener Str. 1a und 11 (IO 30 und 31, Anlage 3.5 des Immissionschutzgutachtens) zwar eine hohe Lärmbelastung, diese resultiert jedoch nicht aus der Planung, sondern aus der bestehenden Verkehrsbelastung und besteht daher bereits im Prognose-Null-Fall.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p>Die Erschließung mit Tiefgarage der Wohngebäude soll von den</p>	<p>Die Tiefgaragenzufahrt ist im nordöstlichen Bereich des Plange-</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>Straßen Moerser Benden oder Nordring erfolgen. Eine Zufahrt vom Nordring zweifeln wir an, da für das Einfamilienhaus Ecke Nordring/Repelener Straße schon seinerzeit eine Zufahrt zu Recht aus Platzgründen von der Stadt verweigert wurde.</p> <p>Auch sogenannte Lieferdienste haben keine Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Eingangstüren anzuhalten. Sofern ein Lieferwagen auf dem 2. Fahrspurstreifen Nordring anhält, ist sicherlich mit einem größeren Verkehrsstau durch die ab- und zufahrenden Parkplatzbenutzer zu rechnen. Dieses ist jetzt schon täglich der Fall bedingt durch die linksabbiegenden Fahrzeuge, die vom Nordring in die Repelener Straße abbiegen möchten und aufgrund des Verkehrsaufkommens oft lange im Stau warten müssen. Dadurch werden wir auch in unseren angrenzenden Gärten und Wohnhäusern an der Repelener Straße zusätzlich durch Lärm und Abgase belastet.</p>	<p>bietes vorgesehen. Der Abstand zur Mündung an der Repelener Straße ist, anders als bei dem Grundstück Repelener Straße 1a, als ausreichend anzusehen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Um gefährliche Überholmanöver von haltenden Lieferdiensten und Rückstau vor der Straßenmündung zu vermeiden, ist entlang der Straße Nordring eine Haltebucht für Lieferfahrzeuge als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>In einem Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung im Bestand und unter Berücksichtigung der Planung ermittelt und bewertet. Grundlage für die Bewertung waren Verkehrszählungen (09.11.2021) und die vorliegende Planung. An dem Knotenpunkt Nordring/Repelener Straße wird demnach die Verkehrsqualität am Morgen unverändert mit B (gut) bewertet. Am Nachmittag verschlechtert sich die Verkehrsqualität für Linksabbieger die vom Nordring aus nach Süden in die Repelener Straße abbiegen von C auf D. Die Qualitätsstufe D ist immer noch als ausreichend zu bewerten.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
		<p>Zusätzlich beunruhigt uns das beschleunigte Verfahren in hohem Maße, da hier von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, als auch schlussendlich von der zusammenfassenden Erklärung, abgesehen wird. Dies ist keinesfalls in unserem Sinn, da wir u. a. eine Erhöhung der Belastung durch</p>	<p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. (Grundfläche &lt; 20.000 m<sup>2</sup>, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Maßnahme der Innenverdichtung) Die Ausschlussgründe für dieses Verfahren treffen zudem nicht zu (UVP-Pflichtiges Vorhaben, Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>Lärm und Abgase befürchten.</p> <p>Laut §13a BauGB wünschen Sie ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen, insofern die Größe der Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen ist und weniger als 20.000 qm beträgt. Warum wird daher nicht die nördlich angrenzende Grundstücksfläche der Bebauungspläne der Parkplätze Mühlenweide, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr.221 stehen, dazugerechnet? Schließlich ist eine Bebauung, wie in der Übersicht (über die Konzepte zu den Bebauungsplänen 221) dargestellt, nördlich vom Plan 221 als gestrichelte Linie eingezeichnet und in der Machbarkeitsstudie eingeplant.</p>	<p>Schutzzwecken von Natura2000 Gebieten, Begrenzung von schweren Unfällen). Auch wenn von einer formalen Umweltprüfung abgesehen wird, werden in dem Verfahren nach § 13 a BauGB die Umweltbelange ermittelt, beschrieben und berücksichtigt (siehe hierzu Kapitel 8 der Begründung). Zudem wurde eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Lediglich die Verpflichtung zum Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft entfällt bei dem gewählten Verfahren. Da das Plangebiet jedoch bereits im Bestand versiegelt ist und im Plan Begrünungsmaßnahmen vorgenommen werden (Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragen und Grünerhalt) ergibt sich im vorliegenden Fall jedoch kein wesentlicher Unterschied hierdurch.</p> <p>Da die nördlich des Bebauungsplanes Nr. 221 gelegenen Flächen langfristig baulich entwickelt werden sollen und ein Zusammenhang trotz eines fehlenden politischen Beschlusses nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wurden im Vorfeld Ermittlungen zur Ermittlung des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit Grundfläche nur der Anteil der zukünftigen überbaubaren Grundstücksfläche (nicht die Größe der Grundstücke) gemeint ist.</p> <p>Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche wurden daher Flächen des ehemaligen Finanzamtes sowie der Parkplatzflächen einbezogen. Insgesamt handelt es sich somit um eine Bruttofläche von rd. 20.500 m<sup>2</sup>, die voraussichtlich entwickelt werden</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			<p>soll. Die zulässige Grundfläche für das gesamte Gebiet liegt unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,8 für den Standort des ehemaligen Finanzamtes und 0,4 für die nördlich des Moersbach gelegenen Bereiche deutlich unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p>Weil das Grundstück im Rahmen eines Bieterverfahrens an einen privaten Investor veräußert wurde, sollte die Stadt Moers für eine allseits zufriedenstellend städtebauliche Lösung strenge und enge Grenzen setzen. Dabei ist auch zu überlegen, ob sich eine Reduzierung der Geschosshöhe oder eine andere Bauart in diesem Bereich städtebaulich harmonischer in das nähere Umfeld einfügen würde!</p> <p>In Erwartung präziser Antworten auf unsere vielen Fragen und vor allem einer bürgerfreundlichen weiteren Bearbeitung der Planung verbleiben wir.</p>	<p>Eine Reduzierung der Geschosshöhe ist nicht sinnvoll und nicht zielführend, da zum einen Geschosshöhen einem gewissen Mindeststandard entsprechen müssen, um entsprechende Wohnqualität zu sichern, zum anderen aber eine darüber hinausgehende Geschosshöhe weder wirtschaftlich noch energetisch sinnvoll ist. Die getroffene Festsetzung der maximalen Gesamthöhe des Gebäudes gewährleistet in einem ausreichenden Maß die Höhe der Gebäude und sorgt für normale Geschosshöhen. Durch die weiteren Festsetzungen wird gleichzeitig für eine städtebaulich sinnvolle Gebäudestellung gesorgt und die Anordnung von Nebenanlagen und Terrassen so begrenzt, dass eine Grüngestaltung der Freibereiche gewährleistet wird. Desweiteren wurden Gestaltungsfestsetzungen im Sinne eines harmonischen Einfügens der Gebäude in die Umgebung getroffen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2	<b>Ein/e Bürger/in</b>	<p>Zu o.g. Bebauungsplan möchte ich folgende Anregung geben: Im Zuge der Verödung der Innenstädte mit der Folge, dass immer mehr Geschäfte schließen müssen und um den Online -Einkauf Einhalt zu bieten ist es unverantwortlich den Parkplatz zuzubau-</p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Mitarbeiterparkplatz des in der Nähe des Plangebietes gelegenen ehemaligen Finanzamtes an der Unterwallstraße. Der Parkplatz steht nur vorübergehend als Zwischennutzung der Öffentlichkeit zur Verfü-</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>en. Hier gehört ein öffentlicher Parkplatz hin. Der würde mehr Besucher/Einkäufer in die Stadt ziehen und auch dem Steueraufkommen der Stadt dienen.</p>	<p>gung, war in der Vergangenheit jedoch ausschließlich der Nutzung durch das Finanzamt vorbehalten. Aufgrund der Aufgabe der Nutzung wird auch der Parkplatz nicht mehr benötigt. Ausreichend öffentliche Parkplätze in einem mehr als üblichem Umfang stehen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. Der angrenzende Parkplatz Mühlenstraße umfasst derzeit ca. 1000 Parkplätze.</p> <p>In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Parkflächen am Rande der Innenstadt nicht dazu geeignet sind, die fortschreitende Nutzung von Internethandel zu unterbinden. Das vorliegende Innenstadtentwicklungskonzept (moersKonzept Innenstadt 2018), das vom Rat am 25.04.2018 beschlossen wurde, empfiehlt vielmehr die Stärkung der Wohnnutzung im Innenstadtbereich um die vorhandene Infrastruktur zu stärken. Dieser Empfehlung wird durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nachgekommen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
3	<b>Ein/e Bürger/in</b>	<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. 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>Das Planvorhaben sieht lediglich eine drei- bis viergeschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss vor. Eine Bauhöhe bis zu sieben Geschossen ist dagegen nicht vorgesehen. Die vorgesehene Bauhöhe entspricht einer der Innenstadtlage angemessenen Bauhöhe. Andere Gebäude in der Umgebung sind deutlich höher. Eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks wird dennoch angestrebt, um dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden und um eine kompakte energetisch</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<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>sinnvolle städtische Bebauungsstruktur zu schaffen, die auf einer Tiefgarage ermöglicht werden kann. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Mitarbeiterparkplatz des in der Nähe des Plangebietes gelegenen ehemaligen Finanzamtes an der Unterwallstraße. Aufgrund der Aufgabe der Nutzung wird auch der Parkplatz nicht mehr benötigt. Zuvor stand der Parkplatz nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Nutzung des Parkplatzes als öffentlicher Parkplatz diene nur der Zwischennutzung. Ausreichend öffentliche Parkplätze stehen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung. Der angrenzende Parkplatz Mühlenstraße umfasst derzeit ca. 1000 Parkplätze. Diese Parkplatzgröße unmittelbar im Bereich der Innenstadt überschreitet das übliche Maß. Gerade im Vergleich mit anderen Städten zeigt sich, dass nicht die Anzahl der Parkplätze, sondern die Attraktivität der Stadt und die Mischung von Nutzungen für ein lebendiges Stadtbild sorgen. Dementsprechend formuliert das „moersKonzept Innenstadt 2018“ als Ziel die Stärkung der Wohnnutzung. Der Bebauungsplan kommt diesem Ziel entgegen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
4	Ein/e Bürger/in	im Nachgang zu meiner Stellungnahme zu den o.a . Bebauungsplänen beantrage ich die Fläche des BP 221 als Grünfläche auszuweisen - nach dem Motto "Grün inne Stadt". Diese Fläche sollte als Naherholungsraum genutzt werden, bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern.	Im unmittelbaren Umfeld der Innenstadt von Moers befinden sich ausreichend Grünflächen insbesondere im Bereich des Schlossparks und der südlich angrenzenden Flächen in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet. Die Fläche des Plangebietes ist bereits im Bestand versiegelt und gut mit Infrastruktur versorgt und bie-

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>Außerdem möchte ich auf dieser Fläche einen Raum für einen "Bürgermeister-Baum" schaffen. Meine Idee: jeder Bürgermeister pflanzt während seiner Amtszeit einen Baum- und dieser Baum darf nie abgeschlagen werden!!!</p>	<p>tet daher sehr gute Möglichkeiten für eine wohnbauliche Nutzung. Es ist zudem sinnvoll die Wohnnutzung in der Innenstadt auszuweiten, um die Infrastruktur der Innenstadt zu stärken und die Voraussetzungen für eine lebendige Innenstadt zu schaffen.</p> <p>Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und die Begrünung der Tiefgarage sowie den teilweisen Erhalt von Grün und weiteren Festsetzungen zur Begrünung, wie beispielweise das Pflanzgebot von Laubbäumen im westlichen Bereich, wird das Vorhaben dem Motto „Grün inne Stadt“ in einem angemessenen Umfang gerecht. Somit entsteht ein grünes Erscheinungsbild der geplanten Wohnbebauung – ein grünes aber dennoch städtisches Bild.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
5	<b>Ein/e Bürger/in</b>	<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.</p>	<p>Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage und die Begrünung der Tiefgarage sowie den teilweisen Erhalt von Grün und weiteren Festsetzungen zur Begrünung, wie beispielweise das Pflanzgebot von Laubbäumen im westlichen Bereich, wird das Vorhaben dem Motto „Grün inne Stadt“ in einem angemessenen Umfang gerecht. Somit entsteht ein grünes Erscheinungsbild der geplanten Wohnbebauung – ein grünes aber dennoch städtisches Bild.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
6	<b>Mehrere Bürger/innen</b>	<p>Zu den städtebaulichen Konzepten der Bebauungspläne Nr. 220 und 221 nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteili-</p>	

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>gung als Vorstand des Grafschafter Museums- und Geschichtsvereins Moers e.V. sowie als Einzelpersonen Stellung.</p> <p><b>1. Unzureichende Darstellungstiefe der städtebaulichen Konzepte</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Wohnraum in den Plangebieten 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</p>	<p><b>Zu 1:</b></p> <p>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.</p> <p>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 Grünkonzept erstellt. Die Gutachten wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanvorwurfes unter Einbeziehung des beispielhaften städtebaulichen Konzepts mit einer realitätsnahen Auslastung und den darin getroffenen Annahmen zur Nutzung erstellt. Das städtebauliche</p>



**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>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 Seherbergungsbetrieben 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, fünfgeschossige Gebäude ausschließlich mit Flächen für Dienstleistungen errichtet werden. Der Begriff der Dienstleistungen ist einerseits sehr weit gefasst, andererseits keine planungsrechtlichen 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 Bauungs-</p>	<p>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 diene als Grundlage für die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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 offengelegt und die Öffentlichkeit erhält die Gelegenheit zu den detailliert ausgearbeiteten Unterlagen, in denen alle erwarteten Aussagen dargestellt werden, Stellung zu nehmen.</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 der Wohnungseinteilungen muss jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden. Dementsprechend kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch nicht festgesetzt werden, für welche Ziel-</p>

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>plan Nr. 221 lässt immerhin erkennen, dass eine Tiefgarage unter den Wohngebäuden geplant oder angedacht ist, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen.</p> <p>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 Höhenprofile 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 Walles der Wall- und Grabenanlage zeigen und die geplante Höhenfestsetzung für die Bebauung hierzu in Bezug setzen. Da die Böschungsoberkante des Moersbaches ist nicht zwingend mit der Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 220 identisch ist, ist auch ein Schnitt erforderlich, der die Böschungskante und den Bö-</p>	<p>gruppen Wohnraum geschaffen wird oder ob sozial geförderter Wohnungsbau geschaffen wird. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind im Plangebiet nach Art und Umfang nur Wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig. Die Wohnnutzung muss überwiegen. Gewerbliche Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise und nur als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>Die Abwägung zu den Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 220 „Unterwallstraße“ (Festsetzungen zu Einzelhandel etc.) werden in dem Verfahren zu diesem Bebauungsplan vorgenommen. Für den Bebauungsplan Nr. 221 haben sie keine Auswirkungen.</p> <p><b>Den Anregungen wird gefolgt.</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>schungsverlauf 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><b>2. Bebauungsplan Nr. 220 Moers, Mitte (Unterwallstraße)</b> Stellungnahme siehe Abwägung zu Bebauungsplan Nr. 220 „Unterwallstraße“</p>	<p><b>Zu 2:</b> Die Abwägung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. 220 „Unterwallstraße“. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p><b>3. Bebauungsplan Nr. 221 Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)</b> <b>3.1.</b> Die geplante viergeschossige Bebauung - offenbar mit zusätzlichen Staffelgeschossen - auf dem ehemaligen Parkplatz des Finanzamtes erscheint nicht maßstabsgerecht. Sie soll auf einer Fläche errichtet werden, die bisher ebenso frei von Hochbauten ist wie die nördlich daran angrenzenden Flächen des Parkplatzes</p>	<p><b>Zu 3.1:</b> Die Höhe von bis zu vier Vollgeschossen entlang der Straße wird angesichts der Lage in der Innenstadt und gerade aufgrund der angrenzenden großen Freiflächen als angemessen betrachtet, um eine städtische Raumkante, deren Höhe in einem angemessenen Verhältnis zum Freiraum besteht zu schaffen. Das Konzept „Grün</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>Mühlenstraße. Westlich des Plangebietes steht an der Repelener Straße eine zweigeschossige Villenbebauung. Zwar ist der Wunsch der Bundesrepublik Deutschland als ehemaliger Eigentümerin der Fläche nachzuvollziehen, den ehemaligen Parkplatz des Finanzamtes wirtschaftlich zu verwerten und einer Bebauung zuzuführen, aber dabei sollte der Rahmen der Umgebung ebenso wie die Darstellung des Flächennutzungsplanes beachtet werden. Eine Hochbebauung von innerstädtischem Gepräge ist durch beides nicht vorgegeben oder vorgesehen. Auch im östlichen Bereich des Nordringes, der an die Rheinberger Straße anschließt, steht (mit einer Ausnahme) lediglich eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung. Diese wirkt wegen der räumlichen Trennung vom Plangebiet durch den Grünzug des Moersbaches und den Parkplatz nicht prägend auf dieses ein. Unter Berücksichtigung der zweigeschossigen Bebauung an der Ostseite der Repelener Straße halten wir an dieser Stelle allenfalls eine dreigeschossige, offene und aufgelockerte Bebauung für angemessen. Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan sollten bewirken, dass sich die Höhe dieser Bebauung an den Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Villenbebauung östlich der Repelener Straße orientiert. Dazu ist es erforderlich, die vorhandene Umgebungsbebauung einschließlich ihrer Höhen zu kartieren. Eine aufgelockerte und durchgrünte, in der Höhe gemäßigte Bebauung, die sich auch sonst in ihrem Maß (Grundfläche, Baumasse, Verhältnis der bebauten zur Freifläche - Grundflächenzahl) an</p>	<p>inne Stadt“ zeigt die Machbarkeit der vorgesehenen Gebäudehöhen schlüssig auf und wurde von den Fachleuten des Gestaltungsbeirates entsprechend gewürdigt. Aufgrund der Höhenlage des Wallgrabens ist es zudem sinnvoll, dass sich die Bebauung nicht dahinter duckt, sondern aufgrund ihrer Höhe in der Lage ist, eine angemessene Raumkante als Begrenzung zum nördlichen Stadtgebiet zu schaffen. In der Umgebung ist, abgesehen von den Baustrukturen an der östlichen Seite der Repelener Straße, eine höhere Bebauung (bis zu 7 Geschosse) bereits vorhanden. Die Bebauung an der Repelener Straße, auf die Bezug genommen wird, ist daher eher untypisch für die Umgebung und ebenso untypisch für eine innerstädtische Lage. Um dennoch einen Übergang zu der niedrigeren Bebauung an der Repelener Straße zu schaffen, wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein deutlicher Abstand von minimal 11 m zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Zudem darf das Gebäude auf dem rückwärtigen Grundstück nur mit maximal drei Vollgeschossen hergestellt werden. In Abwägung aller Belange wird so einerseits Rücksicht auf die Belange der Anwohner genommen und gleichzeitig eine für die Innenstadtlage sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet.</p> <p>Durch eine gute Ausnutzung der vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale kann des Weiteren ein Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich und eine effektive Nutzung der z. T. bereits vorhandenen</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>der Villenbebauung orientiert, würde der Bedeutung des Grünzuges der Wall- und Grabenanlage eher gerecht und diesen auch für Spaziergänger wesentlich attraktiver machen als deren geplante Einrahmung mit einer fünf- bis siebengeschossigen Bebauung direkt am Stadtgraben auf dem Finanzamtsgrundstück und einer massierten viergeschossigen Bebauung an der Nordseite des Nordringes. Wir regen eine Planung mit diesen Zielen an.</p> <p>Deshalb erheben wir Bedenken auch dagegen, einen 70 m langen Gebäudekomplex über Eck entlang des Nordringes im östlichen Teil des Plangebietes zuzulassen. Gerade mit seiner isolierten Stellung würde dieser geschlossene Gebäudeblock unvermittelt wirken. Er hätte keinen städtebaulichen Bezug zur Umgebung. Er selbst wäre vielmehr, auch im Zusammenwirken mit dem westlich davon geplanten 22,5 m langen Gebäudeblock und dem an der Nordseite des Grundstücks zu errichtenden Gebäudeblock, eine städtebauliche Insel, ein Fremdkörper im Stadtbild, und die Signatur einer städtebaulichen Entwicklung, deren Anfang ohne das Ende gedacht ist.</p> <p>Die Beplanung des ehemaligen Parkplatzes mit großen Baublöcken bedarf einer hinreichend konkretisierten städtebaulichen Vorstellung dessen, wie das Umfeld weiterentwickelt werden soll. Die nördlich des Plangebietes im städtebaulichen Konzept auf dem Parkplatz eingezeichneten Baugrenzen verraten, dass auch</p>	<p>technischen und sozialen Infrastruktur geleistet werden. Insofern sind die angestrebten Gebäudehöhen im Plangebiet, die bis zu 4 Vollgeschosse ermöglichen, auch aus ökologischer Sicht geboten. Eine zweigeschossige durchgrünte Bebauung, wie angeregt entspricht eher der Bebauung am Ortsrand und würde den Zielen der Schaffung von Wohnraum, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer städtebaulich sinnvollen Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Tiefgarage) bzw. der Förderung des Fuß- und Radverkehrs nicht in dem angestrebten Umfang gerecht. Die angesprochene Bebauung auf der Ostseite des Nordrings ist vom Plangebiet kaum sichtbar und hat keinen direkten räumlichen Bezug zu dieser. Lediglich aufgrund der Symmetrie der Innenstadt und der Lage am Wallgraben kann ein gewisser Bezug festgestellt werden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Bebauung überwiegend drei Vollgeschosse mit teilweise hohen Geschosshöhen und ein steiles Dach mit zum Teil zwei Dachgeschossen aufweist und die Firsthöhen dieser Bauungsstruktur bei etwa 18 m über dem Straßenniveau liegen. Die geschlossene Bauungsreihe ist etwa 80 m lang, dennoch wird hier nicht von einem isolierten Baukörper gesprochen. Die maximal zulässige Bauhöhe in dem vorliegenden städtebaulichen Konzept liegt dagegen bei 17 m oberhalb der geplanten Decke der Tiefgarage. Planungsrechtlich zulässig sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen maximal 18 m. Aufgrund dessen und der geplanten begrünten Flachdächer ist von keiner beeinträchtigenden Wirkung</p>

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>der Planer dieses Problem erkannt hat, ohne dass indessen ein Rahmen für eine städtebauliche Lösung bestünde. Der Bebauungsplan Nr. 346 setzt nördlich der Plangebietsgrenze eine Grünfläche als Verkehrsflächenbegleitgrün und daran nördlich anschließend den Parkplatz Mühlenstraße rechtsverbindlich fest. Auch der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Moers trifft keine anderen Darstellungen als diesen Parkplatz. Das städtebauliche Konzept für den ehemaligen Parkplatz des Finanzamtes ist deshalb aus Sicht der Unterzeichner zusammenhanglos und daher insgesamt zu verwerfen.</p>	<p>auf die Umgebung auszugehen. Von großen Bauhöhen kann insofern nicht gesprochen werden. Zudem kann nicht nachvollzogen werden, warum der etwa 70 m lange geplante Baukörper isoliert sein sollte. Vielmehr bildet er zusammen mit dem kleineren Baukörper eine Reihe und steht in einer Flucht mit diesem entlang der Straße. Sie weisen noch dazu die gleiche Höhe auf, so dass sie trotz der Unterbrechung als straßenbegleitende Einheit wirken werden, ein Fremdkörper ist hier eher nicht zu erwarten.</p> <p>Es ist richtig, dass die nördlich angrenzenden Flächen aufgrund ihrer Nutzung als Parkplatz frei von Hochbauten sind. Der Flächennutzungsplan stellt diese Flächen entsprechend der Bestandsnutzung dar. Das Machbarkeitskonzept „Grün inne Stadt“ zeigt jedoch bereits eine mögliche Bebaubarkeit auf. Langfristig wird dementsprechend auch für diese Flächen eine bauliche Entwicklung angestrebt, um eine sinnvolle Auslastung und Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur in dieser wertvollen Innenstadtlage zu schaffen. Die Entwicklung dieser Flächen stärkt, wie das „moersKonzept Innenstadt 2018“ aufzeigt, im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsgerechten Stadtentwicklung, eine lebendige Innenstadt inklusive deren Infrastruktur und kommt der starken Nachfrage nach (barrierefreiem) Wohnraum insbesondere im Geschosswohnungsbau entgegen.</p> <p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p><b>3.2</b> Die Erschließung des Plangebietes ist nicht gelöst. Offenbar soll eine Einfahrt zu der angedachten Tiefgarage vom Parkplatz Mühlenstraße her angelegt werden. Diese Einfahrt ist allerdings in einem Bereich eingezeichnet, in dem nördlich des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 346 eine Grünfläche festgesetzt ist. Dieser Bebauungsplan müsste deshalb ebenfalls geändert werden. Ebenso wenig lässt das städtebauliche Konzept erkennen, wie sich der Planer die Anbindung der Tiefgarageneinfahrt an das öffentliche Straßennetz vorstellt. Wenn eine direkte Verbindung nach Osten zum Nordring hergestellt werden soll, so müssen hierfür die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Angesichts der Größe der Wohnblöcke bedarf das Plangebiet auch einer inneren Erschließung, die nach der Konzeptzeichnung nicht vorgesehen ist. Für die Feuerwehr werden Aufstellflächen und Zufahrten zu den rückwärtigen Gebäudeseiten benötigt. Außerdem sind Stellplätze oder Parkplätze für Besucher sowie Halteflächen für Lieferanten, Paketdienste, Möbelunternehmen und dergleichen erforderlich. Es erscheint uns als Etikettenschwindel, die gesamten Flächen, die die drei Wohnblocks umgeben, grün darzustellen.</p> <p>Der Nordring besteht, soweit er an das Plangebiet angrenzt, nur aus einer relativ schmalen Fahrbahn, die den Begegnungsverkehr zweier PKWs oder bestenfalls kleiner Lieferwagen ermöglicht.</p>	<p><b>Zu 3.2:</b> Eine Zufahrt von Norden ist nicht vorgesehen. Vielmehr wird das Plangrundstück vom Nordring aus erschlossen. Die Zufahrt wurde so positioniert, dass die Entfernung von der Repelener Straße aus ausreichend groß ist. Dabei wird der rückwärtige Baukörper an die geplante Tiefgarage angeschlossen, so dass Bewohner über die Tiefgarage einen Zugang erhalten. Bei dem rückwärtigen Gebäude handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse II (maximal 3 Geschosse). Bei diesen Gebäuden ist das direkte Anleitern nicht erforderlich. Der Abstand bis zur nächsten Feuerwehraufstellfläche (Nordring) darf nicht mehr als 50 m betragen. Dieser Abstand wird eingehalten. Der notwendige Zugang wird über einen Fußweg, der vom Nordring aus zwischen den Baukörpern hindurchführt gewährleistet. Die Zufahrt in den Innenbereich des Grundstücks mit Fahrzeugen ist nicht vorgesehen. Besucher werden auf die angrenzenden großen öffentlichen Parkplätze verwiesen. Durch diese Erschließung wird gewährleistet, dass der Innenbereich der Bebauung grün gestaltet werden kann und attraktive Aufenthaltsflächen für die Bewohner geschaffen werden können.</p> <p>Der Nordring weist im Bestand überwiegend eine Fahrbahnbreite von 6 m auf, bei der sich zwei Fahrzeuge (PKW und LKW) ohne Probleme bei reduzierter Geschwindigkeit begegnen können. In</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>Angesichts der vielen Menschen, die in den geplanten Wohnblocks wohnen werden, und angesichts der Funktion des Nordrings als Parkplatzzufahrt, ist zwingend mindestens ein Gehweg, zweckmäßig auch ein Radweg, an der Nord- bzw. Ostseite des Nordrings notwendig. Der Nordring muss zu diesem Zwecke verbreitert werden, die notwendige Verkehrsfläche ist innerhalb des Plangebietes festzusetzen.</p> <p>Im Südwesten des Plangebietes steht an der Grenze zum Straßengrundstück eine Kastanie. Die Planung sollte den Erhalt dieser Kastanie vorsehen.</p>	<p>diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass der Begegnungsfall PKW/LKW den Ausnahmefall darstellt und der Begegnungsfall PKW/PKW die Regel darstellt. Lediglich der Kurvenbereich ist im Bestand geringfügig schmaler als 6,0 m. Um den Nordring für die vorgesehene Planung anzupassen wird auch der Kurvenbereich auf 6 m erweitert und es wird ein Gehweg mit einer Breite von 2,50 m entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens und der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) auf der Nordseite ergänzt. Dieser Gehweg ermöglicht zukünftig eine fußläufige Verbindung von der Repelener Straße bis zu den Moerser Benden und dem hier anschließenden Zebrastreifen zur Querung. Aufgrund der Einstufung des Nordrings als Straße ohne Verbindungscharakter zum nachgeordneten Straßennetz sollen Radfahrende gemeinsam mit dem KFZ-Verkehr im Mischverkehr auf der Straße geführt werden. Die Flächen des Nordrings einschließlich Gehwegfläche werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei wurden teilweise Flächen des Plangebietes in Anspruch genommen. Im Gegenzug werden nicht benötigte städtische Flächen auf der Ostseite dem Plangebiet zugeschlagen</p> <p>Im Bereich des geplanten Gehweges im Südwesten des Plangebietes befindet sich nach Aufzeichnungen der Stadt Moers ein Ahornbaum. Dieser Baum befindet sich direkt in dem geplanten Gehwegbereich und kann aufgrund dieser Lage nicht erhalten</p>



## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			<p>werden. <b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p>
		<p><b>3.3.</b> Die Anmerkungen aus Nr. 2.2. zur Versiegelung, zum Grundwasserhaushalt und zur Niederschlagswasserbeseitigung gelten für den Bebauungsplan Nr. 221 entsprechend.</p>	<p><b>Zu 3.3:</b> Die Anregungen aus 2.2 zu dem BP 220 werden nebenstehend abgedruckt und unten stehend der Abwägung zugeführt. <b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p>
		<p>Anmerkungen aus 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. 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 Geltungsbe-</p>	<p>Wie das inzwischen vorliegende städtebauliche Konzept und die die Mobilitätsuntersuchung zeigen, ist ein Anschluss der Tiefgarage unmittelbar an den Nordring vorgesehen. Im Rahmen der Baugenehmigung muss der Stellplatznachweis auf dem Grundstück 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. Die Stellungnahme bezieht sich ursprünglich auf den Bebauungsplan Nr. 220 und ist daher für den Bebauungsplan hinsichtlich der Aussagen zum Denkmalbereich nicht zutreffend. Das vorliegende Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Fläche des Bodendenkmals, so dass ein Eingriff nicht vorliegt. Es grenzt jedoch, wie richtig dargestellt, im Süden an die denkmalgeschützte Wall- und Grabenanlage. Das Amt für Denkmalschutz wurde daher in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Die</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>reich des Baudenkmals Nr. 103, Wall- und Grabenanlage, ein. Sie liegt zudem im Denkmalsbereich Nr. 1 der Stadt Moers, Wall- und Grabenanlage. Es entsteht der Eindruck, dass die genannten Denkmäler und der Denkmalsbereich zwar im Erläuterungsbericht erwähnt werden, aber bei den planerischen Überlegungen keine Berücksichtigung gefunden haben.</p>	<p>Stellungnahme des Denkmalamtes wurde berücksichtigt. Die Belange wurden ausreichend gewürdigt. Bedenken liegen weder seitens der oberen noch der unteren Denkmalbehörde vor. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p>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 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.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend versiegelt. Das Regenwasser dieser Flächen wird daher aktuell in den Regenwasserkanal Nordring eingeleitet, der wiederum im Überlauf in den Moersbach entwässert. Die Kapazitäten des Kanals sind ausreichend. Um im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung dennoch Möglichkeiten der Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet zu schaffen, 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 80 cm starken Vegetationsschicht begrünt, um hier Retentionsmöglichkeiten zu schaffen. Das Entwässerungskonzept zeigt zudem Möglichkeiten der Brauchwassernutzung durch Zisternen im Plangebiet auf. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>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 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 illusionär.</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>Oberirdische Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. In dem Plangebiet sind weder Dienstleistungsbetriebe noch Pflegeeinrichtungen 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 im Norden verwiesen. Lieferdienste können vorübergehend in der festgesetzten Haltebuch im Straßenraum des Nordrings halten, sodass es hier zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lieferverkehre kommt.</p> <p>Aus diesem Grund ist das Ausweisen von weiteren Parkmöglichkeiten für Lieferdienste nicht notwendig. Zur verkehrlichen Einbindung der geplanten Wohnhäuser in das Umfeld wurde eine Mobilitätsuntersuchung erstellt. Zusätzlich werden verschiedene Möglichkeiten für eine autoarme und fahrradfreundliche Gestaltung des Plangebietes angeboten. Zu diesen zählen zum Beispiel diebstahlsichere Abstellplätze für Fahrräder, sharing Angebote oder die bereits vorhandene Bewirtschaftung der umliegenden PKW-Stellplätze. Im Rahmen des Stellplatznachweises in der Baugenehmigung werden entsprechende Maßnahmen nachgewiesen.</p> <p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p>
7	<b>Mehrere Bür-</b>	in diesem Schreiben formulieren wir als Seitenanwohner Ihrer	Der Bebauungsplan Nr. 346 aus dem Jahre 2015, auf den sich die

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
	<b>ger/innen</b>	<p>teilweise geplanten und zu bebauenden Insel unser Anliegen. Bereits vor 5 Jahren haben Sie uns eine 25m Baulinie vorgeschrieben. Aus diesem Grund ist es nur fair und gerecht, wenn sich die Stadt Moers ab unseren Grundstücksgrenzen ebenfalls an die 25m Distanz hält und diesen Streifen dann als den ohnehin vorgesehenen Lärmschutzgrüngürtel (gemäß B-Plan 346) vorsieht. An dieser Stelle können dann hier für jeden geopferten Jungbaum eine vier- oder fünffache Anzahl an neuen Bäumen angepflanzt werden (denn sonst sterben die leider nur noch verbleibenden Singulärbäume ohnehin). Unser Anliegen ist ferner den dann noch vorhandenen, teilweise besonders seltenen Altbaumbestand zu schützen. Hierzu gehört auch eine dem Altstadtcharakter unserer Stadt angepasste niedrige, kompakte Bauweise zu wählen, wie für den Nordring typischer und auch in der gesamten Stadtmitte aktuell geltender maximaler Etagenhöhe von 2-4 Geschossen. Damit würde dann der Nordring den zusätzlichen Verkehr tragen können und würde nicht die gleichen Probleme bekommen, wie der heutige Anschluss zur Rheinberger Straße.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Durchführung all der zuvor geschilderten Maßnahmen hätte Ihr Slogan „Grün inne Stadt“ etwas mehr Wahrheitscharakter.</p>	<p>Aussagen beziehen, hat die Möglichkeiten der ursprünglich zulässigen Hinterlandbebauung reduziert und setzt stattdessen eine Bautiefe von 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Repelener Straße fest und sorgt somit für eine Straßenbegleitende Bebauungsstruktur. Durch diese Festsetzungen besteht für die Eigentümer weiterhin ein relativ tiefes Baufenster, dass weitgehende Möglichkeiten für Anbauten, Terrassenüberdachungen etc. zulässt. Garagen und Nebenanlagen sind darüber hinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Unzumutbare Einschränkungen bestehen somit nicht. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 346 einen Grünstreifen fest als Abschirmung zwischen der Parkplatzfläche Mühlenstraße und den Privatgrundstücken. Der Grünstreifen hat jedoch keine Lärmschützende Wirkung (kein Lärmschutzwall oder ähnliches). Der jetzt vorliegende Bebauungsplan Nr. 221 greift nur in einem sehr kleinen Umfang entlang des nördlichen Geltungsbereiches in den Grünstreifen ein. Der überwiegende Grünstreifen, insbesondere der Grünstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Repelener Straße liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt erhalten. Durch die teilweise Überplanung wird lediglich der Grünstreifen zwischen dem Plangebiet und dem Parkplatz reduziert. Im Gegenzug wird jedoch ein auf der Grenze des Bebauungsplanes stehender Baum zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Es ist vorgesehen, eine straßenbegleitende Bebauung mit maximal vier Geschossen zzgl. Staffelgeschoss und einen rückwärtig</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			<p>gelegenes Solitärgebäude mit maximal drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss zu errichten. Aufgrund der Festsetzung von Flachdächern werden hohe Dächer vermieden. Somit entsteht eine hinsichtlich der innerstädtischen Lage angemessene Gebäudehöhe als straßenbegleitende Bebauungsstruktur. Durch die Vermeidung von Verkehr im Innenbereich wird das Gebiet zudem begrünt und es werden Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Laubbäumen getroffen.</p> <p>In einem Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung im Bestand und unter Berücksichtigung der Planung ermittelt und bewertet. Grundlage für die Bewertung waren Verkehrszählungen (09.11.2021) und die vorliegende Planung. An dem Knotenpunkt Nordring/Repelener Straße wird demnach die Verkehrsqualität am Morgen unverändert mit B (gut) bewertet. Am Nachmittag verschlechtert sich die Verkehrsqualität für Linksabbieger die vom Nordring aus nach Süden in die Repelener Straße abbiegen von C auf D. Die Qualitätsstufe D ist immer noch als ausreichend zu bewerten.</p> <p><b>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</b></p>
8	<b>(Mehrere) Bürger/innen</b>	wir bewohnen das Haus Repelener Str 1a (Ecke Nordring) und machen uns sehr große Sorgen wegen der bestehenden Begrünung hinter unserem Haus und neben unserem Haus entlang des Nordrings welchen wir pflegen und begrünen. Dieser Grünstreifen und die Eibe auf dem Finanzamtsparkplatz sind für uns als Lärmschutz und Abgasschutz von enormer Bedeutung-von dem schö-	Die überbaubaren Flächen in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 221 sind mit einem Abstand von mindestens 11 m an der südwestlichen Ecke festgesetzt, so dass in dem Randbereich zu dem genannten Grundstück Repelener Straße 1a ausreichend Platz für den Grünerhalt bleibt. Das Grünkonzept sieht an dieser Stelle die Anpflanzung mit standortgerechter Bepflanzung vor.

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>nen Aussehen ganz zu schweigen. Die Eibe sehen Sie auf dem Foto mittig. Wir möchten ausdrücklich um den Erhalt möglichst vieler Bäume besonders dieser genannten bitten. Der Verkehr seitens der Kleierkreuzung , Repelener Straße und der abfahrenden Parkplatzbesucher über den Nordring belastet jetzt schon sehr. In der Hoffnung auf eine klima- und akkustikfreundliche Lösung verbleiben wir mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Die erwähnte Eibe wird nicht explizit zum Erhalt festgesetzt, soll jedoch gemäß Grünkonzept erhalten bleiben. Der Grünstreifen, auf der Südseite des Grundstücks Repelener Straße 1, der sich im Eigentum der Stadt Moers befindet, muss jedoch entfernt werden, da in diesem Bereich, der Gehweg entlang der Straße Nordring umgesetzt werden soll. Bis heute befindet sich beidseitig kein Gehweg. Durch die Schaffung eines Gehweges an dieser Stelle wird eine fußläufige Verbindung zwischen der Repelener Straße und dem Zebrastreifen zur Überquerung des Nordrings geschaffen. Aufgrund der Umsetzung des Gehweges muss auch ein Baum (Ahorn) südlich der Grundstücksgrenze zwischen dem Plangebiet und dem Grundstück Repelener Straße 1 a entfallen. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			
9	<b>Ein/e Bürger/in</b>  Schreiben vom 08.06.2021 (ohne Anlagen für Investor und Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 220)	anbei zur Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 220 (Unterwallstr.) und Bebauungsplan 221 (Moerser Benden/Nordring). Die weiteren 3 Dateien mit baulichen Anregungen bitte ich an den Investor weiterzuleiten. Vielen Dank. Was jetzt im Bereich der B-Pläne 220 und 221 entsteht, wird für Jahrzehnte das Stadtbild wesentlich prägen. Gebäudeformen und Fassadengestaltungen sind sehr wichtig	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>
		Städtebaulicher Entwurf. Es ist nicht erkennbar, ob ein Bürgersteig und ein Radweg. zwischen neuer Wohnbebauung und Nordring geplant ist.	Der Nordring verfügt im Bestand nicht über einen Gehweg. Dieser wurde daher auf der Nordseite des Nordrings im Bereich des Plangebietes mit einer Breite von 2,50 m zwischen der Repelener Straße und der nord-östlichen Kante des Plangebietes neu ge-

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszug Entwurf Investor BEMA.</li> </ul>  <p>Die Blickperspektive (Drohne) des BEMA-Entwurfs ist unrealistisch. Bei weiteren Entwürfen der BEMA sollten diese als 3D-Entwürfe aus realistischer Fußgängerperspektive vorgelegt werden. Bevor eine Entscheidung getroffen wird.</p>	<p>plant. Im Bereich der Bestandsbebauung ist der Weg nicht durchgängig 2,50 m breit. Ziel ist eine fußläufige Verbindung von der Repelener Straße bis zu dem vorhandenen Zebrastreifen nordöstlich des Plangebietes, der einen Übergang zum Fußweg auf der Wallgrabenanlage bietet.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Perspektiven sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie dienen lediglich der Vorbereitung und der Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat. Eine Fußgängerperspektive ist für diese Abstimmungen wenig geeignet, da die Fassaden dann kaum sichtbar</p>



**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			sind. Üblicherweise werden daher Vogelperspektiven wie hier erstellt. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>
		Im BEMA-Entwurf sind bei den Gebäuden am Nordring abweichend 5 Geschosse (inklusive Staffelgeschoss) vorgesehen. Es sollte klargestellt werden, ob Staffelgeschosse nicht mitgezählt werden.	Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht eine viergeschossige Gebäudezeile mit zusätzlichem abgerückten Staffelgeschoss entlang des Nordrings vor. In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden Höhenfestsetzungen getroffen, die diese Bebauung ermöglichen und zugleich begrenzen. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		Im Hintergrund des BEMA-Entwurfs ist Wohnbebauung ohne Flachdächer erkennbar. Eine kombinierte Architektur von Gebäuden mit Giebeldach (im Umfeld vorhanden) und Flachdach sollte geprüft werden. Beispiel BEMA-Projekt "Zooblick 60" in Krefeld. 	Für den gesamten Geltungsbereich wird als zulässige Dachform ein Flachdach mit 5° Dachneigung festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll insgesamt ein modernes und zeitgemäßes Bild unterstützt und eine Begrünung der Dächer ermöglicht werden. Gleichzeitig werden überdimensionale Dachflächen, die im Geschosswohnungsbau häufig aufgrund der größeren Gebäudetiefen entstehen vermieden. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		In Moers gibt es auch ein aktuelles Neubau-Beispiel von einem Mehrfamilienhaus mit Giebeldach direkt neben Mehrfamilienhaus mit Flachdach (Baerler Straße/Baustraße).	
		Die Fassaden sollten z. B. durch Klinker/Verblender attraktiv ge-	Festsetzungen für die Fassadengestaltung werden nicht getroffen.

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>staltet werden.</p> <p>Direkt am Nordring sollte alternativ ein durchgehender Gebäudekomplex mit Durchgang und ggf. Durchfahrt zum Nordring geprüft werden. Beispiel DO-Hörde:</p>  <p>Eine weniger hohe Bebauung direkt am Nordring könnte stadtvträglicher sein.</p>	<p>fEine weitere Abstimmung der architektonischen Gestaltung wird vertraglich gesichert. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Bebauungsstruktur wurde so geplant, dass eine Begleitung des Nordrings entsteht, jedoch mit einer Unterbrechung zur fußläufigen Erschließung des zurück gelegenen Solitärgebäudes. Durch diese Unterbrechung wird gleichzeitig eine Auflockerung hin zu der kleineren Bebauungsstruktur an der Repelener Straße erreicht. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Höhe der geplanten Bebauung entlang des Nordrings mit vier Geschossen zzgl. Staffelgeschoss wird angesichts der innerstädtischen Lage und des großen vorgelagerten Freiraums als angemessen angesehen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			
		<p>Beim B-Plan 221 sollte eine verbindliche Anzahl/Quote von geförderten bzw. bezahlbaren Mietwohnungen festgelegt werden. Kleinere Wohnungen unter 60 qm sollten dabei besonders berücksichtigt werden.</p>	<p>Eine Unterscheidung zwischen den Wohnungstypologien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dennoch ist sowohl die Umsetzung von kleinen Wohnungen als auch von Miet- und Eigentumswohnungen möglich. Bewusst soll in der Baustruktur keine Unterscheidung erfolgen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
		<p>Auf allen Flachdächern ist eine Dachbegrünung verbindlich vorzusehen. Unabhängig davon, ob diese von Nachbarhäusern zu sehen ist.</p>	<p>Die Begründung der Flachdächer wurde festgesetzt. <b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
		<p>Neben der Dachbegrünung sollte der Investor die gleichzeitige Installation einer Photovoltaikanlage prüfen. Dachbegrünung mit Photovoltaikanlage ist möglich.</p>	<p>Es wurde ein Gutachten zur energetischen Versorgung erstellt. Die verschiedenen Möglichkeiten zur klimafreundlichen Energieversorgung werden durch den Investor auf Machbarkeit überprüft. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>Lademöglichkeiten für E-Bikes und Elektroautos sollten installiert werden. Der Radverkehr ist durch attraktive Abstellanlagen nahe den Eingängen zu fördern.</p>	<p>Abstellanlagen für Fahrräder werden ebenerdig vorgesehen. Zudem werden voraussichtlich <b>Wallboxen in der Tiefgarage</b> vom Investor vorgesehen. Diese können jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p>Die Barrierefreiheit ist bei allen Belangen zu beachten (Wege, Stadtmobiliar, Schilder).</p>	<p>Die Barrierefreiheit kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, ist jedoch standardmäßig vorgesehen. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
10	<b>Ein/e Bürger/in</b>	<p>wir nehmen Bezug auf die bereits geführte Korrespondenz in vorgenannter Angelegenheit, es ergeben sich weitere Fragen:</p> <p>1. Die Gebäude auf der linken Seite zu unseren Häusern und gegenüber von uns, auf der Repelener Straße haben z.T. eine Geschosshöhe von sieben Stockwerken. Gemäß B-Plan 346 werden auf dem ehemaligen Fechtclub-Gelände sowie Parkplätzen Nordring/Moerser Benden 5-geschossige Gebäude geplant. Offene Frage und die ist nicht rhetorisch gemeint, welche Aufstockung erlauben Sie dann bitteschön uns, mit unseren aktuell zweigeschossigen Häusern?</p>	<p>Zu 1: Die Zulässigkeit der Höhe für die Häuser in der Repelener Straße ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 346 setzt für diesen Bereich maximal zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss fest. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden Baustruktur und sorgt für zueinander passende Proportionen entlang der Straße. Die für das Plangebiet vorgesehene Höhe wird aufgrund der Lage nahe der Innenstadt und der Umgebung mit großen Freiräumen als angemessen angesehen und ist aufgrund der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die Bebauung steht nicht in einer Reihe mit der Bebauung Repelener Straße, sondern schafft an dieser Stelle ein eigenes Stadtbild. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p>2.</p>	<p>Zu 2:</p>

## Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>Ihr aktueller Slogan lautet „Grün inne Stadt“, welchen Slogan wollen Sie in dem Moment verwenden, wenn alle vorhandenen Bäume abgeholzt wurden und Ihre geplanten Gebäude stehen?</p> <p>3. In Ihrem Entwurf sind alle ein- bis zwei-etagigen Bestandsgebäude inkl. Grundstücke in grauer Farbe gekennzeichnet, alle neuen großen Wohnblöcke inkl. Grundstücke jedoch in grüner Farbe markiert. Nicht nur das offenbar der ursprünglich im B-Plan 346 von April 2015 zugesagte Lärmschutzwand/-wandkombination bis dato nirgendwo ersichtlich ist, nein, zusätzlich fällen Sie mindestens 37 Bäume. Wenn alle neuen Gebäude einmal gebaut sein werden, wird Ihr zukünftiger Slogan dann lauten, entschuldigen Sie bitte, „Grau inne Stadt“?</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf einem Parkplatz, der weitestgehend versiegelt ist. Die versiegelten Flächen prägen das Stadtbild an dieser Stelle negativ. Mit der Umsetzung der Planung werden die Grünstrukturen in den Randbereichen neu strukturiert und zum Teil durch Anpflanzungen neuer Laubbäume ersetzt. Zudem werden ein grüner Innenhof und grüne Vorgartenbereiche geschaffen, die für das gewünschte grüne Bild sorgen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 3: Die Farbwahl in dem ersten städtebaulichen Konzept, das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegt wurde dient in erster Linie der Unterscheidung zwischen dem Bestand und der Planung. Mit dem Slogan „Grün inne Stadt“ wird insbesondere das langfristige Ziel umschrieben, vorhandene große versiegelte Parkplatzflächen in der Innenstadt zu nutzen und durch mit grün gestaltete innerstädtische Wohnquartiere bei denen der Verkehr stadtvträglich in Tiefgaragen untergebracht wird zu ersetzen. Der Bebauungsplan Nr. 221 macht einen ersten Schritt in diese Richtung und setzt dieses Ziel für den Parkplatz des ehemaligen Finanzamtes um. Aufgrund der Umstrukturierung müssen auch einige Bäume im Bereich des Plangebietes gefällt werden. Grünstrukturen in den Randbereichen werden teils erhalten und zum Teil durch eine Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen im westlichen Bereich ersetzt. Außerdem werden Grünstrukturen auf</p>

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
		<p>4. Bewohner und Besucher haben aktuell Freude am vorhandenen Altstadtcharakter unserer Stadt mit den kleinen, engen Gassen, den kurvigen Straßenzügen, die Abwechslung bieten und an der niedrigen Bauweise. Nun aber planen Sie geradlinige, breitere Straßen, große, mehrgeschossige Wohnblöcke sowie einen weiteren 5. Stadtplatz (wir haben bereits 4 Plätze im Stadtzentrum mit Königlicher Hof, Kastellplatz, Alter Markt und Neumarkt) und vernichten bereits seit vielen Jahren für diese neue Stadtplanung vorhandenen Altbaumbestand. Mit welchem Image planen Sie zukünftig Moers gegenüber Besuchern, nachdem der mittelalterliche Stadtcharakter nicht mehr vorhanden sein wird, zu präsentieren?</p>	<p>der Tiefgarage neu geschaffen und Flachdächer begrünt. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 4): Das Plangebiet befindet sich nicht in der Altstadt und die Altstadt wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zudem werden keine Straßen neu geplant. Vielmehr wird eine bereits vorhandene Straße für die Erschließung genutzt. Die Stellungnahme bezieht sich auf die in dem Konzept „Grün inne Stadt“ vorgeschlagenen Strukturen für den gesamten Parkplatzbereich (Stadtplatz), die nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes sind. Um den Altstadtcharakter zu stärken ist es gerade sinnvoll als Kontrast hierzu nördlich der ehemaligen Stadtbefestigung eine zeitgemäße moderne Bebauungsstruktur zu errichten. Weitere Altstadtgebäude würden nicht den Ansprüchen an moderne Wohnformen genügen. Insofern wird Moers zukünftig sowohl dem Image des mittelalterlichen Charakters als auch einer modernen Stadt gerecht. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		<p>Wir haben uns erlaubt den tatsächlichen Baumbestand zu messen und ihn auf Ihrem Plan eingezeichnet. In der Anlage erhalten Sie eine Darstellung, welcher vorhandene Baumbestand für Ihre aktuelle Planung einer Fällung zum Opfer fallen wird. Auf der Zeichnung sehen Sie eine Kalkulation der aktuellen Baumplätze Nordring/Moerser Benden, insgesamt mindestens 37!! „Grün inne Stadt“ heißt für Sie offensichtlich nur „grüne“ Farbe in Ihren Planpapieren!</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 221 umfasst nur einen kleinen Teil der eingezeichneten Fläche im Süden. Durch den Bebauungsplan werden überwiegend bestehende versiegelte Parkplatzflächen überplant. Grünstrukturen werden teilweise entfernt, jedoch in den Randbereichen auch zum Teil erhalten und es werden neue Grünstrukturen geschaffen. Insofern wird dem Slogan durchaus entsprochen. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
			

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
in Abstimmung  
mit der Stadt Moers – Fachbereich 6 Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht

**Bebauungsplan Nr. 221 der Stadt Moers, Mitte (Moerser Benden/Nordring)**

21.12.2023

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.	Öffentlichkeit	Stellungnahmen	Abwägung (Stellungnahme der Verwaltung) und <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------	----------------	----------------	---