

Grafschafter Museums- und Geschichtsverein in Moers e.V.

E-Mail: bauleitplanung@moers.de

Stadt Moers

Fachbereich Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht

Rathausplatz 1

47441 Moers



Nachrichtlich an:

Die Fraktionen im Rat der Stadt Moers, z. Hd. der Fraktionsvorsitzenden

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abt. für Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege,
Herrn Johannes Englert M.A. johannes.englert@lvr.de

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege,
Frau Dr. Claudia Euskirchen claudia.euskirchen@lvr.de

Moers, den 26.04.2024

Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 220 und 221 Moers, Mitte Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Grafschafter Museums- und Geschichtsverein in Moers e.V., vertreten durch den Vorstand, erhebt gegen die Bebauungspläne Moers Nr. 220 und 221 folgende Einwendungen und Anregungen:

1. Bebauungsplan Nr. 220

1.1. Gefährdung des Bodendenkmals WES 208

Der Bebauungsplan gefährdet das Bodendenkmal WES 208 „Mittelalterliche bis neuzeitliche Stadt und Festung Moers, nördlicher Bereich“. Das festzusetzende Baufenster überdeckt die ehemalige nordwestliche Bastion der Oranischen Stadtbefestigung in ihren nach außen gewandten Befestigungselementen erheblich.

Der im Auftrag der Investorin erstellte Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung des Archäologie Team Troll vom 30.03.2022 (NI 2022/ 1023) stellt in der Abbildung 9 auf Seite 11 die Grenze des Baugebietes sowie den Gebäudegrundriss des ehemaligen Finanzamtes als Projektion auf einen Ausschnitt des Sariae-Planes von 1762, überlagert durch den aktuellen Katasterplan der Stadt Moers, dar:

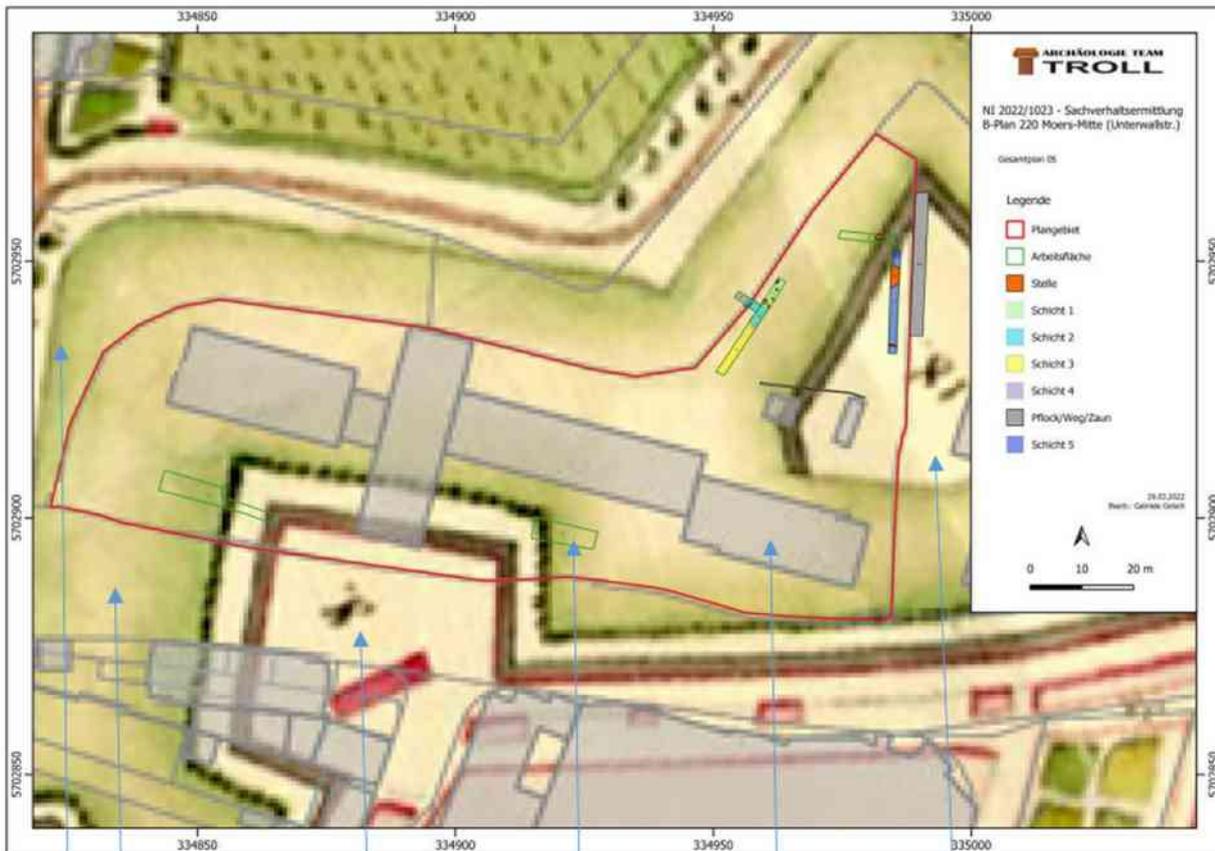
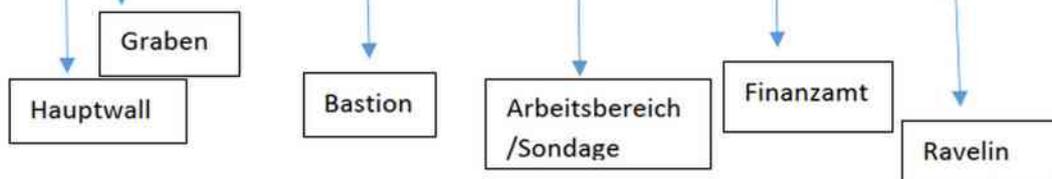
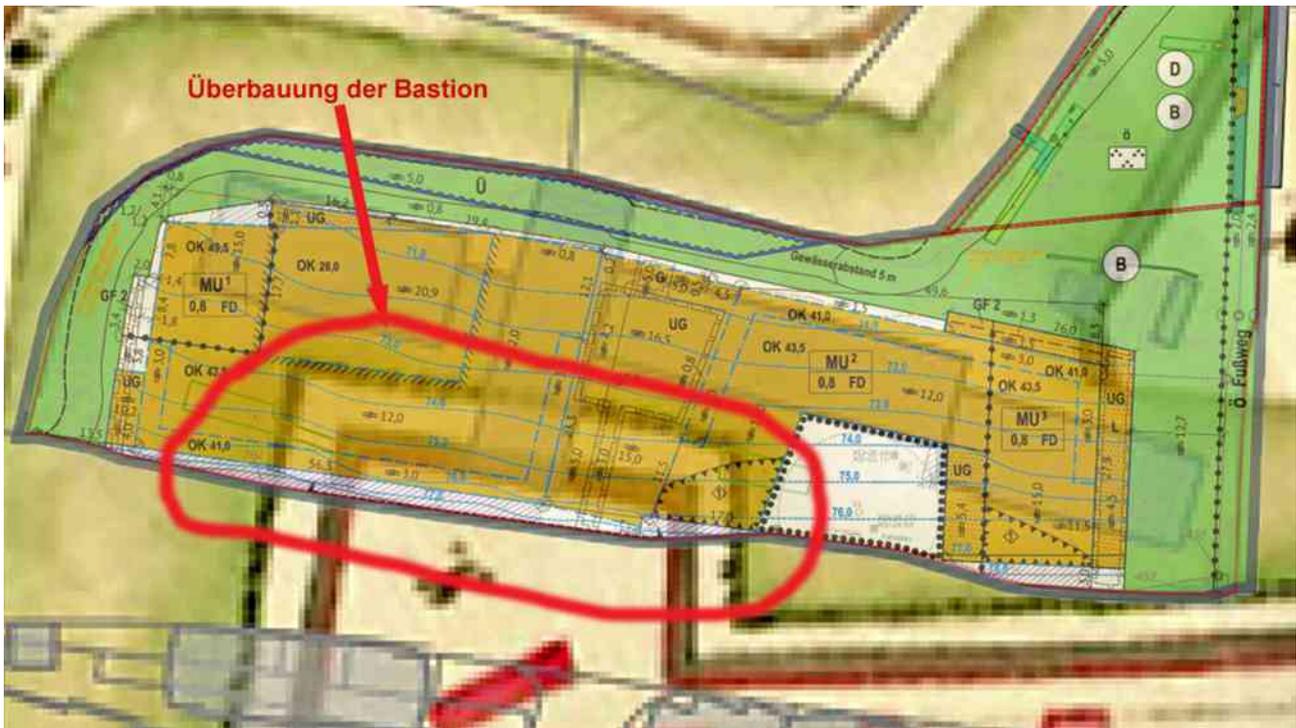


Abbildung 9 Finanzamt und Schnitte auf einem Ausschnittsplan der Festung, man erkennt die gesuchten Elemente der Festung und weshalb genau hier die Schnitte angelegt wurden. Der Plan unterliegt gewissen Ungenauigkeiten, die bei dem Versuch unterschiedliche Pläne aus unterschiedlichen Zeitstellungen zu korrelieren, nicht vermieden werden können.

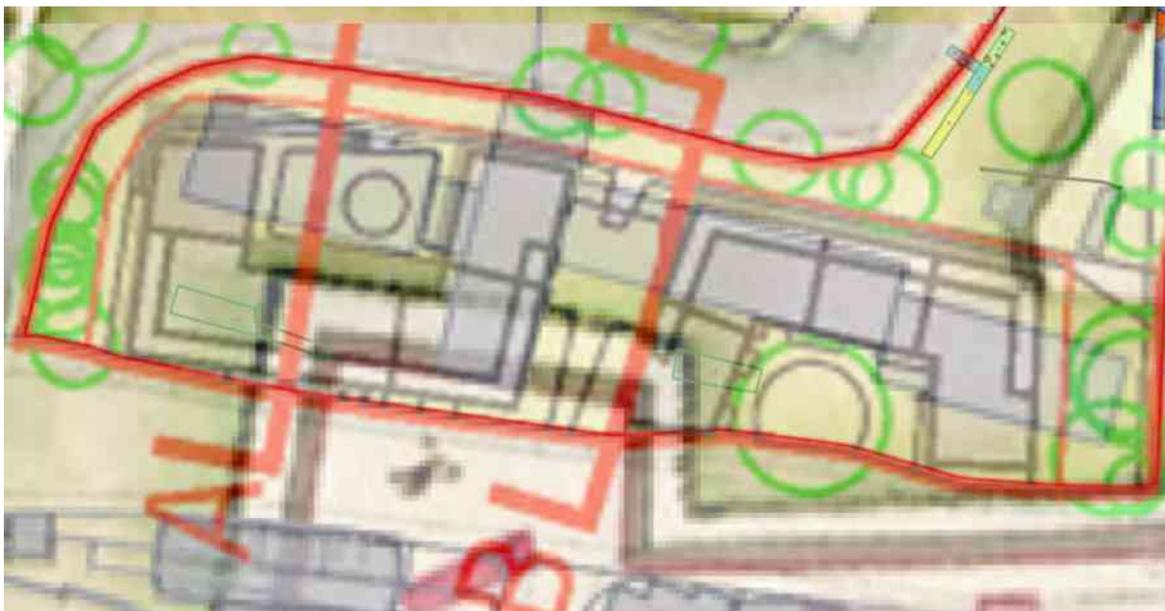


Auf diese Abbildung haben wir die Planzeichnung des Baugebietes Nr. 220 projiziert. Während das alte Finanzamtsgebäude nur mit seinem 7-geschossigen, von Süd nach Nord ausgerichteten Trakt teilweise in den Grundriss der ehemaligen Bastion eingriff, überdeckt die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebietes Nr. 220 den nördlichen Teil der ehemaligen Bastion vollständig, wie aus der nachstehenden Überlagerung ersichtlich ist:



Ausschnitt aus Abb. 9 des Abschlussberichts Archäologie Team Troll mit Überlagerung des Bebauungsplanentwurfs 220. Bearbeitung: Wolfram Tacke

Die überbaubare Grundstücksfläche ist dunkelgelb eingefärbt. Sie darf vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Der Bereich der Bastion wird von den Schnitten A-A und B-B der städtebaulichen Planung erfasst. Der Schnitt A-A gibt die Höhenlage der Sohle der Tiefgarage mit -4,52 an, der Schnitt B-B mit -5,42. Diese Lage bezieht sich auf die Höhenlage +/-0,00 = 27,30 m über NN. Da das Gelände in den fraglichen Bereichen ausweislich der Abbildung 7 der archäologischen Sachverhaltsermittlung eine Höhenlage von ungefähr 26,5 m über NN hat, soll die Sohle der Tiefgarage etwa 3,70 m bzw. 4,60 m unter der Geländeoberfläche liegen.



Vorstehendes Bild: Überblendung eines Ausschnitts aus der Darstellung des Projektbereichs zu den Systemschnitten der städtebaulichen Planung zum Bebauungsplan Nr. 220 (Quelle: Stadt Moers, Verfasser: konrad und wennemar architekten ingenieure) über einen Ausschnitt aus Abb. 9 der Archäologischen Sachverhaltsermittlung Archäologie Team Troll mit Verdeutlichung der Lage der Schnitte A-A und B-B (Bearbeitung: W. Tacke)

Die vom Archäologie Team Troll angelegten Suchschnitte AB 4 und AB 5 haben den Bereich, in dem die Bastion überbaut wird, weder hinsichtlich ihrer räumlichen Lage noch hinsichtlich der notwendigen Untersuchungstiefe erfasst.

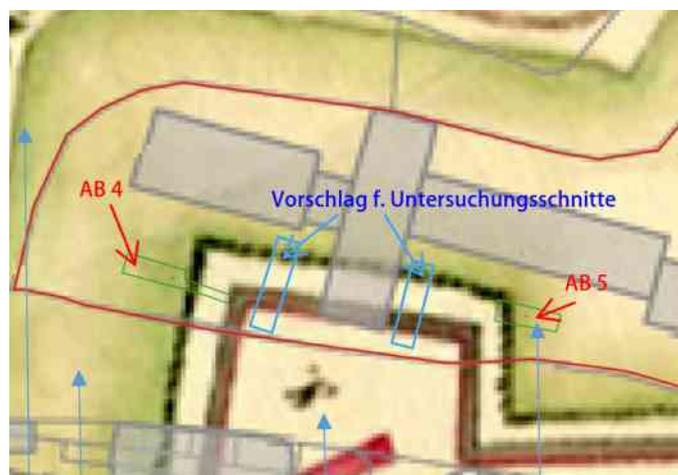
Der Schnitt AB 4 befindet sich ausweislich der Abbildung 9 westlich der Bastion, jedenfalls mit seinem breiteren Hauptteil. Laut Text auf Seite 12 wurde AB 4 streckenweise bis auf eine Tiefe von ca. 2 unter Geländeoberkante abgetieft. Die Abbildungen 10 und 11 widersprechen dieser Aussage. An den Nivellierstäben lässt sich ablesen, dass nur ca. 1,60 - 1,65 m unter Geländeoberkante abgetieft wurde. Unter einer ca. 35 cm mächtigen Mutterbodenschicht und einer weiteren Schicht von ca. 20 cm aus verschiedenen Boden- und Schuttmaterialien (vielleicht auch Ablagerungen von Überschwemmungen) wurde der archäologisch relevante Horizont nur in einer Stärke von ca. 1,1 m erfasst. Dieser Teil des Schnitts befindet sich laut Projektionszeichnung außerhalb des Grundrisses der Bastion. Dazu führt das Gutachten weiter aus (S. 15):

„AB 4 liegt im Bereich einer der Eckbastionen der Festung. Um festzustellen, ob sich noch Teile dieser erhalten haben könnten, wurde der AB nach Osten verlängert. Dabei konnte jedoch keine Veränderung im Schichtaufbau festgestellt werden. Der AB wurde über den größten Teil nur bis auf die Höhe der obersten, in das 18. Jh. (und damit in die Zeit der Schleifung der Festungsanlage datierenden) Schicht abgetieft. Eine Erweiterung des Schnittes nach Osten oder Westen war nicht möglich.“

Wenn dieser verlängerte Schnitt nur bis auf die Höhe der obersten, in das 18. Jahrhundert datierenden Schicht abgetieft wurde, so sind hiervon relevante Erkenntnisse unseres Erachtens nicht zu erwarten. Eine fotografische Dokumentation dessen, was man dort gefunden hat, ist zudem nicht Bestandteil des Abschlussberichts.

Der Schnitt AB 5 schneidet den Grundriss der nordwestlichen Eckbastion allenfalls am Rande im Bereich des Fundaments an. Deshalb waren relevante Funde im Hinblick auf die Bastion unseres Erachtens von vornherein nicht zu erwarten.

Trotz der Aussage des Abschlussberichts, der Schnitt AB 4 habe weder nach Westen noch nach Osten verlängert werden können, bleibt offen, weshalb keine Suchschnitte im Bereich der Bastion angelegt worden sind. Eine Betrachtung des Bildmaterials auf Google Maps einschließlich der dort verfügbaren Street View lässt augenscheinlich genügend Platz erkennen, um eine Grabung westlich (links) neben dem gepflasterten Zuweg zum ehemaligen Haupteingang des Finanzamtes oder an dessen Rand und parallel zu diesem durchzuführen, notfalls nach der ohnehin unvermeidlichen Rodung einzelner Sträucher. Die Baugrube des ehem. Finanzamtes dürfte sich nicht bis dorthin ausdehnen. Ebenfalls wäre östlich des 7-geschossigen Gebäudeteils des Finanzamtes außerhalb des Baumbestandes vermutlich noch Platz für einen weiteren Suchschnitt.



Ausschnitt aus Abb. 9 des Abschlussberichts Archäologie Team Troll mit Kennzeichnung der AB4 und AB5 durch uns sowie Eintrag unserer Vorschläge für weitere Untersuchungsgrabungen (Bearbeitung: Wolfram Tacke)

Die beiden Fotos Abbildungen 11 und 12 des Abschlussberichts zeigen die nach Westen hin ansteigenden Schichten, die dort auf Seite 13 beschrieben sind. Es fällt auf, dass die Schichten, soweit sie durch die Grabungen aufgeschlossen worden sind, einen Neigungswinkel von ca. 30° haben, sofern die Grubensohle etwa horizontal liegt. Das entspricht einer Steigung von etwas mehr als 1 : 2, einer für Deiche und Dämme früher nicht unüblichen Neigung. Dabei hat jede einzelne Schicht im Bereich des Aufschlusses eine relativ gleichbleibende Mächtigkeit. Dies spricht gegen die Theorie des Archäologen, die Schichten könnten durch das Abkippen bzw. Einbringen des Materials von der Wallkrone schichtweise in den Graben entstanden sein. Wenn man Material von einem Wall in einen Graben von Hand und mit Karren abkippt oder schüttet, wird sich dieses Material typischerweise nicht in einem modellierten Böschungswinkel von ca. 30° und auch nicht in gleichmäßiger Stärke ablagern. Hinzu kommt, dass der Schnitt AB 4 nahe am Fuße der Eckbastion angelegt wurde und bei dem Abtragen der Bastion in den Graben eher eine gegenteilig geneigte, nach Osten hin ansteigende Ablagerung hätte entstehen müssen. Auch der Vergleich zum Schnitt AB 5 mit eher horizontalen Ablagerungen stellt die Bewertung der Schichtung im AB 4 infrage, denn der Schnitt AB 5 befindet sich nicht weiter von der Eckbastion entfernt als AB 4 und daher nicht „eher mittig im ehemaligen Graben“.

Die auffällig schräge Schichtung in AB 4 deutet eher auf ein Erdbauwerk mit bewusst hergestellter Böschung als auf eine Grabenverfüllung hin. Dies bedarf der weiteren Untersuchung und Bewertung. Vielleicht werden hier Strukturen des äußeren Walles, des „gedeckten Weges“, oder seiner Erhöhung und Verstärkung aus Hochwasserschutzgründen in 1789/90 erfasst?

Dazu Wensky, a.a.O. S. 98; Boschheidgen, a.a.O. S. 136 f.

Schließlich ist hinzuweisen auf die von uns in Abb. 11 des Abschlussberichts gekennzeichnete Anomalie, die auf einen ehemaligen Pfosten (Palisade?) hindeuten dürfte:



Abb. 11 des Abschlussberichts Archäologie Team Troll mit Markierung einer mögl. Pfostengrube durch uns (Bearbeiter Wolfram Tacke). Deutlich sieht man auch den schrägen Schichtverlauf (ca. 30°) unterhalb der oberen Deckschichten

Der GMGV regt an, das Bodendenkmal unberührt zu lassen. Beispielsweise könnte im Bereich der ehemaligen Bastion auf eine Tiefgarage oder sonstige Unterkellerung verzichtet werden und mit einer Bodenplatte gearbeitet werden, die nicht tiefer liegt als die ca. 50 – 60 cm starken oberen neuzeitlichen Bodenschichten. Dies ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan abzusichern.

Sollte dieser Anregung nicht entsprochen werden, so kann auf weitere archäologische Untersuchungen und Sachverhaltsaufklärung nicht verzichtet werden. Da die vollständige Unterbauung mit einer Tiefgarage wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist, das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegt und sich entsprechend in dessen Festsetzungen spiegelt, bedarf es für eine rechtskonforme Planung und Abwägung nämlich einer belastbaren Prognose, ob das Vorhaben so realisiert werden kann. Diese Grundsatzentscheidung kann nicht auf das spätere Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Auf S. 6f der archäologischen Sachverhaltsermittlung beschreibt der Archäologe folgende Forderung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege:

„Beim derzeitigen Kenntnisstand ist jedoch nicht exakt festzumachen, wo und in welcher Bauweise sich die Bastion auf diesem Grundstück befunden hat. Des Weiteren ist unklar, ob die Bastion bei dem Bau des Finanzamtes bereits komplett beseitigt oder heute noch unangetastet in der Grünzone und Unterwallstraße liegt. Daher ist zuerst eine Störfächenkartierung erforderlich, um Bereiche abgrenzen zu können, in denen eine konkrete Befunderwartung gegeben und eine Bebauung vorgesehen ist. Auf Basis der zu erstellenden Störfächenkartierung ist in einem zweiten Schritt eine archäologische Sachverhaltsermittlung durch eine Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW durchzuführen, um Aussagen dahingehend treffen zu können, in welcher Tiefe mit ggf. erhaltenswerten Befunden gerechnet werden muss.“

Das Gutachten lässt kein entsprechendes Vorgehen erkennen, insbesondere weder eine Störfächenkartierung noch deren Bewertung.

1.2. Beeinträchtigung des Baudenkmals Nr. 103, Wall- und Grabenanlage und des Denkmalbereichs Nr. 1 Wall- und Grabenanlage

Der Bebauungsplan beeinträchtigt das Baudenkmal Nr. 103, Wall- und Grabenanlage, und den zugehörigen Denkmalbereich.

Der Entwurfsverfasser des Bebauungsplanes hat sich entschieden, in den Bebauungsplan eine „Grenze Umgebungsschutz Denkmal“ einzutragen. Dazu erläutert die Begründung des Bebauungsplans, S.23:

„Im Bebauungsplan wird ein Abstand von 8 m von der Böschungsoberkante in Bezug auf die Wall- und Grabenanlage berücksichtigt.“

Weder die hinweisende Darstellung dieses Abstandes noch die Begründung noch die Stellungnahme der Verwaltung zu unserer Anregung lässt erkennen, weshalb der Planverfasser diesen geringen Abstand trotz der massiven geplanten Bebauung für ausreichend erachtet und nicht beispielsweise einen Abstand von 10 m erwägt, wie wir ihn in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregt hatten. Zudem verstößt der Bebauungsplanentwurf gegen diese selbst gesetzte Vorgabe, indem ausgerechnet das höchste zulässige Gebäude, das (mit Technikgeschoss) bis zu 8-geschossige Hochhaus, den Schutzabstand im Nordwesten um 1 m unterschreiten darf. Dieses Hochhaus darf in der Kurve des Moersbaches bis auf 7 m an dessen Böschungskante heranrücken. Das missachtet die Bedeutung des Denkmals und findet keine Rechtfertigung. Gerade dieser Bereich des Finanzamtsgrundstücks ist bislang unbebaut, und die angrenzende nur eingeschossige Bebauung hält nach Westen hin zum Moersbach einen deutlich größeren Abstand ein.

Insgesamt ist die geplante Bebauung aufgrund ihrer Massierung und ihrer Nähe zum Moersbach/Stadtgraben städtebaulich und im Hinblick auf das Denkmal unangemessen. In der Geschichte der Stadt Moers hat die städtische Bebauung meist einen angemessenen Abstand zur Verteidigungsanlage gehalten, aus der der Stadtgraben und der äußere Wall übrig geblieben sind. In weiten Teilen des Stadtgebiets ist nach der Schleifung des inneren Walles und der Bastionen ein Grünzug erhalten geblieben, der dem Verlauf des Stadtgrabens auf seiner der Innenstadt zugewandten Seite folgt. Trotz der Bebauung durch das alte und das neue Rathaus sowie das Finanzamt ist dieser Grünzug zwischen der Unterwallstraße und dem Nordring noch heute in Teilen erkennbar und vorhanden. An der Westseite des Plangebiets stößt er von Norden her auf die Unterwallstraße und setzt sich jenseits der Bebauung der Neustraße im Verlaufe des Stadtgrabens, des Walles und des Moersbaches nach Süden hin fort. Da der Grünzug gewissermaßen stellvertretend für die historische Stadtbefestigung steht, ist die geplante Bebauung, die nahe an die Böschungskante des Grabens heranreicht, ahistorisch und denkmalwidrig. Ihr würde im Westen des Plangebiets ein wesentlicher, mit hohen Bäumen sowie dichtem Strauchwerk bestandener Teil des Grünzuges zum Opfer fallen. Damit verschlechtert die Planung den gegenwärtigen Zustand erheblich und verschenkt die einmalige Chance, den Grünzug, in den die Wall- und Grabenanlage eingebettet ist, zu verbessern und einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Studie „Grün Inne Stadt“ zu leisten. Statt hier einen verbesserten Erholungs- und Erlebnisraum für die Moerser Bürger zu schaffen, wird das Gegenteil bewirkt. Dabei wäre die Verbesserung der Erholungs- und Aufenthaltsqualität dieses Bereichs einschließlich seiner Anbindung an die Innenstadt angesichts der Vielzahl von Menschen, die künftig in den Bebauungsplangebiet Nr. 220 und 221 wohnen und leben sollen, ein dringendes Gebot. Der angedachte Rückbau der Unterwallstraße auf zwei Fahrspuren bleibt in seiner positiven Wirkung unvollständig, wenn gleichzeitig die Erlebnisqualität der Wall- und Grabenanlage zwischen Nordring und Unterwallstraße verschlechtert wird. Nach der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Nr. 3. 11, S. 14) wird den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 220 und 221 eine besondere Eignung für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen zugeschrieben. Da der Fußweg auf dem Wall entlang des Nordrings erst im Westen das Straßenniveau erreicht und zwischen dem Parkplatz an der Repelener Straße und dem Stadtgraben auf diesem Niveau verbleibt, ist dies der barriereärmste Zugang von der geplanten Bebauung im Plangebiet Nr. 221 zur Innenstadt. Deshalb ist es besonders wichtig, hier die Erlebnisqualität zu verbessern und nicht zu verschlechtern.

Die 5 bis 8-geschossige Bebauung im Westen des Plangebiets marginalisiert mit ihrem geringen Abstand, wegen ihrer Höhe, Frontlängen und Baumasse sowie im Zusammenwirken mit der massiven Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 221 das Baudenkmal der Wall- und Grabenanlage. Das mit Technikgeschoss 8-geschossige Hochhaus darf sich bis zu einer Höhe von 52 m über NHN erheben (Textliche Festsetzung Nr. 2.2.3) und wäre damit 0,6 m höher als das 7-geschossige Hochhaus des Finanzamtes. Das Gelände des Plangebiets fällt von der Unterwallstraße zur Böschungsoberkante des Stadtgrabens um ca. 2 m ab und liegt rückwärts bei Höhen um 24,6 m über NHN. Über dieses Gelände erhebt sich das geplante Hochhaus mit ca. 27,4 m Höhe. Der niedrigere, 7-geschossige Gebäuderiegel des Finanzamtes lässt die Dimensionen erahnen. Das Hochhaus überragt die Krone des Walles, die an der Kurve Nordring/Repelener Straße bei etwa 27 m liegt und von dort in Richtung Süden und Osten abfällt, folglich um 25 m. An das Hochhaus darf sich nach Süden ein Gebäude anschließen, das mit einer Höhe von 43,5 m über NHN (Staffelgeschoss) bzw. 41 m über NHN (Straßenfront) immer noch bis zu 18 m höher ist als das Gelände und bis zu 16,5 m höher als der Fußweg vom Wall zur Unterwallstraße. Damit verliert der ca. 1,50 m (bezogen auf den Nordring) bzw. bis zu 2,40 m (bezogen auf das Gelände südlich und östlich des Stadtgrabens) hohe Wall seine

Wahrnehmbarkeit als spürbar erhöhter Teil einer Festungsanlage, die die dahinter liegende Stadt einst gegen Angriffe und später doch wenigstens gegen Hochwasser schützen sollte. Diese Marginalisierung wird verschärft durch die geplante Bebauung im Plangebiet Nr. 221, die den Nordring und den angrenzenden Stadtwall mit ca. 15 m hohen (ca. 18 m mit Staffelgeschoss) Gebäuden auf Frontlängen von 70 m und 22,5 m dominieren werden. Das 8-geschossige Hochhaus erscheint auch im städtebaulichen Umfeld unmotiviert und nicht maßstabsgerecht, denn aufgrund der Entfernung zur Westseite der Repelener Straße entsteht kein städtebaulicher Bezug zur dortigen Bebauung. Vielmehr wird das Plangebiet von dieser durch die überbreite Repelener Straße, den östlich derselben gelegenen Parkplatz, den Fußweg und den in einen Grünzug eingebetteten Stadtgraben/Moersbach im Sinne einer städtebaulichen Zäsur getrennt.

Der GMGV hält es für geboten und regt an, die geplante Bebauung in ihren Höhen deutlich zu reduzieren, besonders auf das 8-geschossige Hochhaus an der Nordwestecke zu verzichten und insbesondere die Baugebiete MU1 und MU2 (westlicher Teil) deutlicher vom Stadtgraben abzurücken. Ob ein 8-geschossiges Hochhaus im Plangebiet an anderer Stelle errichtet werden kann, etwa an der Unterwallstraße unmittelbar westlich der geplanten Baulücke gegenüber der Fieselstraße, ist nicht Gegenstand unserer abschließenden Beurteilung.

Das Architekturbüro KH Architekten Kleinlützum +Hiller PartGmbB hat im Auftrag des GMGV eine digitale Visualisierung der Baukörper erstellt, die nach den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 220 und 221 zulässig sein werden. Es handelt sich um eine Visualisierung der Baumassen ohne Gestaltung, da diese aufgrund der Festsetzungen der Bebauungspläne nicht feststeht. Aus der Visualisierung zeigen wir einige von dem Architekturbüro erstellte Screenshots und zusätzlich eigene Fotos, um die gegenwärtige und die Planungssituation zu veranschaulichen. Die Unangemessenheit der Planung soll damit verdeutlicht werden.

Blick vom Wall an der Kurve des Moersbachs Nordring/Repelener Str. auf das Finanzamtsgrundstück (Bebauungsplan Nr. 220)



Gegenwärtige Situation (KH Architekten Kleinlützum +Hiller PartGmbB) (Altbestand weiß dargestellt)



Gegenwärtige Situation (Fotos: Wolfram Tacke)





Künftige Bebauung nach BPlan Nr. 220 (KH Architekten Kleinlützum +Hiller PartGmbB) (rot: Klinker sind zulässig)



Künftige Bebauung nach BPlan Nr. 220 (KH Architekten Kleinlützum +Hiller PartGmbB)



Blicke in den Nordring (von der Repelener Straße kommend):



Künftige Bebauung nach BPlan Nr. 221 (KH Architekten Kleinlützum +Hiller PartGmbB)



Blick in den Nordring aus der Gegenrichtung (Nordring/Parkplatz Mühlenstr.):



Künftige Bebauung nach BPlan Nr. 221 (KH Architekten Kleinlützum +Hiller PartGmbB)

Der GMGV begrüßt, dass das Plangebiet in Baublöcke aufgeteilt wird, zwischen denen gegenüber der Fieselstraße ein Durchgang und Durchblick in Richtung der Wall- und Grabenanlage entstehen soll. Allerdings werten wir es als Nachteil, dass diese Lücke gegenüber der Einmündung der Fieselstraße in die Unterwallstraße leicht nach Westen versetzt ist, sodass der Durchblick letztlich nur vom westlichen Gehweg der Fieselstraße aus eröffnet wird. Außerdem verfehlt die Lücke die in der Studie „Grün Inne Stadt“ angedachte grüne Vernetzung zwischen der Innenstadt und der Wall- und Grabenanlage, weil in der Lücke ein Wendehammer für Anlieferungen, also eine befestigte Verkehrsfläche, hergestellt werden soll und deshalb allenfalls Platz für kleine Rasenflächen und Blumenbeete bleibt.

Städtebaulich und für die Erlebbarkeit des Baudenkmals Wall- und Grabenanlage unausgewogen erscheint dem GMGV die Entscheidung des Planentwurfs, die östliche Baugrenze im Vergleich zum derzeitigen Finanzamtsgebäude zwar um einige Meter nach Westen zu versetzen und so die öffentliche Grünfläche zwischen dem alten Rathaus und der Neubebauung zu verbreitern, aber andererseits deren Ostwand mit etwa doppelter Frontlänge und Gebäudehöhe vorzusehen. Damit wird die vorhandene Grünfläche teilweise entfernt und wuchtiger begrenzt. Eine kürzere Tiefe der Wand würde einen offeneren, sich weitenden Blick auf die Wall- und Grabenanlage freigeben.



Bestand (KH Architekten Kleinlützum +Hiller PartGmbB) (weiß)



Planung nach BPlan Nr. 220) (KH Architekten Kleinlützum +Hiller PartGmbB) (rot: Verklinkerung ist zulässig)



Kombinierte Ansicht Bestand (weiß) und (Planung (rot) (KH Architekten Kleinlützum +Hiller PartGmbB)

1.3 Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets stößt weiterhin auf unsere Bedenken, auch im Hinblick auf das Ziel, die nördliche Wall- und Grabenanlage stärker mit der Innenstadt zu verknüpfen und erlebbarer zu machen. Dieses Ziel sollte die Planung im Einklang mit der Studie „Grün Inne Stadt“ verfolgen, weil die als Denkmal geschützte Wall- und Grabenanlage bis zum Bau der Unterwallstraße die historische Innenstadt umschloss und zugleich einen bedeutenden Grüngürtel bildet. Die geplante innere Erschließung mittels der Fläche GF 1 beeinträchtigt dieses Ziel und erfüllt zudem ihren Erschließungszweck nur unzureichend. Die vielen Wohnungen, Büros und Läden, die im Plangebiet zulässig sind, werden im Alltag einen regen Lieferverkehr erzeugen. Die wachsende Bedeutung des Internethandels wird diesen Trend verstärken. Hinzu tritt die angesichts der zu erwartenden Bevölkerungsstruktur vorhersehbar starke Frequentierung des Plangebiets durch Pflege-, Hauswirtschafts- und sonstige ambulante Dienste. Diese brauchen außerhalb der nicht öffentlichen Tiefgarage Park- und Haltemöglichkeiten im oder am Plangebiet mit kurzen Wegen zu den Hauseingängen. Der vorgesehene kleine Wendehammer zwischen den Baublöcken in Gestalt der Fläche GF 1 genügt diesen Ansprüchen nicht, weil er nach der Berechnung im städtebaulichen Modell gerade dafür ausreicht, dass ein UPS-Lieferfahrzeug dort in einem Kreisbogen wenden kann. Sobald mehrere Lieferfahrzeuge oder Fahrzeuge von ambulanten Diensten den Wendehammer nutzen und dort stehen möchten, funktioniert das nicht mehr. Die Fläche ist auch deshalb zur Andienung des gesamten Baugebietes ungeeignet, weil sie von den einzelnen möglichen Hauseingängen, etwa des 8-geschossigen Hochhauses, bis zu 100 m Fußweg entfernt liegt. Außerdem sind regelmäßige Nutzungskonflikte zwischen dem Andienungsverkehr und Fußgängern auf der Fläche zu erwarten. Die verkehrliche Nutzung macht die Fläche als Verbindung zwischen der Fieselstraße und der öffentlichen Grünfläche am Stadtgraben unattraktiv. Die Planung bewirkt zwingend, dass die Fahrbahn oder, wie oft zu erleben ist, sogar der Radweg der Unterwallstraße zum Halten und Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen genutzt werden wird, selbst wenn eine Beschilderung dies untersagen sollte. Gleiches gilt für parkende Fahrzeuge von ambulanten Diensten. Das stellt alle Überlegungen infrage, die derzeit zur Beruhigung und zum Rückbau der Unterwallstraße angestellt werden.

Der GMGV regt an, die Freifläche zwischen den Gebäudeblöcken vor allem nach Osten angemessen zu verbreitern, um ihre Erschließungsfunktion besser zu erfüllen, einen attraktiveren Durchgang und eine weitere, weniger verbaute Blickachse von der Fieselstraße zur Wall- und

Grabenanlage zu gewähren. Wir regen außerdem an, im Bebauungsplan die Andienung des Plangebiets für Lieferzwecke sowie für den sonstigen ruhenden Verkehr, etwa durch Pflege- und Hauswirtschaftsdienste, umfassend zu regeln und geeignete Flächen zu planen.

2. Bebauungsplan Nr. 221

Beeinträchtigung des Baudenkmals Nr. 103, Wall- und Grabenanlage, und des Denkmalbereichs Nr. 1 Wall- und Grabenanlage

Der Bebauungsplan beeinträchtigt das Baudenkmal Nr. 103, Wall- und Grabenanlage, und den zugehörigen Denkmalbereich. Der Bebauungsplanentwurf setzt keine Geschosshöhen fest, wohl aber zulässige Gebäudehöhen. Diese betragen entlang der Fronten zum Nordring 40 m über NHN zuzüglich zurückgesetzter Staffelgeschosse, die weitere 3 m hoch sein dürfen (43 m über NHN). Damit dürfen sich die Gebäude mit ihren straßenseitigen Fassaden rund 15 m über Gelände erheben, um weitere 3 m mit den Staffelgeschossen. Das reicht aus, um eine 4 bis 5-geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss zu errichten. Diese Gebäude werden sich mit ihren Straßenfronten zwischen 13 und 14 m über die Krone des Walles erheben, mit den Staffelgeschossen um weitere 3 m. Besonders das östliche Gebäude erreicht mit einer Frontlänge von rund 70 m gewaltige Ausmaße. Doch auch das westliche Gebäude mit einer Frontlänge von mehr als 22 m wird sehr massiv wirken, zumal der Abstand zwischen den beiden Baublöcken nur 10 m betragen soll und der Durchblick nicht ins offene Gelände führt, sondern auf den dritten, rückwärtigen Baublock. Die Bebauung soll nur einen Abstand von 9 m zum Fuß des Walles einhalten. Viele Moerser Politiker haben die Bebauung am Südring/Hanns-Albeck-Platz (3 Geschosse + Staffelgeschoss) wegen ihres geringen Abstandes zum Wall und ihrer Höhe und Baumasse im Nachhinein als Fehler bezeichnet. Zwar ist der hier vorgesehene Abstand etwas größer, aber das gilt umso mehr für die Baumasse und Gebäudehöhen. Wie die Screenshots aus der Visualisierung zeigen, erdrückt diese vorgesehene Bebauung die städtebauliche Wirkung des Stadtwalles und nimmt die Wall- und Grabenanlage gemeinsam mit der Bebauung des Plangebiets Nr. 220 regelrecht in die Zange. Das Baudenkmal wird marginalisiert. Zugleich verliert der Fußweg auf dem Wall weiter an Erholungs- und Erlebniswert. Das widerspricht den an vielen anderen Stellen der Stadt gezeigten Bemühungen, die Erlebbarkeit des historischen Erbes aufzuwerten. Besucher der Stadt und Benutzer des Weges werden sich zwischen diesen hohen und massiven Gebäuden eingemauert fühlen.

Die oranische Festungsanlage, von der der Stadtgraben und der äußere Wall noch heute zeugen, trennte einst die Stadt vom Umland. Diese historische Funktion und Bedeutung würde durch eine aufgelockerte, weniger hohe und kleinteiligere, in diesem Sinne „ländlichere“ Bebauung auf dem ehemaligen Parkplatz des Finanzamtes verdeutlicht. Der GMGV regt eine entsprechende Umplanung an. Dabei sollte vor allem die Bebauung in der ersten Reihe am Nordring deutlich niedriger gehalten werden. Ihre Höhe könnte in der zweiten Reihe mit Rücksicht auf die Bauvolumina an der Mühlenstraße wieder ansteigen.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Boschheidgen
Vorsitzender



Dr. Wilfried Scholten
Stv. Vorsitzender



Wolfram Tacke
Leiter des Arbeitskreises
Stadtgeschichte und Stadtentwicklung
im GMGV