

PARTNERSCHAFT mbB



Busse & Miessen · Postfach 1380 · 53003 Bonn

Vorab per Telefax: (02156) 949-344

Stadt Willich
Stadtplanungsamt
Rothweg 2
D-47877 Willich

Bonn, den 27.05.2021
(intern: leb-d16/d172-21)

Sekretariat RA Nimphius: Frau Nöthel
Durchwahl 0228/98391-21 · E-Mail: buero.nimphius@busse-miessen.de

Unser Zeichen: MN-2930/20-leb

**Bebauungsplan Nr. 7 V W - Südlich Konrad-Adenauer-Park
hier: Stellungnahme zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herr Matthias Albrecht, Bahnstraße 33, 47877 Willich, mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Unsere Vollmacht ist **beigefügt**.

Herr Albrecht ist Eigentümer des Grundstückes Bahnstraße 33 (Gemarkung Willich, Flur 18, Flurstück 384).

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 V W - Südlich Konrad-Adenauer-Park nehmen wir wie folgt Stellung:

BONN

Friedensplatz 1
53111 Bonn
Tel. 0228-98 391-0
Fax 0228-630 283

Dr. Torsten Arp
Stephan Eisenbeis ¹
Michael Nimphius ²
Dr. Andreas Nadler ⁴
Dr. Ingo Pflugmacher ^{2, 3, LB}
Michael Schorn ¹
Stefanie Frfr. v. Lüdinghausen ^{5, 6}
Dr. Christof Kiesgen ⁹
Dr. Thorsten A. Quiel ^{3, LB}
Dr. Christina Merx ^{3, LB}
Dr. Vanessa Palm ¹
Dr. Volker Güntzel ^{10, 11, LB}
Dr. Jan Patrick Giesler, MBA
Dr. Dirk Webel, LL.M. ³
Christian Huhn ¹
Dr. Grischa Kehr ¹¹
Andreas Frings ¹⁰
Ashok Sridharan
Lars Kitzmann ⁹
Dr. Florian Langenbacher
Inga Zerbes

BERLIN

Uwe Scholz ^{3, 4}
Dr. Ronny Hildebrandt ^{3, LB}
Sebastian Menke, LL.M. ^{3, 4}
Dr. Stephan Südhoff, Notar
Florian Elsner

LEIPZIG

Walter Oertel ¹
Dr. Steffen Hamann

zugleich Fachanwalt für
¹Bau- und Architektenrecht
²Verwaltungsrecht
³Medizinrecht
⁴Arbeitsrecht
⁵Familienrecht ⁶Erbrecht
⁹Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
¹⁰Handels- und Gesellschaftsrecht
¹¹Gewerblicher Rechtsschutz
^{LB} Lehrbeauftragter

Registergericht AG Essen PR 2768

Commerzbank AG
IBAN: DE98 3704 0044 0230 2503 00
BIC: COBADEFFXXX
USt-IdNr.: DE 122 127 466

Das Planungsgebiet liegt zentral an der Bahnstraße. Die umgebende Bebauung weist in der Regel zwei bis drei Geschosse auf und ist im Norden durch freistehende Häuser und im Süden durch einen geschlossenen Blockrand gekennzeichnet.

Im Planbereich selbst befindet sich das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus Bahnstraße 24 sowie in unmittelbarer Nähe außerhalb des Plangebietes befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude Bahnstraße 22 sowie 33.

Vor dem Abriss des Katharinen-Hospitals nahmen die Gebäude nicht an der Blockrandbebauung teil und waren in offener und zurückgesetzter Bauweise angeordnet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 7 V W - Südlich Konrad-Adenauer-Park weist erhebliche Defizite auf:

1. Grundzüge und Ziele der Planung (Punkt 1 und 5 der Begründung)

Die Grundzüge und Ziele der Planung werden mit dem Vorentwurf verfehlt.

a.

Die geplante Bauweise fügt sich bereits nicht in die nähere Umgebung ein und verändert damit das Ortsbild erheblich.

Ziel der Revitalisierung des ca. 15,5 h großen Areals um das ehemalige Katharinen-Hospital soll es sein, die Möglichkeit neuer Anker- und Bezugspunkte für die Innenstadtentwicklung der Stadt Willich zu schaffen und darüber hinaus attraktive Wegeverbindungen in Richtung Markt neu zu verknüpfen und zu stärken. Die neu zu entwickelnden Grundstücke sollen künftig einen großen Abschnitt der Bahnstraße mit den Neubauten prägen.

Gerade die Verbindung zum Stadtkern Alt-Willich und auch die Bebauung entlang der Bahnstraße hätten jedoch Anlass dafür geben müssen, die Planung am Ortsbild auszurichten, damit sich das Vorhaben in die nähere Umgebung auch einfügen kann.

Die in der Begründung dargestellte offene Bauweise mag zwar für die hintere Wohnbebauung zutreffen, allerdings ist das Gebäude zur Bahnstraße hin, welches der Wohn- und Gewerbenut-

zung dienen, auf einer Länge von 50 m als Blockrandbebauung konzipiert. Dies wirkt von der Bahnstraße aus im Vergleich zu der ansonsten eher lockeren bebauten Umgebung massiv und erdrückend.

Dies wird dadurch verstärkt, dass der ohnehin schon dreigeschossige Block mit einem viergeschossigen Baukörper als so in der Begründung genannte „Eingangsgeste“ akzentuiert wird. Der vormals vorhandene Baumbestand der neben dem Parkplatz zur Bahnstraße vorhanden war, muss diesem Vorhaben ebenso weichen und wie auch die bisherige lockere und offene Bebauung.

Eine Begründung, warum die Bebauung unmittelbar bis an der Straße erfolgt, ist nicht ersichtlich. Alternativen wurden nicht betrachtet. Eine z.B. 10 m zurückversetzte Bebauung würde dem Straßenraum, insbesondere auch dem gegenüberliegenden Denkmal, mehr Qualität verschaffen und dem Einzelhandel mehr Vorflächen zur Präsentation und deren Kunden zum Verweilen einräumen.

b.

Zudem soll der vorgelagerte Parkplatz in den Konrad-Adenauer-Park „strukturell integriert“ werden. Wie dies durch die Planung umgesetzt werden soll, erschließt sich uns nicht. Jedenfalls verhindert diese „Integrierung“ jedoch nicht, dass die Besucher der Stadt Willich vom Kreisverkehr kommend als erstes von einem Parkplatz empfangen werden. Dies kann auch hier durch ein Zurückweichen von der Bahnstraße, etwa um 10 m, vermieden werden. An der dadurch entstandenen Fläche sollte ein Pflanzstreifen entstehen, der dann auch mit dem Konrad-Adenauer-Park verbunden werden kann. Dies würde deutlich zur Steigerung der Freundlichkeit und auch zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

c.

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans soll der nördlich angrenzende Konrad-Adenauer-Park durch die geplante Revitalisierung des Areals mit dem Vorhaben verbunden werden, um historische Wegführungen und Verknüpfungen zwischen Parkanlage und Planungsgebiet wieder aufzunehmen und zu stärken.

Tatsächlich handelt es sich bei dem Konrad-Adenauer-Park um einen aktuell schlecht gepflegten und von der Bevölkerung nur schwach angenommenen Park. Der Verkauf von Drogen dort hat hierzu in den letzten Jahren vermutlich viel beigetragen.

Dieser Umstand wird in der Begründung zum Bebauungsplan mit keinem Wort erwähnt. Ob auch hier Veränderungen vorgesehen sind, die den Park attraktiver machen sollen, lässt sich der Begründung zum Bebauungsplan nicht entnehmen. Des Weiteren stellt sich die Folgefrage, wie sich der Umstand, dass in diesem Park Drogen verkauft werden, auf das Vorhaben und insbesondere durch die Verbindung zu dem Vorhaben auswirken kann.

2. Denkmalschutz (Punkt 2.6 der Begründung)

Des Weiteren bestehen hinsichtlich der (Nicht-)Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhebliche Bedenken.

Mit dem denkmalgeschützten Gebäudes Bahnstraße 24 befasst sich die Begründung des Bebauungsplanes (Seite 15) recht ausführlich mit den Belangen des Denkmalschutzes.

Fragwürdig erscheint jedoch, dass sich die Begründung überhaupt nicht mit den ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Bahnstraße 22 sowie Bahnstraße 33 beschäftigt. Bloß am Rande erwähnt die Begründung zum Bebauungsplan, dass sich die denkmalgeschützten Gebäude Bahnstraße 22 und 33 außerhalb des Plangebietes befinden und in der Abbildung 21 auf Seite 9 der Begründung ist ein Bild vorhanden mit der Überschrift „Bebauung Bahnstraße 29a bis 35“. Eine darüber hinausgehende Betrachtung bzw. Befassung mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden erfolgt nicht.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der Bahnstraße 33, welches unserem Mandanten gehört, befindet sich direkt gegenüber dem Gebäude, das als Gewerbe- sowie Wohngebäude genutzt werden soll. Genau in diesem Bereich weist das geplante Gebäude vier Vollgeschosse auf.

Zu der sich aufdrängenden Fragestellung, ob hiervon Auswirkungen auf die Denkmaleigenschaft und – Denkmalqualität des Gebäudes ausgehen könnten, schweigt die Begründung des Bebauungsplanes. Denkmalschutz ist jedoch auch Umgebungsschutz.

Auch aus den uns zur Verfügung stehenden öffentlichen Unterlagen, insbesondere zur Ausschreibung und Vergabe des Projektes geht hervor, dass die Untere Denkmalbehörde und der LVR-Rheinisches Amt für Denkmalpflege zu dieser Thematik bisher nicht beteiligt wurden. Dies hat die untere Denkmalbehörde auch in einem baurechtlichen Verfahren bestätigt.

Weiteres können wir zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nur vermuten. Unsere ausstehende Anfrage nach dem IFG NRW zur Projektvergabe ist bislang nicht beschieden worden. Laut Mitteilung des Geschäftsbereichs der Stadtplanung der Stadt Willich ist dies zum 18.06.2021 geplant.

Wir behalten uns deshalb ausdrücklich vor, unsere Ausführungen zum Thema Denkmalschutz noch nach Ablauf der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu ergänzen. Angesichts dessen und den Anfang Juli beginnenden Sommerschulferien beantragen wir daher eine **Fristverlängerung zur ergänzenden Stellungnahme bis zum 31.08.2021**. Bitte **bestätigen** Sie uns diese Fristverlängerung.

Zunächst gehen wir weiterhin davon aus, dass sich bislang niemand ernsthaft mit den Belangen des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Denkmäler Bahnstraße 33 und 22 befasst hat. Als Grundstückseigentümer und Denkmalbesitzer hat unsere Mandantschaft jedoch einen Anspruch darauf, dass Bauvorhaben in der näheren Umgebung des Denkmals Rücksicht auf den Denkmalwert seines Gebäudes nehmen.

Die straßennahe Bebauung mit drei Vollgeschossen und unmittelbar gegenüber dem Grundstück Bahnstraße 33 viergeschossige Bauweise an dem Eckgebäude beeinträchtigt das denkmalgeschützte Gebäude erheblich.

Bei einer Festsetzung von 3 bzw. 4 Vollgeschossen kann zudem auf dem obersten Vollgeschoss noch ein sog. Staffelgeschoss nach § 2 Abs. 6 BauO NRW errichtet werden, das insbesondere auch in Teilen an der äußeren Gebäudekante – beispielsweise entlang der Bahnstraße – entstehen kann. Damit könnte eine bis zu 15 m hohe Außenfassade zur Bahnstraße hin entstehen, die über die bereits kritische Blockbebauung hinaus das Denkmal in der Bahnstraße 33 unerträglich beeinträchtigt und dessen Stellenwert erheblich mindert.

3. Erschließung (Punkt 2.3 und 5.1 der Begründung)

Ferner ist die Erschließung der Katharinenhöfe über die Bahnstraße nicht gesichert.

Die Bahnstraße ist eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße mit Parkbuchten auf der einen und einem gegenläufigen Fahrradweg auf der anderen Straßenseite, was in der Begründung keine Erwähnung findet. Der abfließende Verkehr der Bahnstraße mündet in die Burg- und in die Mühlenstraße.

Es ist nicht untersucht worden, wie die Verkehrsflüsse stattfinden und funktionieren sollen. Der gesamte Verkehr insbesondere der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen erfolgt über die Einbahnstraße vom Kreisverkehr kommend. Bei der Festsetzung als MU/MK, insbesondere eines MK, sind Einzelhandelsbetriebe auch mit überörtlicher Bedeutung zulässig. Die mit dem Projekt einhergehende unvermeidliche Lärm-, Verkehrs- und Schadstoffbelastung wird durch die Festsetzung eines MK nochmals erheblich gesteigert, weil dadurch auch großflächige Einzelhandels-einrichtungen zulässig sind.

Die Bahnstraße ist für die mit dem Projekt verbundene Verkehrslast eindeutig zu schmal ausgebaut und nicht erweiterbar. Aufgrund des durch die hohe Anzahl an Wohnungen sowie Gewerbebetriebe hinzutretenden Ziel- und Quellverkehrs wird die Bahnstraße deutlich überlastet. Gleiches gilt für die Burg- und die Mühlenstraße. Die beiden Straßen sind in beiden Richtungen befahrbar, allerdings wird eine Straßenseite zum Parken genutzt. Hierdurch sind diese besonders eng sodass es in der Regel schon für zwei vorbeifahrende PKW unmöglich ist, aneinander vorbeizukommen. Wie sich künftig der LKW-Verkehr auf diese Straßen auswirkt und wie dieser durch die schmalen Straßen hindurchkommen soll, bleibt in der Begründung völlig offen.

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Ausgabe 2006 mit Korrektur vom 15.12.2008 stellt eine aktuelle und spezifische wissenschaftliche Erkenntnisquellen dar, gibt den Stand der Technik wieder und kann Aufschluss über die regelmäßig sachgerechten Grundmaße von Verkehrsräumen geben (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 16.09.2013 – 15 A 1078/13). Diese Richtlinie ist auch hier heranzuziehen, um die notwendigen Ausbaubreiten der Bahnstraße, der Burgstraße und der Mühlenstraße zu ermitteln, die für das Projekt eigentlich erforderlich sind und so dann das Projekt an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Auswirkungen des Projekts aus den bestehenden Verkehr sind dazu gutachtlich zu ermitteln.

Deshalb sind auch die Erschließungsstraßen (Bahn-, Burg- sowie Mühlenstraße) in Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen, um Straßenausbau- und Verkehrsführung in die Planung und Abwägung einzubeziehen.

Zudem wird in der Begründung (Punkt 5.1) lediglich die innere Erschließung beschreiben. Es gibt keine Hinweise zu der geplanten Erschließung des MU- bzw. MK-Gebietes, insbesondere nicht zur Frage der Zahl und Unterbringung der Stellplätze und der Anlieferung der gewerblichen Einheiten, insbesondere eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs

4. Bebauung (Punkt 5.2 der Begründung)

An der Bahnstraße kann ein Baukörper mit den Ausmaßen von 54 x 60 m = 3.240 m² Grundfläche entstehen.

Das bedeutet, dass Einzelhandelsflächen jedenfalls bei Ausweisung als MK-Gebiet bis zu einer Größe von auch zusammenhängend beispielsweise 2.000-2.500 m² Verkaufsfläche entstehen können. Es gibt keine Verkaufsflächenbeschränkung. Auch bei einer Ausweisung als MU-Gebiet ist jedenfalls bis zur Grenze des § 11 Abs. 3 BauNVO eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² möglich.

5. Verdichtung/Flächenversiegelung (Punkt 5.3 der Begründung)

Ferner findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan kein Wort über die durch das Vorhaben hervorgerufene Bebauungsverdichtung bzw. Flächenversiegelung.

Lediglich unter Punkt 5.3 wird in einer Tabelle die Flächenbilanz dargestellt. Das Verhältnis von vorheriger zur geplanten Fläche ist hieraus ebensowenig erkennbar wie ungeklärt bleibt, ob Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Ausweislich Punkt 6.8 soll lediglich eine Begrünung von Dächern erfolgen, um negative Auswirkungen von Versiegelungen durch Bebauung abzumildern. Dies ist keinesfalls ausreichend, um die negativen Auswirkungen von Flächenversiegelungen auszugleichen.

6. Art der baulichen Nutzung (Punkt 6.1 der Begründung)

Das Plangebiet wird in zwei Nutzungszonen (Baugebiete) unterteilt. Der östliche Bereich soll als allgemeines Wohngebiet (WA) und der westliche Teil als urbanes Gebiet (MU) bzw. alternativ als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden.

Die Schaffung neuen Wohnraums ist städtebaulich sinnvoll, zumal in Willich reichlich Bedarf an Wohnraum besteht. Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Düsseldorfer Raum wirkt sich auch auf die Nachfrage an Wohnraum im Gebiet der Stadt Willich aus. Dieser Wohnraum sollte allerdings maßvoll gestaltet werden und die örtlichen und eher kleinteiligen Wohnstrukturen Willichs aufgreifen.

Das WA-Gebiet soll nach der Begründung besonders geschützt werden. Deshalb sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe usw. nicht zulässig.

Auf der anderen Seite sind in dem westlichen Nutzungsbereich, neben den hochfrequentierten Einzelhandelsflächen auch freizeitbezogene Vergnügungsstätten, wie z. B. Discotheken oder Tanzbars ausnahmsweise zulässig, mit der Begründung, dass solche Einrichtungen einen Beitrag zur Belebung der Zentren, insbesondere in den Innenstädten, leisten.

Hier stellt sich die Frage, inwieweit der nördliche Teil, oberhalb der Burgstraße, des Stadtgebietes als Zentrum mit gewünschter Abend- und Nachtbelebung gesehen werden kann. Dieses Gebiet ist eher dem Wohnen zuzuordnen, was die Ausweisung als WA-Gebiet betont.

Ein weiteres Ziel der Rahmenplanung ist neben der Wohnbebauung die besondere Berücksichtigung der Integration von infrastrukturellen Nutzungstypologien wie Einzelhandel, Arztpraxen und weiteren Dienstleistern. Namentlich die Schaffung neuer Gewerbeflächen wird angestrebt.

Dies scheint auf den ersten Blick ein geeignetes Ziel zu sein. Allerdings wird hierbei der reichlich vorhandene gewerbliche Leerstand zum Innenstadtkern hin übersehen.

Zu nennen ist hier beispielweise und nicht abschließend:

- Bahnstraße 14-16 (ehemaliger Schlecker), dieser steht seit Jahren leer;
- Am Marktplatz (ehemaliges Schuhgeschäft), die Hälfte der Fläche ist an die Fa. Jakoby Immobilien vermietet, die andere Hälfte der Fläche steht leer;
- Am Marktplatz wurden insgesamt viele Läden aufgegeben und werden aktuell z.B. als Corona-Testzentrum genutzt;
- Die Corona-Pandemie wird zwangsläufig zu weiteren Leerständen führen.

Des Weiteren sind bereits einige vormals für den Einzelhandel genutzte Gewerbeflächen umgewandelt worden, zu nennen sind beispielsweise:

- Bahnstraße 11 (Umwandlung in Ingenieurbüro);
- Bahnstraße 6 (ehemaliges Schreibwarengeschäft und nunmehr physiotherapeutische Praxis)
- Am Markplatz hat die Grundstücksgesellschaft der Stadt mindestens 2 Objekte gekauft und vermietet sie subventioniert an Café Kleeberg und an einen Wohnzubehörladen.

Auch die geplante Ansiedlung neuer Arztpraxen erscheint fraglich, da auch diese in ausreichender Anzahl vorhanden sind:

- Rheinlandärzte Orthopädie und Unfallchirurgie (ca. 20 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Rheinlandärzte Radiologie (ca. 18 m von Katharinenhöfe entfernt);
- MVZ DaVita Viersen GmbH, Dialyse und Nephrologie (ca. 85 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Fußpflege Massage Naturheilpraxis Heilpraktikerin Lorber (ca. 130 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Dr. med. dent. Marc-Thilo Sagner (ca. 85 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Zahnarzt A.J. Wolinsky, Burgstraße, Willich (ca. 104 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Dr. med. Andrea Vogt und Kollege, gerade neu angesiedelt (ca. 110 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Dr. med. Eckhard Benade (ca. 120 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Dr. med. Tim Blazejak (ca. 30 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Dr. med. Freya Randaxhe (ca. 130 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Kieferorthopädische Fachpraxis Dr. Deniz Gürseler (ca. 235 m von Katharinenhöfe entfernt).

Darüber hinaus sind noch weitere Arztpraxen im Gebiet vorhanden.

Zunächst ist hier eine Stellungnahme der kassenärztlichen Vereinigung zu fordern, ob überhaupt weitere Arztpraxen zugelassen werden können/sollten.

Wenn aber die Zahl der Arztpraxen nicht mehr erhöht werden kann, dann führt die Schaffung neuer attraktiverer Praxisflächen nur zu einer Verlagerung der Arztpraxen und zu Leerständen an den bisherigen Standorten im Ortskern verursachen. Darüber hinaus ist auch die Schaffung neuer Gewerbeflächen augenscheinlich städtebaulich nicht notwendig.

Weiterhin ist jedenfalls bis zur Grenze des § 11 Abs. 3 BauNVO im MU-Gebiet, bzw. im MK-Gebiet nach den bisherigen Festsetzungen uneingeschränkt großflächiger Einzelhandel möglich, da hier keine Flächen- oder Sortimentsbeschränkung festgesetzt ist.

Der einzige Hinweis darauf, dass an dieser Stelle auch großflächiger Einzelhandel zugelassen werden könnte, erfolgt durch den Bezug auf das Einzelhandelskonzept 2018 und den Hinweis, dass das Plangebiet in einem zentralen Versorgungsbereich liege.

Schaut man sich die Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Willich auf Seite 64 an, dann stößt man auf folgende Empfehlung bei der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsflächen an diesem sogenannten Entwicklungsstandort: „In Bezug auf die Weiterentwicklung der Innenstadt sind zunächst die Sicherung der bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie die Arrondierung innerhalb vorhandener Einkaufsflächen zu empfehlen“. Bei der Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen gilt es „die an diesen Standorten geplanten Einzelhandelsflächen, insbesondere im Falle größerer Magnetbetriebe, optimal an den bestehenden Einzelhandelsbesatz anzubinden, um Synergieeffekte für die bestehenden Betriebe hervorrufen zu können.

Zunächst ist bereits genügend Lebensmittel-Einzelhandel im Stadtgebiet vorhanden, hier sind insbesondere zu nennen:

- REWE (ca. 425 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Norma (ca. 470 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Edeka (ca. 577 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Netto in Wekeln (ca. 955 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Lidl an der Bahnstraße (ca. 931 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Netto (ca. 1.000 m von Katharinenhöfe entfernt);
- Aldi im Gewerbegebiet Stahlwerk Becker (ca. 1.300 m von Katharinenhöfe entfernt).

Damit ist festzuhalten, dass dem Stadtzentrum am ehesten damit gedient wäre, wenn statt der Gewerbeflächen ausschließlich Wohnraum auch entlang der Bahnstraße entstehen würde.

Die Planungen sollten auch auf eine Stärkung der Laufwegebeziehungen zwischen den beiden Entwicklungsstandorten zielen, damit die vielfach kleinstrukturierten Betriebe, entlang der Ach-

sen Bahn-/Markt-/Kreuz-/Brauereistraße bzw. Brauerei-/Markt-/Peterstr./Grabenstraße von erhöhten Kundenfrequenzen profitieren können.

Davon ist in der Planung nichts umgesetzt, außer einem Fußweg aus dem WA-Gebiet zur Burgstraße. Die Bahnstraße mit ihrem Fußweg, entlang des neuen Baukörpers erhält keine neuen Impulse bzw. Attraktivitätssteigerung. Auch hier gilt die Empfehlung das Gebäude zurückzusetzen, um mehr Freiraum vor den Geschäften zu schaffen. Ein Vorschlag für eine fußläufige attraktive Verbindung Richtung Markt, ist nicht zu erkennen, obwohl im Einzelhandelskonzept und im Rahmenplan (siehe zu 1.) genau dies gefordert wird.

7. Maß der baulichen Nutzung (Punkt 6.2 der Begründung)

Es gibt keine plausible Begründung für die Maß-Festsetzungen $GRZ=0,8$ und $GFZ=3,0$ außer dem unqualifizierten Hinweis, dass die Festsetzung eines MU/MK-Gebiet eine größtmögliche Ausnutzung der Planbereichsflächen im Innenstadtbereich ermöglichen. Das ist keine städtebauliche Begründung, sondern eine gesetzliche Folge der Baugebietsfestsetzung, die es gerade zu begründen gilt.

Wenn die Festsetzung MU/MK gewählt wurde, damit man diese extrem hohen Maßzahlen erreicht, um so eine möglichst hohe wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, dann handelt es sich nicht um städtebauliche, sondern um rein wirtschaftliche Gründe, um stadtsseitig einen möglichst hohen Kaufpreis und investorensseitig trotzdem eine ausreichende Rendite zu erzielen.

Genau dadurch wird die unter Punkt 5. angesprochene übermäßige Verdichtung der Bebauung verursacht.

Zudem finden sich weder in den planungsrechtlichen Festsetzungen noch in der Planzeichnung Begrenzungen der Wand-, First bzw. Traufhöhen der jeweiligen Gebäude. Zwar werden diese in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt 2) angesprochen; Maßangaben konnten wir jedoch nicht erkennen.

Das ist aber erforderlich, um eine über den städtebaulichen Wettbewerb hinausgehende Bebauung zu verhindern. Andernfalls ist wie unter Punkt 2. bereits angesprochen trotz der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse problemlos ein Staffelgeschoss möglich nach § 2 Abs. 6

BauO NRW. Eine Begrenzung der Wand-, First-, bzw. Traufhöhe ist zwingend festzulegen, damit die Gebäude nicht noch höher gebaut werden, als sie ohnehin schon vorgesehen sind.

8. Stellplätze (Punkt 6.5 der Begründung)

Die Begründung enthält keine relevanten Informationen zu der Festsetzung der Stellplatzanlage, die in den Konrad-Adenauer-Park hineinragt; es gibt insoweit lediglich einen Hinweis auf die Rahmenplanung.

Wie oben bereits angedeutet, ist die Stellplatzfläche vor dem Konrad-Adenauer-Park für das MU-/MK-Gebiet eindeutig zu gering. Dies gilt erst recht, wenn großflächiger Einzelhandels zugelassen wird. Die eingezeichneten Stellplätze reichen noch nicht einmal für einen nichtgroßflächigen Lebensmittel-Discounter aus.

Dies gilt umso mehr, wenn der Parkplatz nicht nur den Kunden des Einkaufszentrums während des Besuches zur Verfügung stehen soll, sondern auch noch für die anschließende Aufsuchung der Läden in der Innenstadt.

Auch fehlen Angaben dazu, an welcher Stelle und in welcher Größe die Tiefgarage für die Wohnbebauung entstehen soll und wie sie konkret an das Straßennetz angebunden werden soll.

9. Verkehrsflächen (Punkt 6.6 der Begründung)

Es wird lediglich die Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes, welche zu den Wohnungen führt, betrachtet. Dabei bleibt die Bahnstraße vollkommen außer Betracht, obwohl es sich dabei um eine entscheidende, das Stadtbild prägende Verkehrsfläche handelt. Weder wurde dies betrachtet noch ist eine Untersuchung der Auswirkungen des Plangebietes auf diese Straße erfolgt.

10. Immissions- und Emissionsschutz (Punkt 6.7 der Begründung)

An diesem Punkt wird das oben Gesagte besonders deutlich.

Hier wird abermals lediglich auf die Rahmenplanung verwiesen, die angeblich keine Immissionen bzw. Emissionen festgestellt hat. Es gibt keine Hinweise, nicht einmal den Ansatz auf zukünftige Gutachten zu den Themen: Verkehr, Lärm, Schadstoffe.

Bei der zu erwartenden überörtlichen Bedeutung der Handelsflächen und auch durch den Zuwachs an Wohnungen muss mit einem erheblichen PKW- und Anlieferungsverkehr gerechnet werden, der ausschließlich durch die Bahnstraße und über die Burgstraße abfließen kann. Es ist zu erwarten, dass durch die Stellung des neuen Gebäudes, im Bereich der Häuser Bahnstraße 23-35 und der Gebäudehöhe von bis zu 15 m eine Straßenschlucht entstehen wird, so dass insbesondere der Verkehrs- und Gewerbelärm und der Schadstoffanfall intensiv untersucht werden müssen.

11. Umweltbelange (Punkt 7 der Begründung und Artenschutzprüfung)

Am Katharinen-Hospital befand sich ein Teich mit Fröschen bzw. Kröten, welche im Sommer immer zu hören waren. Durch den Abriss des Katharinen-Hospitals wurde dieses Biotop augenscheinlich zerstört. Wie aus dem Artenschutzgutachten ersichtlich ist, ist ein Vorkommen der Zwergfledermaus bekannt und weitere Arten konnten nicht ausgeschlossen werden. Zudem ist das Vorkommen von 21 planungsrelevanten Vogelarten in dem im Gebiet bestehenden Lebensraumtypen in der Region bekannt, jedenfalls bestehen dort mehrere Nester der planungsrelevanten Saatkrähe. Für den Abriss waren Maßnahmen vorgesehen, ob diese eingehalten wurden, vermögen wir nicht zu beurteilen.

Allerdings wurden auch Maßnahmen im Rahmen der künftigen Bebauung sowie freiwillige Maßnahmen empfohlen. Ob und welche Maßnahmen konkret vorgesehen sind, lässt die Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls offen. Daher liegt die Befürchtung nahe, dass keine Vorkehrungen verpflichtend sind.

Ein Ersatz für das zerstörte Biotop (Teich) wird mit keinem Wort erwähnt. Daher besteht auch hier die Vermutung, dass dieses ersatzlos weggefallen ist.

12. Verfahrensart

Für die Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs ist ein Angebotsbebauungsplan das falsche Instrument. Alle unterlegenen Bieter haben einen Anspruch darauf, dass jedenfalls keine über den Wettbewerb hinausgehende Bebauung realisiert werden kann. Hierfür ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag das einzige Planungsinstrument. Es muss ausgeschlossen werden, dass der Projektträger ggf. in einem zweiten Anlauf den Angebotsbebauungsplan über das im Bieterverfahren ausgelobte Projekt ausnutzt. Wegen der Formenstrenge des Bebauungsplans scheidet ein Angebotsbebauungsplan in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB als Grundlage hierfür aus.

Mit freundlichen Grüßen

(Michael Nimphius)

Rechtsanwalt