

Busse & Miessen · Postfach 1380 · 53003 Bonn

Vorab per Telefax: 02156/949-335

Stadt Willich
Geschäftsbereich Stadtplanung
Frau Angela Glasmacher
Rothweg 2
D-47877 Willich

Bonn, den 01.07.2021
(intern: bn-d16/d343-21)

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

beA SAFE-ID: DE.BRAK.3e9b6f08-d415-48e8-8d99-4c1669f2744c.efe6

Unser Zeichen: MN-2930/20-bn

Bebauungsplan Nr. 7 V W – südlich Konrad-Adenauer-Park
Az. II/5 - 7 V W

Sehr geehrte Frau Glasmacher,

zunächst bedanken wir uns für die von Ihnen gewährte Fristverlängerung.

Nach Akteneinsicht in die Unterlagen des Realisierungswettbewerbs für die Revitalisierung „Katharinenhöfe“ möchten wir wie folgt ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 7 V W – südlich Konrad-Adenauer-Park Stellungnahmen:

1. Denkmalschutz (Punkt 2.6 der Begründung)

Nach Durchsicht der Unterlagen des Realisierungswettbewerbs für die Revitalisierung „Katharinenhöfe“ hat sich unsere Befürchtung bestätigt, dass

PARTNERSCHAFT mbB

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

Dr. Torsten Arp
Stephan Eisenbeis¹
Michael Nimphius²
Dr. Andreas Nadler⁴
Dr. Ingo Pflugmacher^{2, 3, LB}
Michael Schorn¹
Stefanie Frfr. v. Lüdinghausen^{5, 6}
Dr. Christof Kiesgen⁹
Dr. Thorsten A. Quiel^{3, LB}
Dr. Christina Merx^{3, LB}
Dr. Vanessa Palm¹
Dr. Volker Güntzel^{10, 11, LB}
Dr. Jan Patrick Giesler
Dr. Dirk Webel, LL.M.³
Christian Huhn¹
Dr. Grischa Kehr¹¹
Andreas Frings¹⁰
Ashok Sridharan
Lars Kitzmann⁹
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 Oertel¹
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

sich bislang niemand mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden Bahnstraße 22 sowie Bahnstraße 33 beschäftigt hat.

Es bestehen erhebliche denkmalfachliche und denkmalschutzrechtliche Bedenken gegen die Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhabens.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 27.05.2021 dargestellt, befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der Bahnstraße 33, welches unserem Mandanten gehört, direkt gegenüber dem geplanten 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, schweigen sowohl die Begründung des Bebauungsplans als auch die Vorgaben des Realisierungswettbewerbs zur Revitalisierung „Katharinenhöfe“.

In den gesamten Unterlagen werden die denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung, die denkmalschutzrechtlich jedoch Beachtung finden müssen, mit keinem Wort erwähnt. Selbst in der Übersicht des Wettbewerbsgebiets (Seite 7 der Wettbewerbsauslobung) wird nur auf das Denkmal auf dem Vorhabensgebiet sowie auf die „erhaltenswerte Bausubstanz“ (Flurstück 243) hingewiesen, nicht aber auf die Gebäude Bahnstraße 22 sowie 33, obwohl man diese im Plan erkennen kann. Auch im Rahmen der zusätzlichen Hinweise und Rahmenbedingungen (Punkt 5.4, Seite 11 der Wettbewerbsauslobung) finden sich keine Hinweise auf die nähere Umgebung.

Offensichtlich haben sich die Teilnehmer auch für die umliegenden Gebäude interessiert (Seite 10 f. des Protokolls des Preisrichtervorgesprächs und des Auftaktkolloquiums vom 08.03.2018). Dabei wurde unter anderem um Angabe der Firsthöhen der umgebenden Bestandsgebäude und Geländehöhen sowie Dachformen der umgehenden beidseitigen Bebauung in der Bahnstraße und in der Burgstraße gebeten. Selbst hierbei ist den Wettbewerbsteilnehmern nicht offenbart worden, dass sich dort zwei denkmalgeschützte Gebäude befinden.

Bemerkenswert ist, dass es diverse Entwürfe von Wettbewerbsteilnehmern gegeben hat, die sehr wohl – wenngleich auch nicht bewusst – Rücksicht auf die Bahnstraße 33 genommen haben:

- Entwurf 1003 (Seite 10 des Berichts der Vorprüfung), welcher gar keine Bebauung gegenüber der Bahnstraße 33 vorsieht;
- Entwurf 1002 (Seite 10 des Berichts der Vorprüfung), welcher keine Bebauung mit dem Gebäude bis zum Rand des Bordsteins vorsieht;
- Entwurf 1004 (Seite 11 des Berichts zur Vorprüfung), welcher jedenfalls ein kleineres Gebäude gegenüber der Bahnstraße 33 vorsieht und von der Grundstückskante zurückversetzt ist;
- Entwurf 1007 (Seite 12 des Berichts der Vorprüfung), welcher einen Parkplatz gegenüber der Bahnstraße 33 vorsieht sowie
- Entwurf 1009 (Seite 13 des Berichts der Vorprüfung), welcher ähnlich wie Entwurf 1007 geplant war.

Ausgewählt wurde letztlich ein Vorhaben, das überhaupt keine Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude nimmt und auch die Begründung zum Bebauungsplan entzieht sich jeglicher Begründung oder Überprüfung der denkmalschutzrechtlichen Belange.

Ferner ist weder bei der Vergabe des Projektes noch bei der Aufstellung des Bebauungsplans die untere Denkmalbehörde und der LVR - Rheinisches Amt für Denkmalpflege an dieser Thematik beteiligt worden.

Als Grundstückseigentümer und Denkmalbesitzer hat unsere Mandantschaft jedoch einen Anspruch darauf, dass Bauvorhaben in der näheren Umgebung – insbesondere direkt gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude – 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 unseres Mandanten erheblich.

Dies wird besonders durch die als Anlage beigefügte Visualisierung verdeutlicht.

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

Der Bebauungsplan weicht auch erheblich von den Anforderungen des Realisierungswettbewerbs ab, die aber laut Begründung maßgebend für den Bebauungsplan sein sol-

len. Insbesondere wurde als Ziel und Vorgabe/städtebauliche Aufgabenstellung angegeben, dass neben dem Wohnen auch die gewerbliche Nutzung mit Einzelhandel und Dienstleistung vorzusehen ist und für diese Nutzung ca. 2.000 m² BGF einkalkuliert werden sollen.

Nach dem Artikel in der Rheinischen Post vom 11.06.2021 (Titel: Start für Bauprojekt Katharinenhöfe) spricht man indes von einer 2.700 m² großen Einzelhandelsfläche sowie 840 m² für Büros und Praxen. Insgesamt handelt es sich dabei um 3.540 qm und nicht, wie im Realisierungswettbewerb gefordert 2.750 m² (2000 m² Einzelhandelsfläche sowie 750 m² Büro- und Praxisfläche). Dies ist eine signifikante Vergrößerung gegenüber dem Wettbewerb und wird ebenfalls nicht in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

3. Erschließung (Punkt 2.3 und 5.1 der Begründung)

Nach Durchsicht des Verkehrskonzepts Innenstadt Alt-Willich (Wirkungsanalyse von März 2014) ist ebenfalls ergänzend festzuhalten, dass die Grundlage für das Verkehrskonzept vorsah, dass nach Schließung des Katharinen-Hospitals die frei werdende Fläche für eine Nachnutzung als Wohngebiet angenommen wird (ca. 110 Einwohner). Auf diesem deutlich von dem im Bebauungsplan vorgesehenen Vorhaben abweichenden Projekt basiert das Verkehrskonzept.

Im Verkehrskonzept mutmaßte man, dass die Schließung des Krankenhauses voraussichtlich zu einer Verringerung der Verkehrsbelastung in Alt-Willich führen würde. Im Rahmen konkreter Planungen für diese Flächen seien die verkehrlichen Wirkungen der Nachnutzungen im Detail zu prüfen (Seite 19 des Verkehrskonzeptes). Eine solche erneute Überprüfung hat ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden. Da das Verkehrskonzept jedoch mangels Übereinstimmung mit dem heutigen Vorhaben hinfällig geworden ist, bedarf es jedenfalls im Rahmen des Bebauungsplans erst recht einer Überprüfung.

Auch wurde von den Teilnehmern im Rahmen des Wettbewerbs hinterfragt, ob spezifische Anforderungen für die Zu- und Ausfahrten des Wettbewerbsgebietes aufgrund der Änderung der Fahrtrichtung auf der Bahnstraße eingehalten werden müssten. Dies wurde verneint, eine neue Verkehrsplanung im Bereich Bahnstraße sei noch flexibel an die Entwurfsplanungen anzupassen. Ferner fragten die Teilnehmer, ob der Schützenplatz zu einer Verkehrsfläche umgebaut werde. Dies wurde dahingehend beantwortet, dass zu-

künftig ausfahrende Verkehre aus dem Plangebiet auch in Richtung Kreisverkehr auf die Bahnstraße fahren könnten und perspektivisch über den neuen Schützenplatz geführt werden (vgl. Seite 10 des Protokolls des Preisrichtervorgesprächs und des Auftaktkolloquiums vom 08.03.2018). Auch hierzu verhält sich die Begründung des Bebauungsplanes nicht. Zudem wäre eine Gebietserweiterung hinsichtlich der Ausfahrt über den Schützenplatz erforderlich.

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

Ebenso erstaunlich ist, dass im Rahmen des Kolloquiums gefragt wurde, ob die GRZ und GFZ-Werte als „Richtwerte“ aufgeführt worden seien, oder ob diese Werte in den Entwürfen voll ausgenutzt werden sollen. Diese Frage wurde dahingehend beantwortet, dass die möglichen maximalen Kennwerte der GRZ und GFZ nicht auszuschöpfen seien, denn Ziel sei ein städtebaulicher Entwurf, der sich in die Umgebung einfüge. Der Grund für die Deklaration eines Teils des Wettbewerbsgebiets als MU liege in der Flexibilität der Nutzungsmischung, die ein MU-Gebiet ermögliche (Seite 12 des Protokolls des Preisrichtervorgesprächs und des Auftaktkolloquiums am 08.03.2018). Dennoch wird für das MU-Gebiet eine GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0 sowie für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 festgelegt. Demnach gibt es auch hier noch Spielraum, der nicht begründet wurde.

5. Umweltbelange/Artenschutz (Punkt 7 der Begründung und Artenschutzprüfung)

Ergänzend zum Belang Artenschutz ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Realisierungswettbewerbs auf den Artenschutz nicht eingegangen wurde.

Ein Wettbewerb, der den Anforderungen des Artenschutzes, insbesondere der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 7 V W – südlich Konrad-Adenauer-Park Willich von 2018, entspricht, konnte somit nicht stattfinden. Hinsichtlich der verpflichtenden Maßnahmen für den Abbruch haben wir bereits Stellung genommen und konnten bisher nicht in Erfahrung bringen, wo sich insbesondere die Ersatzquartiere, die auf Seite 32 (Punkt M4) der Artenschutzprüfung gefordert wurden, befinden.

Ebenso wurde im Rahmen des Realisierungswettbewerbs nicht auf Maßnahmen im Rahmen der künftigen Bebauung hingewiesen, die jedoch auf Seite 33 der Artenschutzprü-

fung gefordert werden. Insbesondere sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken. Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sollten optisch unterteilt werden. Auch nach Abschluss der Bebauung sollten Lichtimmissionen in die Umgebung möglichst vermieden und nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden. Dauer und Lichtstärke sollten minimiert sowie naturverträgliche Leuchten und Leuchtmittel eingesetzt werden.

Ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplans findet sich auch hier ebenfalls nicht. Nach Durchsicht der Planentwürfe besteht die Befürchtung, dass die geforderten Maßnahmen überhaupt nicht beachtet wurden und somit auch nicht umgesetzt werden.

Den Teilnehmern am Wettbewerb wurde vermittelt, dass mit dem vorhandenen Baumbestand sensibel umgegangen werden sollte, letztlich sind auf dem Grundstück keine Bäume mehr vorhanden. Für den Parkplatz (MU) gilt kein Pflanzgebot, nur für die Verkehrsflächen gilt je 300 m² ein Baum. Das würde für den Parkplatz (2.000 m² Fläche) bedeuten, dass 60-70 Bäume gepflanzt werden müssten.

6. Geförderter Wohnungsbau

Als Zielvorgabe für den Wettbewerb war vorgegeben, dass 15 % geförderter Wohnungsbau realisiert werden sollte (Punkt 4.2, Seite 9 der Wettbewerbsauslobung). Auch dies findet im Bebauungsplan bzw. dessen textlichen Festsetzungen keinen Einklang.

Mit freundlichen Grüßen
nach Diktat Rechtsanwalt Nimphius

(Ashok Sridharan)
Rechtsanwalt