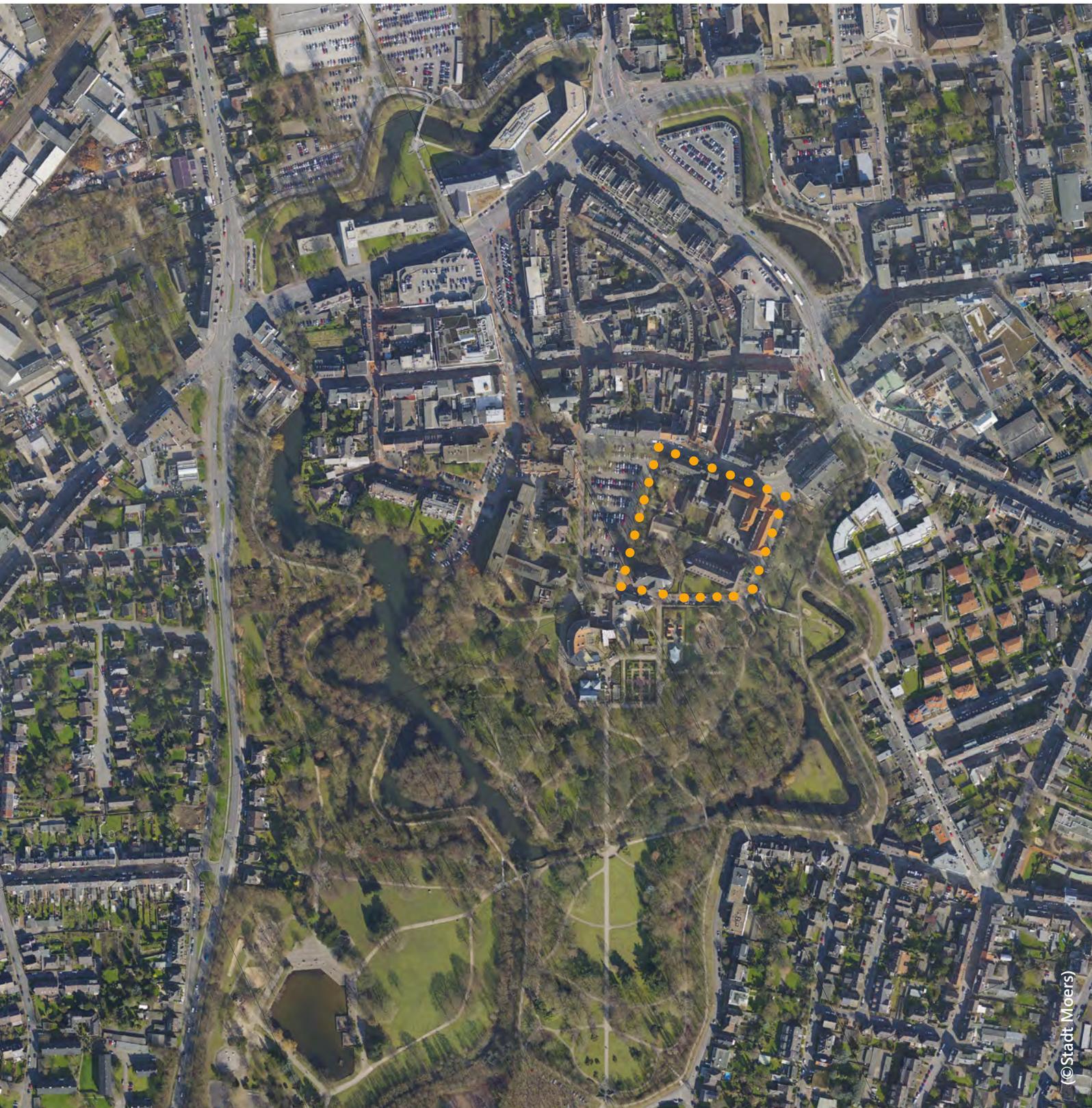
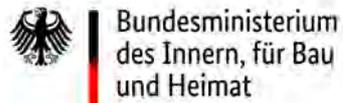




QUARTIER HAAGSTRAË

Rahmenkonzept „Quartier Haagstraße“
Erläuterungsbericht





Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Das Rahmenkonzept Quartier
Haagstraße wurde am
19.06.2019 durch den Ausschuss
für Stadtentwicklung, Planen und
Umwelt beschlossen.

Rahmenkonzept:

Stottrop Stadtplanung
Regina Stottrop, Alexander Haubold
Hansaring 97
50670 Köln

Auftraggeber:

Stadt Moers – Fachbereich Stadt- und Um-
weltplanung, Bauaufsicht, Fachdienst Stadt-
planung und –entwicklung, Rathausplatz 1
in 47439 Moers

RAHMENPLAN ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNEN

1. Hintergrund

Der Rahmenplan ist als Zusammenschritt zweier Entwürfe entstanden, die im Zuge einer im Jahre 2018 durchgeführten Werkstatt mit Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet worden und als gleichberechtigte Siegerentwürfe aus dem zweiphasigen Mehrfachbeauftragungsverfahren hervorgegangen sind.

Es handelt sich um die Entwürfe der Büros Christoph Mäckler Architekten, Frankfurt am Main und Mulleners + Mulleners architecten, Haarlem.

2. Plangebiet

Das Rahmenplangebiet liegt im Süden der von Wall- und Grabenanlagen umgebenen Moerser Innenstadt und ist Teil des Untersuchungsgebietes der seit dem Jahre 2000 betriebenen Planungen für die Entwicklungen in der Innenstadt. Es befindet sich zentral zwischen der Altstadt und dem zum Schloss Moers gehörenden Schlosspark. Die die Innenstadt umgebenden Wall- und Grabenanlagen und der Schlosspark sind einige der zahlreichen Denkmäler in Moers.

Den aktuellen Handlungsrahmen bildet das integrierte Handlungskonzept „moersKonzept Innenstadt 2018“.

Derzeit sind bereits mehrere Projekte in Vorbereitung, Umsetzung oder fertiggestellt.

3. Werkstattverfahren

Zur Erlangung eines städtebaulichen Entwurfes und einer architektonischen Studie zur Qualifizierung des in der Innenstadt der Stadt Moers gelegenen Plangebietes, hatte die Stadt Moers im Jahre 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit folgenden vier Planungsbüros durchgeführt:

- Christoph Mäckler Architekten, Frankfurt am Main
- Machleidt GmbH Büro für Städtebau, Berlin
- MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH, Kaiserslautern
- Mulleners + Mulleners architecten, Haarlem

Das 2-phasig aufgebaute Verfahren sah eine nicht-öffentliche Zwischenpräsentation der erarbeiteten Konzepte vor dem Auswahlgremium vor. Im Anschluss wurden ein öffentliches Bürgerforum mit den Anrainern, Eigentümern, Schlüsselakteuren und Bürgern abgehalten. Präsentation und Forum fanden am 10.04.2018 statt. Die Anregungen des Auswahlgremiums und aus dem öffentlichen Zwischenforum flossen in die endgültigen Entwürfe ein.

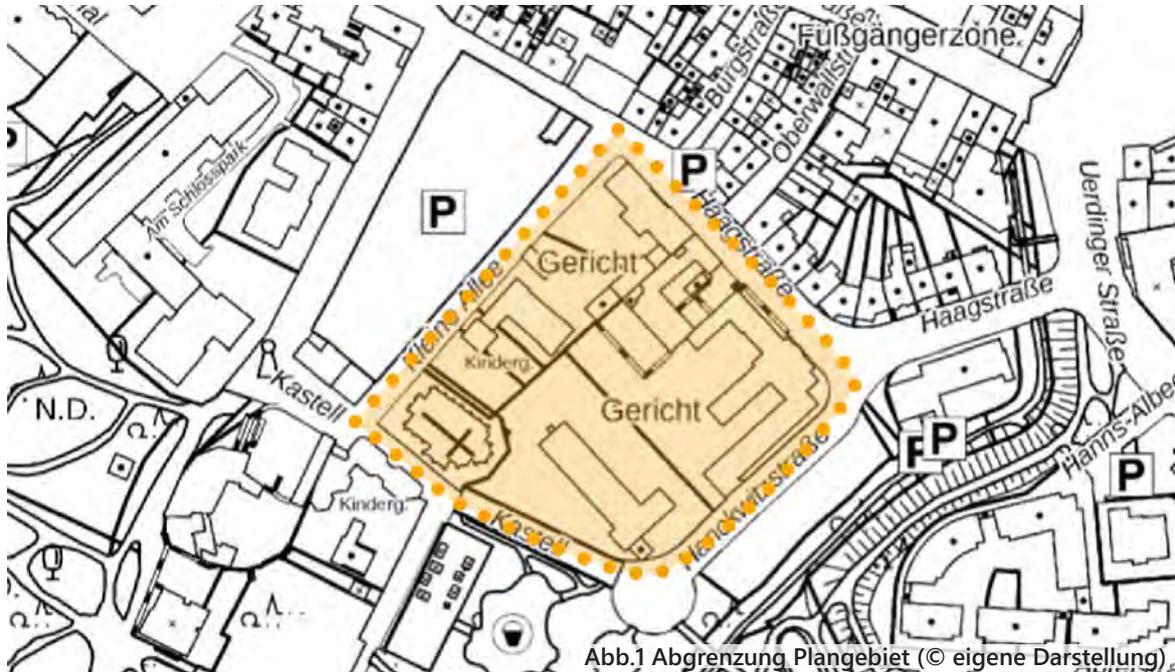


Abb.1 Abgrenzung Plangebiet (© eigene Darstellung)

4. Planungsanlass

Das Quartier Haagstraße, begrenzt durch Haagstraße, Kleine Allee, Kastell und Hanckwitzstraße, ist im Umbruch begriffen.

In der heutigen räumlichen Gemengelage von denkmalgeschütztem evangelischen Gemeindehaus, dem evangelischen Kindergarten und der ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Justizvollzugsanstalt (Haft-haus) im Eigentum des Landes NRW, ist die Nutzung in Teilbereichen bereits eingestellt worden bzw. es ist beabsichtigt, dieses in Kürze zu tun und die Flächen zu verkaufen.

Auch hinsichtlich des Gebäudes der Bundesagentur für Arbeit gibt es Überlegungen für einen neuen Standort, allerdings noch keinen zeitlichen Rahmen.

5. Aufgabenstellung

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung galt es, eine qualitätsvolle städtebauliche Planung für das Quartier zu entwickeln, die für die betroffenen Grundstückseigentümer als Grundlage für eine Vermarktung dienen soll.

Als städtebauliche Entwicklungszielvorgabe waren die Weiterentwicklung der stadtbildprägenden Bausubstanz, eine Erweiterung des innerstädtischen Wohnraumangebotes sowie der Erhalt und ggf. die Ergänzung der Stellplätze innerhalb des Quartiers zu beachten.

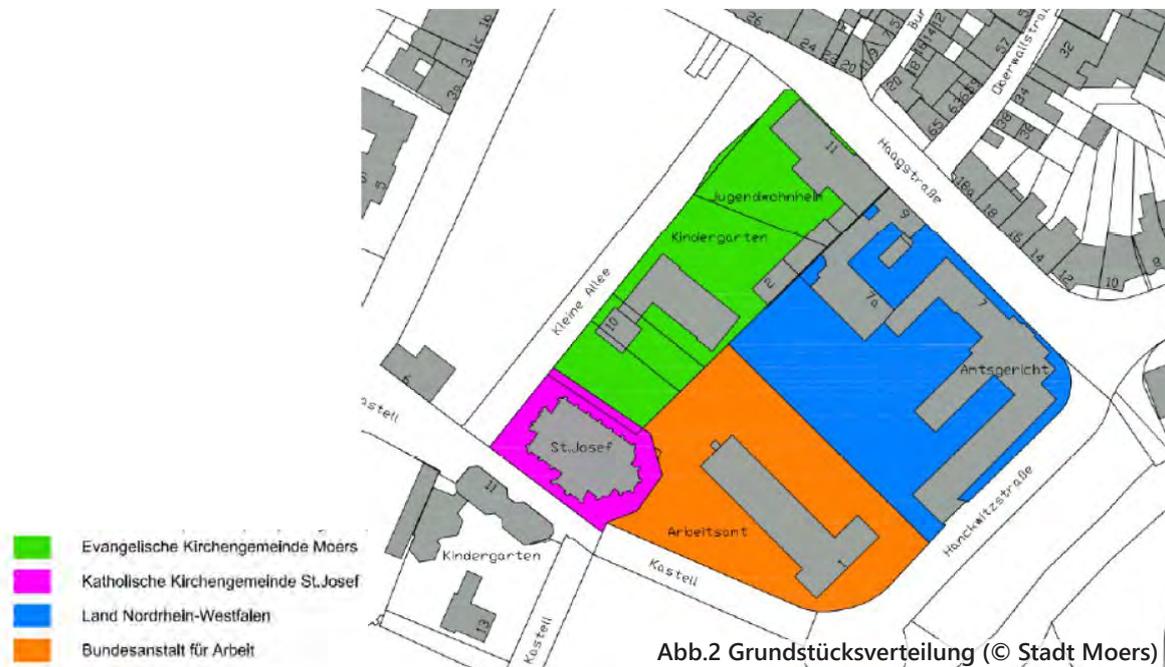


Abb.2 Grundstücksverteilung (© Stadt Moers)

6. Plangebiet

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet befindet sich im Besitz von vier Eigentümern. Den größten Anteil von 37% hält das Land NRW. Auf diesem Grundstück befindet sich das Amtsgericht mit angegliederter Justizvollzugsanstalt (Hafthaus), die leer steht.

Einen Anteil von jeweils 27% halten die Bundesagentur für Arbeit und die evangelische Kirchengemeinde Moers. Auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde befinden sich ein Kindergarten, ein Wohnhaus, das vom Moersfestival genutzt wird, und das Gerhard-Tersteegen-Haus mit seinen angebauten kleineren Nebengebäuden, welche unter anderem vom CVJM für Jugendangebote genutzt werden.

Die Flächen der Bundesagentur für Arbeit sind mit einem Verwaltungsgebäude bebaut, das derzeit noch durch die Agentur für Arbeit Moers genutzt wird. Es gibt Bestrebungen, den Standort an der Hanckwitzstraße aufzugeben.

Die verbleibenden 9% des Plangebietes gehören der katholischen Kirchengemeinde St. Josef und beherbergen eine Kirche der Gemeinde. Zudem befindet sich eine kleine Parzelle im Eigentum der Stadt Moers.

7. Aufgabenstellung für den Rahmenplan

Die Lagegunst des Plangebietes, eingebettet zwischen der Moerser Fußgängerzone mit ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich und dem Schloss Moers, soll städtebaulich besser genutzt werden. Es soll ein an die Lage und Umgebung angepasstes Nutzungskonzept aufgezeigt und geklärt werden, welche Nutzungen an diesem Standort als sinnvoll erachtet werden.

Dabei soll das Quartier von seiner heute öffentlichen Nutzung vorrangig hin zu einer Wohnnutzung entwickelt werden, um die Innenstadt als Wohnstandort zu attraktivieren. Dabei kann auch öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Erwartet wird ein Angebotsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, darunter nach Möglichkeit auch familiengerechtes und barrierefreies Wohnen.

Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, sind untergeordnet denkbar. Gastronomische Angebote werden nicht ausgeschlossen, befinden sich im Innenstadtbereich aber eher entlang der Achse Altmarkt – Moerser Schloss.

8. Planungsrechtliche Vorgaben

Da es für den Planbereich keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, muss sich die Planung nach den Kriterien des §34 BauGB in die Umgebung einfügen.

Das bedeutet, dass sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Angestrebt wird eine behutsame Umstrukturierung bzw. Nachverdichtung des Plangebietes.

Zudem ist die Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Moers vom 15.11.2010 zu beachten.

9. Parzellierung und Gebäude

Die derzeit gegebene Parzellierung war zu beachten. Es sollte ein einheitlicher Entwurf über das gesamte Plangebiet erarbeitet werden, dessen an der Parzellierung orientierte Teilstücke auch einzeln funktionieren.

Einige der bestehenden Gebäude und Nutzungen, wie z.B. das Amtsgericht, welches im Osten des Plangebietes an der Haag- und Hanckwitzstraße liegt, sollen auch in Zukunft erhalten bleiben.

9.1 Katholische Kirche St. Josef



Auch die katholische Kirche St. Josef im Südwesten bleibt erhalten. Das Grundstück wurde aufgrund der gestalterischen und funktionalen Abhängigkeiten des gesamten Areals in die Entwurfsplanung einzubezogen.

9.2 Gerhard-Tersteegen-Haus



Das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Moers bildet den ersten Baustein der Entwurfsplanung, da die Verkaufspläne der Eigentümerin bereits sehr konkret sind.

Es ist vorgesehen, die Nutzung des Gerhard-Tersteegen-Hauses einschließlich des CVJM zu verlagern. Sollte dies nicht durchführbar sein, kann alternativ die Gemeinbedarfsnutzung erhalten bleiben. Es ist entwurfsabhängig zu bestimmen, ob die vorhandene Bausubstanz, die an das Tersteegen-Haus angebaut ist, abgebrochen, umgebaut oder weiter genutzt werden soll.

Das Gerhard-Tersteegen-Haus im Besitz der evangelischen Kirchengemeinde steht seit 2016 unter Denkmalschutz, da es ein Zeugnis der Architekturgeschichte der 1950er Jahre darstellt und ein baulicher Ausdruck für die Nachkriegsgestaltung des Stadtzentrums von Moers ist.

le des Panoptikums.

Die anderen Bereiche können je nach Nutzungskonzept in Absprache mit den Denkmalbehörden überformt werden, wenn ein überwiegender anderer öffentlicher Belang dies erfordert. Hierbei entscheidet die Denkmalbehörde im Rahmen eines Verfahrens gem. § 9 DSchG NRW.

9.3 Hafthaus



Im Eigentum des Landes NRW befinden sich neben dem von der Planung unberührt bleibenden Amtsgericht ein weiteres eingetragene Denkmal: das dazugehörige Hafthaus.

Das Hafthaus ist nach Einschätzungen der Denkmalbehörden in Teilen zwingend zu erhalten. Der Gebäudeteil an der Haagstraße ist schutzwürdig, ebenso wie der Betsaal im 3. Obergeschoss des Traktes im Hof und Tei-

10. Siegerentwürfe der Mehrfachbeauftragung 2018

Mulleners + Mulleners architecten,
Haarlem



Christoph Mäckler Architekten,
Frankfurt am Main



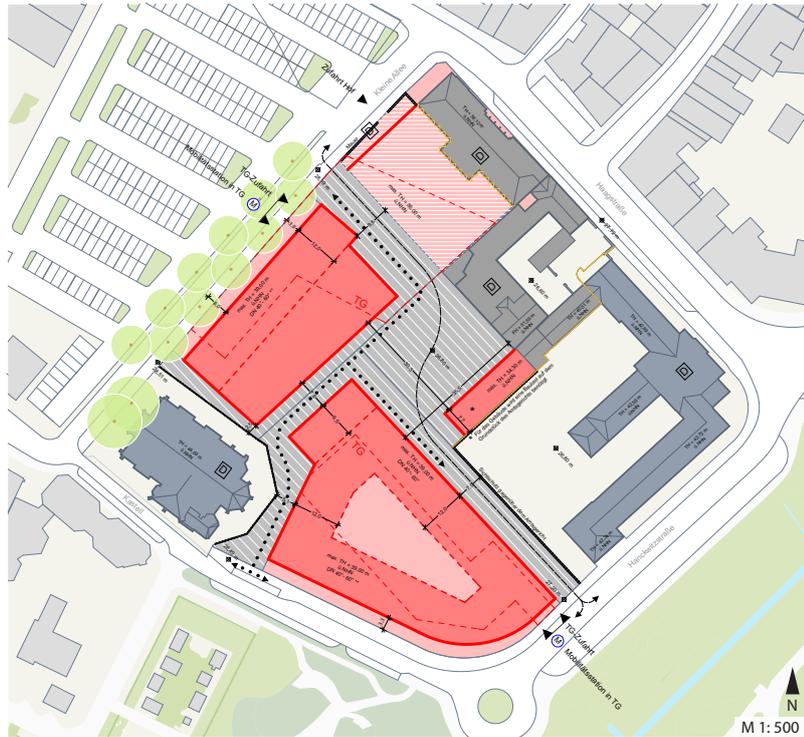
11. Rahmenkonzept

Aus den Siegerentwürfen wurde folgendes Rahmenkonzept entwickelt.

Rahmenplan

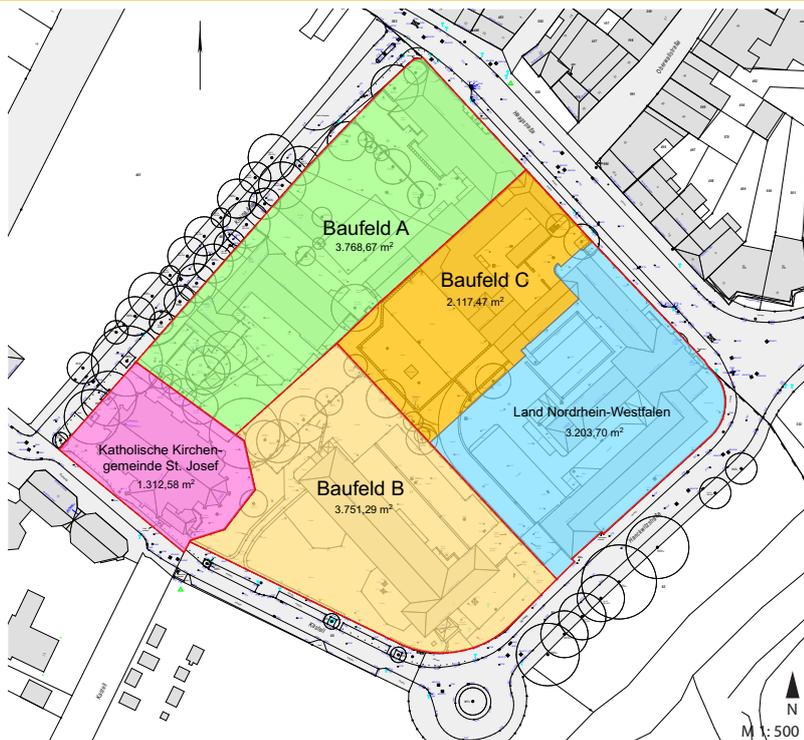
Legende

- Baufeld
- Prüfung der Überbaubarkeit
- überbaubare Grundstücksfläche
- Raumkanten
- mögliche Raumkanten
- Erschließungsflächen
- Wegebeziehungen Fußgänger
- Feuerwehr
- Tiefgaragenflächen
- Zufahrten
- maximale Traufhöhe
- Dachneigung gemäß Gestaltungssatzung Ortskern
- von der Planung unberührte Grundstücke
- Nutzungsänderung möglich, bauliche Veränderungen nur in Abstimmung mit Denkmalsbehörde möglich
- von der Planung unberührte Grundstücke
- Denkmal
- Gebäudeanbau teilweise möglich
- voraussichtliche Grundstücksgrenze
- Mauer
- geplante Allee



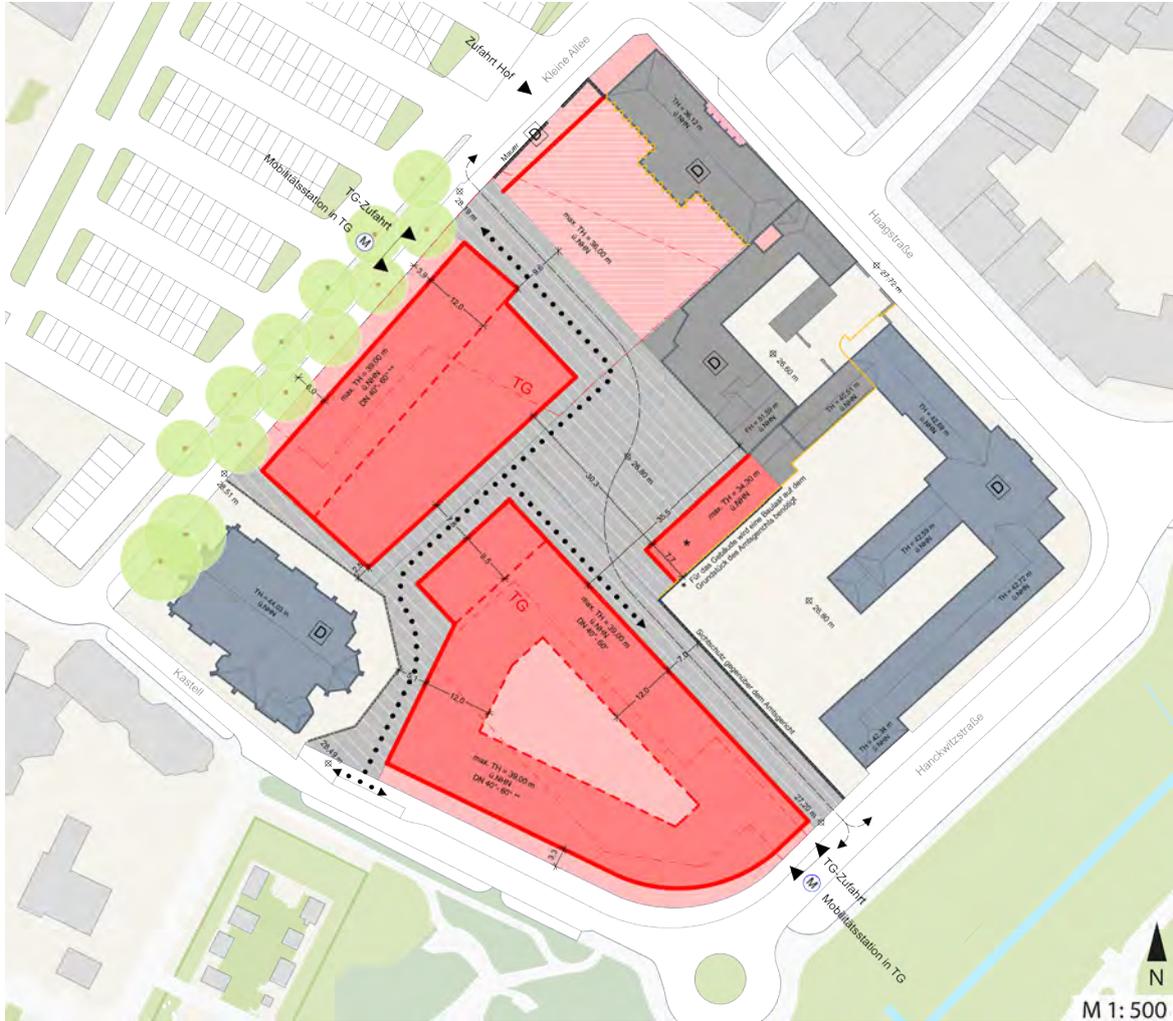
Stand: Mai 2019

Übersichtsplan Grundstücksgrenzen im Bestand



Stand: Mai 2019

12. Die städtebauliche Struktur des Rahmenkonzeptes



Legende

- | | | | |
|--|-------------------------------|---|---|
| | Baufeld | | Denkmal |
| | Prüfung der Überbaubarkeit | | mögliche Raumkanten |
| | überbaubare Grundstücksfläche | | Erschließungsflächen |
| | Raumkanten | | Wegebeziehungen Fußgänger |
| | mögliche Raumkanten | | Feuerwehr |
| | Erschließungsflächen | | Tiefgaragenflächen |
| | Wegebeziehungen Fußgänger | | Zufahrten |
| | Feuerwehr | | von der Planung unberührte Grundstücke |
| | Tiefgaragenflächen | | Nutzungsänderung möglich, bauliche Veränderungen nur in Abstimmung mit Denkmalbehörde möglich |
| | Zufahrten | | von der Planung unberührte Grundstücke |
| | | | Denkmal |
| | | | Gebäudeanbau teilweise möglich |
| | | | voraussichtliche Grundstücksgrenze |
| | | | Mauer |
| | | | geplante Allee |
| | max. TH | maximale Traufhöhe | |
| | DN 40°-60° | Dachneigung gemäß Gestaltungssatzung Ortskern | |

Die Grundidee des Rahmenplans ist die Schaffung einer neuen Mitte im Zentrum des Baublocks. Diese Entwurfsidee war die Gemeinsamkeit beider aus dem Verfahren als Siegerentwürfe hervorgegangenen Konzepte. Die neue Mitte soll öffentlich zugänglich sein und an die drei angrenzenden Straßen angebunden sein.

Die neue Mitte grenzt an das Hafthaus und verhilft dem denkmalwürdigen Gebäude zu einer neuen Präsenz in der Stadt. Neben dem imposanten Bau gruppieren sich die neuen Bauten um die zentrale Platzfläche und definieren gemeinsam eine rechteckige Platzform im Zentrum des Quartiers.

Die maximalen Traufhöhen orientieren sich an den umliegenden Gebäuden und Quartieren. Die Dachlandschaft der Neubebauungen soll sich an der Altstadt der Stadt Moers orientieren und sich aus Satteldächern zusammensetzen.

Die zentrale Idee hierbei ist die Erweiterung der Moerser Altstadt. Hierbei ist es wichtig, dass sich das neue Quartier in die bestehende Bebauung und die städtebauliche Struktur einfügt. Weiterhin soll der Kastellplatz ein Gesicht erhalten und der Innenbereich des Quartiers zu einer ruhigen Zone entwickelt werden.

Der Rahmenplan sieht auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Moers ein Baufeld vor, welches für Neubebauungen mit Wohnungsbau genutzt werden soll (Baufeld A). Im rückwärtigen Bereich des Gerhard-Tersteegen-Hauses ist zudem eine Fläche vorgesehen, die innerhalb des Baufeldes A ebenfalls für eine Bebauung genutzt werden kann, deren genaue Ausprägung jedoch nicht im Detail vorgegeben wird, weil hier Abhängigkeiten zu dem Umgang mit dem Gerhard-Tersteegen-Haus bestehen. Als weitere Option kann anstelle einer Bebauung ein kleinerer Platz bzw. öffentlicher Garten entstehen.

Ein weiteres Baufeld auf dem Grundstück der Bundesagentur für Arbeit (Baufeld B) sieht ebenfalls Wohnungsbau vor.

Baufeld C beinhaltet das ehemalige Hafthaus und bietet gleichzeitig die Möglichkeit für einen Neubau/Anbau zentral am Quartiersplatz. Bei einem Anbau bzw. Neubau am Hafthaus sind ebenfalls Vorgaben zu berücksichtigen.

13. Städtebauliche und architektonische Vorgaben

Der Rahmenplan erläutert die Vorgaben, wie z.B. die überbaubare Grundstücksfläche, Raumkanten zum öffentlichen Raum, mögliche weitere Raumkanten und maximale Traufhöhen für die geplante Entwicklung.

14. Freiraumplanung

14.1 Öffentlicher Raum / Quartiersplatz

Der Rahmenplan sieht in der Mitte des Quartiers eine öffentliche Freifläche vor. Dieser Quartiersplatz soll auf verschiedene Arten genutzt werden. Durch Begrünung und den Einsatz von Sitzgelegenheiten soll der Platz zum Verweilen einladen. Des Weiteren könnten öffentliche Nutzungen, welche zum Platz hin orientiert sind, für eine zusätzliche Frequentierung des Quartiers sorgen.

Die Raumkanten, welche die überbaubare Grundstücksflächen in den verschiedenen Baufeldern begrenzen, fassen den neuen öffentlichen Raum in der Mitte des Quartiers ein.

Bei der Begrünung und Möblierung des Quartiersplatzes ist darauf zu achten, dass mögliche Zufahrten (Lieferverkehr, Krankenwagen usw.) und auch Aufstellflächen (Feuerwehr) jederzeit zugänglich und ausreichend breit dimensioniert sind.

Durch das Öffnen des Quartiers werden zudem die beiden Bereiche Schlosspark und Innenstadt stärker miteinander verbunden.

14.2 Erschließung / Verkehr

Das Quartier Haagstraße ist zum heutigen Zeitpunkt aufgrund der umliegenden Straßen Haagstraße, Hanckwitzstraße, Kastell und Kleine Allee gut erschlossen. Der Hauptzugang zu dem autofreien Quartier wird in zukünftig von der Kleinen Allee erfolgen.

14.3 Ruhender Verkehr / Tiefgarage

Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen, welche im Zuge der Neubebauungen entstehen, untergebracht werden. Die Tiefgaragenflächen sollen auf Basis der bisher bekannten Bodendenkmalfunde im Quartier entwickelt werden.

Für eine genaue Abgrenzung der Tiefgarage sind die Bodenverhältnisse aufgrund der Bodendenkmäler im Quartier zu prüfen. Hierzu ist eine Voruntersuchung erstellt worden.

Die geplanten Tiefgaragen unterhalb der Baufelder sollen vor allem den Stellplatzbedarf, der durch die Neubebauung entsteht, abdecken. Die Tiefgarage in Baufeld A muss zudem noch die notwendige Stellplatzanzahl für das Gerhard-Tersteegen-Haus und das Hafthaus aufnehmen können. Je nach weiterer Entwicklung des Kastellplatzes ist eine Anschlussmöglichkeit an die dortige Tiefgarage gegeben.

Der Stellplatzbedarf im Quartier Haagstraße kann reduziert werden, da eine Mobilitätsstation vorgesehen ist (siehe 14.5).

14.4 Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind überwiegend oberirdisch im Quartier zu verorten. Die

Verortung kann in Abstimmung mit der Stadt Moers beliebig vorgenommen werden. Neben wohnungsnahen Stellplätzen und dezentralen Abstellmöglichkeiten am Quartiersplatz, ist auch eine zentrale Anlage zur Unterbringung denkbar.

Falls nicht ausreichend Flächen im öffentlichen Raum vorhanden sind, kann ein Teil der Fahrradabstellplätze auch in der Tiefgarage untergebracht werden. Hierfür sind die erforderlichen Flächen bei der Tiefgaragenplanung zu berücksichtigen.

14.5 Mobilitätsstation

Angesichts der zentralen Lage und des hohen Parkdruckes im innerstädtischen Bereich ist pro Baufeld bzw. Projekt eine Mobilitätsstation erforderlich.

Die Mobilitätsstation ist zur Verknüpfung von verschiedenen Verkehrsangeboten vorgesehen. Sie soll den Nutzerinnen und Nutzern im Quartier Haagstraße Car-Sharing-Angebote und nach Bedarf weitere Mobilitätsangebote bieten. Durch ausreichende alternative Mobilitätsangebote ist in Abstimmung mit der Stadt Moers eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze möglich.

Im Quartier soll es bis auf eine einzige Ausnahme keine oberirdischen Stellplätze für Pkw geben. Car-Sharing-Plätze sind oberirdisch möglich. Ihre genaue Verortung muss abgestimmt werden.

14.6 Lieferverkehr, Feuerwehr

Der Innenbereich des Quartiers soll soweit möglich von motorisiertem Verkehr freigehalten werden, jedoch ist es teilweise notwendig, dass der Quartiersplatz beispielsweise für Feuerwehrfahrzeuge, Krankenwagen oder Müllfahrzeuge über die Zugewegungen erreichbar ist.

Des Weiteren ist es möglich, dass, je nach geplanter Nutzung der Gebäude, die An- bzw. Belieferung von beispielsweise Hotelbetrieben über den Quartiersplatz erfolgen muss.

14.7 Spielflächen

Im Quartier sind Spielflächen gemäß Landesbauordnung NRW zu errichten.

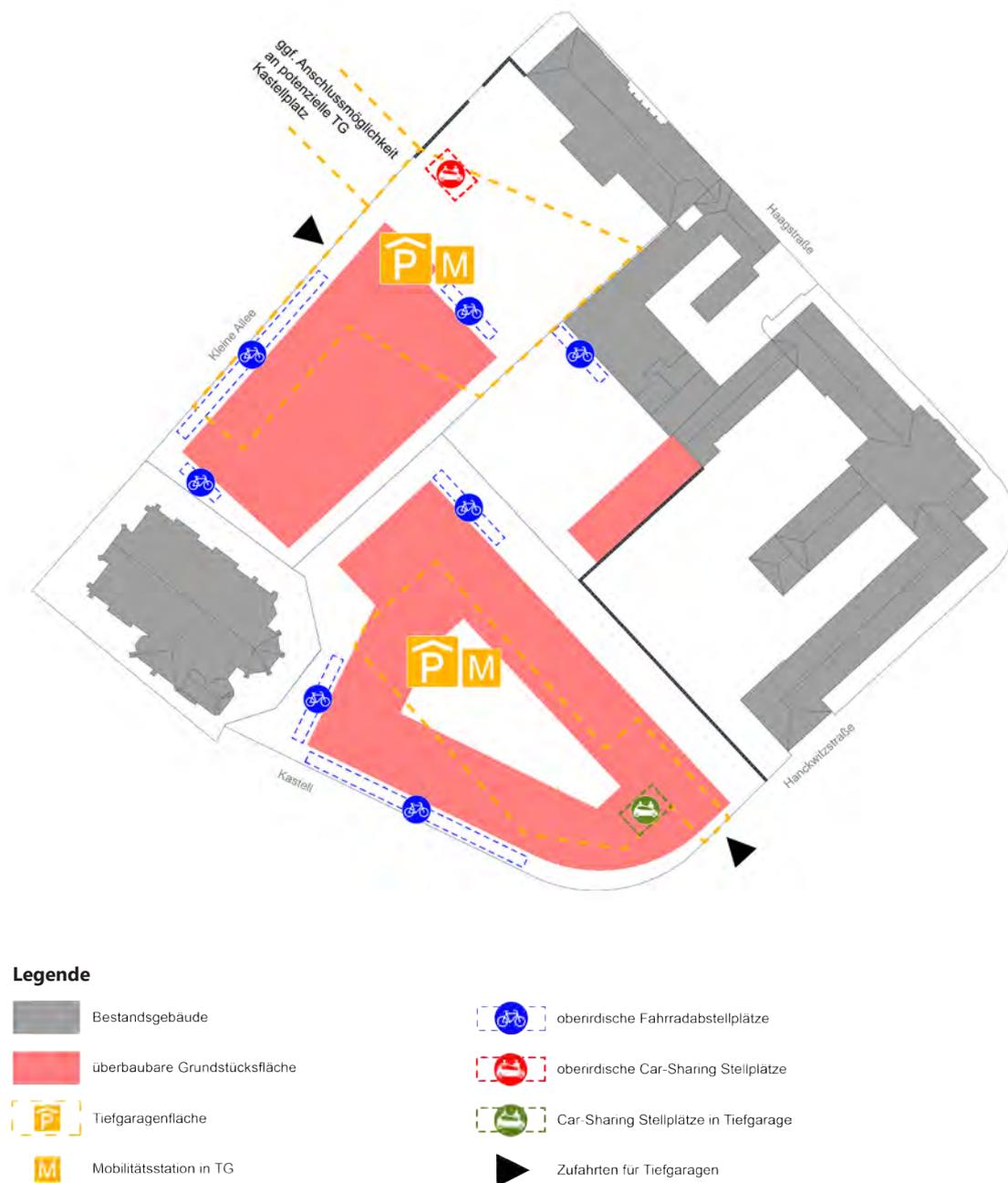
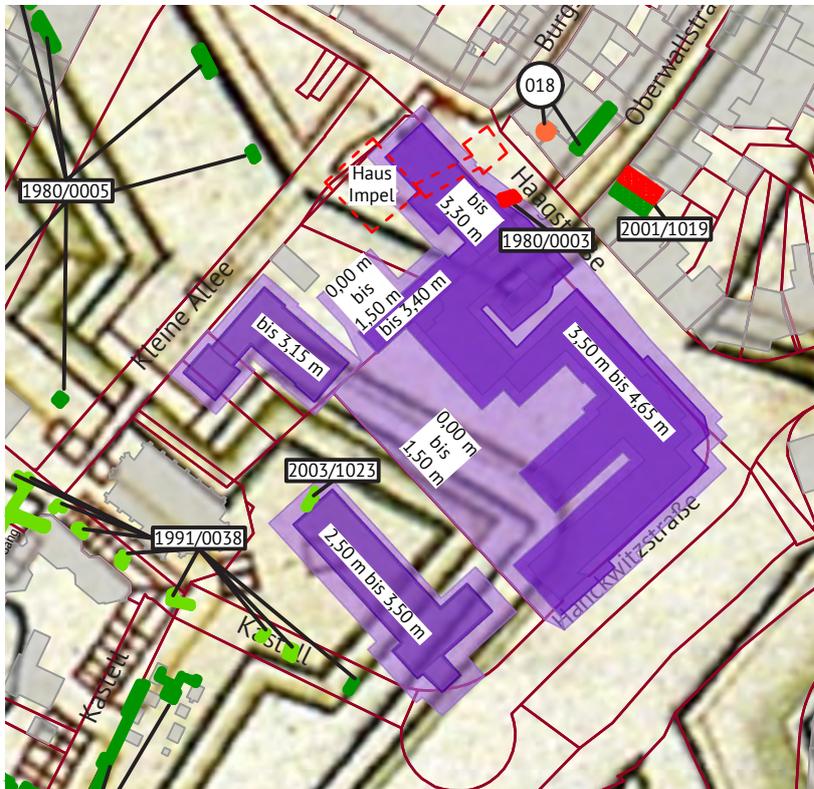


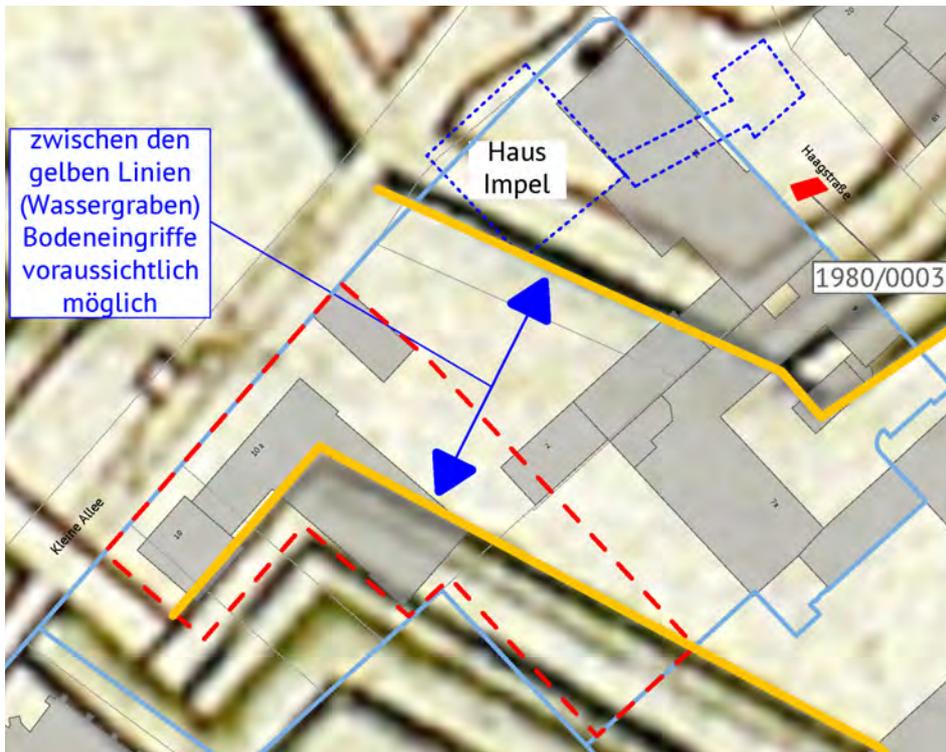
Abb.3 Übersichtsplan Ruhender Verkehr mit beispielhafter Verortung der Stellplätze (eigene Darstellung)



Legende

- Fundplatznummer
(lt. LVR-Archiv Bonn)
Jahr der Grabung/Grabungsnummer
- 1999/1002
- Fundplätze Mittelalter
 - Fundplätze Mittelalter, Grabenanlage
 - Fundplätze Spätmittelalter
 - Fundplätze vororanisch
 - Fundplätze oranisch
 - Fundplätze oranisch, Grabenanlage
 - Fundplätze Mittelalter bis Neuzeit
 - Fundplätze frühe Neuzeit
 - Fundplätze Neuzeit
 - Fundplätze nicht zeitlich eingeordnet
- Störflächen, mit Tiefenangaben in Metern
- Störgrad II
 - Störgrad III
 - Störgrad IV
- Kartengrundlage
- Flurstücke mit Nummern
 - Gebäude mit Hausnummern
 - A Straßenamen

Abb.4 Archäologische Fundstätten mit Überlagerung Elandtplan (© Stadt Moers)

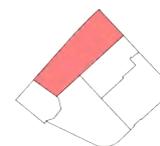


Legende

- Rahmenplan Quartiere
- Rahmenplan Tiefgaragen
- Kante Wall- und Grabenanlage

Abb.5 Verschneidung Elandtplan mit Rahmenplan „Haagstraße“ (Stand: 12.11.2018) (© Stadt Moers)

15. Evangelische Kirche (Baufeld A)



Grundstücksgröße	3.769 qm
Geschossigkeit	I - III *
BGF Bestand ca:	945 qm
BGF neu Wohnen ca:	2.500 qm
BGF alt + neu ca:	3.450 qm

* Gerhard-Terstewgen-Haus Anbau
max. nur 2 Vollgeschosse

Im Baufeld A gibt es die Vorgabe, dass die Neubebauung einen Mindestabstand zu den Baumreihen einhält. Zudem wurde festgelegt, dass die Gebäudefassade an der Kleinen Allee auf der derzeitigen Gebäude-

kante des Gebäudes Kleine Allee 10a liegen soll. Der Abstand zwischen Baumreihe und Gebäude beträgt somit etwa 6m. Die Raumkante zur Kleinen Allee, welche die überbaubare Grundstücksfläche in westlicher Richtung begrenzt, ist so geplant, dass der Kastellplatz an dieser Stelle eingefasst wird.

Der rückwärtige Bereich des Gerhard-Tersteegen-Hauses kann für eine Bebauung in Betracht bezogen werden. Hierbei ist zu beachten, dass das denkmalgeschützte Gebäude nicht über die gesamte Fassadenfläche angebaut werden darf. Für eine bauliche Entwicklung dieser Fläche ist die Abstimmung mit der Denkmalpflege notwendig. Eine mögliche Bebauung könnte einen Innenhof freihalten oder aus einzelnen Anbauten / Verbindungsbauten bestehen. Die Mauer ist vom Denkmalschutz ebenfalls erfasst.

Die Wohnbebauung im südlichen Teilbereich des Baufeldes A soll als Blockbebauung, Gartenhofhäuser oder Atriumhäuser ausgebildet werden.

Die Tiefgaragenplanung unterhalb des Baufeldes A (Evangelische Kirchengemeinde Moers) ist nur im ehemaligen Grabenbereich, wie in Abb.5 Verschneidung Elandtplan mit Rahmenplan „Haagstraße“ dargestellt, denkbar. Aufgrund der gut erhaltenen Teile der Festung, welche in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Wall- und Grabenanlage liegen, wird eine Tiefgarage außerhalb der gelb dargestellten Linien denkmalrechtlich kritisch gesehen.

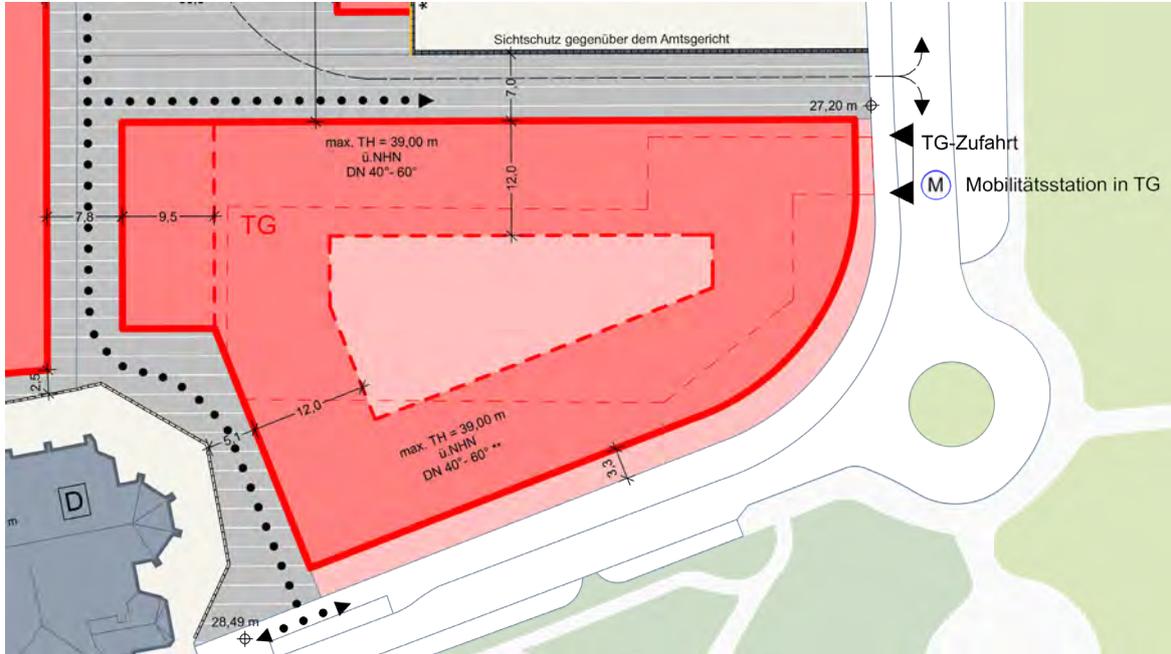
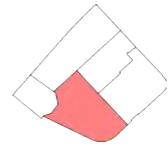
Aktuell wird eine archäologische Studie erstellt, welche mehr Erkenntnisse über die Situation im Boden des gesamten Quartiers bringen soll.

Sollte die Fläche innerhalb des ehemaligen Wassergrabens nicht ausreichen, muss in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde eine Prüfung zeigen, inwieweit angrenzende Bereiche, welche z.B. bereits

heute aufgrund von Fundamenten gestört sind, für eine Erweiterung der Tiefgaragenfläche zur Verfügung stehen.

Als mögliche Erweiterungsflächen kommen insbesondere die Bereiche um das Gebäude Kleine Allee 10a (hier ist der Boden aufgrund des Fundaments bereits bis zu einer Tiefe von ca. 3m gestört) in Frage.

16. Bundesagentur für Arbeit (Baufeld B)



Grundstücksgröße	3.751 qm
Geschossigkeit	III - IV
BGF neu Wohnen ca:	4.000 qm

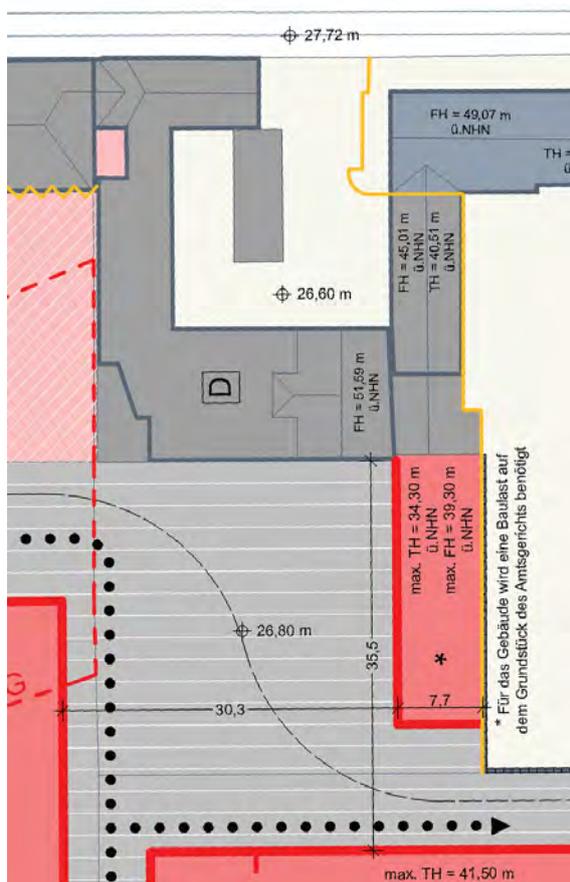
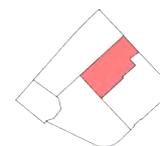
Die Raumkante für die zukünftige Bebauung südlich des Amtsgerichts auf dem Grundstück der Bundesagentur für Arbeit ist in einem Abstand von mindestens 7m zum Amtsgericht angeordnet. Der Abstand ist aufgrund der Einsehbarkeit des Hofes des Amtsgerichtes und der Höhe des neuen Gebäudes notwendig.

Die südöstliche Raumkante an den Straßen Am Kastell und Hanckwitzstraße sorgt dafür, dass eine klare Grenze zwischen der Innenstadt und dem Schlosspark vorhanden ist.

Im Bereich der Bundesagentur für Arbeit ist der Boden bereits heute bis zu einer Tiefe von 3,5m unterhalb des bestehenden Gebäudes gestört. Weitere Untersuchungen sind voraussichtlich erforderlich.

Die Wohnbebauung soll ähnlich wie im vorherigen Baufeld als Blockbebauung ausgebildet werden. Ebenfalls vorstellbar ist die Lösung mit „Rucksackhäusern“, welche im Entwurf des Architekturbüros Mulleners + Mulleners vorgesehen sind.

17. Hafthaus und Erweiterung (Baufeld C)



Grundstücksgröße	2.117 qm
Geschossigkeit	II
BGF Bestand ca:	3.000 qm
BGF neu Büro ca:	380 qm
BGF alt + neu ca:	3.380 qm

Das ehemalige Hafthaus soll umgenutzt werden und kann dafür in Abstimmung mit der Denkmalbehörde baulich verändert werden. In der Übersicht über die Anforderungen des Denkmalschutzes ist zu erkennen, welche Gebäudeteile zu erhalten sind und welche abgerissen werden können.

Bei einem Anbau/Neubau an das Hafthaus, als Ersatz für den derzeit bestehenden Gebäudeteil sind die folgenden Anforderungen zu beachten. Die Anforderungen sind auch bei der Umnutzung des Bestandsge-

bäudes einzuhalten.

An der Grundstücksgrenze nach Südosten (gelbe Linie) dürfen künftig keine Fenster, Loggien oder ähnliches errichtet werden bzw. müssen bestehende Fenster geschlossen werden. Dies ist im Rahmen einer Grundstücksteilung, wie sie im Rahmenplan vorgesehen ist, aufgrund von brandschutz- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen notwendig.

Zudem werden hierdurch der Hof des Amtsgerichtes und die dortige Vorfahrt der Untersuchungsgefängenen vor Blicken geschützt.

Die kleine Treppe inkl. des Podests neben dem Amtsgericht gehört organisatorisch und gestalterisch zum Amtsgericht und ist aus denkmalpflegerischen und brandschutztechnischen Gründen zu erhalten. Der Fluchtweg aus dem Amtsgericht muss über dieses Podest durch die Tür in der Mauer gewährleistet sein.

Baulast

Bei einer geplanten grenzständigen Bebauung auf dem Gelände des Hafthauses, wie im Rahmenplan vorgesehen, ist auf dem Grundstück des Amtsgerichtes eine Baulast nötig. Für eine solche Baulast wird die Zustimmung des Bau- und Liegenschaftsbetriebes (BLB) benötigt.

18. Satzungen

Bei der Umsetzung des Rahmenplans „Quartier Haagstraße“ sind folgende Satzungen der Stadt Moers zu beachten:

- Satzung der Stadt Moers über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des Stadtkerns innerhalb der Wall- und Grabenanlage (Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Moers) vom 15.11.2010

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Moers (Baumschutzsatzung) vom 17. April 2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.2008
- Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder vom 14.06.2002

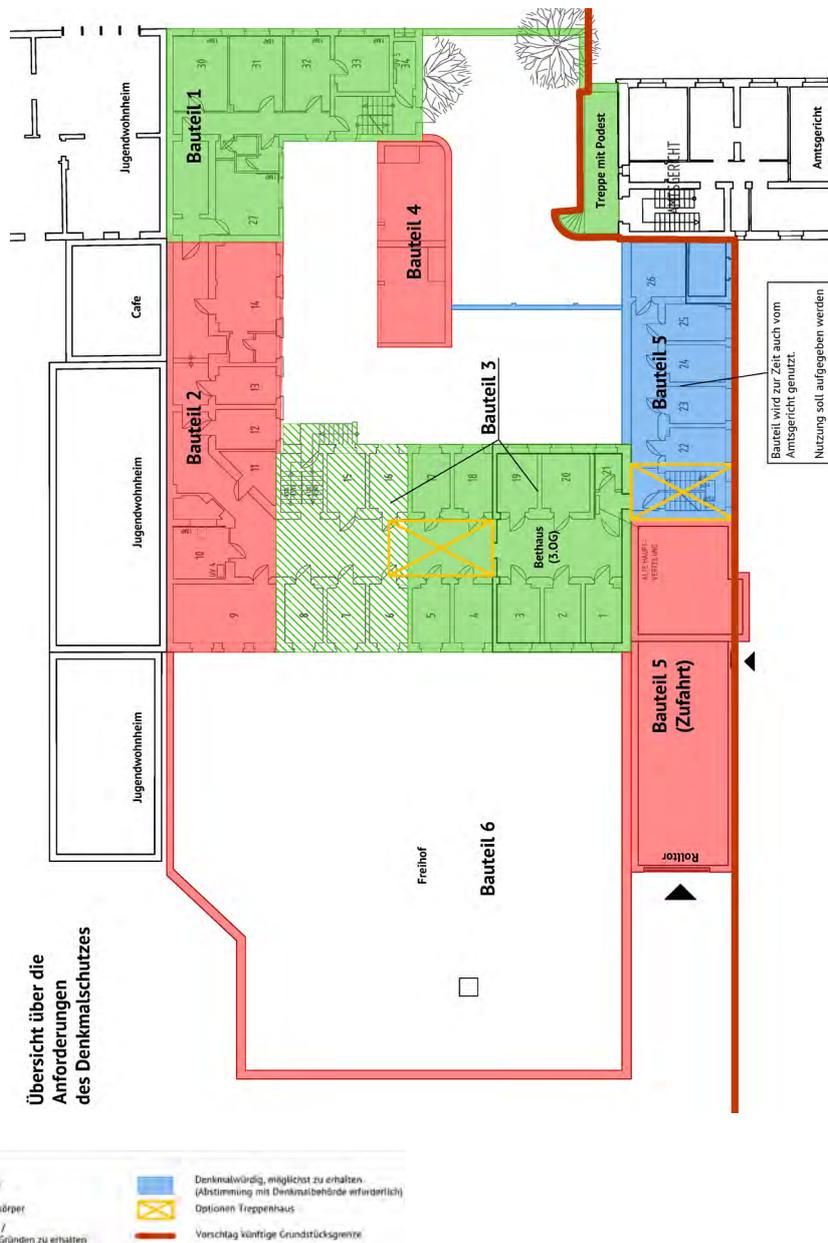


Abb.6 Übersicht über die Anforderungen des Denkmalschutzes

IMPRESSUM

Juni 2019

Stottrop Stadtplanung
Hansaring 97
50670 Köln