



Öffentlichkeitsbeteiligung VB 37n vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 n „Wall-Center“

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine Beurteilung über die richtigen Maßnahmen für eine Sortimentsergänzung oder Sortimentserweiterung für den Einzelhandel in unserer Stadt möchte ich hier nicht vornehmen. Hierzu fehlt mir die fachliche Sachkenntnis. Mein Einwand bezieht sich auf die Bebauung des Geländes welche unverhältnismäßig ist.

Ich stehe weiterhin zu meinen Bemerkungen aus meinem Schreiben vom März 2020

Kurze Zusammenfassung der wichtigsten Punkte aus meinem ersten Schreiben:

1. Das Projekt „ Wall Center“ ist auch nach seinem Facelifting an Beliebigkeit in maximaler Größe an der Stelle nicht zu überbieten. Haben wir so ein Bauvorhaben auf einem so innenstadtnahen und damit wertvollen Grundstück wirklich nötig?
2. Warum haben wir das einem Investor überlassen der in seinem ersten Entwurf keinen Hehl daraus macht, dass seine Prioritäten nur in der für ihn effektiven Vermarktung liegen.
3. Warum können wir uns nicht leisten, behutsam, nachhaltig und angemessen an die umgebende vorhandene Bebauung eine passende Lösung zu finden?

Das Gebäude soll durch seinem Namen suggerieren innenstadtnah und exklusiv zu sein. Gleichzeitig nimmt dieses Gebäude in Bezug auf Bauvolumen und Architekturgestaltung keine Rücksicht auf die innerstädtische Umgebung.

Es handelt sich schlicht um einen Zweckbau, der mit einem Minimum an Fassadengestaltung /-verkleidung von seinem massiven Bauvolumen ablenken soll. Dies geschieht ohne die Auflagen der Altstadtsatzung, die in unmittelbarer Nähe für alle Hauseigentümer gelten. Unbestreitbar steht es aber gleichzeitig in großem Kontrast zur umgebenden viel kleinvolumigeren Bebauung am Wall. Städtebaulich ist das Gebäude schon durch seine „Kubatur“ sehr kritisch zu bewerten.

In Darstellungen seitens der Stadt / Verwaltung und der Politik wird immer von einem letzten wertvollen Grundstück gesprochen, welches für ein Gesamtkonzept städtebaulich zur Verfügung steht. Dies wird durch dieses Bauvorhaben weder behutsam noch nachhaltig angegangen. Eine fehlende Tiefgarage als zusätzliches Parkdeck um das Parkproblem in der Stadt zu entlasten ist weiterhin nicht vorgesehen. Wie auch eine dringend benötigte stadtnahe Wohnbebauung die nicht geplant ist. Die Herangehensweise für die Überplanung nur mit Investoren ist für so ein wichtiges Grundstück zu wenig. Ein freier unabhängiger Wettbewerb, welcher städtebaulich alles bewertet, wäre von Anfang an besser gewesen. Jetzt wird dieses Grundstück mit nur einer Parkebene und dem lediglichen Einbezug von Einzelhandel vermarktet. Sollten in naher Zukunft Lehrstände entstehen, wird das geplante Gebäude sehr unflexibel sein.

Durch die einseitigen Nutzungsmöglichkeiten ist das Bauvorhaben somit in seiner Risikoverteilung sehr eingeschränkt.

Um das Bauvolumen deutlich zu machen, hier ein paar Eckdaten:

Die bebaute Fläche des weiter entfernten Alle-Centers beträgt ca. 4318 m²

Die bebaute Fläche am Mühlengraben durch das neue Wall-Center würde 4700 m² also ca. 9% mehr betragen.

Das es schlicht, nur um eine Vermarktung seitens der Investoren geht, ist einfach aufzuzeigen. Die Vorplanung mit dem Grundstück Peters betrug sogar 5380 m² also 25% mehr im Vergleich zu dem Allee Center. Hier kann man doch nicht von einer sinnvollen, nachhaltigen Bebauung für unsere Stadt sprechen

Noch deutlicher wird dieser Aspekt, bei dem Verhältnis von freien Grundstücksflächen zu der neu bebauten Fläche.

Die Gesetzgebung in NRW schreibt ein Verhältnis der Grundflächenzahl von höchstens 0,8 vor. Dies darf in Ausnahmefällen leicht überschritten werden. In dieser repräsentativen Lage, in der am Wall das Verhältnis zwischen Grünanlagen und Bebauung noch ausgewogen ist, plant man weiterhin einen Gebäudekomplex mit der Grundflächenzahl 0,92. Das ist Gesetzeswidrig, und für die Grundstückslage unwürdig. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Grünanlagen und Bebauung ist in keinster Weise berücksichtigt.

Neueste (GRZ) Grundflächenzahlen berücksichtigen in Bebauungsplänen in Städten einen Freiflächenanteil von 40% der Anteilig aufzuteilen wäre.

In der letzten Videokonferenz zu diesem Projekt wurde deutlich, dass Sonnenkollektoren beziehungsweise Grünanlagen auf den Dächern seien. Da dies bei den ersten Planungen nicht dargestellt war und nun in neueren Planungen jedoch vorhanden ist, entsteht für Außenstehende der Eindruck, es wäre ein politischer Erfolg, oder eine freiwillige Zugabe der Investoren an die Planung des Gebäudes. Auch hier handelt es sich um selbstverständliche Maßnahmen, die bei einem solchen Bauvolumen vom Gesetzgeber vorgeschrieben sind. Hier werden diese Maßnahmen nur auf das nötigste reduziert.

Das Bauvolumen und die Nutzung bedingt eine Lüftungsanlage für das gesamte Gebäude. Die Geschäftsräume und die Parkflächen werden in den Planungen über das Dach an der Wallseite / Mühlengraben durch das Lüftungssystem be- und entlüftet. Es ist mit ständigen mechanischen und Umluft Geräuschen am Bereich Ostwall und Mühlengraben zu rechnen.

Hierzu ist ein Schallgutachten erstellt worden. Diese theoretischen Werte, die aus anderen vergleichbaren Bauvorhaben entnommen werden, sind an der obersten Grenze für eine Baugenehmigung angesetzt. Die aktuell in dem Gutachten erstellten Werte sind anzuzweifeln. Auch hier zeigt sich der lieblose Umgang mit dem Wohnumfeld.

Das Parkhaus wird ständig beleuchtet werden müssen. Eine Lichtverschmutzung in Richtung Mühlengraben ist zu vermeiden, genauere Angaben wie das geschehen soll werden dazu nicht gemacht.

Die Fahrzeugbewegungen auf der freien, nicht überbauten Parkebene zur Mühlengrabenseite werden angeblich ab 22.00 Uhr nicht mehr nutzbar sein. Konkrete Regelungen dazu gibt es nicht, auch ob diese Zusagen gehalten werden zweifel ich an.

Viele Neubauten und Umbauten sind im Bereich Mühlengraben Bahnhof im Laufe der Jahre im Erdbereich erhöht worden. Das Gelände Wall-Center wird im mittleren Bereich angeschüttet, um das Oberflächenniveau von Zollstock und Bahnhofstraße für das Parkdeck anzugleichen. In den Ansichten speziell an der Mühlengraben / Wallseite ist dies in der Animation nicht richtig erkennbar. Die erforderliche Abwasserkanalisation wird also höher liegen wie z. Bsp. unsere, die um 1907 erstellt wurde. Bei der riesigen Dachfläche ohne große Rückhaltemöglichkeiten, kann es bei Starkregen zu Verschiebungen der Ableitungen im Kanalsystem kommen. Dies ist bei diesem Bauvolumen gründlich zu prüfen, ist aber trotzdem eine neue Last für die alten Kanalanbindungen.

Ich bleibe bei meinem Fazit aus meinem Schreiben vom März 2020
Und meinen Bedenken gegen dieses Bauvorhaben.

Wortlaut überarbeitet:

Sollte dieser für unsere Stadt große, unproportionierte große Kasten gebaut werden, wird er nicht kleinzureden sein, darüber müssen sich alle Entscheidenden im Klaren sein.

Mit Bedacht, Phantasie und Umsicht ist an dieser wertvollen Stelle viel mehr für unsere Stadt möglich. Davon bin ich weiterhin überzeugt.

Mit freundlichen Grüßen,

