

Bebauungsplan 67B "St. Dionysius"

1. Abwägung der Anregungen

2. Satzungsbeschluss

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Waters, Thomas

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	27.08.2018	Vorberatung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr	06.09.2018	Vorberatung
Rat	10.10.2018	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Anregungen aus den öffentlichen Beteiligungen der Planung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Anlagen zur Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan 67B „St. Dionysius“ wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt.

Begründung

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Grundlage des Verfahrens ist die Absicht der kath. Kirchengemeinde St. Gereon und St. Dionysius nach einer Neuordnung und Umstrukturierung ihrer Liegenschaften um die Kirche St. Dionysus und der Wunsch des Eigentümers des Kirberger Hofes nach einer städtebaulichen Überplanung seines Grundstücks.

Beide Grundstücksareale sind auf Grund der historischen Siedlungsentwicklung eng miteinander verwoben und daher in einem städtebaulichen Gesamtzusammenhang zu betrachten. Ein besonderer Schwerpunkt bildet die städtebauliche Herausstellung der historischen Bedeutung des Kirchhügels, dem wesentlichen stadtbildprägenden Element der Ortschaft. Darüber hinaus soll im Rahmen einer angemessenen Nachverdichtung und Neuordnung des Planungsraumes zusätzlicher Wohnraum unter Berücksichtigung der Vernetzung der im Gebiet vorhandenen Grünzüge in Baumberg geschaffen werden.

Mit dem Ziel der Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes wurde 2015 ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit drei Planungsbüros durchgeführt. Gemäß der Entscheidung der Bewertungskommission sollte der Bebauungsplan auf Grundlage des

Entwurfes der Planergruppe Oberhausen GmbH und reicher haase assoziierte GmbH aufgestellt werden.

Für den Neubau des „Pfarrzentrums Kirchberg“ wurde anschließend 2016 durch die Kirchengemeinde ein hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil mit sieben Büros für das Kirchengrundstück durchgeführt. Der Siegerentwurf von Heiermann Architekten und urbanegestalt PartGmbH diente als Grundlage für die weitere Bauleitplanung.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Entwicklung geschaffen.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Bamberg und umfasst eine Gesamtfläche von 3,43 ha. Es liegt in der Flur 4 Gemarkung Baumberg und lässt sich

- im Süden durch die Bebauung südlich der Berghausener Straße
- im Westen durch die Hauptstraße und die Bebauung entlang der Fröbelstraße
- im Norden durch die Humboldtstraße und das Grundstück des Bürgerhauses und der Armin-Maiwald-Schule
- im Osten durch das Wohngebiet Schlegelstraße/Leibnizstraße

abgrenzen.

3 Planungs- und Beschlusshistorie

Verfahrensablauf	Datum	Vorlagen-Nr.
Aufstellungsbeschluss	14.04.2016	IX/0722
Frühzeitige Trägerbeteiligung	24.10.2016- 30.11.2016	
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	22.02.2018	IX/1432
Offenlage	12.03.2018- 20.04.2018	

Auf eine formal frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet, da bereits in den Öffentlichkeitsveranstaltungen 2015 und 2016 die Konzepte und Planungen vorgestellt und diskutiert wurden.

4 Plankonzeption

Zentrales städtebauliches Element der Planung ist – wie bereits erwähnt – die Freistellung des Kirchhügels. Dieser wird durch den Neubau des Pfarrzentrums städtebaulich ergänzt. Die Freiflächen auf dem Hügel werden neu geordnet und ihre Nutzung optimiert.

Der östliche Teil des Kirchengrundstücks wird umstrukturiert und kann langfristig nachverdichtet werden. Die langfristige Entwicklung sieht einen neuen Wohnhof vor, in den sich sowohl die bestehende Kindertagesstätte als auch ein Neubau integrieren lässt. Mit der geplanten Bebauung kann perspektivisch eine neue Adresse an der Berghausener Straße geschaffen werden.

Das Entwicklungsziel für den Kirberger Hof ist das Abbilden seiner historischen Bedeutung im Stadtbild und Bewusstsein der Bewohner. Die Bestandstruktur wird weitgehend erhalten. Die nördlichen Weideflächen werden durch einen neuen Wohnhof nachverdichtet.

Alle drei Höfe werden über eine großzügige Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen Berghausener Straße im Süden und Humboldtstraße im Norden miteinander verbunden. Gleichzeitig wird über bestehende und neue Wege nach Osten und Westen eine Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren geschaffen.

Für das Plangebiet ist eine Erhöhung der Wohnnutzung vorgesehen. Dementsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die kirchliche Nutzung entspricht weiterhin der heutigen Nutzung. Die konkrete Nutzung des Kirberger Hofes wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets möglichst offen gehalten. Die Stadt Monheim am Rhein wird somit weiter als attraktiver Wohnstandort gestärkt.

Für die Gemeinbedarfsflächen Kirche 1 und 2 werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. In der Gemeinbedarfsfläche „Kirche 2“ orientiert sich diese an der Traufhöhe der bestehenden Kirche (55,47 m ü. NN), so dass sich eine neue Bebauung dem bestehenden Kirchenbauwerk unterordnet. Für die Gemeinbedarfsfläche „Kirche 1“ wird eine maximale Gebäudehöhe von 54,27 m ü. NN unterhalb der Traufhöhe der Kirche festgesetzt, so dass der untergeordnete Charakter der Nebengebäude auch weiterhin gewährleistet ist.

Um langfristig eine angemessene Raumkante und eine Adresse zur Berghausener Straße schaffen zu können, wird im WA 1.1 eine Errichtung von bis zu 3-geschossigen Gebäuden ermöglicht. Im nördlich angrenzenden WA 1.2 wird die maximale Gebäudehöhe auf 52,50 m ü. NN beschränkt, um die städtebauliche Wirkung des z.T. denkmalgeschützten Kirberger Hofes zu unterstreichen. In WA 2 werden hierzu maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die den Gebäudehöhen der denkmalgeschützten Gebäude entsprechen. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in WA 3 auf drei Vollgeschosse orientiert sich an der Bebauungsstruktur in der Umgebung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 3 sowie in der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht, entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, eine aufgelockerte Bebauung mit unterschiedlichen Wohnungstypologien innerhalb der Wohnhöfe. Für das WA 1.1 wird dagegen eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass eine klare Raumkante zur Berghausener Straße ausgebildet werden kann.

Die denkmalgeschützte Kirche St. Dionysius wird über Baulinien gesichert. Im Bereich des Kirberger Hofes wird durch die Festsetzung von erweiterten Baugrenzen über den denkmalgeschützten Bereich hinaus der Spielraum für das zukünftige Entwicklungspotential des Hofes erhöht. Bei baulichen Änderungen sind jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die denkmalpflegerischen Anforderungen zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung der Wohnhöfe und des Kirberger Hofes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Der Erhalt des bestehenden Fußwegs an der Ostgrenze des Geltungsbereichs wird durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gewährleistet.

Zur Umsetzung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges werden öffentliche Grünflächen, welche die Wohngebiete WA 3 und WA 2 umschließen, festgesetzt. Neben der Grünvernetzung nach Norden kann hierdurch der Anschluss an den östlichen liegenden Grünzug sowie die Anbindung an die Leibnizstraße und das benachbarte Wohngebiet geschaffen werden.

Die zurzeit schon bestehende Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Berghausener Straße kann gemäß Schallgutachten durch gestalterische und technische Maßnahmen (passiver Lärmschutz) im Plangebiet begegnet werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Bürgerhaus Baumberg an der Humboldtstraße mit einem Veranstaltungssaal für bis zu 700 Personen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde untersucht, ob von dem Bürgerhaus ausgehende Geräuschimmissionen zu Konflikten im Plangebiet führen und welche Schallschutzmaßnahmen im Konfliktfall notwendig sind.

Die schalltechnische Untersuchung der Accon Köln GmbH zur Geräuschsituation kommt zu dem Ergebnis, dass von einer Überschreitung der Nachrichtwertes auszugehen ist. Ferner ist aufgrund der festgestellten sehr geringen Schalldämmung des Baukörpers des Bürgerhauses auch im tieffrequenten Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 45680 zu rechnen.

Zur planungsrechtlichen Lösung dieser Problematik wurde ein weiteres Gutachten beauftragt. Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten F8343 von Peutz Consult GmbH werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Wohnverträglichkeit im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 und 3.2 in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen, um die hier geplante Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.

5 Abwägung der abwägungsrelevanten Anregungen

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 24.10 - 30.11.2016 statt. Die wesentlichen Inhalte der Anregungen und der Umgang mit Ihnen sind im Folgenden dargestellt:

1. Versorgungsanlagen

Die MEGA benötigt eine Fläche für eine Transformatorenstation in der Nähe der öffentlichen Parkplätze und Leitungsrechte in den öffentlichen Grünflächen und im WA 3. Der Anregung wurde gefolgt. Entsprechende Flächen werden planungsrechtlich gesichert.

2. Artenschutz

Die von der Unteren Landschaftsbehörde und vom Landesbüro der Naturschutzverbände NW geforderte artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Grundsätzlich bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde ein Hinweis hinsichtlich Fällung, Rodung und Abrissarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Entsorgung

Die Forderung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann nach einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Kanalisation wurde geprüft. Die Flächen des Plangebietes sind im Generalentwässerungsplan der Stadt Monheim am Rhein berücksichtigt. Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind bereits alle an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen somit besteht kein Zwang zur Niederschlagsversickerung nach dem Landeswassergesetz.

4. Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann regt an die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich durch eine schalltechnische Untersuchung nachweisen zu lassen. Ebenso fordert das Kreisgesundheitsamt die Beachtung der Verkehrsbelastung der an das Plangebiet angrenzenden Landstraßen und die Darstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Im Zuge des Planverfahrens wurde eine

schalltechnische Untersuchung erstellt, die den Verkehrslärm und die Geräuschsituation durch das Bürgerhaus beurteilt. Zur Schaffung der Wohnverträglichkeit sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 deshalb sowohl gestalterische Maßnahmen als auch technische Maßnahmen (passiver Schallschutz) notwendig und im Bebauungsplan vorgesehen. Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten F8343 von Peutz Consult GmbH werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Wohnverträglichkeit im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 und 3.2 in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

5. Denkmalschutz

Der vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland geforderte Abstand zwischen Kirche und südlich anschließender Neubebauung von mindestens 7,50 m x 10 m wird durch die Festsetzung von entsprechenden Baulinien (Kirche) und Baugrenzen (Anbauten) gesichert. Bezüglich des Kirberger Hofes sind sämtliche historischen Gebäude in der Kubatur zu erhalten. Der gesamte Bestand des Kirberger Hofes wird dementsprechend nachrichtlich als Baudenkmal übernommen. Durch die Festsetzung von erweiterten Baugrenzen über den denkmalgeschützten Bereich hinaus wird der Spielraum für das zukünftige Entwicklungspotential des Hofes erhöht. Bei baulichen Änderungen sind jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die denkmalpflegerischen Anforderungen zu berücksichtigen. Ein Hinweis auf § 9 Denkmalschutzgesetz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den weiteren Anregungen:

- zu Bodendenkmälern/Kampfmittel
- zu Altlasten
- zum Bodenschutz
- zum Baugrund
- zu Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten
- zur Sicherung der Leitungstrassen der Deutschen Telekom Technik GmbH
- zur Erstellung eines Umweltgutachtens

wird gemäß den Abwägungsunterlagen durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan begegnet bzw. diese werden zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 12.03. - 20.04.18 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Bürger folgende Anregungen vorgebracht und entsprechend abgewogen:

1. Kirberger Hof

Der Eigentümer des Kirberger Hofes brachte seine Sorge zum Ausdruck, die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen auf seinem Grundstück könnte seine derzeitige Handlungsfreiheit als Eigentümer einschränken. Insbesondere ist ihm die weitere Nutzung als private Gartenfläche wichtig.

Der Bebauungsplan ist angelegt unter der langfristigen Zielsetzung der Realisierung eines öffentlichen Grünzuges zwischen der Berghausener Straße im Süden und dem Bürgerhaus im Norden. Diese städtebauliche Zielsetzung hat ihre Grundlage in der Entscheidung der Bewertungskommission zum städtebaulichen Gutachterverfahren im Vorfeld dieser Bauleitplanung. Auf Grundlage des Siegerentwurfes wurde herausgestellt, dass eine durchgehende von Nord nach Süd verlaufende öffentliche Grünverbindung wesentlicher Bestandteil des Wettbewerbskonzeptes ist. Diese öffentliche Grünverbindung wurde dementsprechend planungsrechtlich im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

In einem weiteren Gespräch mit dem Eigentümer wurde eine Einigung über die Aufteilung der Grünfläche erzielt. Die Ausdehnung der öffentlichen Grünflächen (westlich direkt angrenzend an die Hofanlage) wird auf eine Breite von 10 m reduziert. Die restliche Grünfläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurde der

Eigentümer darüber in Kenntnis gesetzt, dass die geplante Ausweisung der öffentlichen Grünfläche auf seinem Grundstück ihn nicht in der derzeitigen Handlungsfreiheit als Eigentümer einschränkt. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um einen Angebotsplan. Somit ist es dem Eigentümer überlassen, die Planung auf Grundlage des Bebauungsplanes zu realisieren.

Es wurde angeregt, die geplante Nutzung des Hofes als „Bauernhofkindergarten“ mit entsprechender Tierhaltung in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung zu verankern. Der Anregung wird nicht gefolgt, da im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend §4 (2) BauNVO Anlagen für soziale Zwecke und eine Tierhaltung im Rahmen der wohntypischen Freizeitbeschäftigung erlaubt sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht und entsprechend abgewogen:

1. Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde äußert aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes Bedenken gegen die Planungen, die gegebenenfalls durch weitere Untersuchungen und Festlegungen zum Schallschutz ausgeräumt werden können.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Geräuschsituation durch das Bürgerhaus beurteilt. Hierbei wurde die maximale Geräuschbelastung der jährlich stattfindenden großen Karnevalsfeier berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Geräuschbelastung zur nächstliegenden Wohnbebauung ermittelt. Der anlagenbezogene Verkehr auf der dieser Bebauung abgewandten Seite fließt in diese Betrachtung mit ein. Das Gutachten deckt somit alle geforderten Analysebestandteile ab.

Der Bebauungsplanentwurf enthält diverse Festsetzungen hinsichtlich des passiven Schallschutzes, welche die erwähnte Schallproblematik insoweit lösen, dass bei Einhaltung aller Festsetzungen alle Richtwerte gemäß TA- Lärm eingehalten werden.

2. Artenschutz/ Baumschutz

Die untere Landschaftsbehörde fordert die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen in Art, Umfang und Herstellungszeitpunkt im Bebauungsplan festzusetzen und gesondert zu kennzeichnen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Grundsätzlich bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Neuentwicklung des Plangebietes. Zur Vermeidung potentieller artenschutzrechtlicher Konflikte werden Maßnahmen in Bezug auf Fällungen und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der BUND und NABU begrüßt die diversen Anmerkungen zum Artenschutz – fordert jedoch eine weitere Untersuchung hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen. Nach Auffassung der Verwaltung wurde hier das Gutachten möglicherweise nicht vollständig gelesen. In dem vorliegenden Fall hätte den Anregern die dezidierte Untersuchung der potentiellen Fledermausquartiere nicht zu einer solchen Anregung führen können.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Grundsätzlich bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Neuentwicklung des Plangebietes, daher wird der Forderung nicht gefolgt. Der Forderung die artenschutzrechtlichen Empfehlungen aus dem Gutachten in die Begründung zu übernehmen wird gefolgt.

Die unter Punkt „5 Konfliktanalyse und Empfehlungen“ aufgelisteten Empfehlungen werden auf Anregung des BUND und NABU in die Begründung aufgenommen. Das geforderte Umweltgutachten entfällt jedoch, da gemäß § 13a (2) BauGB das vereinfachte Verfahren

entsprechend § 13 BauGB anzuwendet wird, weshalb der Umweltbericht (§ 2a BauGB) und die Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) unterbleiben.

3. Brandschutz

Die Brandschutzdienststelle fordert die Erreichbarkeit des WA 3 für Fahrzeuge der Feuerwehr, insbesondere Hubrettungsfahrzeuge. Der Anregung wird gefolgt. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche zur Erschließung des WA 3 wird angepasst. Darüber hinaus wird ein Fahrrecht über die öffentliche Grünfläche festgesetzt, so dass eine Erreichbarkeit des WA 3 für Fahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.

4. Versorgungsanlagen

Der von der MEGA geforderte Standort für eine neue Transformatorenstation wird über die Festsetzung einer c. 20 qm großen Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und entsprechende Leitungsrechte gewährleistet. Die vorhandene Transformatorenstation „Humboldtstr. 8“ wird, wie gefordert, über entsprechende Festsetzungen gesichert.

5. Denkmalpflege

Das LVR-Amt für Denkmalpflege regt an, den Gebäudebestand des Kirberger Hofes durch eine genau hieran verlaufende Baulinie abzugrenzen um somit jegliche bauliche Veränderung des Grundrisses planungsrechtlich zu unterbinden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen im Bereich der denkmalgeschützten Gebäudeteile, tangieren nach Auffassung der Verwaltung den Denkmalschutz nicht. Die planungsrechtlich festgesetzten Baugrenzen ermöglichen lediglich geringe Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verwaltung hat hier bewusst auf das Festsetzen von Baulinien verzichtet, um mögliche geplante Veränderungen an der Bebauung im späteren Bauantragsverfahren mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege zu erörtern. Diese Festsetzungen präjudizieren somit kein Baurecht, welches dem Denkmalschutzrecht gegenübersteht. Der sogenannte Umgebungsschutz, wie auch die abschließende Überprüfung der Bauantragsunterlagen ist anschließend in dem Bauleitplanverfahren nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten. Die Hofanlage des Kirberger Hofes wurde bereits nachrichtlich als Baudenkmal in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Anlagen

- 01 Geltungsbereich
- 02 Bebauungsplan
- 03 Textliche Festsetzungen
- 04 Satzungsbegründung
- 05 Anregungen frühzeitige Beteiligung
- 06 Abwägung frühzeitige Beteiligung
- 07 Anregungen Offenlage
- 08 Abwägung Offenlage
- 09 Artenschutzrechtliche Betrachtung
- 10 Schallschutzgutachten Accon
- 11 Schallschutzgutachten Peutz