



Stadt Monheim am Rhein

Bebauungsplan 67B „St. Dionysius“

Satzungsbegründung

(Stand: September 2018)

Im Auftrag der
Stadt Monheim am Rhein

Erstellt durch
rha reicher haase assoziierte GmbH &
Stadt Monheim am Rhein

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2 Abgrenzung des Plangebietes

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baustruktur

3.2 Natur und Landschaft

3.3 Nutzungsstruktur

3.4 Sozialstruktur, privat und öffentlich

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

3.6 Infrastruktur

3.7 Verkehr

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

4.2 Landschaftsplan

4.3 Flächennutzungsplan

4.4 Bebauungspläne

5 Planungskonzept „St. Dionysius“

5.1 Baustruktur

5.2 Natur und Landschaft

5.3 Nutzungsstruktur

5.4 Sozialstruktur, privat und öffentlich

5.5 Infrastruktur

5.6 Verkehr

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 6.4 Flächen für Gemeinbedarf
- 6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 6.6 Verkehrliche Erschließung
- 6.7 Grünflächen
- 6.8 Technische Versorgung
- 6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 6.10 Immissionsschutz
 - 6.10.1 Straßenverkehrslärm
 - 6.10.2 Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche

7 Gestalterische Festsetzungen

- 7.1 Fassadenmaterial
- 7.2 Dachformen und Dachneigungen
- 7.3 Einfriedung

8 Eingriffsregelung / Umwelt- und Naturschutz / Landschaftspflege

9 Sonstige Belange

- 9.1 Belange des Artenschutzes
- 9.2 Baugrund
- 9.3 Altlasten
- 9.4 Bodendenkmale
- 9.5 Technische Ver- und Entsorgung

9.6 Bodenordnung

9.7 Baumschutz

10 Nachrichtliche Übernahme

10.1 Denkmalschutz

10.2 Naturdenkmal

11 Verfahren

11.1 Abwägung

12 Städtebauliche Kennwerte

13 Auswirkungen

13.1 Städtebauliche Auswirkungen

13.2 Kosten

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die kath. Kirchengemeinde St. Gereon und St. Dionysius beabsichtigt die Neuordnung und Umstrukturierung ihrer Liegenschaften um die Kirche St. Dionysius, da die vorhandenen Gebäude sanierungsbedürftig sind und nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen entsprechen. Gleichzeitig hat der Eigentümer des Kirberger Hofes den Wunsch den Hof zu revitalisieren und beabsichtigt die Nachverdichtung seines gesamten 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-Mitte geschaffen werden.

Mit dem Ziel der Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes wurde 2015 ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit drei Planungsbüros durchgeführt. Gemäß der Entscheidung der Bewertungskommission soll auf Grundlage des Entwurfes von Planergruppe Oberhausen GmbH und reicher haase assoziierte GmbH der Bebauungsplan 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 dient als Grundlage für die weitere Bauleitplanung.

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

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 14.04.2016 hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67B „St. Dionysius“ beschlossen.

2 Abgrenzung des Plangebietes

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.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Sie ist durch eine breite, gerissene Linie dargestellt.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baustruktur

Im Süden des Plangebietes, nördlich der Berghausener Straß befinden sich die Liegenschaften der kath. Kirchengemeinde St. Gereon und St. Dionysius mit einer Vielzahl von Einzelgebäuden. Im Westen, an der Kreuzung Berghausener Straße/Hauptstraße, liegt oben auf dem Kirchhügel zurückgesetzt die Kirche St. Dionysius mit dem romanischen Turm und seinem zweigeschossigen, rot verklebten Hauptgebäude mit Satteldach. Die Giebelseiten im Norden und Süden heben sich durch ein reich gegliedertes Sichtbetonmaßwerk ab. Südlich der Kirche befindet sich die nachträglich angebaute, eingeschossige Sakristei mit Satteldach und das dreigeschossige Pastorat mit Flachdach. Auf der Südostseite liegen ein eingeschossiger 5-gruppiger Kindergarten mit Flachdach und nördlich davon das eingeschossige Jugendheim mit Flachdach. Am nordöstlichen Rand des Kirchengrundstücks befinden sich noch zwei weitere zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdach.

Im nördlichen Plangebiet liegt die historische Hofanlage Kirberger Hof. Die Hofanlage besteht aus dem zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach aus dem 18. Jahrhundert mit einem nachträglich errichteten Anbau auf der Westseite und den einen Innenhof umschließenden Wirtschaftsgebäuden mit Satteldach aus neuerer Zeit. Die Gebäude bestehen aus verputztem Backstein und Fachwerk.

Im Westen schließt entlang der Hauptstraße der Ortskern Baumbergs an. Die direkte Umgebung weist eine sehr heterogene Struktur mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern und mehreren Schulbauten auf. Im Osten hebt sich ein ein- bis zweigeschossiges Wohnquartier ab. Im Norden grenzt unmittelbar das Bürgerhaus Bamberg, ein Veranstaltungssaal für bis zu 700 Personen, an.

3.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet bildet eine Insel mit einem hohen Anteil an Grünflächen in der zusammenhängenden Siedlungsstruktur des Stadtteils Baumbergs. Es ist geprägt durch die Grünflächen des Kirchhügels mit Rasenflächen und großen Einzelbäumen im Westen, durch die den Hof umschließenden Weideflächen im Norden und dem Außengelände der Kindertagesstätte mit Einzelbäumen im Südosten. Entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes und des öffentlichen Parkplatzes verläuft ein Gehölzstreifen. Im Norden schließt der ostwestverlaufende Grünzug bis zur Geschwister-Scholl-Straße an. Im Umfeld des Plangebietes dominieren ansonsten Straßenverkehrsflächen und Wohnbebauungen mit zumeist strukturärmeren Gärten.

3.3 Nutzungsstruktur

Die Nutzung des Plangebietes lässt sich in zwei Bereiche teilen. Der südliche Teil ist durch die Kirchennutzung, der nördliche Teil durch die Nutzung des Kirberger Hofs geprägt. Neben der Kirche selbst befinden sich im südlichen Teil das Pfarrbüro, die Kaplanei mit zwei Dienstwohnungen, ein Jugendheim, eine Bibliothek, Sitzung- und Veranstaltungsräume, Räumlichkeiten für die Monheimer Tafel sowie ein 5-gruppiger Kindergarten. Der Kirberger Hof wird zurzeit, neben der Wohnnutzung, als Reitanlage genutzt. Unmittelbar angrenzend im Norden befindet sich das Bürgerhaus und die Armin-Maiwald-Schule, darüber hinaus im Süden die Winrich-von-Kniprode-Schule. Die Umgebung ist ansonsten überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Nach Westen schließt der Ortskern Baumbergs mit einer gemischten Nutzung und Einzelhandelsnutzung an.

3.4 Sozialstruktur, privat und öffentlich

Die Umgebung des Plangebietes wird durch unterschiedliche Wohnungsbauformen und Mischnutzungen geprägt. Nach Osten dominieren Reihenhäuser. Innerhalb des Plangebietes ist die Wohnnutzung derzeit untergeordnet vorhanden.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Anordnung der Hofanlage Kirberger Hof ist denkmalgeschützt. Das Torgebäude und das Wohnhaus selbst werden als geschützte Denkmäler bei der Stadt Monheim geführt. Ebenso ist die Linde nordwestlich der Kirche als Naturdenkmal eingetragen.

3.6 Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortszentrum Baumberg. Hier sind die Güter des täglichen Bedarfs erhältlich. Direkt angrenzend befinden sich zwei Schulen. Sportstätten liegen ebenfalls im näheren Umfeld zum Plangebiet. Die nächste Kindertagesstätte befindet sich im Plangebiet.

Insgesamt kann von einer sehr guten Anbindung an die bestehende Infrastruktur gesprochen werden.

3.7 Verkehr

Die Hofanlage und die kirchlichen Nutzungen werden über die innerhalb des Plangebietes liegende Von-Ketteler-Straße erschlossen. Die Von-Ketteler-Straße endet auf dem im Plangebiet liegenden öffentlichen Parkplatz. Das Plangebiet umfasst darüber hinaus im Süden Flächen der Berghausener Straße, über welche auf kurzem Weg die Autobahn A 59 erreicht werden kann. Diese sichert die Anbindung des Plangebietes zu regionalen und überregionalen Zielen. Die Stadt Köln im Süden und die Stadt Düsseldorf im Norden sind in Kürze zu erreichen. Das Plangebiet ist folglich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Fußwegeverbindung führt von der Wendeanlage der Von-Ketteler-Straße nach Osten Richtung Leibnizstraße. Die Leibnizstraße und Schlegelstraße werden durch eine schmale Fußwegeverbindung an der östlichen Grenze des Plangebietes verbunden.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt an der Hauptstraße die Bushaltestelle „Baumberger Kirche“. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt 150m. Hier verkehren die Linien 777, 789 und 795, welche den Stadtteil Baumberg mit dem Stadtzentrum Monheim und den benachbarten Städten Langenfeld, Düsseldorf und Leverkusen anbinden. Eine gute städtische und regionale Anbindung mittels ÖPNV ist damit sichergestellt.

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus.

4.2 Landschaftsplan

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Naturschutz-, Landschaftsschutz oder Natura2000-Gebiete. Geschützte Biotope oder Biotopverbundflächen sind ebenfalls nicht für das Plangebiet ausgewiesen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich im Bereich des Rheins und seiner Auen sowie im Bereich des Greisbachsees südlich des Plangebietes. Der mittlere Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 600 Meter.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“, „Jugendheim“ und „Kindergarten“ und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Freizeiteinrichtung“ sowie als Verkehrsfläche „öffentlicher Parkplatz“ dargestellt. Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Änderung der Grünfläche und des östlichen Teils der Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche notwendig.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der Flächennutzungsplan der Stadt Monheim stellt zukünftig eine Wohnbaufläche dar.

4.4 Bebauungspläne

Für die wesentlichen Teile des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Kleinere Teilbereiche liegen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 3B und 1B. Um die Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich abzusichern, soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden.

5 Planungskonzept „St. Dionysius“

Vor dem Hintergrund der anstehenden Veränderungen auf dem Kirchengrundstück und der Bereitschaft zur Kooperation der Hofeigentümer bietet sich eine einmalige Gelegenheit den Ortskern neu zu strukturieren und sowohl Kirche als auch Kirberger Hof stadträumlich aufzuwerten. Neben der Entwicklung der einzelnen Bausteine Kirchengrundstück und Kirberger Hof ist es von entscheidender Bedeutung den öffentlichen Raum in diesem Bereich aufzuwerten, die Orientierung zu erhöhen und die Fuß- und Radwegeverbindungen zu verbessern. Konkret ergeben sich folgende Maßnahmen:

Der Kirchhügel wird freigestellt, d.h. Wohngebäude und Kirchenanbauten abgerissen sowie Gehölzstrukturen reduziert, und mit dem neuen Pfarrzentrum 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 erhalten. Die nördlichen Weideflächen werden durch einen neuen Wohnhof nachverdichtet.

Neu geschaffen wird eine Nord-Süd-Achse für den Fuß- und Radverkehr zwischen Berghausener Straße im Süden und Humboldtstraße im Norden, die über bestehende und neue Wege nach Osten und Westen mit den umliegenden Quartieren verknüpft wird. Alle Bausteine werden über diese großzügige Verbindung miteinander verbunden und die Wegebeziehungen im gesamten Stadtteil optimiert.

5.1 Baustruktur

Pfarrzentrum

Mit der Positionierung des neuen zweigeschossigen Pfarrzentrums im Südosten des Kirchhügels bleibt die Sichtbeziehung vom Ortskern zum Kirchenbauwerk bestehen. Mit dem neuen Gebäude wird auf der oberen Ebene ein neuer Platzraum zwischen Kirche und Pfarrzentrum gebildet, der gleichzeitig die Wegeverbindung zur östlich verlaufenden Nord-Süd-Achse zwischen Berghausener Straße und Humboldtstraße schafft. Von diesem Platz betritt man das Foyer des Pfarrzentrums. Auf Straßenniveau wird durch die Erdgeschossnutzungen wie Bibliothek, Pfarrbüro und Jugendbereich und einem zweiten Eingang die Berghausener Straße belebt und ein Quartiersentree ausgebildet. Die Erschließung des Pfarrzentrums erfolgt dementsprechend sowohl von Straßen- als auch von Hügelniveau. Auf der Westseite ermöglicht ein zusätzlicher Eingang die gesonderte Nutzung des Jugendbereiches, von hier aus kann über eine Treppenanlage die Pfarrwiese erreicht werden.

Wohnen an der Kirche

Der Bestandsbau der Kindertagesstätte und eine nördliche Wohnbebauung bilden das neue Wohnquartier St. Dionysius östlich des Kirchhügels. Die 2,5-geschossigen Stadthäuser werden über die Leibnizstraße erschlossen. Eine Split-Level-Typologie ermöglicht die direkte Anbindung der Eingangs- und der höher gelegen Gartenebene.

Kirberger Hof

Das Wohnhaus wird in seiner Solitärstellung gestärkt. Die Wirtschaftsgebäude werden durch eingeschossige Wohngebäude mit Satteldach ersetzt, die aber die Grundstruktur der Hofanlage nicht verändern. Das denkmalgeschützte Hoftor wird freigestellt und erhält neue, flankierende Gebäude, zurückhaltend dimensioniert, so dass das Hoftor neu in Szene gesetzt wird.

Nördlicher Wohnhof

Im Norden der Hofanlage entsteht ein neuer Wohnhof mit unterschiedlichen Wohntypologien, welcher über die Von-Ketteler-Straße und den öffentlichen Parkplatz erschlossen wird. Nach Osten und Süden werden kleinteiligere Baustrukturen mit zwei- bis dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern im Übergang zum Kirberger Hof und dem benachbarten Wohnquartier geschaffen. Nach Norden und Westen, zum Bürgerhaus und zum angrenzenden sechsgeschossigen Wohnungsbau werden dreigeschossige Geschosswohnungsbauten entwickelt.

5.2 Natur und Landschaft

Beim Plangebiet handelt es sich bereits heute um eine teilweise bebaute und versiegelte Fläche. Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer weitergehenden Versiegelung kommen. Diese entspricht jedoch einem im Zuge von Wohnbebauung üblichen Maß. Die Grünflächen des Kirchhügels bleiben weitestgehend erhalten und werden durch eine neue Gestaltung aufgewertet. Die Nord-Süd-Achse wird vom Kirberger Hof bis zur Humboldtstraße durch einen öffentlichen Grünstreifen begleitet. Den nördlichen Abschluss zum Bürgerhaus bildet ebenfalls eine öffentliche Grünfläche, um einen Abstand zwischen Bürgerhaus und Wohnbebauung zu schaffen. Die Planung fügt sich in das vorhandene Siedlungsbild ein.

5.3 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine Erhöhung der Wohnnutzung vorgesehen. Die kirchliche Nutzung entspricht weiterhin der heutigen Nutzung. Die Nutzung des Kirberger Hofes wird im Rahmen des im Allgemeinen Wohngebiet möglichen offengehalten. Die Stadt Monheim am Rhein wird somit weiter als attraktiver Wohnstandort gestärkt.

5.4 Sozialstruktur, privat und öffentlich

Das angestrebte Konzept sieht im Bereich der Wohnbebauung neben Geschosswohnungsbau auch Reihen- und Doppelhäuser vor. Es wird somit ein vielfältiges Angebot für Familien, Paare und auch Senioren geschaffen.

5.5 Infrastruktur

Aufgrund seiner Lage am Rande des Ortskerns Baumbergs ist das Plangebiet infrastrukturell gut erschlossen. Durch die neuen geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen kann eine bessere Vernetzung des Plangebietes und der Umgebung geschaffen werden.

5.6 Verkehr

Das neue Pfarrzentrum und das neue Wohnquartier im Süden werden über die Berghausener Straße erschlossen. Die Berghausener Straße wurde zur kommunalen Straße herabgestuft, somit ist sie nicht mehr anbaufrei und das Plangebiet kann zukünftig von dieser Straße erschlossen werden.

Die Erschließung des südlichen Wohnquartiers erfolgt über eine 4,5 m breite öffentliche Erschließung in Verlängerung der Leibnizstraße. Der Kirberger Hof und der öffentliche Parkplatz werden weiterhin über die ca. 6,50m breite Von-Ketteler-Straße erschlossen. Die öffentliche Erschließung des nördlichen Wohnhofs wird über die Von-Ketteler-Straße und den öffentlichen Parkplatz abgedeckt und endet in einer Wendeanlage.

Die Nord-Süd-Verbindung als Hauptachse (Breite ca. 4,70 m - 24,00 m) sowie die Verknüpfung von Ost nach West (Breite 3,50 m) im Norden sind für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Der an der östlichen Grenze des Plangebietes in Nordsüd-Richtung verlaufende Fußweg bleibt erhalten und wird nach Norden mit einer Breite von 3,0 m verlängert.

Der Bedarf für den ruhenden Verkehr für die beiden Wohnhöfe und den Kirberger Hof wird auf den Grundstücken selbst in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen abgedeckt. Zusätzlich können für den Kirberger Hof Stellplätze im Zufahrtsbereich des Hofes untergebracht werden. Der Stellplatzbedarf des nördlichen Wohnhofs wird durch eine Tiefgarage gesichert. Für die kirchlichen Nutzungen sind 19 Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze auf dem Kirchgrundstück entlang der Von-Ketteler-Straße vorgesehen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß §9(1) Nr. 1 BauGB und §4(1) Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß §4(3) Nr. 4-5 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung begründet sich mit dem planerischen Ziel, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, um der erhöhten Nachfrage gerecht zu werden. Die Festsetzung als WA-Gebiet unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen kleingliedrigen, städtebaulichen Struktur und an der Lage des Plangebietes am Rande des Ortskerns Baumbergs.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl orientieren sich an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Verdichtung des Plangebietes wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf durch Tiefgaragen gem. §19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung wird zugelassen, um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu ermöglichen.

Die Gebäudehöhe darf die in Metern über NHN festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die GH max. ist bei baulichen Anlagen mit Flachdächern die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern gilt als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) der oberste Schnittpunkt der Dachflächen (Firsthöhe).

Für das allgemeine Wohngebiet werden unterschiedliche Festsetzungen für die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bzw. die maximale Gebäudehöhe (GH) getroffen, die sich städtebaulich begründen lassen.

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, so dass sich eine neue Bebauung dem bestehenden Kirchenbauwerk unterordnet. Dementsprechend wird für die Gemeinbedarfsfläche „Kirche 2“ eine maximale Gebäudehöhe von 55,47 m ü. NN festgesetzt. 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.

Für WA 1.1 wird eine maximale Anzahl der Geschosse mit drei Geschossen festgesetzt. Ziel ist es langfristig eine angemessene Raumkante und eine Adresse zur Berghausener Straße zu schaffen.

Im WA 1.2 wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Wirkung der Gebäudehöhe auf die umgebende Bebauung zu reduzieren. Zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums sind in WA 1.2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Staffelgeschosse oberhalb der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Als Staffelgeschoss gelten solche obersten Geschosse, deren Außenwände gegenüber den Außenwänden des Gebäudes auf einer Seite um mindestens einen Meter zurückbleiben und deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

Die im WA 2 festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den Gebäudehöhen der Denkmäler in diesem Bereich. Hierdurch wird der Charakter des Kirberger Hofes gewahrt.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in WA 3.1 und 3.2 auf drei Vollgeschosse wird entsprechend der Bebauungsstruktur in der Umgebung getroffen. Für die nördliche Baugrenze in WA 3.1 wird eine Mindesthöhe von $H = \geq 10$ m über Gelände bzw. 54,50 m über NHN festgesetzt um eine Abschirmung vom nördlich gelegenen Bürgerhaus zu erreichen (s. 6.10.2 Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche).

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bzw. der festgesetzten Anzahl der Geschosse durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen und Aufbauten ist zulässig. Technische Anlagen und Aufbauten dürfen einen Flächenanteil von 30 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Ziel ist es ein harmonisches Erscheinungsbild mit einer stimmigen Dachlandschaft zu erwirken.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 3 sowie in der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“, wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Diese ermöglicht gemäß dem städtebaulichen Entwurf eine aufgelockerte Bebauung mit unterschiedlichen Wohnungstypologien innerhalb der Wohnhöfe.

Im WA 3.1 und WA 2 wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Eine riegelförmige Bebauung in WA 3.1 schützt die südlich gelegen Wohngebiete vor den vom Bürgerhaus ausgehenden Geräuschimmissionen. In WA 2.2 wird durch diese Festsetzung der Charakter des Hofes gewahrt.

Für das WA 1.1 wird dagegen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50m betragen dürfen. Durch diese Festsetzung kann eine klare Raumkante zur Berghausener Straße ausgebildet werden. Gleichzeitig kann der Wohnhof durch eine südliche, riegelförmige Bebauung vom Verkehrslärm abgeschirmt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baugrenzen sind so angelegt, dass gemäß städtebaulichem Entwurf zwei Wohnhöfe im Norden und Süden und eine Bebauung südlich der Kirche entstehen.

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 (s. 10.1 Denkmalschutz).

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf im Bereich der allgemeinen Wohngebiete durch die Grundfläche der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden. Durch diese Festsetzung kann eine dem Planungsziel entsprechende Verdichtung und eine an die vorhandenen Baustrukturen angepasste und wirtschaftlich tragfähige Bebauung ermöglicht werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen, Vordächer und Balkone ist im allgemeinen Wohngebiet unter Wahrung der Abstandsflächen bis max. 2,00 m zulässig. Durch diese Festsetzung kann ein verträglicher Spielraum bei der Ausgestaltung des

Grundstücks gewährleistet werden. Die städtebauliche Ordnung bleibt aber dennoch gewahrt.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu erhöhen, ist in allen Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen durch bauliche Anlagen für Lüftung, Rückkühlung sowie Luft-Wärme-Pumpen zulässig.

6.4 Flächen für Gemeinbedarf

Zur Sicherung des heutigen Standorts der kath. Kirchengemeinde St. Gereon und St. Dionysius wird der westliche Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze nur in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung soll ein städtebaulich attraktives Siedlungsbild sichern.

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind im Bereich der Vorgärten an der Berghausener Straße gem. §12 (6) BauNVO unzulässig. Ziel ist eine ansprechende Adresse an der Berghausener Straße zu entwickeln.

Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung von mind. 50 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit einem durchwurzelbaren Substrat vorzusehen. Somit wird eine Begrünung der Tiefgaragenflächen gewährleistet.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Berghausener Straße und die Von-Ketteler-Straße erschlossen. Die Teilflächen dieser Straßen, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungen der Wohnhöfe und des Kirberger Hofes werden über Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gesichert. Der Erhalt des bestehenden Fußwegs an der Ostgrenze des Geltungsbereichs wird durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-und Radweg“ gewährleistet.

6.7 Grünflächen

Zur Umsetzung des in Nordsüd-Richtung verlaufenden Grünzuges werden öffentliche Grünflächen, welche 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.

6.8 Technische Versorgung

Die vorhandene Transformatorenstation in der Grünfläche an der Humboldtstraße wird durch eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ gesichert. Am Rande des öffentlichen Parkplatzes an der Von-Ketteler-Straße wird, wie vom Versorgungsträger zur Sicherung der Stromversorgung gefordert, eine weitere Fläche für eine Transformatorenstation vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherstellung der Nord-Süd-Achse als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung wird ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit, (GF) mit einer Breite von ca. 3,50 bis 11,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung eines Gehrechts und eines Fahrrechts für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für die Feuerwehr (GFL) mit einer Breite von 5,50 m innerhalb von WA 3 ermöglicht darüber hinaus neben der Erschließung für Rettungsfahrzeuge einen öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen Schlegelstraße und öffentlicher Grünfläche, welcher die Vernetzung des Plangebietes mit der Umgebung stärkt. Zusätzlich wird ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zur Sicherstellung der technischen Versorgung des Wohngebiets festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Feuerweherschließung und der technischen Ver- und Entsorgung des WA 3 wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Fahrrecht für die Feuerwehr mit einer Schleppkurve von 10,50 m und ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers (FL) festgesetzt.

Zwischen Leibnizstraße und Von-Ketteler-Straße wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des WA 1.2 ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers (L1) mit einer Breite von ca. 2,00 m festgesetzt.

Zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung des WA3 und zur Sicherung der Stromversorgung der vorhandenen Transformatorenstation wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich der Kirche ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers (L2) mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsträger, die auf den Baugrundstücken verlegten Leitungen zu betreiben, zu unterhalten und zu verändern sowie hierzu die Grundstücke jederzeit zu betreten. Die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern bepflanzt werden. Ein Bodenabtrag oder -auftrag von mehr als 0,5 m ist nicht zulässig. Höhenmäßige Änderungen im Bereich des Leitungsrechtes sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Ausübung dieses Rechtes kann Dritten übertragen werden.

6.10 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (acon Köln GmbH, 13.07.2017) erstellt. Ergänzend zum vorhandenen Gutachten wird zurzeit noch ein weiteres Gutachten zur Beurteilung der Geräuschsituation, ausgelöst durch das Bürgerhaus an der Humboldtstraße, erstellt um die Lösungsmöglichkeiten zu konkretisieren. (Schalltechnisches Gutachten F8343, Peutz Consult GmbH 05.02.2018)

6.10.1 Straßenverkehrslärm

Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Berghausener Straße, eine vielbefahrene, ehemalige Landesstraße mit rd. 5.000 Kfz/d. Außerdem befindet sich die Hauptstraße in räumlicher Nähe.

Bei einer schalltechnischen Untersuchung im Bauleitplanverfahren dient die DIN 18005 als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage. Dabei sind für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung der Straßenverkehrslärmemissionen zeigt, dass mit einer Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte an den Baugrenzen des südlichen und südwestlichen Plangebietes tags und nachts von bis zu 9dB (A) gerechnet werden muss.

Zur Schaffung der Wohnverträglichkeit sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 deshalb sowohl gestalterische Maßnahmen als auch technische Maßnahmen (passiver Schallschutz) notwendig und im Bebauungsplan vorgesehen.

Durch eine entsprechende Gebäudeausrichtung sollten möglichst viele ruhigere Seiten geschaffen werden. Generell sollten Grundrisse entwickelt werden, die an den belasteten Fassaden möglichst keine Fenster von Räumen zum dauernden Wohnaufenthalt im Sinne von DIN 4109 vorsehen. Sind dennoch Fenster von Wohnräumen an den belasteten Fassaden notwendig, muss für passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 gesorgt werden. Diese Maßnahmen sollten jedoch als letztes Mittel angewendet werden, da hiermit eine Beeinträchtigung der Wohnqualität einhergeht.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden im Plan die bei freier Schallausbreitung maximal zu erwartenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in den Baugebieten gekennzeichnet. Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Liegen Fenster von Schlafräumen in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, sind in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Tagsüber kann durch Stoßlüftung ein ausreichender Luftaustausch hergestellt werden.

Auch für die Außenwohnbereiche sind Anforderungen tagsüber zu stellen. Im inneren Plangebiet und an den straßenabgewandten Seiten liegen die Immissionspegel bei der vorgesehenen Bebauung deutlich unter dem Tagesorientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete. Hier ist demzufolge mit einer guten Aufenthaltsqualität zu rechnen. An den ungünstigen Fassaden sind Pegel bis zu 62 dB(A) zu erwarten. Hier kann die Situation durch bauliche Maßnahmen wie z. B. erhöhte (transparente) Brüstungen, Jalousien, Loggien o. ä. verbessert werden.

6.10.2 Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche

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 Geräuschemissionen zu Konflikten im Plangebiet führen und welche Schallschutzmaßnahmen im Konfliktfall notwendig sind.

Die im Bürgerhaus stattfindenden Veranstaltungen werden nach TA Lärm beurteilt. Für allgemeine Wohngebiete gelten folgende Richtwerte: tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A). Die Richtwerte gelten gemäß TA Lärm Nummer 6.1 auch als überschritten, wenn ein einzelnes Geräuschereignis den Tagesrichtwert um mehr als 30 dB (A) und den Nachtrichtwert um mehr als 20 dB (A) überschreitet. Damit dürfen die Spitzenpegel von tags 85 dB (A) und nachts 60 dB (A) nicht überschritten werden. Nach der Nummer 6.5 der TA Lärm sind für allgemeine Wohngebiete an Werktagen für die Zeiten von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr sowie von 20.00 bis 22.00 Uhr Geräusche mit einem Zuschlag von 6 dB (A) zu berücksichtigen, um der erhöhten Störwirkung in diesen Zeiten Rechnung zu tragen. An Sonn- und Feiertagen ist dieser Zuschlag für die Zeiten von 06.00 bis 09.00 Uhr, 13.00-15.00 Uhr sowie 20.00 -22.00 Uhr zu berücksichtigen.

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

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.

Eine bedingte Festsetzung stellt sicher, dass zuerst das nördliche Baufeld (WA3.1) als Abschirmung bebaut wird, bevor eine Wohnnutzung in WA 3.2 errichtet werden kann. Zusätzlich werden weitere Festsetzungen für WA 3.1 zur Gebäudehöhe an der nördlichen Baugrenze und zur Bauweise getroffen (s. 6.2 Maß der baulichen Nutzung, 6.3 Bauweise).

Zur Gewährleistung der abschirmenden Wirkung des WA 3.1 darf innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3.2 die Oberkante der Fenster zu Aufenthaltsräumen $H \leq 8$ m über Gelände bzw. 52,40 m über NHN nicht überschreiten werden.

Um eine Belastung durch tieffrequente Geräusche zu vermeiden sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im WA 3.1 Fenster zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen an Fassaden ohne Abschirmung, des eigenen Gebäudes Richtung nördlich gelegenes Bürgerhaus, das heißt an den Nord-, Ost- und Westfassaden, nicht zulässig.

7 Gestalterische Festsetzungen

7.1 Fassadenmaterial

Um ein harmonisches Erscheinungsbild und ein Einfügen der geplanten Baukörper in die Bestandsstrukturen der Umgebung sicher zu stellen, sind gestalterische Festsetzungen zu den Fassaden getroffen worden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 ist als Hauptmaterial der Gebäudefassaden Ziegel und Putz in hellen Farbtönen zulässig.

7.2 Dachformen und Dachneigungen

Um die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes zu wahren werden in Teilen des allgemeinen Wohngebietes die Dachform und die Dachneigung festgesetzt. Im WA 1.2 und WA 3 wird ein Flachdach festgesetzt. Im WA 2 und WA 3 wird analog zur historischen Struktur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35-45° festgesetzt.

Im Hinblick auf die Entwicklung einer stimmigen Dachlandschaft sind Dächer im allgemeinen Wohngebiet aus schwarzen oder grauen bis anthrazitfarbenen Materialien herzustellen. Dies ermöglicht eine individuelle Gestaltung, schließt aber gleichzeitig eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Reflexion aus. Um den Einsatz regenerativer Energien zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) auch in abweichenden Farben zulässig.

7.3 Einfriedung

Um dem planerischen Ziel einer offenen Baustruktur Rechnung zu tragen, sind gestalterische Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten getroffen worden. So sind Grundstückseinfriedungen nur als

standortheimische Hecken sowie als Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit standortheimischen Hecken zulässig. Die Höhe der Hecke bzw. des Draht- oder Stabgitterzaunes darf maximal 2 m über Geländeniveau betragen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Vorgärten keine Einfriedungen höher als 0,80 m zulässig, soweit es sich hierbei nicht um die Hauptgartenfläche handelt. In diesem Fall gelten die o.g. allgemeinen Festsetzungen.

8 Eingriffsregelung / Umwelt- und Naturschutz / Landschaftspflege

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe sind im Übrigen derzeit bei der Realisierung des Planes nicht erkennbar.

9 Sonstige Belange

9.1 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung von September 2016 wurde nachgewiesen, dass grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen eine Neuentwicklung des Plangebietes bestehen. Verschiedene (planungsrelevante) Vogelarten könnten das Gebiet, ebenso wie mehrere Fledermausarten, zur Nahrungssuche nutzen. Es ist jedoch anzunehmen, dass das Vorhaben in diesen Fällen keine Auswirkungen auf Populationsniveau auslöst, da die Tiere nach derzeitigem Kenntnisstand auf Habitatstrukturen benachbarter Flächen ausweichen können. Die Gehölzbestände des Plangebietes und seiner benachbarten Flächen sowie der Kirberger Hof bieten verschiedenen geschützten (nicht planungsrelevanten) Vogelarten Nistplätze. Zur Vermeidung potentieller artenschutzrechtlicher Konflikte werden Maßnahmen in Bezug auf Fällungen und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten festgesetzt:

Fällungen und Rodungsarbeiten

Zum Schutz von verschiedenen nicht planungsrelevanten, aber geschützten Brutvogelarten (und ggf. auch Fledermäusen während der Jungenaufzucht) sind alle Rodungsarbeiten und Fällungen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 64 (1.2) Landschaftsgesetz NRW 2007). Grundsätzlich ist bei allen Rodungsarbeiten und Fällungen die Baum- und Heckenschutzsatzung der Stadt Monheim am Rhein (Fassung vom 18.07.2002) zu beachten.

Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen.

Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume (u. U. im unbelaubten Zustand) auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubsteigers (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei erforderlich. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle sofort der Unteren Landschaftsbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) und in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen). Der Verlust von Nistplätzen durch die Fällung von Höhlenbäumen sollte ebenfalls durch das Anbringen geeigneter Nistkästen vor Ort in ausreichender Anzahl ausgeglichen werden.

Abrissarbeiten

Zum Schutz von Fledermäusen (vor allem während der Jungenaufzucht) sind vor Beginn der Abrissarbeiten an den Gebäuden der Kirchengemeinde St. Dionysius in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 64 (1.2) Landschaftsgesetz NRW 2007) die seitlich angebrachten Verblendungen der Flachdächer von Hand zu entfernen.

Der Abriss der Gebäude des Kirberger Hofes ist zum Schutz von Fledermäusen und geschützten (u.U. auch planungsrelevanten) Brutvogelarten in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen (§ 64 (1.2) Landschaftsgesetz NRW 2007). Vor dem Abriss sind die Gebäude des Kirberger Hofes noch einmal durch einen ökologischen Fachgutachter auf das Vorkommen planungsrelevanter und/oder geschützter Tierarten zu überprüfen.

Der Verlust von Rauchschwalbennistplätzen ist durch geeignete Maßnahmen, wie das Anbringen von Kunstnestern, ggf. in Verbindung mit der Anlage von Schwalbenpfützen, auszugleichen (LANUV).

9.2 Baugrund

Innerhalb der Planfläche befindet sich natürlicherweise eine Düne (Flugsand) über Terrassenablagerungen (lehmiger Sand mit Kies). Den naturnahen Baugrund bilden sandige Böden und sandige lehmige Substrate. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

9.3 Altlasten

Auf Grund der Vorgeschichte des Plangebietes als landwirtschaftlich und kirchlich genutzte Fläche sind Altlasten auf den Grundstücken nicht zu erwarten und nicht bekannt.

9.4 Bodendenkmäler

Es ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der Kirche St. Dionysius archäologisch bedeutende Relikte der Vorgängerkirchen, von anderen Gebäuden an und bei der Kirche sowie von Bestattungen des Kirchenfriedhofes erhalten haben. Dazu gehören Reste der Bestattungen, von Einfassungen, Grabbauten, Wegen usw. sowie den darin enthaltenen Funden. Des Weiteren ist mit erhaltenen Gebäudefundamenten, Brunnen, Wegen, Pflasterungen, Siedlungsschichten, Gruben, Gräben usw. sowie den darin enthaltenen Funden zu rechnen.

Beim Kirberger Hof handelt es sich um eine bedeutende historische Hofanlage, datiert ins 18. Jahrhundert. Wie vergleichbare Anlagen aufzeigen, ist von im Untergrund erhaltenen Relikten mittelalterlicher Vorgängeranlagen auszugehen. Dazu gehören die archäologischen Relikte von Gebäudefundamenten (Steinfundamente, Pfostengruben, Wandgräbchen), Brunnen, Gruben aller Art, Siedlungsschichten, Pflasterungen, Gräben, usw. sowie den darin enthaltenen Funden.

Bei möglichen Funden sind die aufgeführten Hinweise zu beachten. Die entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

9.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung.

Die Flächen des Plangebietes sind im Generalentwässerungsplan der Stadt Monheim am Rhein berücksichtigt. Somit kann das Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind bereits alle an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen, somit besteht kein Zwang zur Niederschlagsversickerung nach dem Landeswassergesetz.

9.6 Bodenordnung

Es wird eine Neuordnung der städtischen und kirchlichen Grundstücke angestrebt. Die Grundstücksvereinigungen und die neue Parzellierung werden vertraglich geregelt.

9.7 Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baum- und Heckenbestandes in der Stadt Monheim am Rhein verbindlich. Der Eingriff für die kirchlichen Grundstücke wurde bereits ermittelt und ist im gesamten Plangebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auszugleichen.

10 Nachrichtliche Übernahme

10.1 Denkmalschutz

Die eingetragenen Baudenkmäler werden als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Veränderungen der Baudenkmäler bedürfen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Erlaubnis; es wird auf § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen. Der Erhalt des Denkmalschutzes wird hierdurch gesichert. Die nachrichtliche Übernahme trägt der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern, Bauherren und Bauaufsichtsbehörde Rechnung.

10.2 Naturdenkmal

Die Sommerlinde vor der Kirche ist gemäß §28 BNatSchG geschützt. Der Status der Linde auf dem Kirchengrundstück als „Naturdenkmal“ wird aus diesem Grunde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei Arbeiten im Bereich des Naturdenkmals ist für den entsprechend notwendigen Schutz dieses zu sorgen.

11 Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche beträgt 22.895 m².

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich insgesamt eine bebaubare Fläche von ca. 9.158 m². Es liegt somit im Sinne des § 19 (2) BauNVO eine zulässige Grundfläche vor, die den Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 von 20.000 m² deutlich unterschreitet. Gemäß § 13a (2) BauGB ist das vereinfachte Verfahren entsprechend § 13 BauGB anzuwenden, weshalb die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Umweltbericht (§ 2a BauGB) und die Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) unterbleiben.

Auch werden keine Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB wird nicht erstellt. Es erfolgt keine Überwachung nach § 4c BauGB (Monitoring).

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet.

Der Umweltschutz, insbesondere die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sowie die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden darüber hinaus nach vorliegendem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes heimischer Arten sowie sonstiger planungsrelevanter Arten Anwendung. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung von September 2016 wird Bestandteil der Begründung.

11.1 Abwägung

Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

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

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 wird gefolgt. In diesem Bereich werden eine 19 qm große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ und entsprechende Leitungsrechte mit einer Breite von 2,00 m zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

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.

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.

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. Die schalltechnische Untersuchung der Straßenverkehrslärmemissionen zeigt, dass mit einer Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte an den Baugrenzen des südlichen und südwestlichen Plangebietes tags und nachts von bis zu 9 dB (A) gerechnet werden muss. Zur Schaffung der Wohnverträglichkeit sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 deshalb sowohl gestalterische Maßnahmen als auch technische Maßnahmen (passiver Schallschutz) notwendig und im Bebauungsplan vorgesehen. Das Ergebnis des ausstehenden Gutachtens zur Beurteilung der Geräuschsituation wird zur Offenlage vorliegen. Entsprechende Festsetzungen werden ergänzt.

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 historische 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.

Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

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:

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.

12 Städtebauliche Kennwerte

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	3,46 ha
davon:	
Öffentliche Grünfläche	0,46 ha
Verkehrsfläche	0,67 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,66 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,67 ha

13 Auswirkungen

13.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird Planungsrecht für die Umstrukturierung und Neuordnung der im Plangebiet befindlichen Liegenschaften geschaffen. Der Neubau des Pfarrzentrums und die Neugestaltung der Freiflächen werden den historischen Kirchhügel stadträumlich auf und gleichzeitig wird zur Berghausener Straße eine neue Adresse gebildet.

Die neuen Wohnhöfe ergänzen das vorhandene Wohnangebot in Bamberg- Mitte durch vielfältige Wohnungstypologien. Mit der Nachverdichtung können dringend benötigte Wohnungsbauflächen im Stadtgebiet bereitgestellt werden.

Eine neue großzügige Nord- Süd- Achse für den Fuß- und Radverkehr begleitet von Grünflächen zwischen Berghausener Straße und Humboldtstraße verknüpft die neuen Bausteine und verbindet die umliegenden Quartiere miteinander. Dies führt zu einer Optimierung der Wegbeziehungen im gesamten Stadtteil.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes leistet insgesamt einen positiven Beitrag zur Weiterentwicklung des Ortskerns Baumbergs.

13.2 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Stadt Monheim am Rhein.