

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 74B „Eschenweg“

Begründungsentwurf

Stand: Februar 2024

Inhalt

<u>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</u>	<u>4</u>
<u>2. Abgrenzung des Plangebiets</u>	<u>4</u>
<u>3. Städtebauliche Situation</u>	<u>5</u>
3.1. Baustruktur	5
3.2. Natur und Landschaft	6
3.3. Altlasten	6
3.4. Nutzungsstruktur	6
3.5. Sozialstruktur	7
3.6. Infrastruktur	7
3.7. Verkehr	7
<u>4. Bestehendes Planungsrecht</u>	<u>8</u>
4.1. Regionalplan	8
4.2. Hochwasserschutz	8
4.3. Landschaftsplan	9
4.4. Flächennutzungsplan	10
4.5. Bebauungspläne	10
<u>5. Planungskonzept „Eschenweg“</u>	<u>11</u>
5.1. Baustruktur	11
5.2. Natur- und Landschaft	12
5.3. Nutzungsstruktur	12
5.4. Sozialstruktur	12
5.5. Infrastruktur, privat und öffentlich	12
5.6. Verkehr	13
<u>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	<u>13</u>
6.1. Geltungsbereich	13
6.2. Art der baulichen Nutzung	14
6.3. Maß der baulichen Nutzung	14
6.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
6.5. Verkehrsflächen	17
6.6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	18
6.7. Private Grünfläche	19
6.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	19
6.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
6.10. Grünordnerische Festsetzungen	24
6.11. Höhenlage des Geländes	25
6.12. Örtliche Bauvorschriften	27
6.13. Kennzeichnung	28

6.14.	Hinweise	28
6.14.1.	Artenschutz/Bauzeitenbeschränkung/Vogelschlag	28
6.14.2.	Bodendenkmäler	29
6.14.3.	Kampfmittel	29
6.14.4.	Geologische Gegebenheiten	29
6.14.5.	Bodenschutz/Geländeauffüllung	30
6.14.6.	Einsichtnahme in technische Regelwerke	30
7.	Umweltprüfung	30
7.1.	Umweltauswirkungen	30
7.1.1.	Schutzgut Flächenverbrauch/Boden	30
7.1.2.	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	31
7.1.3.	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	31
7.1.4.	Schutzgut Klima und Luft	33
7.1.5.	Schutzgut Wasser	33
7.1.6.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
7.1.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
7.1.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
7.2.	Anderweitige Planungsvarianten	36
8.	Ver- und Entsorgung	36
9.	Verfahren	37
10.	Flächenbilanz	39
11.	Auswirkungen	40
11.1.	Städtebauliche Auswirkungen	40
11.2.	Kosten	40
12.	Städtebaulicher Vertrag	40

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Monheim am Rhein ist mit ihren strategischen Zielen als „Stadt für alle“ und als „Hauptstadt für Kinder“ ein sehr gefragter Wohnstandort. Die Stadt hat in den letzten Jahrzehnten eine beträchtliche Bevölkerungsentwicklung erlebt. Mit einer kontinuierlichen Zunahme der Einwohnerzahl seit 2013 ist die Stadt zu einem attraktiven Wohnort geworden. Der Masterplan aus 2017 erläutert bereits, dass die Einwohnerentwicklung der Rheinschiene zwischen Köln und Düsseldorf auch in den nächsten Jahren weiterhin positiv zu erwarten ist. Der Nachfragedruck nach neuem Wohnraum ist in Monheim am Rhein entsprechend hoch. Anknüpfend an die Gesamtentwicklungen im Stadtgebiet werden verstärkt Nachverdichtungen und Innenentwicklungen in den Fokus genommen.

Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung handelt es sich um eine im Ortsteil Baumberg gelegene Fläche, die sich durch die ideale Lage zu nahe gelegenen Naherholungs- und Freizeitflächen sowie Sportstätten und der vorhandenen Infrastruktur in der Umgebung auszeichnet.

Mit Aufgabe des Fisch- und Delikatessenhandels ist die Nutzung des Grundstücks brach gefallen und es wurde verkauft. Der Vorhabenträger und künftige Grundstückseigentümer möchte diese Flächen hauptsächlich wohnbaulich und nach heutigen Maßstäben nachhaltig nutzen. So wird kostensparendes Bauen befördert, da Infrastrukturen zu großen Teilen vorhanden sind und Erschließung grundsätzlich einfach herzustellen sind.

Für das Plangebiet existiert derzeit der Bebauungsplan 25B(b) „Ulmenweg/Am Sportplatz“. Da die geplante Bebauung planungsrechtlich hier nicht abbildbar ist, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig. Das Plangebiet wird im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung und im räumlich-funktionalen Zusammenhang des bestehenden Wohngebietes mit der vorliegenden Bauleitplanung einer qualitativen und nachfrageorientierten Wohnnutzung zugeführt.

Ziel ist es durch die geplante Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhausbau sowie Geschosswohnungsbau insbesondere in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen weiter Vorsorge zu treffen. Durch die geplante Fortführung der umgebenden wohnbaulichen Nutzung soll der Wohncharakter des Quartiers gesichert und weiterentwickelt werden. Die angestrebte Dichte und bessere Ausnutzung des Grundstücks entspricht der Zielsetzung der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Monheim am Rhein.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht zudem die Möglichkeit, entscheidende städtebauliche und architektonische Details verbindlich auf Ebene eines Bebauungsplans zu regeln. Dafür wird zusätzlich zum Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag mit dem Investor geschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 74B „Eschenweg“ verfolgt daher das Ziel, die Grundlage für neuen Wohnraum planungsrechtlich zu schaffen.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Baumberg in ca. 2,4 km Entfernung nördlich des Stadtzentrums von Monheim am Rhein. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 7.000 m².

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Baumberg, Flur 5 die Flurstücke 117, 434, 481, 1096, 2484, 2485, 2487, 2489 und 2490 und lässt sich folgendermaßen abgrenzen:

- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen Am Sportplatz Nr. 14, 16, 18 und 18a und der Straßenverkehrsfläche Am Sportplatz,
- im Osten durch die angrenzenden Grundstücke der Sandstraße 59, 77 und der Sportplatzfläche der Sportfreunde Baumberg
- im Süden durch die Straßenverkehrsflächen der Sandstraße,
- im Westen durch die Grundstücksflächen der Sandstraße Nr. 55, der Spielplatzflächen des Spielplatzes Ulmenweg, der westlich des Plangebiets angrenzenden Garagenanlagen einschließlich Erschließungstich und den rückwärtigen Grundstücken des Ulmenweg Nr. 1, 3 und 5.

Die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens angepasst worden:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird um das in östlicher Richtung angrenzende Flurstück 481 erweitert. Diese Flächen hat der Investor für sein Bauprojekt zur Schaffung von weiteren Wohneinheiten dazu erworben, so dass der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 74B „Eschenweg“ um diese Flächen vergrößert wird. Mit Vorlage der amtlichen Plangrundlage wurden die exakten Teilungsgrenzen aus den Grundstücksankäufen übernommen, so dass dementsprechend die Grenze des Geltungsbereichs bezogen auf die Grundstücke Am Sportplatz 18/18a um ca. 6 m nach Südwesten verschoben wurde.

3. Städtebauliche Situation

3.1. Baustruktur

Das Plangebiet befindet sich inmitten des städtischen Siedlungsgefüges, welches überwiegend durch Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise geprägt ist.

Die Wohnbebauung südlich des Plangebiets entlang der Sandstraße ist überwiegend durch eine zweigeschossige, traufständige Doppelhausbebauung mit Satteldächern, im Bereich der Sportstätte auch durch dreigeschossigen Geschosswohnungsbau mit Flachdächern, geprägt. Westlich des Plangebiets befinden sich weitere Wohngebäude mit nach Westen von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss abnehmender Geschossigkeit, überwiegend traufständigen Sattel- und Walmdächern, sowie Nebenanlagen und Garagen mit überwiegend Flachdächern. Unmittelbar westlich zum Plangebiet lässt sich eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Staffelgeschoss und Flachdach, unmittelbar östlich eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung ebenfalls mit Flachdach lokalisieren. Die nördlich des Plangebiets entlang der Straße Am Sportplatz verlaufende Bebauung wird überwiegend durch ein- und zweigeschossige wohnbauliche Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung mit traufständigen Satteldächern dominiert. Lediglich auf der nördlichen Seite der Straße Am Sportplatz lässt sich eine drei- und viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Satteldach vorfinden. Östlich des Plangebiets schließt in Richtung der Sportstätte eine zweigeschossige firstständige Reihenhausbauung mit Satteldach, im Bereich

der Straße Am Sportplatz eine eingeschossige Doppelhausbebauung mit Sattel- und Krüppelwalmdach an.

Das sich zwischen den Straßen Am Sportplatz, Sandstraße und der Sportstätte aufspannende Plangebiet wird seit Aufgabe des Fisch-Delikatessen-Betriebes wohnbaulich genutzt. Das Gebäude der Sandstraße 57 weist eine zweigeschossige Bauweise mit Flachdach auf. Die ein- bis zwei geschossigen Gebäude Am Sportplatz 20/20a verfügen über traufständige Satteldächer. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebiets mehrere Schuppen und bis zu über 40 m lange eingeschossige Nebenanlagen, teils mit Sattel- und Flachdach, welche der gewerblichen Nutzung des Fisch-Delikatessen-Betriebs sowie der Wohnnutzung an der Straße Am Sportplatz und der Sandstraße dienten. Das Plangebiet umfasst im Weiteren begrünte Freiflächen sowie Baumbestand.

Insgesamt weist der westliche Plangebietsbereich eine hohe Versiegelung auf, die Flächen im östlichen Bereich sind weniger stark versiegelt.

3.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich derzeit als bebautes Wohngebiet dar. Die rückwärtigen Grundstücksflächen weisen eine Auflockerung durch gärtnerisch gestaltete Freibereiche mit Scherrasenflächen auf. Die Freiflächen sowie weite Teile des nördlichen und westlichen Plangebiets weisen einen gebietsprägenden Charakter auf. Der Baumbestand wird u.a. durch Tannen, Birken, Pappeln und einige Kirschbäume geprägt.

In unmittelbarer Nähe liegt südlich des Plangebiets der Greisbachsee, westlich des Plangebiets verläuft in ca. 550 m der Rhein – ca. 350 m entfernt liegen die Rheinwiesen. Zudem befindet sich unweit des Plangebiets an der Monheimer Straße, Ecke Am Sportplatz eine große Freifläche.

3.3. Altlasten

Den Ergebnissen der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung des Kreises Mettmann zufolge, befindet sich im südlichen Teilbereich des Plangebiets eine ehemalige Geschützstellung mit der Verzeichnisnummer 35264_13 Mo. Ein Ausschluss von möglichen Bodenveränderungen durch die ehemalige Nutzung (Schwermetalleintrag durch z.B. Munition) nicht möglich ist. Die Altlastenfläche ist als Kennzeichnung im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 6.11.) aufgenommen.

3.4. Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung mit mehreren teils großen Nebenanlagen, ausschließlich wohnbaulich genutzt. Ferner umfasst das Plangebiet Erschließungsflächen sowie große private Freiflächen. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind Wohnfolgeeinrichtungen in Form von Schulen, Spielplätzen, Freiflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und medizinischen Einrichtung vorhanden.

Die umliegende Bebauung dient überwiegend dem Wohnen – unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich eine Sportstätte. Südlich des Plangebiets befinden sich im Bereich der Baumberger Chaussee und der Straße Am Kielsgraben zwei großflächig genutzte Gewerbe- und Industrieflächen im Übergang zum Siedlungsbereich. In ca. 350 m Entfernung verläuft westlich der Rhein mit seinen Rheinwiesen. Ca. 600 m östlich des Plangebiets befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen mit daran anschließender Wasserski-Anlage im Übergang zur benachbarten Stadt Langenfeld.

Darüber hinaus ist in ca. 2,4 km Entfernung die Innenstadt Monheims am Rhein erreichbar – sie bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

3.5. Sozialstruktur

Sowohl die vorhandene soziale Infrastruktur, als auch die bestehende wohnbaulich betonte Siedlungsstruktur mit zahlreichen Freizeiteinrichtungen in der Umgebung des Plangebiets bieten optimale Bedingungen für familienorientiertes Wohnen und Leben. Die Wohnsituation mit ruhigen Wohnstraßen, einer geplanten Einrichtung einer Fahrradstraße und die Nähe zur Sportstätte sowie dem Rhein, dem Greisbachsee und dem allgemeinen Freiraum bieten der jungen und erwachsenen Bevölkerung die Möglichkeit zum Spielen und Erholen. Gleichzeitig befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets ein öffentlicher Spielplatz. Das bestehende, institutionalisierte Bildungs- und Freizeitangebot stellt darüber hinaus gute Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche dar.

3.6. Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in einer integrierten Lage innerhalb Baumbergs. So ist die Winrich-von-Kniprode-Grundschule in fußläufiger Entfernung erreichbar. Ebenfalls ist die nächstgelegene Kindertagesstätte an der Berghausener Straße mit ca. 280 m Entfernung Luftlinie zu Fuß zu erreichen. Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie auch weiterführende Schulen und Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich im Stadtteil Baumberg. In östlicher Verlängerung der Sandstraße befinden sich ca. 350 m vom Plangebiet entfernt ein Supermarkt sowie weitere Textil- und Non-Food-Anbieter.

Darüber hinaus sind in der Innenstadt von Monheim am Rhein weitere Lebensmittel- und Bekleidungsgeschäfte, mehrere Bankfilialen und Apotheken sowie zusätzliche Nahversorgungsmöglichkeiten zu erreichen.

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

In Bezug auf das geplante Vorhaben kann auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens gewährleistet werden, dass eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser gegeben ist. Das Verbundwasserwerk Langenfeld Monheim GmbH & Co. KG bestätigt in dem Zusammenhang, dass im Bereich des Bebauungsplanes eine Feuerlöschwassermenge von 96 m³/h für den Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

3.7. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet, welches sich zwischen den Straßen Am Sportplatz und Sandstraße aufspannt, kann innerörtlich über diese beiden Straßen erschlossen werden. Derzeit besteht eine verkehrliche Erschließung nur über die Sandstraße.

Eine überörtliche Anbindung des Plangebiets ist über die ca. 1,6 km Luftlinie entfernt liegende Autobahnanschlussstelle Richrath an die Bundesautobahn A59, die zum Autobahnkreuz Monheim-Süd führt, gegeben. Über das Dreieck Monheim-Süd und die A542 ist eine überregionale Verkehrsanbindung an die A3 vorhanden, um die Städte Düsseldorf und Köln binnen 30 min bzw. 45 min erreichen zu können.

Das Plangebiet ist folglich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Öffentlicher Personalverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestellen an der Monheimer Straße, der Berghausener Straße, Baumberger Chaussee sowie der Hauptstraße an das ÖPNV-Netz der Stadt Monheim am Rhein infrastrukturell angeschlossen. Die ca. 260 m vom Plangebiet entfernt liegende Haltestelle Griesstraße ist von drei Buslinien (Linie 777, 789, NE14) frequentiert, sodass mehrere Verbindungen von und nach Monheim am Rhein, Langenfeld und Düsseldorf vorhanden sind.

Eine gute städtische und regionale Anbindung mittels ÖPNV ist damit sichergestellt.

Radverkehr

Für die Stadt Monheim am Rhein liegt ein gesamtstädtisches Radverkehrskonzept (Stand der Fortschreibung: Mai 2020) vor. Darin sind die Monheimer Straße (Radverkehrsnetz NRW) und die Baumberger Chaussee (Radschnellweg der Region Düsseldorf) im Radverkehrsnetz eingebunden. Es wurden weitere Maßnahmen in einer Maßnahmenkarte definiert. Demnach soll in der Sandstraße eine Fahrradstraße eingerichtet werden, wodurch eine Verbesserung der Radinfrastruktur für das Plangebiet einher geht.

Stellplatzsatzung

Die Stadt Monheim am Rhein hat eine eigene Stellplatzsatzung beschlossen. Die Stellplatzsatzung trifft Regelungen zur Herstellungspflicht, der Anzahl und der Qualität der notwendigen Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie zur Stellplatzabläse. Zudem wird durch die Satzung die fortschreitende Elektrifizierung der Mobilitätsmittel in Monheim am Rhein forciert. Bei Neubauvorhaben sind mindestens 35% der Stellplätze mit der Möglichkeit auszustatten, nachträglich eine Ladesäule für E-Fahrzeuge herzustellen (bspw. mit Leerrohren).

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1. Regionalplan

Der gültige Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt für den Bereich des Plangebiets einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Südlich des Plangebiets stellt der Regionalplan den Greisbachsee als Oberflächengewässer sowie als Teilbereich eines regionalen Grünzugs und als Fläche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dar.

Die Ziele der Raumplanung werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB berücksichtigt.

4.2. Hochwasserschutz/Starkregen****

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten oder übermittelten Überschwemmungsgebiet. Der Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten NRW (Hochwasserszenarien HQ häufig, HQ 100 und HQ extrem) dargestellten Bereichen (Stand November 2019, Blatt: B080, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses). Das Plangebiet liegt daher nicht in einem gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgelegten Risikogebiet und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten, welcher die Hochwasservorsorge durch vorausschauende Raumplanung verbessern, Hochwasserrisiken minimieren und Schadenspotentiale be-

grenzen soll. Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Die Festlegungen, Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz sind auch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Gemäß den Zielen I.2.1 und II.1.3 sollen so beispielsweise die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse vorausschauend geprüft sowie das natürliche Wasserversickerungs- und Rückhaltevermögen des Bodens erhalten werden.

Starkregen

Überschwemmungen können durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für Nordrhein-Westfalen liegen Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Diese wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>) veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen.

Bei seltenen (Wiederkehrintervall von 100 Jahren) und extremen (90 mm/h) Starkregenereignissen ~~wird ist~~ das Plangebiet in mehreren Teilbereichen ~~überschwemmtbetroffen~~. ~~Es ist untergeordnet mit Wassertiefen Die Überschwemmungshöhen in diesen Bereichen belaufen sich auf bis zu von ca. 240 cm zu rechnen.~~ Die Starkregengefahr ist vor diesem Hintergrund als gering einzustufen.

4.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans für den Kreis Mettmann.

Das Plangebiet wird der Köln-Bonner-Rheinebene als Naturräumliche Ebene zugeordnet. Der ca. 600 m südlich des Plangebiets gelegene Greisbachsee wird als bestehendes Landschaftsschutzgebiet LSG-4807-0011 „Kiesgrube Baumberg“ ausgewiesen. Westlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-4807-0013 „Rheinufer“, welches sich als Rheinauenlandschaft darstellt. Dieser Rheinauenlandschaftsausschnitt ist ein bedeutendes Verbundzentrum im Rheinkorridor zwischen Niederrhein und Mittelrhein. Ca. 900 m westlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet NE-013 „Rheinaue Zons-Rheinland und Altrheinschlinge Zons“, mit dem Ziel der Erhaltung, der Optimierung und Wiederherstellung der Rheinaue und mit der Rheinaue in Verbindung stehenden Altrheinschlinge dient.

Ca. 1,2 km nordwestlich des Plangebiets und somit außerhalb der Wirkzone befindet sich entlang der Grenze des Siedlungsgebiets das FFH-Schutzgebiet Natura 2000 DE-4807-301 „Urdenbach – Kirberger Loch – Zonser Grind“. Das Plangebiet liegt außerhalb eines europäischen Vogelschutzgebiets und deren Wirkzone.

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt im Bereich des Greisbachsees die Verbundfläche VB-D-4807-009 „Rheinaue mit Kieseseen südlich von Baumberg“ mit einer besonderen Bedeutung an, da sie die letzte offene Schneise zwischen Baumberg und Monheim am Rhein darstellt und der Entwicklung einer naturnahen Auenlandschaft in den rheinnahen Bereichen dient. Die Fläche um den Greisbachsee gilt als bestehendes besonderes Biotop BK-4807-0001 „Abgrabungsgewässer südlich von Baumberg“ mit hohem Biotopwert.

In ca. 300 m Entfernung südwestlich des Plangebiets befindet sich die Verbundfläche VB-D4102-898 „Fischwanderbereich des Rheins“, welche aufgrund der Schutzziele der Erhaltung der Wandermöglichkeiten für Fischarten eine besondere Bedeutung einnimmt.

4.4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich des Plangebiets ist ein Richtfunkstrahl mit Bauhöhenbeschränkung von 112 m ü. N.N. nachrichtlich dargestellt. Im Bereich der Sandstraße ist eine Wasserleitung (Abwasser) nachrichtlich dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 74B „Eschenweg“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.5. Bebauungspläne

Bebauungsplan 25B (b) „Ulmenweg/Am Sportplatz“

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 25B(b). Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Nur ein kleiner Bereich östlich der festgesetzten Verkehrsfläche ist als Reines Wohngebiet (WR), aber den gleichen Nutzungsmaßen (GRZ 0,4 und GFZ 0,8) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei (II) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise sowie als zulässige Dachform das Flachdach. Die überbaubare Grundstücksfläche für Wohn- und Wirtschaftsgebäude wird über Baugrenzen sowie Flächen für Nebenanlagen (Garagen) festgesetzt.

Für die zu überplanende Fläche wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, wenngleich die Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Zuordnung der Wohneinheiten festgesetzt ist.

Im nordöstlichen Plangebiet ist abzweigend von der Straße Am Sportplatz eine Verkehrsfläche – dem zukünftigen Eschenweg – mit einer Zufahrtsbreite von 7,5 m festgesetzt und davon abzweigend eine weitere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg (Breite 3,0 m). Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche werden Bereiche mit der besonderen Zweckbestimmung Parken sowie anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Für den zentralen und nördlichen Bereich des Plangebiets in Richtung der Straße Am Sportplatz setzt der Bebauungsplan 25B(b) ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, einer offenen Bauweise und zwei Vollgeschossen zudem Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert – zudem werden Flächen für zulässige Nebenanlagen (Garagen) zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass nur zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Es werden zudem gestalterische Festsetzungen zur Dachdeckung, zur Höhe des Drempels, zu Dachfenstern, Dachneigungen und -formen, Werbeanlagen, Einfriedungen, Garagen und Stellplätzen für bewegliche Abfallerwerbe getroffen.

Bebauungsplan 2B 1. Änderung „Akazienweg/Am Sportplatz“

Nördlich an das neue Plangebiet grenzt der Bebauungsplan 2B 1 „Akazienweg/Am Sportplatz“. Änderung mit den Gebietsfestsetzungen Reines und Allgemeines Wohngebiet an. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen so festgesetzt, dass entlang der

Straße Am Sportplatz eingeschossige Wohngebäude und daran nördlich anschließend eine Zeilenstruktur bestehend aus Reihenhäusern mit zwingend zwei Vollgeschossen zulässig sind. Das festgesetzte Nutzungsmaß variiert bei der GRZ zwischen 0,3 und 0,4 und bei der GFZ zwischen 0,7, 0,9 und 1,0 in den jeweiligen Baugebieten. Zusätzlich zur Dachform des Satteldachs werden weitere gestalterische Festsetzungen bezüglich der Außenanlagen, Garagen und Einfriedungen getroffen. Die Straße am Sportplatz ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

Bebauungsplan 36B 3. Änderung „Sandstraße“

Für die südlichen Bereiche des Plangebiets entlang der Sandstraße gilt das Planungsrecht des Bebauungsplans 36B 3. Änderung „Sandstraße“. Festgesetzt ist hier ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ von höchstens 0,4 und einer GFZ von höchstens 0,8. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen mit einem Satteldach. Die zum Plangebiet angrenzende Sandstraße ist als Verkehrsfläche mit Grüngestaltung sowie mit öffentlichen Parkplatzflächen und anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

Das geplante Vorhaben kann nicht aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen entwickelt werden, daher ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig, um die Umsetzung der planerischen Ziele vorzubereiten.

5. Planungskonzept „Eschenweg“

5.1. Baustruktur

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine gute Ausnutzung der Flächen zu verwirklichen, um die gut erschlossene Fläche auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden effizient zu nutzen und behutsam nachzuverdichten. Somit wird im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Insgesamt wird die Bebauungsdichte innerhalb des Quartiers somit zwar erhöht, um dem bestehenden Wohnungsdruck entgegenzuwirken, jedoch berücksichtigt das Planvorhaben die örtlichen Dichtewerte der bestehenden Bebauung. Aus diesem Grunde sieht die geplante Bebauung Flachdächer vor, deren maximale Gebäudehöhe sich in das Höhenniveau der benachbarten Bebauung einfügt. Im rückwärtigen Bereich der Doppel- und Reihenhäuser ist die Errichtung von Freianlagen in Form von Terrassen vorgesehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor. Im Süden des Plangebiets, im Bereich der Sandstraße, wird eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Nördlich daran anschließend sind im Westen des Plangebiets weitere Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Diese werden in einer dreigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss errichtet. Die Staffelgeschosse ermöglichen durch das Zurückspringen der Hauswand gegenüber den darunterliegenden Geschossen die Ausbildung von Dachterrassen. Zugleich kann dadurch die optische Auswirkung der Geschossigkeit gemildert und einen Übergang zur umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Über den Eschenweg und die zentral im Plangebiet gelegene Platzfläche werden die sich östlich anschließenden zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser erschlossen.

Um eine städtebauliche Varianz zu entwickeln und um sich in die bestehende Höhenentwicklung der Bestandsgebäude einzufügen, werden die Gebäudekörper westlich und südwestlich der Platzfläche mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss und das nördlich daran anschließende Punkthaus mit einer reduzierten Geschossigkeit von drei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss errichtet.

Die geplante Erschließung der Bebauung wird für die südlich innerhalb des Plangebiets angeordnete Mehrfamilienhausbebauung über die Sandstraße erfolgen. Hierzu sind private Wohnwege sowie ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen. Die restliche Bebauung wird über die Straße Am Sportplatz erschlossen. Hierzu wird die Straße Eschenweg in das Gebiet hineinführen, die in einem Wendebereich mündet und zugleich die Reihenhäuser südlich der Straße Am Sportplatz infrastrukturell anbindet. Der ruhende Verkehr wird im Bereich des Geschosswohnungsbaus über Tiefgaragen und für die geplanten Doppelhäuser über Garagen organisiert. Besucherstellplätze werden entlang der neuen Straße Eschenweg angeordnet.

Insgesamt stellt die Planung eine kompakte und städtebaulich dichte Bebauungsstruktur dar, um die hohe Nachfrage an Wohnfläche in der Stadt Monheim am Rhein decken zu können und gleichzeitig ein breit gefächertes Angebot an verschiedenen Grundrissen und Haustypen mit großen gemeinschaftlich genutzten Flächen und privaten Wohngärten zu schaffen. Insgesamt greift die Planung dabei die im Bestand vorhandene Varianz der Geschossigkeiten und die prägende und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachform des Flachdaches auf und fügt sich dadurch harmonisch in die Dachlandschaft ein.

5.2. Natur- und Landschaft

Von der Umsetzung des städtebaulichen Projekts sind mehrere Bäume betroffen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Monheim am Rhein werden diese durch Ersatzpflanzungen ersetzt.

Im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser sind in den rückwärtigen Bereichen private Wohngärten vorgesehen, die gegenüber den gemeinschaftlich genutzten Freibereichen durch Heckenstrukturen abgegrenzt werden. Auch die Freiflächen in den rückwärtigen Gemeinschaftsgärten der Geschosswohnungsbauten werden durch Heckenstrukturen abgegrenzt.

Das Dach der neu geschaffenen Tiefgarage wird klimagerecht gestaltet. Die Grundlage hierfür bildet eine auf dem Tiefgaragendach aufgetragene, mindestens 60 cm mächtige Substratschicht, die eine intensive Begrünung zulässt. Die Flachdächer des Neubauvorhabens sowie die der Aufstockung werden ebenfalls intensiv begrünt.

5.3. Nutzungsstruktur

Die Planung sieht hauptsächlich die Realisierung von Wohnbebauung vor. Damit werden die umgebenden Nutzungen aufgegriffen und im Plangebiet abgebildet. Des Weiteren wird durch das Vorhaben eine Aufwertung des gering genutzten Bestandes erfolgen.

5.4. Sozialstruktur

Das im Planungsumfeld bestehende, familienorientierte Wohnen entspricht den Zielen des städtebaulichen Konzepts. Es können neue Wohnungsangebote für Familien geschaffen werden und die bestehenden Sozialstrukturen ergänzt werden.

5.5. Infrastruktur, privat und öffentlich

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden insbesondere Familien mit Kindern als Zielgruppe angesprochen, da sich in der Umgebung optimale Voraussetzungen hinsichtlich des Angebots an Kitas, Schulen etc. sowie weiteren Läden des kurz- und mittelfristigen Bedarfs befinden. Dadurch kann dem Leitbild nach kurzen Wegen entsprochen werden und es entsteht ein offenes und in seiner Nutzung flexibles zukunftsorientiertes Wohnquartier.

5.6. Verkehr

Das städtebauliche Projekt sieht zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs den Bau von zwei getrennten Tiefgaragen vor, die von der Sandstraße und der Straße Am Sportplatz angebunden werden. Die restliche Bebauung weist ihren Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nach, indem ein ausreichendes Stellplatzangebot durch Garagen, Carports und Stellplätze geschaffen wird. Der nachzuweisenden Stellplatzschlüssel für Pkw und Fahrräder ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Monheim am Rhein.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB und § 12 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden. Eine Einbeziehung solcher Flächen kommt in Betracht, wenn es sich bei den zusätzlichen überplanten Grundstücksteilen um eine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt.

Im Zusammenhang mit der Vorhabenentwicklung besteht das Erfordernis, über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehend, weitere Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einzubeziehen.

So sind die heute im Bebauungsplan Nr. 25B (b) „Ulmenweg/Am Sportplatz“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Nordosten des Geltungsbereichs zu überplanen. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen sind an dieser Stelle nicht realisiert worden und auch nicht mit der Vorhabenplanung vereinbar. Eine Einbeziehung dieser Flächen ist aber insbesondere für eine gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben erforderlich.

Da während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, das benachbarte bebaute Grundstück zum Verkauf stand, hat der Investor die Möglichkeit genutzt dieses ebenfalls zu erwerben. Der Vorhabenträger steht somit bereit und ist in der Lage die Flächen des Flurstücks 481 zu entwickeln. Eine sachnotwendige Ergänzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan liegt für das Flurstück 481 insofern vor, als dass der Investor hier eine Wohnbauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereiten möchte. Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung und einer vorliegenden Mietbindung des Grundstücks Am Sportplatz 20/20a ist es jedoch nicht möglich, die Flächen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entwickeln, da durch die unbefristete Mietbindung die Verpflichtung zur Umsetzung innerhalb einer vertraglich festgelegten Frist nicht möglich ist. Eine Durchführungsverpflichtung im Rahmen eines vertraglich fixierten Zeitraums ist somit nicht möglich. Um hier einen einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Wohnungsbau zusammen mit dem Investor zu realisieren, wurden die besagten Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und zusätzlich ein Ankaufsvertrag geschlossen, mit dem die Realisierung abgesichert ist. Mit der Überplanung und Einbeziehung des Flurstücks 481 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass das Entwicklungsvorhaben umgesetzt wird. Die Realisierung eines eigenständigen, vom Vorhaben- und Erschließungsplan unabhängigen Vorhabens, wird durch die Einbeziehung der Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verfolgt.

Darüber hinaus ist die Überplanung der Grundstücke außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund der Feuerwehrezufahrt notwendig. Für die Sicherung des Planungsvorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs-

plans ist eine Feuerwehrezufahrt von der Straße „Am Sportplatz“ über das Flurstück 481 notwendig. Durch die Sicherstellung dieser Feuerwehrezufahrt ist auch in diesem Bereich die Umsetzung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 25B (b) „Ulmenweg/ Am Sportplatz“ nicht mehr möglich. Dies macht die Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Abs. 4 BauGB an dieser Stelle notwendig.

6.2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und unter Bezugnahme des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans 25B (b) „Ulmenweg/Am Sportplatz“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, Wohnbauflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden bestehenden Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und damit den Siedlungsdruck abzumildern.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss erfolgt aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, da diese Nutzungen aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) wird hauptsächlich die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Darüber hinaus sind auch das Wohnen ergänzende Nutzungen innerhalb des Plangebietes in einem eingeschränkten Maß zugelassen. Dies erfolgt, um ergänzende Nutzungen innerhalb der Wohngebäude zu ermöglichen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe bleiben allgemein zulässig, um eingebettet in die Wohnnutzung jegliche Form freiberuflicher Tätigkeit unabhängig von der Gesellschaftsform der Firma zu ermöglichen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden somit bewusst auch Nutzungen ermöglicht, die über das Wohnen hinausgehen, um eine zukunftsorientierte Entwicklung des Gebiets planungsrechtlich vorzubereiten und zu ermöglichen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dadurch wird eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung überschreitet die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Durch die höhere Verdichtung der künftigen Bebauung in Form einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke, wird dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung des Orientierungswerts erfolgt im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse, um das Vorhaben planungsrechtlich zur Umsetzung vorzubereiten.

Durch die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung soll die bauliche Verdichtung verträglich gestaltet und ein positiver Effekt für das Mikroklima im Quartier erzeugt werden. In der Gesamtbetrachtung führt die bauliche Verdichtung dadurch zu einer ausgewogenen, insgesamt auch dem städtebaulich heterogeneren Umfeld angemessenen baulichen Ausnutzung der Wohnbauflächen. Dem planerischen Ziel, eine gute Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren wird dadurch Rechnung getragen. Aus diesen vorgenannten Gründen ist die festgesetzte Grundflächenzahl aus planerischer Sicht den örtlichen Verhältnissen angemessen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Orientierungswert des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich aufgelockerte Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Diese Grundflächenzahl wird aus dem Bebauungsplan 25B (b) unverändert übernommen.

In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu in Summe 50% überschritten werden, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung der Wohnnutzung hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO in den Außenwohnbereichen sicherzustellen. Der Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass an Gebäude angrenzende Terrassen nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden und folglich als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu betrachten sind. Die daraus zu schließende Konsequenz schränkt die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Die getroffene Festsetzung folgt somit den Bestimmungen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 5 die festgesetzte Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 genannten Anlagen einschließlich Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einschl. Einhausung) ausnahmsweise bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden darf. Das Ziel der Festsetzung ist es, die erforderlichen Stellplätze im Sinne eines geordneten und attraktiven Siedlungsbildes und einer nutzerfreundlichen Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr, weitestgehend unterirdisch anzuordnen. Störungspotenziale durch oberirdische Stellplatzanlagen können dadurch minimiert werden und ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden sichergestellt werden. Gleichzeitig können so die oberirdisch entstehenden Freiflächen den Bewohnern und Besuchern zur Verfügung gestellt werden.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der im Vergleich zu den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO teilweise höheren baulichen Ausnutzbarkeit im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie gewährleistet eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung und trägt somit zu einem harmonischen Siedlungsbild bei. Damit wird sichergestellt, dass sich die Neuplanung wohlproportioniert in das Ortsbild einfügt. Die geplanten Gebäude zeichnen sich zudem durch ihre Abstufung hin zu den Bestandsbauten aus. Diese rücksichtsvolle Gestaltung ermöglicht es den neuen Gebäuden,

harmonisch an die bereits vorhandene Umgebung anzupassen und eine nahtlose Integration zu erreichen. Die Abstufung schafft eine angenehme visuelle Übergangszone zwischen Alt und Neu, wodurch das Gesamtbild der Siedlung weiterhin attraktiv und ausgewogen bleibt. Gleichzeitig bereitet die Festsetzung des Bebauungsplanes die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans vor.

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten (WA 1) werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Anzahl der Vollgeschosse wird in Abstufung zur Bestandsbebauung im Bereich der „Weissdornstraße“ und dem direkten Planungsumfeld getroffen und ermöglicht im Zentrum des Quartiers eine höhere wohnbauliche Ausnutzung entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Für die weiteren allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 5 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Mit dieser getroffenen Festsetzung wird die im direkten Umfeld übliche Geschossigkeit aufgegriffen und damit das Einfügen der Neubebauung in die Bestandsstruktur mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden und ausgebauten Dachgeschossen vorbereitet.

Dies entspricht einer aufgelockerten Wohnbebauung und der dafür üblichen maximalen Geschossigkeit.

Maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzung von Gebäudehöhen erfolgt flankierend zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, da Geschosse unterschiedliche Höhen haben können und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) mehrere „Nichtvollgeschosse“ übereinander zulässt, so dass die Anzahl der Vollgeschosse allein nicht die gewollte oder verträgliche städtebauliche Wirkung gewährleisten kann.

Um das Einfügen der Bebauung in den vorhandenen städtebaulichen Kontext sicherzustellen, wird für die Baufenster eine jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (Attika) maßgeblich. Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (bspw. Satteldach) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First) maßgebend. Die festgesetzten Höhen ermöglichen eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13 m im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und ca. 11 m in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5. Somit wird eine übliche Geschosshöhe von rund 3,5 m im Wohnungsbau zzgl. des Satteldaches bzw. Nicht-Vollgeschosses ermöglicht. Durch diese Festsetzung wird in Kombination zu den Festsetzungen der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen das städtebauliche Maß definiert, um eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten.

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Diese Festsetzungen ermöglichen unter anderem die Nutzung regenerativer Energieträger (z. B. Solaranlagen) und räumt der Hochbauplanung einen städtebaulichen vertretbaren Gestaltungsspielraum (z. B. zur Unterbringung von Lüftungs- und Aufzugsanlagen) ein.

Zur optischen Abschirmung, müssen technische Anlagen und Aufbauten in allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante zurückspringen.

6.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 25B (b). Dementsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise findet zahlreiche Vorbilder in der direkten Umgebung des Plangebietes und bindet das Vorhaben in den räumlichen Zusammenhang der Umgebungsbebauung ein. Durch die aufgelockerte Bauweise wird zudem ein positiver Beitrag zur städtebaulichen Gestaltung gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen fassen das Vorhaben eng ein und überführen die zulässige Bebauung des Vorhaben- und Erschließungsplans in planungsrechtlich definierte Dimensionen. Die Baufenster der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans dimensioniert und bereiten eine planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens vor. Die Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 ermöglichen klare, städtebauliche Kanten entlang der umliegenden Bestandsbebauung und der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Sportplatz“.

Die Bautiefen der überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend typischer Tiefen im Wohnungsbau gewählt, sodass auch hier eine dem Vorhaben und der Umgebung angemessene Ausnutzung der Grundstücke und die Möglichkeit zur Umsetzung grundsätzlich bewährter Grundrisstypologien gegeben ist. Durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird zum einen die städtebauliche Qualität im Plangebiet gewahrt und zum anderen ein verträglicher Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen und der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht.

In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch an Gebäude angebaute Terrassen, sowie zugehörigen Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwände um bis zu 3,0 m überschritten werden. Durch die Zulassung begrenzter Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird flankierend durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum ermöglicht. Damit wird dem Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches sowie einer städtebaulich vertretbaren Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen.

In allen allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Altane, Balkone, Erker, Vordächer) auf jeweils maximal 1/3 der Fassadenlänge eines Gebäudes um bis zu 2,3 m überschritten werden. Dadurch kann ein geordnetes und einheitliches Siedlungsbild bei zugleich flexibler Gebäudegestaltung ermöglicht werden.

6.5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend des städtebaulichen Planungskonzeptes dient die Verkehrsfläche des neu geplanten Eschenwegs als Haupterschließungsstraße für die Neubebauung und wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Abzweigend von der bestehenden Straße Am Sportplatz im Norden wird die neue Verkehrsfläche mit einer Breite von maximal 7,5 m festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche ergibt sich aus der vorliegenden Einfahrtssituation im Bestand und dient zugleich zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, in Form von öffentlichen Parkplätzen im

Straßenraum. Im Inneren des Plangebiets ist eine Aufweitung als Wendefläche mit einer Breite und Länge von bis zu 16,5 m angeordnet. Die Fläche dient für die Müllabfuhr sowie für sonstige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und dem Pkw-Verkehr als Wendebereich. Abzweigend von der Sandstraße im Süden wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit einer Breite von 3,6 m festgesetzt, die an dem zentral gelegenen Platz (Wendefläche) anknüpft. Der festgesetzte Fuß- und Radweg ist ausschließlich für die Benutzung durch den Fuß- und Radverkehr vorgesehen und ermöglicht kurze Wege in das Umfeld des Plangebietes. Der Durchgangsverkehr für Pkw und sonstige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird durch bauliche oder technische Maßnahmen unterbunden. Dadurch kann ein ruhiges Wohnumfeld geschaffen werden, bei gleichzeitiger Sicherstellung einer hohen Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

Zur Erschließung des östlichen Teilbereichs des Plangebiets (WA 3 bis WA 5) wird die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ abzweigend vom neu geplanten Eschenweg auf Höhe des WA 3 in Richtung Osten zu den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient dazu, um perspektivisch eine Anbindung an die geplanten Wohnbauentwicklung im Bereich des bestehenden Sportplatzes zu gewährleisten und die erforderliche Erschließung der Plangebietsflächen für Ver- und Entsongsträger sicherzustellen.

6.6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Sinne des § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Entsprechend der angestrebten Bautypologie sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrradstellplätze ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“, „Ga“ oder „Cp“ (Stellplatz, Garage, Carport) gekennzeichneten Bereichen zulässig. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist jeweils ein Stellplatz, Carport oder eine Garage je Wohneinheit seitlich des Doppelhauses im WA 3 zulässig; auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Doppelhauses sind im WA 1 fünf nicht überdachte Stellplätze zulässig. Durch zeichnerische Festsetzung wird eine Unterbringung der Anlagen an einer sinnvollen Stelle im Plangebiet explizit ermöglicht und dadurch ein geordnetes Siedlungsbild sichergestellt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten (welche gemäß § 6 Abs. 8 Nr. 3 keine Abstandsflächen werfen, sofern diese überdacht sind) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die Festsetzungen dienen dazu, ein im städtebaulichen Erscheinungsbild möglichst Pkw-freies Wohnumfeld zu schaffen, unnötige Verkehre im Plangebiet zu vermeiden, möglichst kurze Wege zwischen Garage / Carport / Stellplatz / Tiefgarage und Hauseingang zu ermöglichen und insgesamt einem möglichen Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen entgegenzuwirken.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 5 sind darüber hinaus oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um in den hausnahen Bereichen die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen. Zugleich sind im allgemeinen Wohngebiet WA 5 Tiefgaragen allgemein zulässig. Durch diese Festsetzungen wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 eine flexible Gestaltung des ruhenden Verkehrs ermöglicht, indem der ruhende Verkehr sowohl oberirdisch, als auch unterirdisch verortet werden kann.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Gewährleistung eines städtebaulich offenen und autoarmen Siedlungsbildes unterstützt und gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren.

6.7. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die Flächen, die vormals im Bebauungsplan 25B (b) „Ulmenweg/Am Sportplatz“ als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, vorliegend als Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Für die Erschließung des Baugebiets sind diese Flächen nicht als Straßenverkehrsflächen erforderlich und sollen sich als unversiegelte Grünflächen darstellen. Mit dieser Festsetzung kann der Umsetzung des vormaligen Planungsrechts und damit einer zusätzlichen Versiegelung entgegengewirkt werden. Hiermit wird dem Schutzgut Boden Rechnung getragen.

6.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel der Schaffung eines fußgänger- und fahrradfreundlichen Quartiers sowie des der Vorhaben- und Erschließungsplanung zugrundeliegenden Planungskonzeptes. Dieses sieht eine Vernetzung und Einbindung des Quartiers in die Bestandsstrukturen vor, um möglichst kurze Wege und hohe Erreichbarkeiten zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Allgemeinheit, sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Erschließung der Reihenhäuser ausgehend von der der Straße Am Sportplatz sicherzustellen.

6.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen z.B. in Form von Schallimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Zur Beurteilung möglicher Belastungen durch Schallimmissionen wurde zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung (F 9206-2) durchgeführt. Dabei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Sportlärmimmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrsemissionen untersucht und bewertet. Für die Beurteilung der Verkehrsimmissionen und -emissionen wurden gemäß der geplanten Nutzung die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Für die Beurteilung des Sportlärms wurde auf die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) abgestellt.

Des Weiteren wurden vorhabenbezogen die geplanten Stellplätze und Tiefgaragenzu- und -ausfahrten untersucht. Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden hilfsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Verkehrslärm im Plangebiet

Die Berechnungen für die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (u.a. auch Geräusche im Zusammenhang mit der Müllabfuhr) zeigen, dass die Orientierungswerte

te der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in den Bereichen der Sandstraße (WA 2) und Am Sportplatz (WA 5) um 2 dB tags und um bis zu 4 dB nachts überschritten werden. Im restlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte eingehalten. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden am Ende des Kapitels zusammenfassend für alle Lärmimmissionen beschrieben.

Verkehrslärm im Umfeld des Plangebietes

Mit Umsetzung des Vorhabens sind zudem Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld möglich. Durch die vorliegende Planung betragen die Pegelerhöhungen im Bereich der Bebauung an der Sandstraße maximal 1,5 dB tags und nachts. An nahezu allen untersuchten Immissionsorten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) zur Tages- und Nachtzeit eingehalten. Am Sportplatz 8a, 9 und 15 ergeben sich Pegelerhöhungen und Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Nachtzeitraum. Hier liegen die planbedingten Pegelerhöhungen bei 0,1 dB(A). Die im Bestand vorliegenden Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts verändern sich hierdurch nicht. Lediglich an der Sandstraße 70 werden die Immissionsgrenzwerte von 49 dB (A) nachts planungsbedingt durch eine Erhöhung von 0,1 dB(A) überschritten. Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms unter Abwägungsgesichtspunkten hingenommen werden. Darüber hinaus kann eine Gefährdung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeschlossen werden, da die lärmkritischen Bereiche oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts deutlich eingehalten werden.

Sportlärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen des östlich gelegenen Sportplatzes auf das Plangebiet untersucht und bewertet. Dabei wurden die Schallemissionen durch die Simulation einer Nutzung des Spielfeldes und des Parkplatzes, sowie die Aufprallgeräusche der Ballauffangzäune im nördlichen Bereich der Sportanlage berechnet. Als schalltechnisch relevant, wurden für den Beurteilungszeitraum des Sportlärms Sonn- und Feiertage herangezogen.

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) kann bei Spielbetrieb an Sonn- / Feiertagen tags innerhalb und außerhalb der jeweiligen Ruhezeiten sowie nachts (nur Parkplatznutzung) im Bereich der Baugrenzen der Baufelder WA 1 und WA 2 eingehalten werden. Im Bereich der Baugrenzen der Baufelder WA 4 und WA 5 wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) bei Spielbetrieb an Sonn- / Feiertagen tags innerhalb und außerhalb der jeweiligen Ruhezeiten hingegen um 9 dB überschritten. Zum Nachtzeitraum (nur Parkplatznutzung) wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete in diesem Bereich des Plangebietes eingehalten. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber Sportlärm im Plangebiet erforderlich, die am Ende des Kapitels beschrieben werden.

Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

Zwar ist die Tiefgarage nicht als gewerbliche Anlage im Sinne der TA Lärm zu betrachten, jedoch ist grundsätzlich eine Beschränkung unvermeidbarer schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß nach dem Stand der Technik anzustreben. Durch die Nutzung der geplanten Tiefgaragen ergeben sich relevante Schalleinwirkungen auf die Bebauung im Plangebiet. Demnach werden im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) in der Nacht um maximal 5 dB(A) an den zur Tiefgaragenrampe nächstliegenden Fassaden überschritten. Die hierfür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden am Ende des Kapitels beschrieben.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Reduzierung der bestehenden Schallsituation sind aktive Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle grundsätzlich den passiven Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden vorzuziehen. Daher werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen für die geplante, schutzbedürftige Wohnnutzung festgesetzt.

Die Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 durch den Verkehrslärm in Höhe von bis zu 4 dB wird in die planerische Abwägung eingestellt. Aufgrund der direkten Lage zu den Straßen Am Sportplatz und Sandstraße und der Überschreitungen in allen Stockwerken ist aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar, da eine Schallschutzwand über die gesamte Höhe des Gebäudes gebaut werden müsste. Zudem stellt sich eine Schallschutzwand im Kosten-Nutzen-Aufwand als unverhältnismäßig dar.

Aktiver Schallschutz

Einhausung von Tiefgarageneinfahrten

Zum Schutz vor Lärm aus der Nutzung der Tiefgarage werden im Bebauungsplan Einhausungen der Tiefgarageneinfahrten festgesetzt. Die Innenwände und die Deckenunterseite der Tiefgaragenrampeneinhausung sind auf einer Länge von mindestens 5 m ab der straßenseitigen Öffnung schallabsorbierend auszuführen. Als Grundlage zur Definition der Anforderungen an die Überdachung und die absorbierende Auskleidung der Innenwände und die Deckenunterseite der Tiefgaragenrampe wird Bezug genommen auf die ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006). Die Überdachung muss absorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption“ der ZTV-Lsw 06 von DLa (Schallabsorption) > 4 ausgeführt sein. Die Überdachung und ihre Anschlüsse müssen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von DLR (Schalldämmung) > 24 dB aufweisen.

Die Tiefgaragenrampen sind mit einem ebenen Fahrbelag (z.B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fuge)) auszuführen, um Reibungsimmissionen auf ein Minimum zu reduzieren. Zudem sind Entwässerungsrinnen und Garagenrolltore von Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind unter Einhaltung des Stands der Lärminderungstechnik auszubilden.

Durch diese Festsetzung kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vor den geöffneten Fenstern schutzwürdiger Räume und zu der Nachbarschaft sichergestellt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV eingehalten werden.

Ausschluss offener Fenster

Durch die Nutzung des Sportplatzes kommt es an den östlichen Fassaden der Allgemeinen Wohngebiete zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Festsetzung auf Grundlage der Berechnungen zum Sportlärm gemäß Anlage 7 (hier Anlage 7.2) der Schalltechnischen Untersuchung getroffen. Daher erfolgt zum Schutz vor anlagenbezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen eine Kennzeichnung der betroffenen überbaubaren Grundstücksflächen bei freier Schallausbreitung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5, mit der Festsetzung, dass an den Fassaden mit Überschreitungen durch den Sportlärm schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern nicht zulässig sind.

Bei der Anordnung der Räume ist zu berücksichtigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts immer eingehalten werden, da nachts keine Sportnutzung vorliegen.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass bei schallabschirmender Wirkung der geplanten Bebauung offenbare Fenster in den zum Sportplatz abgewandten Bereichen ermöglicht werden können. Daher kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV eingehalten werden. Öffenbare Fenster sind dann zulässig, wenn bauliche oder technische Vorkehrungen (z.B. Prallscheiben) angebracht werden, die eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters, sicherstellen können.

Sollte sich die Schallsituation durch die Aufgabe der Sportnutzung ändern, besteht im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit nachzuweisen, dass geringere Schallschutzanforderungen gelten.

Ausnahmen

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Schallschutznachweis auf Grundlage der konkreten Hochbauplanung zu erbringen. Wenn durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund einer geänderten Schallsituation (Abschirmung, Aufgabe der Sportnutzung, o.ä.) dauerhaft sichergestellt wird, dass an den Fassaden in den gekennzeichneten Flächen die Anforderungen der 18. BImSchV und der TA Lärm nicht überschritten werden, kann von den Festsetzungen zur Einhausung der Tiefgarageneinfahrten und dem Ausschluss offenbarer Fenster abgewichen werden. Diese Festsetzung sorgt dafür, dass langfristig keine unnötigen Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden müssen, wenn sich die Situation geändert haben sollte.

Passiver Schallschutz

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 erfüllen. Im Bebauungsplan werden demnach dB-scharf die maßgeblichen Außenlärmpegel als Isophonenlinien zeichnerisch festgesetzt. Hierfür wurden in der schalltechnischen Untersuchung die maximalen Außenlärmpegel für den Tages- und Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung für alle Geschosse für eine Betrachtung des schlechtesten Falls (Worst-Case-Betrachtung) ermittelt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus den um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegeln und stellen den Bemessungswert für den baulichen Schallschutz dar.

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ergibt sich aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem Korrekturwert. Der Korrekturwert gibt Aufschluss über den maximal zulässigen Innen-

raumpegel in Abhängigkeit von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes. Der Korrekturwert stellt sich in Abhängigkeit zur Raumart und gemäß DIN 4109 entsprechend dar:

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	La - 30	La - 35

Im Plangebiet ergeben sich bei freier Schallausbreitung maßgebliche Außenlärmpegel von 67 dB(A) tags und von 63 dB(A) nachts im Bereich der Sandstraße und in Richtung Sportplatz. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile der Wohnnutzung liegt dadurch bei $R'_{w,ges} = 37$ dB tags bzw. $R'_{w,ges} = 33$ dB nachts. An allen weiteren Fassaden liegen geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile vor.

Die konkreten Anforderungen sind innerhalb eines Schallschutznachweises gemäß DIN 4109 gesondert zu ermitteln.

Lüftungseinrichtungen

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämpfte Lüftungen zum Schutz der Nachtruhe. Aufgrund der heute vorhandenen, aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d. h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster durchgeführt werden. Für Schlafräume kann nachts aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde.

Dies betrifft bei freier Schallausbreitung den zur Sandstraße nächstgelegenen Baukörper (Immissionsort 06 -08 und 21 – 23). Hier sind für geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen. An den übrigen Gebäuden sind keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Ausnahmen

Da im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine freie Schallausbreitung für die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß ausreichend. Des Weiteren sind gemäß schalltechnischer Untersuchung an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen. Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigen jedoch den jeweils höchsten anzunehmenden Beurteilungspegel im lärmintensivsten Geschoss bei freier Schallausbreitung. Daher wird festgesetzt, dass von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden darf, soweit im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (Januar 2018) vorliegt und somit geringere Anforderungen ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies betrifft die passiven Schallschutzmaßnahmen

zum erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile und das Erfordernis von Schalldämmlüftern für Schlafräume und Kinderzimmer.

6.10. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes und aus stadtökologischen Gründen sind eine starke Durchgrünung im Bebauungsplangebiet und die Begrünung baulicher Anlagen vorgesehen und dezidiert festgesetzt. Gerade im innerstädtischen Bereich hat dies großen Einfluss auf das örtliche Stadtklima, die Lufthygiene und die Aufenthaltsqualität im Gebiet.

Entsprechend sind die unbebauten Grundstücksflächen unversiegelt anzulegen und zu unterhalten. Der dauerhafte Unterhalt der Flächen soll weiterhin dazu führen, dass die Attraktivität der Grundstücksflächen aufrechterhalten wird. Hierdurch kann einer nicht notwendigen Versiegelung des Bodens entgegengewirkt und ein durchweg grünes Quartier garantiert werden. Die Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke beeinflusst das Mikroklima positiv, ein wasseraufnahmefähiger Boden wirkt sich günstig auf die Leistungsfähigkeit und gewässerökologische Verträglichkeit der Niederschlagswasserentsorgung sowie die Grundwasserneubildung aus. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 5 sind die Tiefgaragen mit einer mindestens 0,6 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu überdecken. Dies verbessert das Mikroklima und ist unter den Gesichtspunkten eines optimierten Wasserhaushaltes (Rückhaltung von Niederschlagswasser) als positiver Einfluss auf die Belange von Natur und Landschaft zu verstehen. Die Substratstärke ist so gewählt, dass insgesamt ein gesundes Pflanzenwachstum möglich ist. Von der Begrünung der Tiefgaragen ausgenommen sind Flächen von zulässigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel Terrassen, Wege, und Zufahrten. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bäume ausreichend Bodensubstrat auch für die zukünftige Entwicklung zur Verfügung haben und eine entsprechende langjährige Erhaltung gesichert ist. Das Tiefgaragensubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

Die intensive Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zukünftig zunehmende Starkregenereignisse Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung zu treffen. Die im Vergleich zur Dachflächenbegrünung erhöhten Aufbaustärken für die Substratauflagen tragen auch dem Umstand Rechnung, dass für die Errichtung von Tiefgaragen im Plangebiet eine erhöhte Verdichtung (Überschreitung GRZ bis 0,8) zugelassen wird. Insgesamt wird somit ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet geleistet.

Darüber hinaus sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie die Garagen- und Carportdächer mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer mindestens 0,3 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht auszuführen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind verglaste Flächen, untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten, sowie sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind auf Flachdächern von Hauptgebäuden mit einer Dach-

neigung von bis zu 15°, sowie Garagen und Carports mit einer mindestens extensiven Dachbegründung von mindestens 0,1 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht auszustatten. Auch diese Dachbegründung hat einen positiven Einfluss auf das Retentionsvermögen sowie einer Verbesserung des Mikroklimas. Die Begrünungsmaßnahmen mindern den Wärmespeichereffekt und reduzieren die Wärmerückstrahlung der jeweiligen baulichen Anlagen. Zudem ermöglichen diese Festsetzungen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und damit verbunden eine Verdunstung vor Ort.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ insgesamt mindestens zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind, sodass unter Berücksichtigung der vorgenannten Begrünungsmaßnahmen ein ansprechendes Stadtbild entsteht.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen unterstützt eine Strukturierung der Straßenraumgestaltung und trägt zur Verschattung der Verkehrsflächen bei. Als Bäume sind hochstämmige Laubbäume mit einer Mindestqualität viermal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, mind. 1,8 m Stammhöhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein substratgefülltes Wurzelkammersystem mit mindestens 12 m³ Volumen mit umlaufendem Wurzelschutz vorzusehen. Für alle Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

Im Norden des Plangebiets werden drei Bäume (Esche, Rubinie, Birke) zum Erhalt festgesetzt. Durch den Erhalt der Bäume kann nicht nur eine Begründung im Bereich des Spielplatzes, sondern auch die Abschirmung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Grundstücken sichergestellt werden. Sollte ein Abgang der Bäume, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, erfolgen, ist der Ersatz gemäß Pflanzliste auszuführen. Die Qualität der Ersatzpflanzung ist nach der gültigen Baumschutzsatzung auszuführen. Der Ersatzstandort der Baumpflanzung darf gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abweichend von den festgesetzten Standorten neu gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Anpflanzung gewahrt bleibt. Durch diese Ausnahme kann der bestmögliche Standort für eine Neupflanzung, bei flexibler Gestaltung, bestimmt werden.

Mit Umsetzung der Planung werden auch vorhandene Bäume überplant. Die notwendigen Baumfällungen müssen nach der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Monheim am Rhein möglichst auf dem Gebiet kompensiert werden. Die hierfür vorgesehenen Baum- und Straucharten einschließlich der Mindestanforderungen sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann insgesamt ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Neubebauung erzielt werden.

6.11. Höhenlage des Geländes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Mit Umsetzung des Vorhabens ist eine Überarbeitung der Geländehöhe im Plangebiet erforderlich, um die Entwässerung des Plangebietes zu ermöglichen und dabei homogene Übergänge im Einklang der umliegend vorgefundenen Topographie planungsrechtlich vorzubereiten.

Die planungsrechtliche Vorbereitung der Geländemodellierung erfolgt durch die Eintragung von Höhenpunkten in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) in der Planzeichnung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 3). Zwischenhöhen sind durch Interpolation der festgesetzten Geländehöhen selbst und durch Interpolation der festgesetzten Geländehöhen mit den im Bereich der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze vorliegenden

Bestandshöhen zu ermitteln. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass überwiegend ein sanfter Übergang zu den angrenzenden Bestandsgrundstücken erfolgt. Lediglich an der Grundstücksgrenze im Übergang zum Grundstück mit der Flurstücksnummer 163 zeigt sich zwischen den Bestandshöhen und den festgesetzten Planhöhen ein Höhenunterschied von bis zu maximal 0,9 m.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die geplante Erschließungsstraße und damit auch die an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans um bis zu 0,9 m im Falle der Erschließungsstraße und um bis zu rund 1,0 m im Falle der Grundstücke über der bestehenden Geländeoberfläche errichtet werden, um eine sachgerechte Entwässerung der Straße und der privaten Grundstücke gewährleisten zu können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 ist die Geländeoberfläche die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt oder im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche. Mit der Festsetzung mehrerer Geländehöhen im Bebauungsplan sind diese Höhen als unterer Bezugspunkt für die Abstandsflächenberechnung heranzuziehen.

Hierdurch ergibt sich, dass innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend an das Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer 163 eine Grenzgarage möglich wäre, deren maximale Gebäudehöhe bis zu rund 4 m über Bestandsgelände (jedoch nur 3 m über Plangelände) liegen könnte, ohne dass Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück fallen. Die Vorhabenplanung – festgelegt im Vorhaben- und Erschließungsplan – sieht eine Grenzgarage mit einer Höhe von 2,55 m vor, diese liegt rund 2,6 m über Plangelände, jedoch rund 3,6 m über Bestandsgelände. Durch die Festsetzung zur Höhenlage des Geländes kann gewährleistet werden, dass die im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 geplante Grenzgarage, keine Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer 163 wirft.

Bei der Berechnung der Abstandsflächen auf dem Bestandsgelände (unterer Bezugspunkt) liegt teilweise eine geringfügige Überdeckung der Abstandsflächen für die vorhabenbezogene Bebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 vor. Durch die Festsetzung der Höhenlage des Geländes ergibt sich weiterhin auch auf dem Plangrundstück selbst im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 die Notwendigkeit, die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf die festgesetzte Geländehöhe zu beziehen. Dadurch können auch hier Gebäude mit der vorgesehenen baulichen Höhe errichtet werden, ohne dass sich die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überlagern. Dies wäre ohne die Festsetzung der neuen Geländehöhe nicht der Fall, da bei einem Bezug der Abstandsflächenberechnung auf das Bestandsgelände zur geplanten Gebäudehöhe auch der Höhenunterschied zwischen Plan- und Bestandsgelände bei der Bestimmung der baulichen Höhe des Gebäudes in die Berechnung einzubeziehen wäre.

Im Bebauungsplan wird in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und zur Umsetzung einer sachdienlichen Entwässerung die Festsetzung der geplanten Geländehöhe getroffen. Durch die Festsetzung der Geländehöhe ist eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Nachbargrundstücken nicht zu erkennen. Die zulässige Erhöhung des Geländes sowie die damit einhergehenden zulässigen Höhen baulicher Anlagen führen zu keinen unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der gesunden wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere auch nicht in Bezug auf die Faktoren Besonnung, Belichtung und Belüftung.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW 2018 bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neue Höhenlage anzuwenden.

~~Mit Umsetzung des Vorhabens ist die Geländestruktur im Plangebiet zu überarbeiten, um insbesondere homogene Übergänge im Einklang der umliegend vorgefundenen Topographie zu ermöglichen und das Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten.~~

~~Die planungsrechtliche Vorbereitung der Geländemodellierung erfolgt durch die Eintragung von Höhenpunkten in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) in der Planzeichnung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 5). Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.~~

~~Eine sensible Entwicklung zu den Nachbarn kann durch die Festsetzung der Höhenpunkte gewährleistet werden. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die geplante Erschließungsstraße und damit auch die angrenzenden Nachbargrundstücke bis 0,9 m über der bestehenden Geländeoberfläche errichtet werden, um eine sachgerechte Entwässerung der Straße und der privaten Grundstücke gewährleisten zu können.~~

~~Durch die Festsetzung der Geländehöhe ist einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Nachbargrundstück nicht zu erkennen.~~

~~Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neue Höhenlage anzuwenden.~~

6.12. Örtliche Bauvorschriften

(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Dabei werden die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen. Um eine einheitliche Gestaltung der Farb- und Materialgebung unabhängig von den Darstellungen in den Ansichten zu gewährleisten, werden als ergänzende Festsetzung die Farbtöne der Putz- und Klinkerfassade im herstellerunabhängigen „Natural Color System“ (NCS) aufgenommen.

Der Anteil von Klinker an der Gesamtfassade der Mehrfamilienhäuser muss gemäß den Ansichten des Bebauungsplans mindestens 60 % betragen, der Klinkeranteil der Reihenhäuser und Doppelhäuser mindestens 10%. Die Fassadengestaltung ist allseitig auszuführen und gemäß den Ansichten auf dem Bebauungsplan horizontal zu gliedern. Die Staffelgeschosse werden in Putz gestaltet.

Der Anteil der Fassadenfläche bemisst sich abzüglich der Fassadenöffnungen.

Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Neigung von bis zu 15° auszubilden. Satteldächer sind mit einer Neigung von 15° bis 45° auszubilden.

Die Verwendung glasierter oder glänzender Dacheindeckungen (z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Dachplatten) ist unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern und sichtundurchlässigen Zäunen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände in Form von Mauern mit einer Länge von maximal 3,0 m. Sichtdurchlässige Zäune sind ausschließlich in Verbindung mit Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel, eines durchgrünten und geordneten Quartiers verfolgt. Gleichzeitig kann dadurch eine Abschirmung von privaten Außenbereichen erfolgen.

Zur besseren Einsehbarkeit der Verkehrswege und der einheitlichen und offenen Gestaltung des Quartiers sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Gehwegen nur in einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen wird zur ausreichenden Abschirmung der übrigen Grundstücksbereiche und zwischen den privaten Gärten eine Einfriedungshöhe von maximal 1,80 m ermöglicht. Terrassentrennwände dürfen darüber hinaus auch maximal 2,0 m hoch sein.

Standorte für bewegliche Abfallbehälter

Die Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken (standortgerechte Laubgehölze) allseitig einzugrünen. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Wilderung von Vögeln ausgeschlossen wird und zugleich eine vollständige Abdeckung von oben ein ansehnliches Erscheinungsbild erzeugt.

Alternativ sind die Standorte für Abfallbehälter in einer der Fassadenfarbe entsprechenden Farbgebung einzuhausen. Dadurch sind beispielsweise Stabgitterzäune mit Flechtbändern nicht zulässig.

6.13. Kennzeichnung

Altlasten

Nach den Ergebnissen der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet eine ehemalige Geschützstellung mit der Verzeichnisnummer 35264_13 Mo. Ein Ausschluss von möglichen Bodenveränderungen durch die ehemalige Nutzung (Schwermetalleintrag durch z.B. Munition) ist nicht möglich.

Vor Aufnahme der geplanten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, dürfen in den oberen 0,3m der nicht bebauten oder versiegelten Flächen nur natürliche, nicht nachteilig veränderte Böden vorhanden sein, die die Prüfwerte der jeweiligen Nutzung (Wirkungspfad Boden-Mensch - direkter Kontakt) der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) in der jeweils gültigen Fassung einhalten. Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. im Vorfeld vor Eingriffen in den Boden ist hierzu die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

6.14. Hinweise

6.14.1. Artenschutz/Bauzeitenbeschränkung/Vogelschlag

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02 des Folgejahres zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnitthuthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.

- Zum Schutz von Brutvögeln sind die Gebäude außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres abzubrechen. Ist dies nicht möglich, sind die Gebäude vorab fachgutachterlich auf einen Besatz zu kontrollieren.
- Zum Schutz von Fledermäusen sind die bestehenden Wohngebäude (Flurstück 481) vor Beginn der Abrissarbeiten fachgutachterlich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf einen Besatz zu kontrollieren.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.
- Die Beleuchtung des Plangebiets sollte möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend vermieden wird. Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Stellplätzen mit LED-Beleuchtung mit warmweißer Lichtfarbe (bis 2.700 Kelvin) zu versehen.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen.

6.14.2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 bzw. der Stadt Monheim als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind unverändert zu erhalten.

6.14.3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). Eine Überprüfung der Verdachtsflächen im durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewiesenen Bereich im Süden des Plangebietes ist erforderlich. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

Sind im Übrigen bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 – 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW 2018 sind zu beachten.

6.14.4. Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April

2005). In der DIN 4149: 2005 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6.14.5. Bodenschutz/Geländeauffüllung

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6.14.6. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die Gutachten, auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Monheim am Rhein, Rathausplatz 2 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

7. Umweltprüfung

7.1. Umweltauswirkungen

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB ist damit nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Rahmen der Bauleitplanung dennoch betrachtet und berücksichtigt.

7.1.1. Schutzgut Flächenverbrauch/Boden

In der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann, abrufbar über das Geoportal des Kreises Mettmann, wird im Untersuchungsgebiet nach Angaben des Geologischen Dienstes NRW Untersuchungsgebiet der Bodentyp der Braunerde (L4906_B8411) als dort vorkommend angegeben. Die Schutzwürdigkeit der Böden wird als tiefgründige Sand- und Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte beschrieben.

Das natürliche Bodengefüge im Plangebiet ist in weiten Teilen nicht mehr vorhanden. Im Zuge der anthropogenen Überformung des Plangebietes erfolgte bereits eine starke menschliche Einflussnahme. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist bereits durch die vorhergegangene Nutzung eines gewerblich genutzten Fisch-Delikatessen-Betriebs mit mehreren teils großen Nebenanlagen in weiten Teilen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen können somit nicht mehr in Gänze wahrgenommen werden.

Grundsätzlich entspricht die Planung dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB und ist als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zu bewerten.

Im Planungsgebiet liegen Hinweise für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). Eine Überprüfung der Verdachtsflächen im durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewiesenen Bereich im Süden des Plangebietes ist erforderlich.

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen im Planungsgebiet keine Hinweise für das Vorhandensein von Bau- oder Bodendenkmälern vor. Es gelten die allgemeinen Hinweise nach §§ 15 und 16 DSchG NRW (Veränderungsverbot, Anzeigepflicht).

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen Hinweise zu Altlasten vor. Den Ergebnissen der multitemporalen Luftbild und Kartenauswertung des Kreises Mettmann zufolge, befindet sich im südlichen Teilbereich des Plangebiets eine ehemalige Geschützstellung mit der Verzeichnisnummer 35264_13 Mo. Ein Ausschluss von möglichen Bodenveränderungen durch die ehemalige Nutzung (Schwermetalleintrag durch z.B. Munition) nicht möglich ist. Vor Aufnahme der geplanten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, dürfen in den oberen 0,3m der nicht bebauten oder versiegelten Flächen daher nur natürliche, nicht nachteilig veränderte Böden vorhanden sein.

Die Stadt Monheim am Rhein befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Bei einer Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.1.2. Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich der Stadt Monheim am Rhein. Entsprechende hohe Versiegelungsraten, Wohn- und Gewerbebebauung und Grünstrukturen der Siedlungsbiotope prägen hier den Raum. Durch den Bebauungsplan wird keine erhebliche Veränderung dieses urban geprägten Bereichs vorbereitet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft- und Ortsbild ist aufgrund der ansprechenden Architektur nicht zu befürchten.

7.1.3. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt sind vornehmlich auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen sowie Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt zurückzuführen. Darüber hinaus ist die Freizeit- und Erholungseignung eines Gebietes ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch.

Im Bebauungsplan sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass unter anderem schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In erster Linie gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. Ferner wurde die immissionsschutzrechtliche Situation der benachbarten Sportstätte im Rahmen eines Schallgutachtens begutachtet, um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets einzuhalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Lärm und Licht

Der vorhandene Straßenverkehr im Grenzbereich zum Plangebiet verursacht Lärm- und Lichtemissionen, welche negative umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch mit sich bringen können. Durch die geringe Verkehrsbelastung und die Art der Straßenbeleuchtung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gegenüber den Auswirkungen durch den Sportlärm und dem Verkehrslärm, der innerhalb des Plangebiets im Bereich der Zufahrten zu den Tiefgaragen erzeugt wird, können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Kapitel 6.9¹¹, ausreichende Maßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet und in dessen Umfeld sichergestellt werden. Weiterhin wird durch die Planung und den in Kapitel 6.1¹² der Begründung ausgeführten Festsetzungen, eine Veränderung der Höhenlage des Geländes vorbereitet. Vor dem Hintergrund der nur geringen Anpassung der Geländehöhen von planungsrechtlich maximal 0,9 m im Gegenüber zu Nachbargrundstücken ist einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundstücken außerhalb des Plangebietes nicht zu erkennen. Auch ist nicht erkennbar, dass sich hieraus eine unverhältnismäßige Einsehbarkeit in Nachbargrundstücke ergibt. Nachbarn steht es frei die Einsehbarkeit auf ihrem eigenen Grundstück beispielsweise durch die Anpflanzung von Bäumen zu beschränken.

Damit sind keine wesentlichen Auswirkungen durch Lärm und Licht/Einsehbarkeit auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung zu erwarten.

Freizeit- und Erholung

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet mit der Nähe zum Rhein, dem Greisbachsee, der östlich angrenzenden Sportstätte und der geringen Entfernung zum Übergangsbereich der Siedlung in die unbeplanten Freiflächen ist die Freizeit- und Erholungseignung für den Menschen in Bezug auf die naturnahe Erholung als positiv hervorzuheben. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Greisbachsee, welcher fußläufig zu erreichen ist. In weniger als 600 m Entfernung befindet sich der Rhein mit Auenufern sowie südlich des Plangebiets der Monheimer Rheinbogen.

Verkehr

Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Sandstraße sowie der Straße Am Sportplatz wird das Plangebiet zweiseitig von Verkehrsstraßen umschlossen, sodass bereits im Bestand Verkehrslärmimmissionen auf das Untersuchungsgebiet einwirken. Die Sandstraße und die Straße Am Sportplatz fungieren nicht als übergeordnete Verbindungs- oder Sammelstraße; zudem ist die Sandstraße als Fahrradstraße klassifiziert. Die Verkehrsbelastung auf der Sandstraße und der Straße Am Sportplatz sind als moderat einzustufen. Und auch zu Zeiten von hohen Besucheraufkommens der Sportstätte wird diese von Osten von der Baumberger Chaussee über die Sandstraße erschlossen. In erster Linie ist der Quell- und Zielverkehr der vorhandenen Bebauung und Nutzung zu benennen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die hier zu verwirklichende Wohnbebauung und der damit verbundenen zusätzlichen Immissionen durch die Tiefgaragenzufahrten und Garagen, die Carports sowie die Stellplätze durch Anwohner- und Besucherverkehr ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen als plangebietsverträglich einzustufen.

Störfallbetriebe

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen. Es sind somit keine Auswirkungen im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. der Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigen.

Die geplanten Nutzungen liegen folglich nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs, sodass es hierzu keiner Regelung auf Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes bedarf.

7.1.4. Schutzgut Klima und Luft

In der Klimatopkarte des LANVU wird das Plangebiet dem Stadtrandklima im Übergang zum Vorstadtklima zugeordnet. In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet sind die Flächen des Greisbachsees und des Rheins dem Gewässer- und Seenklima zuzuordnen.

Die klimatischen Rahmenbedingungen im Plangebiet sind aufgrund der Lage inmitten des verdichteten Siedlungskerns, der Verkehrsbelastung der umgebenden Erschließungsstraße und des geringeren Grünflächenanteils als stark vorbelastet einzustufen. Dies ist vor allem auf den teils hohen Versiegelungsgrad sowie den damit verbundenen hohen Oberflächenabfluss zurückzuführen. Das Plangebiet besitzt nur eine eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktion. Die lufthygienische Situation wird durch den Straßenverkehr sowie durch die Hintergrundbelastung durch Gewerbe- und Industriebetriebe in der Umgebung des Plangebiets bestimmt.

Aufgrund der Nähe zu ausgeprägten Flächen des Gewässer- und Seenklimatops und dessen bedeutsamen Funktion als Frischluft- und Kaltluftproduzent ergeben sich klimatisch günstige Einflüsse auf das Plangebiet, die die Belastungssituation des Stadtrandklimas abmildern und als Frischluftschneisen hin zur geplanten Bebauung ausbilden.

Durch die geplanten Gebäude werden keine Frischluftleitbahnen in ihrer Funktionsweise negativ beeinträchtigt.

Im Rahmen der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

7.1.5. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiets.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Hochwassergefahrenkarten NRW zeigen, dass im Falle aller aufgezeigten Hochwasserereignisse (HQ häufig, HQ 100, HQ extrem) das Plangebiet nicht ~~überschwemmt wird betroffen ist~~ (Stand November 2019, Blatt: B080, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses). Die westlich des Plangebiets befindlichen Rheinauen sind als Überschwemmungsgebiet festgesetzt; die Entfernung zum Plangebiet beträgt jedoch über 250 m.

Im Rahmen von Starkregenereignissen können sich im Bestand im Plangebiet teilweise Wassertiefen von ~~Durch Starkregen bedingte Überschwemmungen belaufen sich, wie in Kapitel 4.2 dargestellt, auf bis zu~~ von ca. 120 cm ergeben (siehe Kapitel 4.2). Das Plangebiet ist im Bestand insbesondere auf dem westlichen Flächen ~~schon~~ bereits großflächig versiegelt. Mit Umsetzung der Planung werden hier private Hausgärten entstehen, die eine Versickerung anfallender Niederschläge auf den privaten Grundstücken auch unter Berücksichtigung einer Errichtung von Rigolen ermöglichen. Im östlichen Plangebiet wird sich der Versiegelungsgrad mit Umsetzung der Planung im gegenüber zur Bestandssituation erhöhen. Jedoch werden auch hier private unversiegelte Freibereiche verbleiben, in denen eine Versickerung anfallender Niederschlagsmengen möglich ist. In einzelnen Bereich wird es durch eine Veränderung der Bebauung und durch Geländemodellierungen zu einer Verschiebung der ~~wodurch höhere Überflutungstiefenbereiche~~ im Falle von Starkregenereignissen kommen. Durch bauliche und technische Maßnahmen wie Geländeänderungen (z.B. Gefälle

der Erschließungsstraße, Errichtung von Mulden im Bereich privater Grundstücke, Errichtung von Rigolen) kann jedoch sichergestellt werden, dass anfallende Wassermengen im Plangebiet verbleiben. Eine Beeinträchtigung durch Starkregen kann mit Umsetzung der Planung somit ausgeschlossen werden ~~durch Starkregen ausgeschlossen werden können~~. Zugleich werden mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ~~umfassende~~ Maßnahmen zur Retention des Wassers vor Ort getroffen. ~~Insgesamt Dadurch~~ sind keine wesentlichen Auswirkungen durch Starkregen zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich keine dauerhaften oder temporären Oberflächengewässer, auch befindet sich das Plangebiet nicht in einer festgesetzten oder geplanten Wasserschutzzone. Der Boden-Wasserhaushalt ist aufgrund der bestehenden Versiegelung bereits eingeschränkt. Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes der Bezirksregierung Köln und Düsseldorf.

Bei einer Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

7.1.6. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Bebauungsplanverfahren liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe 1 vor. Die ASP wird durchgeführt, um festzustellen, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden.

In der Vorprüfung wurde untersucht, ob planungsrelevante Arten des Messtischblattes 4907 vorkommen könnten. Es handelt sich hierbei um Arten der offenen und halboffenen Kulturlandschaften und großflächigen Parklandschaften, die in städtischen Lebensräumen selten sind oder diese in Gänze meiden, um Arten mit einer hohen Bindung an Gewässer und Auenstrukturen sowie Arten der Wälder und größerer Gehölzstrukturen.

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 03.05.2021 wurde das Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung auf ein mögliches Vorkommen von (planungsrelevanten) Tierarten untersucht. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Begehung konnten keine planungsrelevanten Arten bzw. Indizien im Gebiet nachgewiesen werden. Es konnte nur ein Vorkommen von Vögeln aus der Gruppe der „Allerweltsarten“ beobachtet bzw. verhört werden. Im Fall einer Betroffenheit dieser Arten liegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vor, da die lokale Population nicht erheblich gestört wird und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Da diese Tiere in der Regel eine gute Anpassungsfähigkeit haben und in der näheren Umgebung des Plangebietes geeignete Ausweichhabitate gegeben sind, kann bei Einhaltung der Rodungszeiten das Eintreten von Verbotstatbeständen für den Bereich der Gehölze ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Fledermäusen kann im Untersuchungsgebiet und seiner näheren Umgebung grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der bedingt geeigneten Hangplätze wird eine Quarterisnutzung durch Fledermäuse als unwahrscheinlich klassifiziert.

Als planungsrelevante Amphibienart ist auf dem Messtischblatt 4907 auch die Kreuzkröte aufgeführt. Da sich in der unmittelbaren Umgebung keine Fließ- oder Stillgewässer befinden, fehlt die notwendige Habitatausstattung. Dies gilt auch für die Zauneidechse, die als planungsrelevante Reptilienart im Plangebiet keine Habitatsmerkmale aufweist.

Eine Begutachtung des Wohngebäudes „Am Sportplatz 20 und 20a“ sowie des dazugehörigen Gartenbereichs hat nicht stattgefunden, da dieser Bereich zum Zeitpunkt der Kartierung außerhalb des Geltungsbereichs lag. Da infolge der Anpassung des Geltungsbereichs

das Wohngebäude „Am Sportplatz 20 und 20a“ im Rahmen der Ortsbegehung nicht begutachtet werden konnte, kann eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht pauschal ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Gebäude vor dem geplanten Abriss auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang sowie das allgemeine Vorgehen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.

Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in der ASP 1 demnach die folgenden verbindlichen Maßnahmen formuliert:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnitthuthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen.
- Zum Schutz von Brutvögeln sind die Gebäude außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres abzubrechen. Ist dies nicht möglich, sind die Gebäude vorab fachgutachterlich auf einen Besatz zu kontrollieren.
- Zum Schutz von Fledermäusen sind die bestehenden Wohngebäude (Flurstück 481) vor Beginn der Abrissarbeiten fachgutachterlich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf einen Besatz zu kontrollieren.

Zusätzlich zu den verbindlichen Maßnahmen wird empfohlen, die Beleuchtung des Plangebietes möglichst gering zu halten und auf die Wahl und Abstrahlung der Beleuchtung zu achten und größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 74B „Eschenweg“ keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP 2) oder ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG sind für das weitere Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Über die ASP hinaus werden im Plangebiet drei wertvolle Bäume auf den privaten Flächen zum Erhalt festgesetzt. Die übrigen im Plangebiet bestehenden Bäume sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Dennoch müssen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsverfahrens voraussichtlich 20 satzungsrelevante Bäume, überplant werden. Gemäß der Baumschutzsatzung werden dadurch insgesamt 40 Ersatzpflanzungen erforderlich. Durch die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Monheim am Rhein und den geplanten Ersatzpflanzungen kann den Belangen des Baumschutzes umfassend Rechnung getragen werden.

Bei Durchführung der Planung und unter Berücksichtigung der von der ASP 1 vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

7.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter oder sonstigen schutzwürdigen Sachgüter. Es sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

7.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch den Bebauungsplan werden zum aktuellen Kenntnisstand keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind. Folglich kann das Vorhaben zum aktuellen Stand als umweltverträglich eingeschätzt werden. Weitere Ergebnisse zu den Umweltauswirkungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzt und berücksichtigt.

7.2. Anderweitige Planungsvarianten

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung des Siedlungsbestandes zwischen der Sandstraße und der Straße Am Sportplatz. Entsprechend besteht räumlich keine anderweitige Planungsvariante.

Als Planungsvariante kann die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrachtet werden. Der Verzicht der Planung würde bedeuten, dass die vorliegende Fläche nicht umgestaltet und städtebaulich aufgewertet werden würde. Die aktuelle geringe Nutzung der Fläche und ein ungeordnetes Siedlungsbild in diesem Bereich würde demnach weiterhin fortbestehen. Der Wohnungsdruck auf die Stadt Monheim am Rhein bleibt zugleich bestehen, wodurch an anderer Stelle Nachverdichtungspotentiale aktiviert und gegebenenfalls sogar neue Wohnbauflächen im Außenbereich ausgewiesen werden müssten.

8. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Plangebiet wurde bereits vor dem 01.01.1996 erstmals befestigt, bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge im Sinne von § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) findet somit gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW) keine Anwendung.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung wird das Plangebiet an die bestehende Kanalisation in der Sandstraße und der Straße Am Sportplatz angeschlossen. Die Grundstücke im Bebauungsplan 74B „Eschenweg“ sind im Generalentwässerungsplan mit einem Versiegelungsgrad von 45% berücksichtigt. Bis zu diesem Versiegelungsgrad sind die Dachflächen und befestigten Flächen gem. Grundstücksentwässerungssatzung (Anschluss- und Benutzerverzwang) an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen. Insbesondere durch die Festsetzung, dass die Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden können, wird der berücksichtigte Versiegelungsgrad in allen allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) überschritten.

Mit den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und der Überbauung der Grundstücke können einige Maßnahmen zur Regenrückhaltung geleistet werden. So ist z.B. vorgesehen, die Tiefgaragendecke sowie die Dächer der Gebäude intensiv zu begrünen, sodass durch das Retentionsvermögen der Dachflächenbegrünung ein positiver Beitrag in Bezug auf die Auslastung des Kanalnetzes zu erwarten ist. Das Entwässerungskonzept sieht zudem eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers vor.

Vor dem Hintergrund der unter Kapitel 4.2 Hochwasserschutz dargelegten Wasserstände im Falle von Starkregenereignissen (Wassertiefen von ca. 20 cm) und den in Kapitel 7.1.5 dargelegten Auswirkungen der Planung sind im Rahmen der Vorhabenumsetzung technische und / oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, um ein schadloses Zurückhalten von Oberflächenwasser im Plangebiet sicherzustellen. Hierzu sieht der Bebauungsplan eine Geländemodellierung so vor, dass auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagsmengen

im Plangebiet verbleiben und angrenzende Bestandsgrundstücke von ablaufenden Wassermengen auch im Falle von Starkregenereignissen nicht betroffen sind.

Im Bereich betroffener privater Grundstücke ist durch Maßnahmen wie beispielsweise die Errichtung von Mulden und Rigolen sowie durch die Modellierung des Geländes sicherzustellen, dass an das Plangebiet angrenzende Nachbargrundstücke nicht durch den Ablauf von im Plangebiet anfallenden Niederschlägen beeinträchtigt werden. Die detaillierte Ausführung der Grundstücksentwässerung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

Eine weitere Konkretisierung der Entwässerungskonzeption erfolgt im Rahmen der späteren Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung.

Sollte das Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Kreis Mettmann einzuholen.

Löschwasser

Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann gewährleistet werden, dass eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser gegeben ist. Das Verbandswasserwerk Langenfeld Monheim GmbH & Co. KG bestätigt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 74B eine Feuerlöschwassermenge von 96 m³/h für den Grundsatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden und Leitungsträgern abzustimmen.

9. Verfahren

§ 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als sogenannter "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt, da er dazu dient, bestehende, bereits bebaute Flächen sowie Flächen mit einem Nachverdichtungspotenzial in zentraler Lage einer sinnvollen und nachhaltigen Revitalisierung zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgerichtig werden von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Obgleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet

werden kann, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Bewertung der Umweltauswirkungen sowie eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten und eine Begehung des Geländes durchgeführt. Dadurch können die Umweltbelange im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden und auch mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt und geprüft werden, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr am 19.05.2022 gefasst. Zugleich wird in dieser Sitzung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darf auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung soll in diesem planverfahren aber dennoch nicht verzichtet werden, um eine qualitätsvolle Planung gewährleisten zu können.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 11.08.2022 im Rahmen einer Bürgerinformation statt.

Seitens der Bürgerschaft wurden die geplanten Höhen der Mehrfamilienhäuser thematisiert, die sie sich nicht in die vorhandene größtenteils zweieinhalb geschossige Umgebung einfügen. Bedenken wurden auch hinsichtlich der geplanten Dichte geäußert und dass deswegen viele große Bäume gefällt werden müssen. Daraufhin wurde ausgeführt, dass die Stadt sich wegen des enormen Wohnraumbedarfes zum Ziel gesetzt hat ein möglichst großes Wohnangebot zu schaffen und dafür alle Nachverdichtungsmöglichkeiten nutzen wird. Um nachzuweisen, dass die bestehenden Gebäude keine wesentlichen Nachteile durch die neuen Häuser zu erwarten haben, wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Weiterhin wird dargelegt, um flächensparend zu bauen und verantwortungsvoll mit der Ressource Boden umzugehen, möglichst der Innenbereich nachverdichtet wird, so dass das Fällen von Bäumen nicht auszuschließen ist. Über die städtische Baumschutzsatzung ist die Pflicht zum Ersatz wegfallender Bäume geregelt.

Aus der Bürgerschaft kam die Frage auf, wieviel Stellplätze wo geplant sind. Es wurde ausgeführt, dass oberirdisch ca. 11 Stellplätze für Besucher und Besucherinnen angelegt werden und in zwei getrennten Tiefgaragen unter den geplanten Mehrfamilienhäusern die satzungsgemäß notwendigen Pkw- und Fahrradstellplätze untergebracht werden.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum zwischen dem 27.06.2022 bis 29.07.2022 statt. In dieser Zeit wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die wesentlichen Inhalte sind im Folgenden kurz zusammengefasst dargestellt.

Auf Anregung des Kreises Mettmann erfolgte der Hinweis zur ortsnahen Niederschlagsversickerung um den Abfluss des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers zu verzögern und zu reduzieren und somit das Kanalnetz nicht zu überlasten. Weiterhin wird auf Anregung des Kreises die mit Altlasten belastete Fläche in der Planzeichnung kenntlich gemacht

und in der Begründung erläutert. Ferner wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf einschlägige Schutzgüter, die durch die Planung auftreten können, vorgetragen, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Schutzgüter beeinträchtigt werden. Von den Leitungs- und Versorgungsträgern werden verschiedene Hinweise zur Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung sowie zur Trassenplanung des Plangebietes vorgebracht. Auf Anregung der Naturschutzverbände wird die Pflanzliste um Bienen- und Vogelnährgehölze ergänzt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.07.2023 bis 21.08.2023 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, sowie seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zur Planung vorgetragen.

Anschließend an die Beteiligung wurde die Planung dahingehend geändert, dass zur genauen Bestimmtheit der geplanten Höhenlage weitere Höhenfestsetzungen aufgenommen wurden. Aufgrund der bestehenden Vorgaben der BauO NRW 2018 entfällt die Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen. Des Weiteren werden die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung klarstellend angepasst, die in dem Artenschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen, die Pflanzqualitäten aktualisiert und eine Ergänzung zur Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel aufgenommen. Klarstellend erfolgen redaktionelle Ergänzungen in der Schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf die Quelle der herangezogenen Verkehrszahlen und der Zuordnung der Baugebiete sowie entsprechende redaktionelle Anpassungen in der Begründung.

Der Bebauungsplanentwurf wird nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert. Es erfolgt eine eingeschränkte, erneute Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Erneute eingeschränkte Veröffentlichung

Die erneute eingeschränkte Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 04.12.2023 bis 18.12.2023 statt. Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Veröffentlichung wurden Stellungnahmen für einen eingeschränkten Beteiligtenkreis eingeholt. Änderungen an der Planung haben sich durch die erneute eingeschränkte Veröffentlichung nicht ergeben. Redaktionell wurde klarstellend erläutert, dass mithilfe geeigneter Maßnahmen die Grundstücksentwässerung sichergestellt werden kann und die Festsetzungen des Bebauungsplans (wie bspw. die Höhenlage des Geländes) nicht nur der sachdienlichen Entwässerung dient, sondern dadurch auch die Errichtung der im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 geplante Grenzgarage, ermöglicht werden kann, ohne Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke zu werfen.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.690 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	ca. 1.105 m ²

Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	ca. 190 m ²
Private Grünfläche	ca. 15 m ²
Gesamt	ca. 7.000 m²

11. Auswirkungen

11.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird es zu einer städtebaulichen Verdichtung des Wohngebietes kommen. Dies führt zu einem leichten Anstieg von versiegelten Flächen und zu einem Zuwachs des Anliegerverkehrs.

11.2. Kosten

Der Investor übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten. Dies wird über entsprechende Verträge gemäß § 12 BauGB geregelt. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Monheim am Rhein keine Kosten.

12. Städtebaulicher Vertrag

Vorhabenträger ist die Meide GmbH. Vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB wird zwischen der Stadt Monheim am Rhein und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen und den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorlegt.