

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan 74B „Eschenweg“

**am Mittwoch, 11.08.2022, 18 Uhr,
im Bürgerhaus Baumberg.**

Teilnehmende:

- Bürgermeister Herr Zimmermann
- Frau Dr. Pientak, 1. Beigeordnete der Stadt Monheim am Rhein
- Frau Wischnack, Stadt Monheim am Rhein
- Herr Vogt, Büro ISR aus Haan
- Herr Klatt, Büro ISR aus Haan (Protokoll)
- sowie ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Die Planwerke konnten bereits ab 17.30 Uhr eingesehen werden.

Herr Zimmermann begrüßt um 18.00 Uhr die Anwesenden und stellt das formelle Bauleitplanverfahren vor. Zudem regt er an, dass die Beteiligten nun im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Ihre Anregungen äußern können.

Anschließend stellt Herr Vogt die Ziele der Planung vor.

Frage / Anmerkung: Es wird angeregt, dass die Gebäude sich nicht in die Umgebung einpassen. Die Höhe der geplanten Bebauung passt nicht in die Umgebung.

Antwort: Eine entsprechende Innenverdichtung bedarf auch einer Verdichtung in der Höhe. Es gibt einen enormen Bedarf nach Wohnungen, daher hat die Stadt Monheim am Rhein das Ziel ein möglichst großes Wohnangebot zu schaffen.

Frage / Anmerkung: Es wird die Frage nach der starken Nachverdichtung gestellt. Die Stadt soll lebenswert bleiben. Es wird kritisiert, dass die Bäume aufgrund der Planung gefällt werden müssen.

Antwort: Um flächensparend nachverdichten zu können, müssen planbedingte Bäume gefällt werden. Diese werden entsprechend den Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung ersetzt.

Frage / Anmerkung: Es wird die Frage zur Verkehrssituation gestellt. Es werden zwar Tiefgaragen geschaffen, jedoch werden die neuen Anwohner Stellplätze im Außenbereich suchen. Wie viele Stellplätze sind unterirdisch und wie

viele oberirdisch vorgesehen? Wo sollen die Zweitwagen der Anwohner stehen?

Antwort:

Oberirdisch werden 11 Parkplätze im Plangebiet geschaffen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage wird gemäß der Stellplatzsatzung von Monheim am Rhein geplant.

Dem Vorhabenträger kann nicht eine größere Last zugesprochen werden, als den bisherigen Anwohnern in der Umgebung. Es wird der Hinweis gegeben, dass demnächst östlich an der Sportplatzfläche eine weitere städtebauliche Entwicklung angestrebt wird. Sollten nachweislich Defizite an öffentlichen Stellplätzen vorhanden sein, werden diese entsprechend dort auch ausgeglichen.

Frage / Anmerkung: Von der Sandstraße aus wird eine Zufahrt zur Tiefgarage geschaffen. Es wird vorgeschlagen, die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Wendekreis des Eschenweges anzulegen.

Antwort:

Dieser Vorschlag wird aufgenommen und im Weiteren geprüft. Die Errichtung einer Tiefgarage in diesem Bereich kann jedoch mit dem geplanten Weg in Richtung Spielplatz kollidieren.

Frage / Anmerkung: Der Bebauungsplan wird begrüßt. Es wird auf die Entwicklung des Sportplatzes hingewiesen. Wie ist die Anbindung von der zukünftigen Entwicklung am Sportplatz zum benachbarten Supermarkt vorgesehen? Es besteht eine Gefahr für Personen und Kinder.

Antwort:

Für die Einzelhandelsfläche liegt aktuell keine Planung vor. Die Entwicklung des Sportplatzgeländes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens 74B „Eschenweg“. Hierzu wird es ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit entsprechender öffentlicher Bürgerbeteiligung geben.

Gegenfrage / Anmerkung: Die Anwohner des gesamten Schellbergs müssen einmal außen herum in den Supermarkt hineinfahren. Hier sollte geprüft werden, ob die Ein- und Ausfahrt besser organisiert werden kann.

Antwort:

Es wird ausgeführt, dass durch die zukünftige Entwicklung des Sportplatzgeländes von einer verkehrlichen Entlastung ausgegangen werden kann.

Frage / Anmerkung: Die Bebauung fügt sich nicht in die bestehende Umgebung ein. Es wird gebeten, die Ansicht nochmal zu bemaßen.

Antwort:

Die Ansichten werden zur besseren Verdeutlichung bemaßt.



Frage / Anmerkung: Der Anreger bezieht sich auf die Äußerung, dass den neuen Mietern bzgl. der Stellplatzsituation nicht höhere Bürden auferlegt werden sollen als den bisherigen Mietern. Es soll nochmal überprüft werden, ob bei den neuen Anwohnern im Plangebiet nicht von einem größeren Stellplatzschlüssel ausgegangen werden kann.

Antwort: Die Planung entspricht dem allgemein gültigen Stellplatzschlüssel der Stadt Monheim am Rhein. Hierunter zählen die Fahrradstellplätze und Pkw-Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen. Eine weitere Benachteiligung der neuen Mieter ist nicht vorgesehen.

Frage / Anmerkung: Große Bäume sind nicht durch eine Ersatzpflanzung zu ersetzen. Es wird immer heißer. Zudem wird die bauliche Dichte sowie die Gebäudehöhe kritisiert. Die neuen Häuser fügen sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Die umliegende Bebauung liegt bei zwei ein halb Geschossen.

Antwort: Es wird erläutert, dass durch die gestalterische Ausarbeitung der Fassaden auch eine Einfügung in die bebaute Umgebung erreicht werden kann. Dies wird im weiteren Verfahren noch konkretisiert. Die nach Fällungen notwendigen Baumpflanzungen erfolgen gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Frage / Anmerkung: Gibt es von der Stadt Vorgaben oder Ansprüche zum Bau der Häuser hinsichtlich der Themen Klima, Fassade, Art der Bebauung und Gestaltung?

Antwort: Die Häuser werden nach den gesetzlich vorgegebenen energietechnischen Standards geplant und gebaut. Beispielsweise werden die Flachdächer mit einer intensiven Dachbegrünung gestaltet. Zudem sind helle Fassaden vorgesehen, die einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben.

Frage / Anmerkung: Das Thema Nachhaltigkeit ist heutzutage umso wichtiger. Wurde über das Thema Geothermie nachgedacht, zum Beispiel über ein Blockheizkraftwerk? Es sollte zumindest darüber nachgedacht werden, insbesondere da es förderfähig wäre.

Antwort: Um Geothermie nutzen zu können, müssen die örtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sein. Die Energieversorgung und die Wahl der Energieträger obliegen dem Investor. Seitens der Stadtverwaltung gibt es hierzu keine rechtliche Vorgabe. Dies muss insbesondere im späteren Baugenehmigungsverfahren näher betrachtet werden.

Frage / Anmerkung: Die großen Klötze passen nicht in die Umgebung. Es ist ein Unterschied, ob vier oder zwei Gebäude vor die eigenen Häuser gesetzt werden.



Antwort: Dem Investor wird vorgeschlagen eine Sonnenstandsanalyse zu machen, um nachzuweisen, ob die geplante Bebauung die bestehende Bebauung verschattet.

Frage / Anmerkung: Alle in der näheren Umgebung können in die Häuser schauen. Die Wirkung des Stadtbildes wird komplett verändert. Der Freiraum wird so zugebaut, dass auch kein freier Blick mehr gewahrt ist.

Antwort: Es wird der Ausblick gegeben auf die zukünftige Entwicklung des Sportplatzgeländes, bei dem sicherlich auch bis zu vier Geschosse an Wohnbebauung vorgesehen werden. Zudem wird der Hinweis auf die umliegende Paeschke Bebauung gegeben, die bereits eine ähnliche bauliche Dichte / Höhe vorsieht.

Frage / Anmerkung: Wann rollen die Bagger an?

Antwort: Sobald das Baurecht im ersten Halbjahr des nächsten Jahres geschaffen ist, können in dem Zuge auch die ersten Bauanträge eingereicht werden, sodass Mitte bis Ende 2023 bzw. Anfang 2024 die Baustellen eingerichtet werden können.

Herr Zimmermann schließt die Veranstaltung um 19:00 Uhr. Das Protokoll kann zeitnah auf der Homepage der Stadt Monheim am Rhein eingesehen werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nach der Bürgeranhörung weiter ausgearbeitet und nach Beschluss durch den Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr öffentlich ausgelegt.

Während der Offenlage haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Anregungen der Stadtverwaltung zum Bebauungsplan vorzutragen.

Die öffentliche Auslegung wird frühzeitig über das Amtsblatt bekannt gemacht.

Im Nachgang des Bürgerabends gingen bei der Stadt nachfolgende zwei zusätzliche Schreiben aus der Bürgerschaft mit Anregungen und Bedenken ein.



[REDACTED]

[REDACTED]

STADTVERWALTUNG
Monheim am Rhein
Eing.: 25. AUG 2022
FB:
Anlage:

23. August 2022

Stadt Monheim am Rhein
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung & Verkehr
Frau Dr. Pientak
Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein

DER BÜRGERMEISTER
DER STADT MONHEIM AM RHEIN
26. AUG. 2022
61.1

1) AE+

Bauvorhaben 74B „Eschenweg“; Bürgerinformation

2) Bealm. in Abschi-
gung

Sehr geehrte Frau Dr. Pientak,

im Nachtrag zum Informationsabend vom 11. August 2022 möchten wir hiermit unsere Anregungen/ Kritikpunkte (Anlage 1) und Fragen (Anlage 2) zum oben genannten Bauvorhaben einreichen.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen Gehör finden und freuen uns auf die Antworten zu unseren Fragen.

Mit Dank und freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

ANLAGE 1

Bauvorhaben Eschenweg – Anregungen – 23.08.2022

1. Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser

Auf der westlichen Planungsfläche, auf der die Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen, befindet sich derzeit nur ein einziges, von der Sandstraße zurückliegendes, Wohnhaus mit 2 Geschossen sowie im hinteren Bereich überwiegend eingeschossige Wirtschaftsgebäude. Umliegende Wohngebäude sind 2-geschossig oder maximal 2½-geschossig.

Das vordere Mehrfamilienhaus (Baukörper 1) soll laut Planung nicht an der Stelle der Altbebauung errichtet werden, sondern möglichst nah an die Sandstraße verlegt werden. Damit sich ein harmonisches Bebauungsbild ergibt, schlagen wir vor, die Geschoßanzahl dieses Gebäudes (Baukörper 1) auf 2 Geschosse zu beschränken. Damit sich auch die hintere Bebauung in die Nachbarschaft einfügt und die Einsicht in Nachbargrundstücke eingeschränkt ist, sollten die weiteren Mehrfamilienhäuser (Baukörper 2, 3 und 4) ebenfalls 2 bzw. maximal 2½-geschossig (2 Geschosse plus Staffelgeschoß) bleiben.

2. Architektur der Bebauung

Die Stadtverwaltung ist (erfreulicherweise) bemüht sich durch gestalterische Maßnahmen wie z.B. Kunst im öffentlichen Raum von anderen Kommunen abzuheben und es werden hierbei auch visionäre Ansätze verfolgt (z.B. K714, Marina). Auf der anderen Seite erscheint die Nachverdichtung im Wohnsegment bisher wenig kreativ und wird von den Einwohnern der Stadt häufig als störend, wuchtig oder zumindest gesichtslos empfunden. Auch unter dem Aspekt Kosteneffizienz sollten im Wohnungsbau aufgelockerte und ansprechendere Bebauungen möglich sein. Für uns heißt das, Spaß am Wohnen haben, und da gilt „weniger ist mehr“: weniger Bebauung, mehr Grün ... für Mikroklima, Regenretention und ein schönes Ambiente beim Blick aus dem Fenster. Im Erdgeschoß z.B. je nach Lage ein Stück Gartenfläche zum Eigenbedarf oder zur Gemeinschaftspflege. Große Bäume erhalten, die Schatten spenden und gutes Klima schaffen.

Wir möchten dazu anregen eine kreativere Form der Bebauung (unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte) zu verfolgen bzw. den Investor entsprechend in die Pflicht zu nehmen.

Beispiele für „offene“ Architektur:



(Öffentliches Bild übernommen von LMT3 Architekten)



(Öffentliches Bild übernommen von LMT3 Architekten)

3. Gestaltung des Fußweges

Ein Fußweg (und Feuerwehrezufahrt) soll von der Sandstraße kommend einen Zugang zur neuen Wohnbebauung schaffen. Für eine ansprechende Gestaltung der Anlage schlagen wir vor, zwischen Fußweg und Grundstücksgrenze einen Grünstreifen von 80 – 100 cm Breite vorzusehen. Der Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze könnte mit geeigneten Stauden und Büschen bepflanzt werden und sollte insgesamt so gestaltet sein, dass eine ausreichende Retention z.B. bei Starkregenereignissen sichergestellt ist.

ANLAGE 2

Bauvorhaben Eschenweg – Fragen – [REDACTED] 23.08.2022

1. Gebäudehöhen

Welche Höhen werden die Mehrfamilienhäuser (Baukörper 1, 2, 3 und 4) sowie die Doppelhäuser gegenüber dem Gelände aufweisen

a) gemessen bis Dachoberkante

und

b) inklusive geplanter Dachaufbauten (wie z.B. Fotovoltaik-Elementen, Wärmepumpen, etc.).

Sofern Erdarbeiten vorgesehen sind, die das Geländeprofil verändern, bitten wir außerdem um Information darüber, inwieweit sich hierdurch das Geländeniveau verändern wird.

2. Stellplätze

Laut bisheriger Information sollen pro Wohneinheit (betr. Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) nur ein Autostellplatz vorgesehen werden. Wie viele zusätzliche Stellplätze werden oberirdisch für Zweitwagen, Besucher, Menschen mit Behinderungen, etc. angeboten und wo befinden sich diese?

(Während bei dem Bürgerinformationsabend von 11 zusätzlichen Stellplätzen die Rede war, sind auf dem 'Städtebaulichen Entwurf' vom 16.02.2022 nur 5 Plätze zu erkennen.)

[REDACTED]

16. September 2022

[REDACTED]



Stadt Monheim am Rhein
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung & Verkehr
Frau Dr. Pientak
Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 74B „Eschenweg“

Sehr geehrte Frau Dr. Pientak,

gerne möchten wir an unser Schreiben vom 23.08.2022 anknüpfen und unsere Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 74B „Eschenweg“ noch weiter vertiefen bzw. Bedenken gegenüber der Planung äußern.

1 Baukörper

Im Rahmen unseres Schreibens vom 23.08.2022 haben wir bereits angeregt, die Geschossigkeit der Baukörper im Rahmen des Bebauungsplans auf 2 bzw. 2,5 Geschosse zu begrenzen.

Diese Anregung soll noch einmal unterstrichen werden. Die derzeit geplante Geschossigkeit von bis zu 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss widerspricht einer harmonischen Innenentwicklung innerhalb unseres Viertels.

Hierzu möchten wir auch auf den **anliegenden** Zeitungsartikel verweisen, der nach unserer Einschätzung die Stimmung bei der Bürgeranhörung am 11.08.2022 richtig wiedergibt. Gerade diese Geschossigkeit steht in der Kritik bei uns Anwohnern.

Eine Verringerung der Geschossigkeit würde nicht nur einem harmonischen Bebauungsbild dienen, sondern auch das Gebot der Rücksichtnahme wahren.

Auf dem Bebauungsplangebiet befindet sich zur Sandstraße hin im Bestand lediglich ein einziges Wohnhaus mit 2 Geschossen sowie rückwärtig eingeschossige Wirtschaftsgebäude. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans würde erstmals im rückwärtigen Bereich eine massive Bebauung und eine Hauptnutzung stattfinden.

Aufgrund der geplanten Geschossigkeit entsteht nicht nur eine erdrückende Wirkung für unser Grundstück, sondern es wird erstmalig eine Einsichtnahmemöglichkeit besonderer Art in unseren Gartenbereich ermöglicht.

Bei der weiteren Ausgestaltung des Verfahrens bzw. bei den daran anschließenden Genehmigungsverfahren sollte jedenfalls sichergestellt sein, dass keine Aussichtsplattformen in Gestalt von Dachterrassen, Balkonen oder Fensterpartien in unseren Gartenbereich entstehen.

2 Immissionen

Anknüpfend daran, dass durch die geplante Neubebauung erstmals Hauptnutzung im rückwärtigen Bereich stattfinden wird, müssen insbesondere die immissionsrechtlichen Belange berücksichtigt werden.

Dies gilt insbesondere deswegen, da die abschirmende Wirkung der bisherigen Wirtschaftsgebäude künftig entfällt.

Entlang der Grundstücksgrenze zu unserem Grundstück soll ein privater Wohnweg entlangführen, der auch als Feuerwehrezufahrt dienen soll. Öffentlicher Verkehr soll an dieser Stelle nicht erfolgen können. Diese eingeschränkte Verkehrsmöglichkeit sollte auch bei der künftigen Planung beibehalten werden.

Anknüpfend an unsere Anregung im Schriftsatz vom 23.08.2022, dass zwischen Privatweg und Grundstücksgrenze ein Grünstreifen von 80-100 cm Breite vorzusehen und dieser so zu gestalten ist, dass eine ausreichende Retention sichergestellt ist, dient diese Anregung insbesondere auch dem Schutz unserer nachbarlichen Interessen vor Immissionen und weitgehenden Einsichtnahmemöglichkeiten in unseren rückwärtigen Grundstücksbereich.

Diesbezüglich bitten wir unserer Anregung zu folgen. Ferner bitten wir um Mitteilung, inwiefern künftig sichergestellt werden soll, dass kein öffentlicher Durchgangsverkehr an dieser Stelle stattfinden wird.

Sichergestellt werden sollte auch, dass an unserer Grundstücksgrenze auch im Übrigen keine Verkehrsbewegungen stattfinden wird. Diesbezüglich möchten wir darauf hinweisen, dass sich unsere Terrassenfläche auf Höhe der im Bebauungsplan eingezeichneten Quartiersfläche im hinteren Bereich unseres Grundstückes befindet. Diese Terrassenflächen nutzen wir zu Erholungszwecken und ist deswegen besonders schutzbedürftig.

3 Stellplätze

Laut bisheriger Informationen soll der ruhende Verkehr im Bereich des Geschosswohnungsbaus über Tiefgaragen und für die geplanten Doppel- und Reihenhäuser über Garagen sowie oberirdische Stellplätze organisiert werden. Besucherstellplätze sollen entlang der Haupteinfahrt angeordnet werden.

Da im Rahmen der späteren Genehmigungsverfahren die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen, und der vorhabenbezogene Bebauungsplan das Vorhaben auch abbilden können muss, sollte eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet eingeplant werden.

Dem wird die bisherige Planung nicht gerecht. Bei einer Garage- bzw. einem oberirdischen Stellplatz pro Doppel- und Reihenhäuser sind die in den Planzeichnungen aufgeführten 11 Stellplätze, insbesondere in den Varianten im Rahmen der PowerPoint Präsentation, bereits aufgebraucht, sodass die angekündigten Besucherstellplätze nicht mehr zur Verfügung stünden.

[REDACTED]

Im Sinne einer geordneten Verkehrsabwicklung und zu dem Zwecke, dass durch unnötige Parkplatzsuche vermeidbare Immissionen entstehen, bitten wir diese Diskrepanz bei der weiteren Planung aufzulösen.

4 Verhältnis der Grundflächenzahl zur Brutto-Geschossflächenzahl

Gemäß den bisherigen Informationen soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht auch den Orientierungswerten in § 17 BauNVO.

Sofern man jedoch nach dem bisherigen Planungsstand die BGF, GRZ und GFZ der eingezeichneten baulichen Anlagen ermittelt, ist diese Festsetzung nicht zu erreichen. Daher sollten die geplanten Festsetzungen noch einmal auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft und im Rahmen der anschließenden Genehmigungsverfahren die Einhaltung der Festsetzungen genau überprüft werden.

5 Zusammenfassung der Anregungen

Im Sinne einer harmonischen Bebauung und zur Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme wird angeregt, in dem Bebauungsplangebiet maximal eine Geschossigkeit von 2,5 zuzulassen.

Im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme sollte entlang unserer Grundstücksgrenze auch bei der künftigen Planung sichergestellt werden, dass dort kein öffentlicher Durchgangsverkehr stattfinden wird. Auch sollten unsere Lärmschutzbelange in unserem rückwärtigen Gartenbereich, insbesondere unserem Terrassenbereich, Eingang in die Planung finden.

Die Anzahl der Stellplätze sollte ausreichend dimensioniert sein und die Planung sollte hinsichtlich der geplanten BGF, GRZ und GFZ auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft werden.

Für die Berücksichtigung unserer Belange bedanken wir uns und stehen für Diskussionen selbstverständlich gerne bereit.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

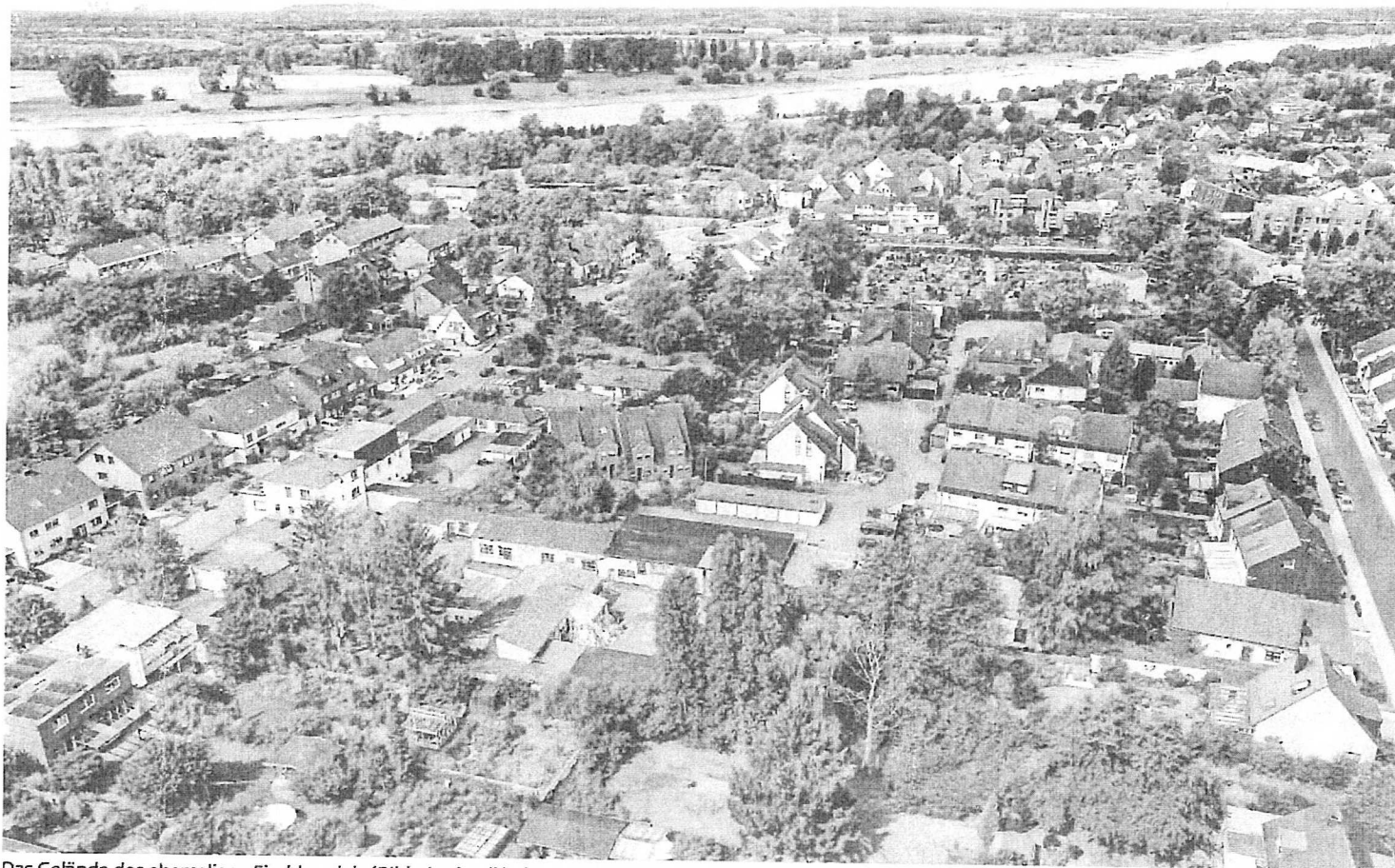
[REDACTED]

Bürger wehren sich gegen drei Geschosse

Stadt und Planer hatten zu einer Informationsveranstaltung für die Bebauung am Eschenweg eingeladen. Nachbarn und Anwohner kritisierten die Höhe der Objekte. Außerdem sorgten sie sich, dass der Verkehr zunimmt, Parkplätze fehlen und auch 20 Bäume weichen müssen.

VON PETRA CZYPEREK

MONHEIM Mehr als gut besucht war die Informationsveranstaltung im Bürgerhaus an der Humboldtstraße. Es ging um die geplante Bebauung am Eschenweg in Baumberg. Direkte Nachbarn und Anwohner waren gekommen, um der Verwaltung und Bürgermeister Daniel Zimmermann (Peto) ihre Anregungen und Bedenken vorzutragen. Und von letzteren gab es eine ganze Menge. Im Zentrum der Kritik stand die Höhe der Häuser, die teilweise drei Geschosse plus Sattelgeschoss erhalten sollen. Auch die zukünftige Parksituation an der Sandstraße beschäftigte die Anwohner. Und die für das Bauvorhaben notwendige Fällung von 20 Bäumen stieß ebenfalls auf Unverständnis.



Das Gelände des ehemaligen Fischhandels (Bildmitte) soll bebaut werden. Rechts ist die Straße Am Sportplatz und links die Sandstraße.

RP-FOTO: RALPH MATZERATH

Zuvor stellte Maximilian Vogt vom Planungsbüro ISR die mittlerweile erweiterten Pläne vor. Ziel sei es zwischen Sandstraße und der Straße am Sportplatz „neuen Wohnraum zu schaffen“ und „maßvoll nachzuverdichten“. Man wolle sparsam mit Grund und Boden umgehen. Vorgeesehen sind Doppel- und Reihenhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Etagen plus einem Staffelgeschoss im Westen. Verschiedene Haustypen und Grundrisse seien vorgesehen. Rund 40 Domizile sollen entstehen. Im östlichen Bereich könne das Gelände voraussichtlich noch erweitert werden, der Investor sei gerade im Begriff das angrenzende Grundstück zu erwerben. Die jetzige Nutzung sei jedoch noch mit einer Mietbindung belegt, berichtete Vogt. Werde diese Fläche mit einbezogen,

könnten dort zwei weitere Reihenhäuser und zusätzliche Stellplätze gebaut werden. Für das Areal sind jetzt zwei Tiefgaragen vorgesehen, die laut Skizze von Norden (Sportplatz) und von der Sandstraße angefahren werden. Pro Wohnung gibt es einen Stellplatz. Elf weitere stehen Besuchern oberirdisch zur Verfügung. Außerdem gebe es drei unterschiedlich große Spielplätze und um die Häuser herum viel Grün. Diese erhalten eine helle Fassade und begrünte Dächer. Genaue Details stünden aber jetzt noch nicht fest. Von den 26 Bäumen auf dem Gelände müssten 20 gekappt werden. Dafür soll es 40 Ersatzbäume „möglichst in der Nähe“ geben, sagte Maximilian Vogt.

Es müsse auch Gegenden in der Stadt geben, wo man Gärten und Grün erhalte. Die Stadt müsse lebenswert bleiben, merkten Zuhörer

an. In der ganzen Umgebung gehe es solche Bauhöhen wie vorgestellt nicht, die Bebauung müsse passen, hieß es von anderer Seite. Die Stadt dürfe nicht weiter nachverdichten. Michaela Schulte-Kellinghaus ist direkt betroffen. Sie wohnt am Ulmenweg und sagt, sie möchte ein dreigeschossiges Haus nicht direkt vor der Haustüre stehen haben.

Bürgermeister Daniel Zimmermann warb dafür, dass die Flächen in der Stadt enger bebaut würden als bisher, um die Wohnungspreise nicht unermesslich steigen zu lassen. Auch Höhe schaffe zusätzliche Wohnungen. „Was das richtige Maß ist, das ist ein Spielraum, über den man diskutieren muss“, sagte er. Und weiter: „Bäume kann man ersetzen, Flächen nicht.“

Peter Schneider sieht die Tiefgarageneinfahrt an der Sandstraße als ein Problem. Dort gebe es jetzt schon zu

Für Familien mit Kindern gedacht

Das neue Quartier soll künftig von der Straße Am Sportplatz aus erschlossen werden. Von dort führt eine Planstraße – der Eschenweg – in das neue Wohngebiet. Mit der Umsetzung sollen insbesondere Familien mit Kindern als Zielgruppe angesprochen werden.

wenige Parkplätze. „Die sechs Stellplätze sind immer belegt.“ Kommen weitere Wohnungen hinzu, stellten tagsüber wahrscheinlich auch die neuen Nachbarn ihr Fahrzeug draußen ab. Zimmermann wies darauf hin, dass öffentliche Parkplätze für alle zur Verfügung stünden und die

Tiefgarage jederzeit genutzt werden könne. Er leitete in diesem Zusammenhang zur zukünftigen Bebauung des angrenzenden Sportplatzes über. Wenn die Sportfreunde auf die neue Anlage am Kielsgraben gezogen seien, werde der Sportplatz ebenfalls mit rund 150 Einheiten bebaut. „Dann muss noch einmal neu über die Parkflächen gesprochen werden. Schneider wollte auch wissen, wie die Verkehrsanbindung zum Supermarkt gedacht sei. Hier gebe es „noch keine finalen Pläne“, antwortete Bürgermeister Daniel Zimmermann. Die Ein- und Ausfahrt werde wahrscheinlich über die Sandstraße erfolgen. „Der Einzugsbereich wird groß sein. Viele Kunden kommen mit dem Auto“, merkte das Stadtoberhaupt an. Von der Sandstraße gelange man zügig zum Kreisverkehr und von dort in alle Richtungen.

Auf die Fragen und Anregungen wird wie folgt geantwortet.

Geschossigkeit:

Um eine möglichst einheitliche Gebäudefront zu schaffen, wird das neue Mehrfamilienhaus an der Sandstraße näher zur Straße stehen als das derzeitige Bestandsgebäude. Ein harmonisches Ortsbild ist erreicht, in dem sich das Mehrfamilienhaus zusätzlich zur Geschossigkeit auch in der Höhe in seine nähere Umgebung einfügt. Es werden ausreichend Abstände sowohl zu den bestehenden als auch zwischen den neuen Wohnhäusern gewählt, so dass keine besonderen Auswirkungen auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der bestehenden Gebäude durch die neuen Wohngebäude zu erwarten sind. Dies wird auch durch die erarbeitete Verschattungsstudie aufgezeigt. Einsichtsmöglichkeiten in Nachbargärten und -räumlichkeiten sind bei einer Quartiersnachverdichtung der Regelfall. Die gebotene Rücksichtnahme wird durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gewahrt.

Gelände- und Gebäudehöhen:

Für die Mehrfamilienhäuser werden Gebäudehöhen festgesetzt: Diese Höhen ermöglichen eine absolute Gebäudehöhe von bis zu 13,0 m für den höchsten Baukörper.

Grundflächenzahl

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. 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 Rechnung getragen. Durch die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung soll die baulichen Verdichtung verträglich gestaltet und ein positiver Effekt für das Mikroklima im Quartier erzeugt werden.

Bäume:

Am Eschenweg wird mit unterschiedlichen Gebäudearten und Bauweisen eine offene und aufgelockerte Bebauung in das bestehende, bereits sehr heterogene Wohngebiet integriert. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Artenschutzuntersuchung und der Kartierung bestehender Bäume werden die Neubauten so geplant, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter kommt. Weitere ökologische Aspekte wie die intensive Begrünung der Flachdächer und die satzungsgemäße Verpflichtung gefällte Bäume durch hochwertige Pflanzung zu ersetzen, fördern das Mikroklima und die Lebensqualität im Quartier.

Verkehrsflächen:

Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Anregung der seitlichen Heckenbepflanzung entlang des Fuß- und Radweges wird dabei geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird festgesetzt, dass die Verkehrsfläche zwischen dem Wendekreis und der Sandstraße ein Fuß- und Radweg ist, so dass hier kein Durchgangsverkehr stattfinden wird. Für Einsatzfahrzeuge oder Müllfahrzeuge kann der Weg jedoch temporär genutzt werden.

Stellplätze:

Die Anzahl der nachzuweisenden PkV-Stellplätze richtet sich nach den Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Monheim am Rhein. Diese Stellplätze werden im Wesentlichen in der Tiefgarage nachgewiesen.

Ergänzend zu den notwendigen Stellplätzen, werden auch oberirdische (Besucher-) Stellplätze angeboten.



Immissionsschutz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind alle Auswirkungen der Planung auf ihre Umgebung zu prüfen. Unter anderem erfolgte eine schalltechnische Untersuchung, die die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Sportlärmmmissionen sowie die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmmissionen ermittelt. Durch die Bauleitplanung wird sichergestellt, dass keine Auswirkungen, die den gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen überschreiten, entstehen.

