



MONHEIM AM RHEIN

Parallelbeauftragung „Greisbachsee/ Altes Dachsteinwerk“ Dokumentation



Inhalt

1 Ausgangssituation	4
2. Ziele und Rahmenbedingungen	6
2.1 Städtebau.....	6
2.2 Freiraum/ Grünflächen/ Begrünung	6
2.3 Nutzungen	6
2.4 Verkehrliche Erschließung.....	6
3. Bürgerworkshop.....	8
4. Zwischenkolloquium	9
5. Bürgerschaftsabend	9
5.1 ASTOC	10
5.2 HJPplan+	11
5.3 Urbanlust	12
6. Bewertungskommission	13
Anhänge	14

Impressum

Auftraggeberin



Stadt Monheim am Rhein

Der Bürgermeister

Rathausplatz 2, 40789 Monheim am Rhein

Redaktion/ Layout

H+B Stadtplanung

Kuniberts kloster 7-9, 50668 Köln
Tel. 0221-95268633 Fax. 0221-89994132 post@hb-stadtplanung.de

Dieter Beele
Franziska Walheim

Redaktionelle Vorbemerkung:

Im nachfolgenden Text wird zugunsten einer flüssigeren Lesbarkeit auf die ergänzende Schreibweise „- /innen“ bei Begriffen wie zum Beispiel Bürger, Einwohner etc. verzichtet. Selbstverständlich sind stets gleichzeitig Frauen und Männer angesprochen.

Abbildungen und Pläne im Text:

© Stadt Monheim am Rhein, 2023/ 2024, soweit nicht im Dokument anders angegeben

1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zwischen den Stadtteilen Monheim im Süden und Baumberg im Norden in unmittelbarer Nähe des Rheins. Es wird umschlossen von der Sandstraße im Norden, dem verbleibenden Gewerbebestandort „Altes Dachsteinwerk“ im Osten, dem Weg Am Kieselgraben im Süden und dem Greisbachsee im Westen. Das Plangebiet befindet sich auf der gewerblich genutzten Grundstücksfläche der ehemaligen Braas GmbH, welche seit 2017 Teil der BMI Group S.à.r.l. (Braas Monier Icopal) ist. Mittlerweile ist die Grundstücksfläche in das Eigentum der Stadt Monheim am Rhein übergegangen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6,4 Hektar. Es umschließt den südlichen und östlichen Böschungsbereich des Greisbachsees, und den westlichen Teil des aktuell als Lagerplatz genutzten Betriebsgeländes der Firma Braas, das nahezu komplett versiegelt ist. Entlang des östlichen Ufers des Greisbachsees und im Norden entlang der Sandstraße sind Wälle aufgeschüttet worden. Der südliche Uferbereich sowie die aufgeschütteten Wälle

sind durch einen dichten Bewuchs gekennzeichnet. Die Firma Braas hat über mehrere Jahrzehnte südlich des Stadtteils Baumberg zwischen der Baumberger Chaussee und der Monheimer Straße Kies abgebaut und Betondachsteine gefertigt.

Inzwischen ist die Produktion verlagert worden und das Betriebsgelände wird zu einem großen Teil noch als Lager genutzt.

Monheim am Rhein / Parallelbeauftragung „Greisbachsee/ Altes Dachsteinwerk“ / Dokumentation

In Zukunft möchte die BMI Group sich an diesem Standort verkleinern auf ein Areal entlang der Baumberger Chaussee. Das ermöglicht neue Gestaltungsmöglichkeiten für das übrige Gelände, das viele Potenziale mit sich bringt. Die Stadt Monheim hat die entsprechenden Teile des Geländes erworben und plant neben dem verkleinerten BMI Areal die Errichtung eines neuen Betriebshofes für die Bahnen der Stadt Monheim. Für diese Planungen hat die Stadt Monheim am Rhein den Bebauungsplan 80B „Altes Dachsteinwerk“ aufgestellt. Westlich davon,

zwischen dem geplanten Standort für den Betriebshof und dem Greisbachsee, soll attraktiver Wohnraum entstehen. Für dieses Gebiet hat die Stadt ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren in Form einer Parallelbeauftragung initiiert.

Ziel ist es, ein attraktives, lebenswertes und durchmischtes Quartier im direkten Umfeld des Greisbachsees zu schaffen. Dabei soll eine kleinteilige Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe er-

In Prüfung befindet sich zudem eine Marina im Greisbachsee, die über einen Kanal an den Rhein angebunden ist und gegebenenfalls mit der Uferzone des Wohnquartiers verknüpft werden soll. Zudem ist am südlichen Ufer des Greisbachsees ein Bereich für spezifisch auf die Marina bezogene Angebote als „Maritime Meile“ denkbar.

Im Rahmen der Parallelbeauftragung wurden die drei Planungsbüros, ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH aus Köln, URBANLUST (bis 2024 O&O Baukunst) und HJPplan+ aus Aachen (bis 2024 HJPplaner) mit Entwürfen für das neue

Quartier beauftragt.

Im Westen und Norden des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet. Dabei handelt es sich auf der westlichen Seite zwischen der Monheimer Straße und dem Greisbachsee um Einfamilienhäuser mit zwei Geschossen und Reihenhäusern mit drei Geschossen und jeweils Satteldächern.



möglichst werden.

Auf der nörd-

lichen Seite, entlang der Sandstraße, befinden sich Mehrfamilienhäuser mit zwei bis vier Geschossen. Als Dachformen lassen sich hier sowohl Sattel- als auch Flachdächer finden.

Im Osten des Gebietes befindet sich ein Gewerbestandort mit Gewerbebebauung. Im Süden befindet sich eine stillgelegte Deponie, die zu einer Biotopfläche entwickelt werden soll. Zudem befinden sich im südwestlichen Teil Sport- und Freizeitanlagen. Weiter im Süden befindet sich der Gewerbepark „Rheinpark“. In weiterer Umgebung ist im Südosten der Knipprather Wald gelegen, im Nordosten das Gewerbegebiet „Robert-Bosch-Straße“ und im Westen der Rhein.

2. Ziele und Rahmenbedingungen

Die Aufgabenstellung für die drei teilnehmenden Büros vom Oktober 2023 definiert die Entwurfsaufgabe mit den folgenden Anforderungen:

➤ **Städtebau**

- Schaffung eines lebenswerten Quartiers „Wohnen am Wasser“ unter Einbeziehung nicht störender gewerblicher und sozialer Nutzungen
- Angemessene und relativ hohe Dichte, mit städtebaulicher Identität und qualitativollen öffentlichen Räumen
- Naherholung und Freiraumbereiche zum See und zum südlich gelegenen Grünzug orientiert
- Eingliederung und Weiterentwicklung der Planung Marina Greisbachsee (Freizeit, Tourismus, Maritimes Gewerbe, ...) in das neue Stadtquartier hinein
- Gestaltung der Freiflächen und der Bebauung angrenzend an den künftigen Standort der Bahnen der Stadt Monheim mit einer städtebaulichen Lösung, die hochwertig und zugleich robust ist. Möglichst aktiver Lärmschutz (Wall/Wand) zum Gewerbegebiet 80B.
- Weitgehend autofreie Räume, lebendig, durchgrünt

- Umgang mit dem Höhenversprung zwischen Plangebiet und nördlich angrenzender Sandstraße
- Städtebauliche Einbindung in das Umfeld

➤ **Freiraum/ Grünflächen/ Begrünung**

- Nutzung der vorhandenen Topographie und des Grünbestands für die Freiraumplanung
- Multifunktionale Grünflächen (Naherholung, Spiel, Regenrückhaltung, Versickerung)
- Schaffung von Begegnungsräumen
- Aufenthaltsqualität direkt am See mitdenken
- Einbindung des regionalen Grünzuges Kieselgraben zwischen Rhein und Knipprather Busch mit der vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt
- Intensive Begrünung der Tiefgaragen, mindestens einfach intensive Dachbegrünung, in Kombination mit Photovoltaik
- Fassadenbegrünungen
- Berücksichtigung einer guten Durchlüftung, Luftaustausch für eine nächtliche Abkühlung im Plangebiet soll gewährleistet werden

➤ **Nutzungen**

- Wohnen am Wasser
- Überwiegend Wohnen (ca. 70% der BGF)
- Neue Wohnideen, flexibles Wohnen, Quartiersplätze und Gemeinschaften
- In Teilen preisgedämpfter (bezahlbarer) und geförderter Wohnungsbau (Monheimer Wohnen)
- Parken in Tiefgaragen oder Parkhäusern
- Stellplätze nach Stellplatzsatzung

➤ **Verkehrliche Erschließung**

- Weitgehend autofreies Wegesystem
- Mobilitätsangebote zur Stärkung des Umweltverbunds
- Engmaschige Verknüpfung durch Fuß- und Radwege mit den umliegenden Wohngebieten und Grünflächen

Monheim am Rhein / Parallelbeauftragung „Greisbachsee/ Altes Dachsteinwerk“ / Dokumentation

- Erschließung des Baugebiets von Norden über die Sandstraße
- Anwohnerparken in Tiefgaragen oder Parkhäusern
- Beachtung der Stellplatzsatzung
- Mobilitätskonzept zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs
- Die Erschließung der Marina kann über die Monheimer Straße von Westen, südlich des Sees erfolgen
- Anbindung an den Rheinradweg

3. Bürgerschaftsworkshop

Im Rahmen eines Bürgerschaftsabends am 02.11.2023 konnten sich die Bewohnerinnen und Bewohner Monheims mit ihren Ideen und Anregungen in das Verfahren einbringen.

Zu Beginn des Abends wurden die ersten Entwurfsansätze durch die drei teilnehmenden Büros vorgestellt.

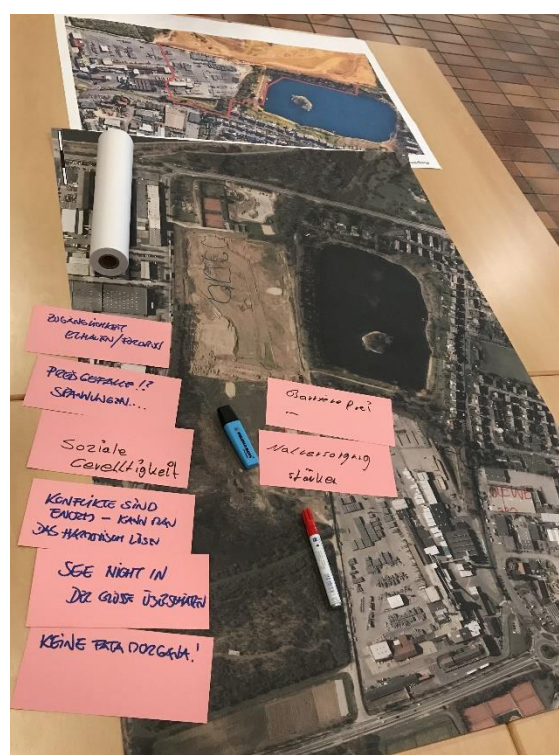
Im Anschluss daran gab es die Möglichkeit, mit den einzelnen Büros anhand der Pläne zu diskutieren und Anregungen auch in Form von Notizen zu geben. Außerdem wurden die Ergebnisse protokolliert.

Wesentliche Anliegen der anwesenden Bürgerinnen und Bürgern waren der Bau von kostengünstigem, sozialverträglichem Wohnraum, sowie eine gemischte Altersstruktur im Quartier. Bezogen auf die Nutzung des Sees gab es deutliche Differenzen beim Meinungsbild der Bürgerschaft. So sprach sich ein Teil für eine Öffnung des Sees für die Allgemeinheit aus, ein anderer Teil wiederum sprach sich für den Erhalt der Grün- und Biotopflächen entlang des Sees aus.

Ein wichtiges Thema war auch, auf die Topographie des Geländes einzugehen und diese auch gegebenenfalls zu ändern. Stark schwankende Pegelstände des Greisbachsees wurden zudem als eine Herausforderung bei der Planung der Uferbereiche genannt.

Mögliche Konflikte wurden sowohl mit den im Süden geplanten Sportanlagen als auch mit dem neuen Betriebshof der BSM im Osten erwartet.

Das Protokoll des Abends ist der Dokumentation als Anhang beigefügt.



Ergebnisse aus dem Bürgerschaftsworkshop

4. Zwischenkolloquium

Am 16.11.2023 fand ein Zwischenkolloquium statt, an dem neben den entwerfenden Büros auch der designierte Juryvorsitzende, Professor Zvonko Turkali, als auch die erste Beigeordnete Frau Dr. Lisa Pientak und weitere Mitarbeitende der Stadtverwaltung sowie die Vorprüfer teilnahmen.

Hier wurden die Ergebnisse des Bürgerschaftsworkshops erläutert und in ihrer Bedeutung für die weitere Bearbeitung der städtebaulichen Entwürfe diskutiert.

Anschließend hatten die Büros die Gelegenheit, noch offene Fragen bezüglich der Aufgabenstellung zu klären.

Die Planungsziele der Stadt Monheim am Rhein wurden im Zuge dessen anhand der Aufgabenstellung noch näher erläutert.

5. Abgabe der Entwürfe und Vorprüfung

Am 01.02.2024 haben alle drei teilnehmenden Büros ihre Arbeiten fristgerecht und vollständig abgegeben.

Danach wurden die Arbeiten zunächst durch das Büro H+B Stadtplanung hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Kriterien der Aufgabenstellung vorgeprüft. Alle Arbeiten haben die Kriterien bis auf einzelne Abweichungen eingehalten.

Nachfolgend wurden Konzepte durch die Stadtverwaltung hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht vorgeprüft. Hierbei erwiesen sich alle drei Konzepte als grundsätzlich umsetzbar.

6. Bürgerschaftsabend

Im Rahmen des Bürgerschaftsabends am 17.07.2024 präsentierten die Büros ihre Entwürfe.

Die Bürgerinnen und Bürger äußerten abschließend ihre Fragen und Anmerkungen zu den Ergebnissen.

Nachfolgend wird eine kurze Zusammenfassung der Vorträge und der Fragen& Anregungen gegeben.

Bürgermeister Zimmermann gab abschließend einen Überblick über das weitere Verfahren:

Zunächst wird am 18.07.2024 die Bewertungskommission tagen und dem Rat eine Empfehlung dazu geben, welches Konzept der weiteren städtebaulichen Planung zugrunde gelegt werden soll.

Nach einem entsprechenden Ratsbeschluss wird dann ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Protokoll des Bürgerschaftsabends ist dieser Dokumentation als Anhang beigelegt.

Der städtebauliche Entwurf von ASTOC



Wesentliche Erläuterungen aus dem Vortrag

- Unterschiedlich und flexibel gehaltene Gebäudetypologien
- Zentraler Anger, der in das Quartier hineinführt
- Mehrere, mit den Gebäuden verbundene Tiefgaragen
- Einbezug der Marina möglich, aber nicht zwingend

Der städtebauliche Entwurf von HJPplan+



Wesentliche Erläuterungen aus dem Vortrag

- Terrassierung des Geländes zum See hin
- Die Gebäude werden über Sackgassen in Richtung See erschlossen
- Rückwärtige „grüne Finger“, die sich zum See hin orientieren
- Trapezförmige, einheitliche Gebäudetypologie
- Mehrere mit den Wohngebäuden verbundene Tiefgaragen

Der städtebauliche Entwurf von URBANLUST



Wesentliche Erläuterungen aus dem Vortrag

- Wohngebäude um fünf große, grüne Innenhöfe geplant
- Zentraler Gebäudekomplex mit Quartiersgarage im EG und 1.OG
- Klare Trennung von See und Wohnbebauung

6. Bewertungskommission

Die Bewertungskommission zur Beurteilung der Arbeiten tagte am 18.07.2024 unter dem Vorsitz von Professor Zvonko Turkali.

Es nahmen insgesamt 11 Vertreterinnen und Vertreter aus dem Stadtrat und der Verwaltung teil, davon 7 stimmberechtigte.

Ferner waren Herr Professor Turkali und zwei Vorprüfer anwesend.

Die Sitzung begann um 11:00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden im Namen der Stadt Monheim am Rhein durch Herrn Bürgermeister Zimmermann.

Er erläuterte kurz den bisherigen Ablauf des Verfahrens.

Herr Zimmermann schlug Herrn Professor Turkali als Juryvorsitzenden vor, dieser Vorschlag wurde ohne Gegenstimmen angenommen. Daraufhin erhielt Herr Professor Turkali das Wort und übernahm im weiteren Verlauf die Moderation der Sitzung. Er beschrieb zunächst die Planungsziele und wies auf die Entwicklungspotentiale des Gebietes hin. Zudem gab er einen kurzen Rückblick auf den Bürgerschaftsabend, der am 17.07.2024 im Bürgerhaus Baumberg stattgefunden hatte. Er hob die durchgängig hohe Qualität der drei Beiträge hervor.

Nachfolgend trug Herr Beele die Ergebnisse der Vorprüfung vor. Hierzu gab es keine Rückfragen.

Die Arbeiten wurden anschließend in einem Rundgang ausführlich diskutiert und bewertet.

Die Kommission empfahl dem Rat der Stadt Monheim am Rhein einstimmig, die weitere Planung des neuen Quartiers am Greisbachsee auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom Büro ASTOC durchzuführen.

Das Protokoll der Bewertungskommission ist dieser Dokumentation als Anhang beigefügt.

Anhänge

- Abgabefassung ASTOC
- Abgabefassung HJPplan+
- Abgabefassung URBANLUST
- Protokoll Bürgerschaftsworkshop
- Protokoll Bürgerschaftsabend
- Protokoll Bewertungskommission