



## Bebauungsplan 169M "Marienkapelle"

### 1. Behandlung der Anregungen

### 2. Satzungsbeschluss

#### Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Pientak, Dr. Lisa

| Beratungsfolge                                      | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Verwaltungskonferenz                                | 11.11.2024     | Vorberatung   |
| Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr | 21.11.2024     | Vorberatung   |
| Rat                                                 | 18.12.2024     | Entscheidung  |

#### Beschlussempfehlung

1. Die Anregungen aus den öffentlichen Beteiligungen der Planung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Anlagen zur Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan 169M „Marienkapelle“ wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt.

#### Begründung

Die Versionsvorlage ist erforderlich, weil nach der Vorberatung im Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr am 05.09.2024 die Notwendigkeit redaktioneller Änderungen aufgefallen ist. Nachdem diese nun erfolgt sind, kann der r Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgen.

Im Vergleich zur letztmalig vorgelegten Version ist der Bebauungsplan und die Begründung in folgenden Punkten angepasst worden:

Die Dachneigung für Flachdächer war in der Textlichen Festsetzung mit einer Neigung von 0-15° angegeben. Bei dieser Ausweisung handelte es sich um ein redaktionelles Versehen. Aus der in Bezug genommenen Denkmalschutzsatzung ergibt sich eindeutig, dass eine Neigung von 40-50° vorgegeben ist. Ergänzend zu dieser Korrektur wurden auch in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung entsprechende weitere Klarstellungen aufgenommen (bspw. Festsetzung „B 9 Dachneigungen“ oder in der Begründung in Kapitel „6.11. Örtliche Bauvorschriften“).

Darüber hinaus wurden zum besseren Verständnis Klarstellungen in einzelne Festsetzungen und der Begründung aufgenommen. Alle Änderungen sind rot hervorgehoben.

Die ebenfalls rot markierten redaktionellen Änderungen zum Schallschutz (A 7.1.2) sowie zu den nachrichtlichen Übernahmen der Bodendenkmäler und der Deichschutzzone waren bereits vorgesehen Änderungen der ursprünglichen Vorlage des Satzungsbeschlusses.

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Monheim am Rhein hat sich im Rahmen der strategischen Ziele „Stadt für Alle“ zum Ziel gesetzt, attraktiven, bezahlbaren und barrierearmen Wohnraum zu schaffen.

Der Anlass des Planverfahrens ist die beabsichtigte Nachverdichtung auf dem Garagenhof An d'r Kapell. Zur Ermöglichung dessen und der städtebaulichen Steuerung der Nachverdichtungspotentiale in diesem Bereich städtebaulich zu steuern, ist ein Bebauungsplan notwendig.

Der Bebauungsplan dient ebenso dazu, die städtebauliche Entwicklung an der denkmalgeschützten Marienkapelle zu lenken. Durch den Bebauungsplan werden sowohl die herausragende Lage der Marienkapelle als auch deren künstlerische und architektonische Wirkung bewahrt und im unmittelbaren Umfeld neuer Wohnraum geschaffen.

Somit wird das Ziel der Planung durch die Sicherung des Denkmals in seiner Wirkung auf die nähere Umgebung sowie durch eine denkmalverträgliche Nachverdichtung des Wohnraumes realisiert.

Der Bebauungsplan 169M "Marienkapelle" ist damit ein Instrument, um weiteren Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Rhein zu schaffen. Angesichts der zunehmenden Bevölkerungszahl, der steigenden Zuzüge nach Monheim am Rhein und der damit verbundenen Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren hat die Schaffung von Wohnraum eine hohe Priorität.

Dem Rat der Stadt Monheim am Rhein wird aus diesen Gründen empfohlen, den beiliegenden Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Monheim und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,7 ha. Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Gebäude Krischerstraße 83 – 87 im Norden,
- die Gebäude Krischerstraße 83 + 85 sowie die Gebäude Auf dem Kamp 5 – 11 im Osten,
- die Gebäude Auf dem Kamp 3 im Süden und
- den Rheindeich sowie die Gebäude An d'r Kapell 6 und Lottenstraße 40 – 46 im Westen.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 01) zu entnehmen.

### **3. Planungs- und Beschlusshistorie**

| <b>Verfahrensschritte:</b>        | <b>Datum</b> | <b>Vorlagen-Nr.</b> |
|-----------------------------------|--------------|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss             | 23.03.2023   | X/0943              |
| Beschluss frühzeitige Beteiligung | 29.02.2024   | X/1218              |
| Bürgerschaftsabend                | 16.04.2024   |                     |

|                                                             |                         |        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange         | 17.04.2024 – 17.05.2024 |        |
| Beschluss Veröffentlichung                                  | 13.06.2024              | X/1303 |
| Veröffentlichung                                            | 25.06.2024 – 26.07.2024 |        |
| Vorberatung Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss | 05.09.2024              | X/1356 |

#### **4. Planungsrechtliche Grundlagen**

##### Regionalplan Düsseldorf

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Kapellenstraße ist als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße festgelegt. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

##### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Monheim am Rhein stellt Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Kapellenstraße ist als überörtliche Verkehrsstraße dargestellt. Die beginnende Ortsdurchfahrt ist ab der Krischerstraße 81 dargestellt. Im Bereich der Verkehrsfläche ist eine Abwasserleitung (Hauptsammler) nachrichtlich übernommen.

##### Bebauungspläne

Das Plangebiet des aufgestellten Bebauungsplans 169M befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Nördlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan 136M „Stadteingang“, der im angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei großflächigen Baufenstern und einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 festsetzt. Hier sind Gebäudehöhen bis maximal 66 m über NHN und bis zu sieben Vollgeschosse planungsrechtlich möglich. Zudem werden die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

#### **5. Konzept**

Der zur Satzung vorgestellte Bebauungsplan folgt der im Verfahren vorgestellten Konzeption. Der Plan sichert die städtebauliche Umgebung des Denkmals Marienkapelle sowie der angrenzenden historischen Gebäude An d'r Kapell in Übereinstimmung mit dem bestehenden baulichen Maß. Darüber hinaus werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten denkmalwürdig gesteuert und ausgeschöpft.

Die Planung fördert eine städtebauliche Verdichtung des Wohngebietes, die durch die Entsiegelung der stark versiegelten Fläche des Garagenhofs und die Schaffung begrünter Freiflächen sowie privater Grünflächen ökologisch aufgewertet wird. Ergänzend werden Gründächer festgesetzt. Insgesamt führen diese Maßnahmen zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Lebensqualität im Quartier.

Die Marienkapelle wird in ihrer jetzigen Form bauplanungsrechtlich als Denkmal gesichert. Die kürzlich hergerichteten Aufenthaltsflächen sind als für die Allgemeinheit nutzbare Flächen vorgesehen. Auch das bestehende Mehrfamilienhaus nordöstlich der Marienkapelle wird in seiner aktuellen Form gesichert.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich die Möglichkeit, die zulässigen Nutzungen planungsrechtlich zu definieren, um beispielsweise ungewünschte

Nutzungen wie Vergnügungsstätten oder störende gewerbliche Betriebe im historischen Umfeld zu verhindern.

Der Plan sieht vor, dass auf dem langgezogenen Grundstück vier Baukörper entstehen. Zur Straße An d'r Kapell ist ein Baukörper geplant, dessen Fassadengestaltung mit dem Denkmalwert der Marienkapelle vereinbar ist. Abweichend von den sonst im Plan vorgesehenen Flachdächern ist hier ein Satteldach vorgesehen. Die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Altstadtsatzung ist im Plan berücksichtigt. Geplant ist eine Mischung aus Mehr- und Einfamilienhäusern. Im vorderen Baukörper an der Straße An d'r Kapell ist eine Gewerbeeinheit (zum Beispiel Gastronomie) im Erdgeschoss angedacht. Die Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet darstellbar.

Die Erschließung der Grundstücke für die Feuerwehr wurde durch ausreichend dimensionierte Wege gesichert. Der Parkraum für den MIV wird über eine Tiefgarage unter dem Grundstück realisiert. Oberirdische Stellplätze für Fahrräder sind ebenfalls vorgesehen.

## **6. Verfahren und Abwägung**

Wie in der Vorlage X/0943 zum Aufstellungsbeschluss und der Verfahrensart dargelegt, ist das Verfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt wurden. Aus diesem Grund wurde von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Am 23.03.2023 wurde im Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr die Aufstellung des Bebauungsplans 169M „Marienkapelle“ sowie die Verfahrensart nach § 13a BauGB mit der Vorlage X/0943 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Monheim am Rhein am 28.03.2023.

Am 29.02.2024 wurde im Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Vorlage X/1218 beschlossen. Am 16.04.2024 wurde die Bürgerschaft im Rahmen eines Bürgerschaftsabends über die Planung informiert. Im Zeitraum vom 17.04.2024 bis zum 17.05.2024 fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Der Planentwurf wurde aufgrund der Eingaben aus den frühzeitigen Beteiligungen nicht verändert.

Am 13.06.2024 wurde im Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr die Veröffentlichung des Bebauungsplans 169M „Marienkapelle“ mit der Vorlage X/1303 beschlossen. Die Bekanntmachung des Veröffentlichungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Monheim am Rhein am 24.06.2024. Im Zeitraum vom 25.06.2024 bis zum 26.07.2024 fand die Veröffentlichung statt. Der Planentwurf wurde aufgrund von Eingaben aus der Veröffentlichung nicht verändert.

### Abwägung:

Im Rahmen des Planverfahrens wurden folgende relevante Eingaben eingebracht. Der Umgang damit ist grundsätzlich der Abwägungstabelle nachzuvollziehen und wird hier in Auszügen wiedergegeben:

Das Gesundheitsamt des Kreises Mettmann regt an, dass für den Fall, dass die Umsetzung des im schalltechnischen Gutachtens vorgesehenen Carports nicht zustande kommen sollte, alternative Maßnahmen festgesetzt werden müssen.

Dieser Anregung wird nur in Teilen gefolgt. Da hier Maßnahmen wie beispielsweise eine Lärmschutzwand in einer städtebaulich verträglichen Höhe auf dem Vorhabengrundstück nicht ausreichen würden, wurde mit dem Nachbarn eine Vereinbarung zur Überdachung

der angrenzenden Stellplätze durch einen Carport mit rückwärtiger Wand des Bebauungsplans getroffen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Vereinbarung sowie öffentlich-rechtlichen Sicherung dieser ist sichergestellt, dass ein angemessener Schallschutz umgesetzt wird und die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

BUND, LNU und NABU weisen darauf hin, dass die Ihren Anregungen zum Vorkommen des Uhus nicht berücksichtigt wurden.

Im Mai 2024 wurde eine Aktualisierung der Artenschutzprüfung vorgenommen. Die Maßnahmen zum Rückbau und Rückschnitt des Plangebiets erfolgten gesetzeskonform und in Abstimmung mit der Stadt Monheim am Rhein außerhalb der Brutzeit.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan sich zum Teil im Bereich der Deichschutzzone III befindet und deshalb den Regelungen der Deichschutzverordnung unterliegt.

Ein entsprechender Hinweis zur Deichschutzverordnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wies auf ein vermutetes Bodendenkmal im Umkreis um die Marienkapelle hin und bat um eine nachrichtliche Darstellung des vermuten Denkmals.

Um den Bereich des vermuten Denkmals aufzuzeigen, ist ein Hinweis in der Planzeichnung erfolgt. Ergänzend sind textliche Hinweise zu Bodendenkmälern grundsätzlicher Bestandteil innerhalb von Bebauungsplänen.

## **7. Weiteres Verfahren**

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Monheim am Rhein wird der Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht und erhält hierdurch seine Rechtskraft.

## **Anlagen**

- 01 Geltungsbereich
- 02a Bebauungsplan (Änderung nach Veröffentlichung)
- 02b Bebauungsplan
- 03a Textliche Festsetzungen (Änderung nach Veröffentlichung)
- 03b Textliche Festsetzungen
- 04a Begründung (Änderung nach Veröffentlichung)
- 04b Begründung
- 05 Protokoll Bürgerschaftsabend
- 06 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung
- 07 Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung
- 08 Stellungnahmen Veröffentlichung
- 09 Abwägungstabelle Veröffentlichung
- 10 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I)
- 11 Hydrogeologisches Gutachten
- 12 Schalltechnische Untersuchung
- 13 Entwässerungskonzept