



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Bürgermeister der Stadt Monheim
- FB: 4 Bauaufsicht -
Rathausplatz 2
40789 Monheim

Per E-Mail: stadtplanung@monheim.de
Per Telefax: 02173 / 951 - 899

Köln, 30.12.2022

Assistenz:

Tel.: +49 221 97 30 02-55

Unser Zeichen: 02814/22 16/pb

Frau Brüggemann

m.johlen@lenz-johlen.de

Offenlage Entwurf Bebauungsplan 73 B "Hasholzer Grund Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, auch weiterhin die

zu vertreten und überreichen hierzu
anliegende uns auch im Bebauungsplanverfahren legitimierende Vollmacht.

Im Rahmen der Offenlage des Entwurfs zum vorbezeichneten Bebauungsplan dürfen wir namens und mit Vollmacht unserer Mandantin wie folgt Stellung nehmen:

1.

Wie bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung mitgeteilt, besteht diesseitig die Sorge, dass mit der Realisierung der geplanten Wohngebäude ein Nutzungskonflikt mit dem Logistikzentrum auf dem Grundstück unserer Mandantin geschaffen wird, der insbesondere bei zukünftigen Ent-

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV} †
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Paull^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Glesecke, LL.M.^{PVL}
Dr. Felix Paull^{PV}
Dr. Tanja Parthe^{PV}
Martin Hahn^{PG}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PVE}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{POV}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Nima Rasi
Dr. Elmar Loer, EMBA^{GA}
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Helbig, LL.M.
Dr. Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCready, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Falk Romberg
Malte Relchel
Maya Soelthout
Dr. Jan-Moritz Schanze
Nils Höfer
Steffen Ralle^B
Anja Löwenberg

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
M Anwalt/Mediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maitrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
A Executive Master of Business Administration

wicklungen dazu führen wird, dass entsprechende Baugenehmigungen nicht erteilt werden können.

Bereits das Schallschutzgutachten, das Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist, zeigt, dass dieser Konflikt (insbesondere auch im Hinblick auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb) direkt von Anfang an vorhanden sein wird und nur mit erhöhten Schallschutzmaßnahmen zu lösen ist.

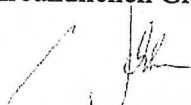
2.

Dies ist nach unserer Bewertung jedoch nicht mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu vereinbaren. Der Trennungsgrundsatz bedeutet auch, dass nicht ohne zwingenden Grund Wohngebiete neu in einen Bereich hineingeplant werden, der durch gewerbliche Nutzung geprägt ist.

*Vgl. OVG Berlin, Urt. v. 11.10.2007, Az.: OVG 2 A 7.06, BRS
71 Nr. 9*

Genau dies ist vorliegend jedoch der Fall. Wir regen daher an, den Abstand zu den gewerblichen / landwirtschaftlichen Nutzungen mit Störpotential derart zu vergrößern, dass der Konflikt gar nicht erst entsteht und auch künftige Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe bestehen.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Markus Johlen)
Rechtsanwalt

Außergerichtliche Vollmacht

**Der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Gustav-Heinemann-Ufer 88,
50968 Köln**

wird hiermit Vollmacht zu meiner/unserer außergerichtlichen Vertretung
in der Angelegenheit

gegen

Stadt Monheim

und etwaige weitere Beteiligte

wegen:

**Aufstellung Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund Süd“
im Stadtgebiet Monheim**

erteilt.

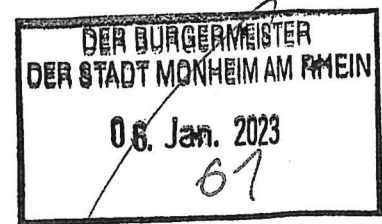
Die Vollmacht ermächtigt insbesondere

1. zu außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, zum Abschluss eines Vergleichs zur Vermeidung eines Rechtsstreits;
2. in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer;
3. zur Entgegennahme von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden;
4. zur Stellung von Strafanträgen sowie zu deren Rücknahme, zur Vertretung als Nebenkläger in einem Strafverfahren;
5. zur Akteneinsicht;
6. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen, zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit.
7. zur Abgabe jedweder Erklärung, zu Antragstellungen und Antragsrücknahmen in Verwaltungsverfahren.

Langenfeldt 29.12.22
(Ort/Datum)

(Unterschrift)

Bürgermeister der Stadt Monheim am Rhein
Postfach 10 06 61
40770 Monheim am Rhein



Monheim, 05. Januar 2023

Bebauungsplan 73 B „Hasholzer Grund Süd“

**Stellungnahme und Einwendungen
Anwohner der Wolfhagener Straße**

und als

Sehr geehrter Herr Zimmermann,

als Pächter des fast aller weiteren noch verbliebenen Ackerflächen in Baumberg-Ost, insbesondere aber der Kirchenlandparzelle Gemarkung Baumberg, und als Eigentümer möchte ich Ihnen hiermit meine Einwendungen gegen den Bebauungsplan 73 B Hasholzer Grund mitteilen.

Den Bestandsschutz und die Erweiterungsmöglichkeiten des Neuverser Hofes sehe ich durch das neue Baugebiet massiv gefährdet.

Das neue Baugebiet ist zwar als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, jedoch steht zu befürchten, dass es sich zukünftig de facto um ein reines Wohngebiet handeln wird, so wie es auf den weiter nördlich gelegenen bereits fertigen Bauabschnitten schon geschehen ist.

Es wurden von dort bereits Beschwerden an mich herann getragen, weil es bei der Bodenbearbeitung trocken und staubig war, die Traktoren und Erntemaschinen Lärm verursachten und weil sich einige Anwohner selbst über das taktende relativ leise Zischen der Beregnung während einer Nachtfrostperiode aufregten. Ebenso während nächtlicher Beregnung mit Beregnungsrollen und Düsenwagen, weil es im vergangenen Dürresommer tagsüber oftmals zu heiß und zu windig zum effizienten Beregnen mit einer niedrigen Verdunstung war.

Ich bin mir sicher, dass es noch mehr Beschwerden geben wird, wenn zukünftig das neue Wohngebiet direkt an den Neuverser Hof angrenzen wird. Es werden schließlich weiterhin auch innerhalb der Nachtruhe LKW mit Erdbeeren beladen werden müssen, die teilweise bis zur Weiterfahrt auf dem Hof pausieren und dabei ihre Kühlaggregate laufen lassen müssen. Gabelstapler- und Traktorenlärm, ebenso wie Lärm der Erntehelfer kommen in der Saison von mindestens Mai bis Juli ohnehin dauerhaft von vier Uhr morgens bis etwa Mitternacht dazu.

Des Weiteren sind die Abstände zur Windschutzhecke mit geplanten 5 Metern zu gering, damit große Sattelschlepper und landwirtschaftliche Gespanne sicher auf den Hof einfahren können und dabei

keinen Schaden anrichten. Bleiben die Abstände so klein, so müssen sie notfalls auf dem Wirtschaftsweg vor dem Hof be- oder entladen werden, was dann noch mehr Lärm verursacht und zeitweise den Wirtschaftsweg für weitere Verkehrsteilnehmer blockiert. Es sollte entlang der Windschutzhecke, am Neuverser Hof vorbei bis zur nördlichen Grenze des Bebauungsplanes 73 B mindestens 6, besser 7 Meter Abstand zur Windschutzhecke eingeplant werden, damit sich die Angler, der Kundenverkehr, die landwirtschaftlichen Maschinen und die durch die Baugebiete immer mehr werdenden Spaziergänger, Hundehalter, Kinderwagen, Rollstuhlfahrer und ältere Menschen ungehindert und angstfrei begegnen können. Nicht umsonst ist bereits heute auf dem Hasholzer Grund ein etwa drei Meter breiter fester Grasstreifen zwischen dem Wirtschaftsweg und der derzeit eingesäten Petersilie angelegt worden.

Ebenso muss eine gebäudemäßige Weiterentwicklung des Neuverser Hofes auch zukünftig möglich bleiben. Durch den enormen Flächenverbrauch für Wohnbebauung in den vergangenen Jahren wird die Bewirtschaftung der immer weniger werdenden verbleibenden Flächen durch hochwertigere Kulturen, wie beispielsweise in diesem Jahr neben Erdbeeren zusätzlich Petersilie, immer intensiver, um die Einkommensverluste möglichst noch kompensieren zu können. Für intensivere Kulturen werden aber zwangsläufig langfristig spezifische Maschinen und Gebäude zur Aufbereitung, Lagerung und zum Wetterschutz benötigt. Zu erwartende Konflikte mit der zukünftigen, in meinen Augen reinen Wohnbebauung sind da vorprogrammiert.

Saisonale Lenkung der Kundenströme und ganzjährige Lenkung des Hofverkehrs.

Die Verlängerung der Wolfhagener Straße bis zur östlichen Windschutzhecke darf nicht entsiegelt werden, da sie insbesondere an nachfragestarken Tagen einen problemlosen Kundenverkehr ohne Stau und Gegenverkehr auf dem südlich und östlich verlaufenden Feldweg gewährleistet.

Ebenso darf die Wolfhagener Straße selbst auf Höhe der Europaallee nicht zugemacht oder zur Einbahnstraße herabdegradiert werden. Zum einen ist der südliche, zum Hof führende Feldweg ab der Kurve der Europaallee nur geschottert und bereits jetzt in keinem guten Zustand. Er würde dadurch ganzjährig noch mehr beansprucht und beschädigt.

Zum anderen ist es mir mit großen landwirtschaftlichen Geräten und Gespannen nicht möglich, die Wolfhagener Straße nicht mehr oder nur in eine Richtung vom Hof bis zu meinem Wohnhaus und der Wiener-Neustädter-Straße zu befahren. Es kommt täglich mehrmals vor, dass ich aus beiden Richtungen kommend mit den genannten Fahrzeugen einen Zwischenstopp an meinem Wohnhaus neben der Streuobstziegenwiese einlegen muss. Ein Wendemanöver oder Rückwärtsfahren an besagter Stelle und zusätzliche, tägliche Umwege über die Wiener-Neustädter-Straße oder durch das neue Wohngebiet mit seinen engen Anliegerstraßen sind nicht realisierbar und entbehren jeder Praktikabilität.

Es wurde mir weiter mitgeteilt, dass neben der Entsiegelung der Verlängerung der Wolfhagener Straße ebenfalls die Rodung der südlichen Windschutzhecke geplant sei, um einen Flächentausch mit der durch die Europaallee beanspruchten Fläche mit der Kirche vorzunehmen.

Auch diese Maßnahme ist nicht verantwortbar, da es sich um eine große, fest und tief eingewachsene kräftige Hecke handelt, welche die landwirtschaftlichen Flächen an beiden Seiten vor Sturm, Erosion und Austrocknung schützt und besonders Tieren und Insekten viele Brutplätze, Schutz und Nahrung bietet.

Sie bietet einen zusätzlichen, natürlichen Lärmschutz für die zukünftige und für die Altbebauung vor Autobahnlärm und Lärm aus dem Gewerbegebiet Berghausen-West.

Außerdem hält sie Spaziergänger und Hunde davon ab, unbefugt ins Feld zu laufen, was sowieso schon extreme Probleme bereitet, da sich Hundebesitzer oft nicht an die Anleinplicht halten, die Hunde die Feldfrüchte mit ihrem Kot verunreinigen und das wenige verbliebene Wild auch noch aufscheuchen vertreiben und teilweise auch zu Tode hetzen.

Seit Beginn der Baumaßnahmen in Baumberg-Ost hat sich beispielsweise die Feldhasenpopulation von etwa 140 gezählten Hasen auf etwa 20 gezählten Hasen pro Nacht verringert, weil das Gesamtareal zusammenhängender landwirtschaftlicher Fläche zwischen Autobahn und Bebauung einfach zu klein und die Inanspruchnahme der Feldwege durch Spaziergänger, insbesondere mit frei laufenden Hunden zu groß geworden ist.

Nebenbei bemerkt sei noch, dass sowohl die entsiegelte Verlängerung der Wolfhagener Straße, als auch die Rodung der Hecke keinen wertmäßigen Ersatz für das fruchtbarere Land darstellt, welches durch die Europaallee verloren geht. Der Heckenboden und erst recht der entsiegelte Wirtschaftswegboden werden nur wenig fruchtbar sein und auch durch Auftragung von Mutterboden viele Jahre brauchen, bis sie eine bessere, aber niemals so gute Fruchtbarkeit erreichen, wie der Teil, welcher sich in einem tiefer liegenden alten Rheinarm befindet und für die Europaallee, weichen muss.

Auf Luftbildern erkennt man besonders in Dürreperioden oft noch jahrzehntelang alte entsiegelte Wege, wo die Kulturen schnell vertrocknen, weil die Bodenstruktur verdichtet und zerstört wurde und es sich nicht um natürlich gewachsenen Boden handelt.

Sollte die katholische Kirche auf einen Ausgleich in Ackerland bestehen, so ist es gerechter, das zukünftige Straßenbauland für die Europaallee mit ihr mit bisher städtischem Ackerland im Verhältnis eins zu fünf bis zehn zu tauschen, so wie es die tatsächlichen Bodenpreise widerspiegeln und der Wichtigkeit der Europaallee für die Erschließung des Baugebietes Rechnung trägt.

Als letzten Punkt möchte ich noch erwähnen, dass, soweit ich informiert bin, nach wie vor die Möglichkeit besteht, dass die CO-Pipeline doch noch in Betrieb geht.

Auch vor diesem Hintergrund wäre es sinnvoll, entweder auf das Baugebiet komplett zu verzichten oder zumindest die Abstände zur CO-Pipeline, zum Neuverser Hof, zur A 59 und zum Gewerbegebiet Berghausen-West zu vergrößern, damit es nicht zu den angesprochenen, zukünftig zu erwartenden Konflikten kommt.

Dass etliche von den angesprochenen Konflikten eintreffen werden ist unabhängig davon, ob es sich nun um ein reines oder per Etikettenschwindel um ein allgemeines Wohngebiet handelt, nicht so unwahrscheinlich, wie die Stadtplanung gerne vermitteln möchte.

Ich werde jedenfalls weder einen Spediteur, der tags oder nachts Waren zum Hof bringt oder abholt, abweisen oder warten lassen und dadurch riskieren, Kunden zu verlieren, noch werde ich meine Erntehelfer morgens später mit der Ernte beginnen lassen, damit sie dann in der Mittagshitze länger arbeiten müssen und die Früchte durch Druckstellen unverkäuflich werden.

Auch werde ich Beregnungsmaßnahmen und Feldarbeiten weiterhin auch nachts ausführen. Sollten sich dann zukünftige Anwohner über Staub und Lärm beschweren, so werde ich sie an die Stadt und an den Investor verweisen und sie fragen, ob sie nicht vor Kauf ihres Hauses entsprechend aufgeklärt wurden, dass sie hier nicht mehr in der vermutlich versprochenen „Haase sagt Fuchs gute Nacht Idylle“ wohnen, sondern in einem Gebiet, wo es Autobahnlärm und durchgehend arbeitende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe (Gewerbegebiet Berghausen-West /Aldizentrallager und

andere) in der direkten Nachbarschaft gibt, die schon vorher da waren und die der Versorgung der Bevölkerung nur nachkommen können, wenn sie in keiner Weise eingeschränkt werden.

Anstatt durch die geplante Führung der Europaallee unnötig neue Fläche zu versiegeln, sollte diese besser entlang des bereits im Süden vorhandenen Feldweges an den Windschutzstreifen entlang bis zum bereits vorhandenen zweiten Bauabschnitt, Waldbeerenberg geführt werden. Dort könnte sie dann in ostwestlicher Richtung wieder auf den bereits vorhandenen Teil der Europaallee stoßen.

Mit dieser Maßnahme würden die maroden Feldwege entlang des Windschutzstreifens in einem Zuge zur Europaallee ausgebaut, alles wird vernünftig erschlossen und bietet Zukunftsperspektiven für alle Beteiligten.

Außerdem würde vom Kirchenland an der Ostseite nur ein Bruchteil dessen benötigt wie an der westlichen Seite, weil die östliche Seite kürzer ist und auch der bereits vorhandene Feldweg schon die Hälfte der Breite der Europaallee zur Verfügung stellt.

Das Baugebiet bekäme automatisch einen größeren Abstand zum Neuverser Hof, weil die Europaallee breiter wäre als der Wirtschaftsweg, und somit gibt es auch keine Probleme mehr für ein- und ausfahrende Sattelschlepper und große landwirtschaftliche Gespanne.

Die wenige Fläche, die die Bebauung dadurch an östlicher Seite verlöre, würde durch den Zugewinn an westlicher Seite durch die dort nicht mehr nötige Hapterschließung problemlos überkompensiert, weil die westliche Seite deutlich länger als die östliche Seite ist und weil die Fläche des bisherigen Wirtschaftsweges entlang des Windschutzstreifens auch hier schon die Hälfte der Hapterschließungsfläche an dann östlicher Seite zur Verfügung stellt.

Die Anwohner müssten, je nachdem wo sie wohnen, lediglich einen etwas längeren Weg von Null bis 350 m also durchschnittlich noch nicht einmal 200 m in Kauf nehmen.

Dafür bekommen sie aber einen, wenn auch nur etwas größeren Abstand zum Neuverser Hof, zur Autobahn und zum Gewerbegebiet Berghausen-West, sowie etwas mehr und länger Morgen- und Abendsonne durch weniger Schattenwurf des Windschutzstreifens an die Ostseite ihrer Häuser.

Die neuen Anwohner profitieren des Weiteren von einer besseren Erreichbarkeit der regionalen Direktvermarktung des Neuverser Hofs und die Stadt Monheim hätte in einem Zuge die Weichen für eine aufnahmefähige Erschließung des gesamten Gebietes der bisher und hoffentlich noch lange landwirtschaftlich genutzten Flächen gestellt.

Sollte sich die Bebauung in einigen Generationen evtl. weiter Richtung Autobahn ausdehnen, so könnte der Windschutzstreifen erhalten bleiben und es müsste keine neue Hapterschließungsstraße gebaut werden, sondern lediglich die vorhandenen, sehr schlechten Wirtschaftswege, beispielsweise Richtung Autobahn und Baggerlöchern ertüchtigt und evtl. verbreitert werden. (Eine Instandsetzung und Verbesserung wäre hier übrigens wegen sehr großer Schlaglöcher für Radfahrer und Fußgänger auch schon ab sofort angebracht).

Auch wenn ich das neue Baugebiet am liebsten komplett verhindern würde, so hoffe ich doch, dass meine Einwendungen und Vorschläge seitens der Stadt Monheim und des Investors auf Gesprächs- und ernstgemeinte Umsetzungsbereitschaft stoßen, damit ein „Miteinander“ aller Beteiligten möglich wird. Wozu es führen kann, wenn diese Bereitschaft nicht besteht, dürfte allen Beteiligten aus der Vergangenheit noch hinlänglich in Erinnerung sein.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger C

STADTVERWALTUNG
Monheim am Rhein
Eing.: 16. JAN. 2023
FB:
Anlage: 632

16.01.23
Monheim, den 12.01.2023

Stadtverwaltung Monheim
40789 Monheim am Rhein

Stadt Monheim am Rhein
Bereich Bauwesen
16. JAN. 2023
Luff → 68/1

Betr.: Einwendungen gegen Bp 738 Hasholzer Grund Süd

Gegen die Strassenführung der geplanten Europaallee auf die Wiener Neustätter Strasse erhebe ich Einspruch.

Die Europaallee führt in Höhe des Kufsteiner Wegs zu dicht an den Gärten der Bestandsbebauung vorbei. Durch die Planung der engen Rechtskurve sind zusätzliche Schallimmisionen durch Brems- und Beschleunigungsvorgänge zu erwarten.

Die Europaallee wird sich zu einer Hauptverkehrsader in den nördlichen Teil von Baumberg entwickeln, da der Weg Wiener Neustätter Strasse-Benrathertrasse-Bregenzerstrasse durch die Fahrradstrasse blockiert ist.

Die Lärm- und Abgasbelastung wird für die Bestandsbebauung am Kufsteiner Weg stark steigen. Das bedeutet eine starke Einbusse der Lebensqualität. Ausserdem sollte der Bau einer Schallschutzwand in die Planung aufgenommen werden.

Hochachtungsvoll



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln
Stadt Monheim – Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 6 (Nebeneingang)
40789 Monheim am Rhein

Per Mail an: stadtplanung@monheim.de

Köln, 12.01.2023
Unser Zeichen: 00040/23

Assistenz:
Frau Bolatcan

Tel.: +49 221 97 30 02-80
m.djawadi@lenz-johlen.de

Bebauungsplan 73B "Hasholzer Grund Süd" der Stadt Monheim hier: Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen
Interessen

vertreten. Anwaltliche Vollmacht wird versichert und zeitnah nachgereicht.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin machen wir im Rahmen der laufenden Offenlage folgende Einwendung gegen den Entwurf des Bebauungsplans 73B „Hasholzer Grund Süd“ der Stadt Monheim (im Folgenden: **B-Plan**) geltend:

1.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung: Baumberg,
mit einer Größe von etwa über 2,4 ha. Die Flä-

Prof. Dr. Heribert Johlen ^{PV} †
Dr. Klaus Schmiemann ^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli ^{PV}
Dr. Rainer Voß ^{PV}
Dr. Michael Oerder ^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau ^{PV}
Thomas Elsner ^{PB}
Rainer Schmitz ^{PV}
Dr. Alexander Beutling ^{PV}
Dr. Markus Johlen ^{PV}
Eberhard Keunecke ^{PB}
Dr. Inga Schwertner ^{PV}
Dr. Philipp Libert ^{PB}
Dr. Christian Giesecke, LL.M. ^{PV}
Dr. Felix Pauli ^{PV}
Dr. Tanja Parthe ^{PV}
Martin Hahn ^{PB}
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. ^{PV}
Nick Kockler ^{PV}
Béla Gehrken ^{PV}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Nima Rast
Dr. Elmar Loer, EMBA ^{GA}
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Helbig, LL.M.
Dr. Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCready, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Falk Romberg
Malte Reichel
Maya Soethout
Dr. Jan-Moritz Schanze
Nils Höfer
Steffen Ralle
Anja Löwenberg

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
M Anwalt/Mediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris XI)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
A Executive Master of Business Administration

che wird gegenwärtig auf Grundlage eines langfristigen Vertrags verpachtet und landwirtschaftlich genutzt. Der aktuelle B-Planentwurf sieht nunmehr auf ca. 10% der Grundstücksfläche unserer Mandantin die Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Ausweisung einer Grünfläche vor. Er verletzt damit § 1 Abs. 7 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Eine angemessene Berücksichtigung der Eigentumsinteressen unserer Mandantin wie auch derjenigen Interessen des Pächters bei der Abwägung fehlt nämlich in offensichtlicher Weise. Zu diesen vitalen Interessen zählen u.a. bedeutende Einnahmeausfälle aufseiten unserer Mandantin sowie die Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebs des Pächters.

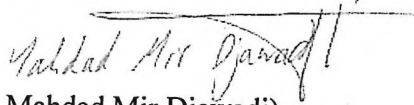
2.

In diesem Kontext ist insoweit besonders darauf hinzuweisen, dass nach den anerkannten Grundsätzen Anlieger bei den für den Bau von Erschließungsstraßen vorgesehenen Grundabtretungen *möglichst gleichmäßig zu belasten sind*. Eine solche gleichmäßige Belastung – die regelmäßig im Rahmen eines Umlegungsverfahrens zu erreichen wäre – ist hier indes weder ersichtlich noch geplant. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall. Die Aufstellung des B-Plans zeitigt aus Sicht unserer Mandantin nämlich **allein negative Folgen**, vor allem den bereits apostrophierten Verlust von Erwerbsmöglichkeiten durch den Wegfall landwirtschaftlicher Flächen, die künftig als öffentliche Verkehrsfläche sowie als Grünfläche dienen sollen. Beide geplanten Vorhaben (öffentliche Verkehrsfläche wie auch Grünfläche) kommen insoweit allein dem weitüberwiegenden Teil der übrigen Grundstückseigentümer zugute. Denn durch die geplanten Festsetzungen werden die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Grundstücke besagter Eigentümer mit der Aufstellung des B-Plans jedenfalls weit überwiegend zu Bauland werden, mithin eine bedeutende Wertsteigerung erfahren. Eine solche einseitige Lastenverteilung zum Nachteil unserer Mandantin – die etwa durch die Durchführung eines Umlegungsverfahrens vermieden werden könnte – ist mit den Anforderungen einer gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht zu vereinbaren. Der aktuelle Entwurf genügt auch ansonsten nicht den von der Rechtsprechung aufgestellten allgemeinen Anforderungen, die an eine dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz genügende Inanspruchnahme privater Flächen zur Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen resp. Grünflächen zu stellen sind.

In diesem Zusammenhang machen wir darauf aufmerksam, dass unserer Mandantin der Plangeberin bereits vor einiger Zeit einen ausgewogenen Vorschlag unterbreitet

hat, unter welchen Voraussetzungen sie sich mit einer Inanspruchnahme ihres Eigentums zur Errichtung u.a. der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche für einverstanden erklären könnte. Auf diesen Vorschlag ist bezeichnenderweise nicht eingegangen worden, sodass nunmehr das Vorbringen der vorstehenden Einwendungen geboten ist. Der gegenwärtige Entwurf des B-Plans kann mithin unter den gegenwärtigen Voraussetzungen – sollte keine Verständigung erfolgen – nicht in rechtmäßiger Weise zum Satzungsbeschluss gebracht werden. Denn er verstößt mit der aktuellen Planung gegen § 1 Abs. 7 BauGB. Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen bedarf die Planung mithin einer Überarbeitung dahingehend, dass das o.a. Grundstück unserer Mandantin nicht als öffentliche Verkehrsfläche resp. Grünfläche in Anspruch genommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Maddad Mir Djawadi', with a horizontal line drawn through it.

(Dr. Mahdad Mir Djawadi)

Rechtsanwalt

Außergerichtliche Vollmacht

**Der Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Gustav-Heinemann-Ufer 88,
50968 Köln**

wird hiermit Vollmacht zu meiner/unserer außergerichtlichen Vertretung

in der Angelegenheit

gegen **Stadt Monheim**

und etwaige weitere Beteiligte

wegen: **Grundstück** **Monheim am Rhein, Flur** **Gemarkung: Baumberg**

erteilt.

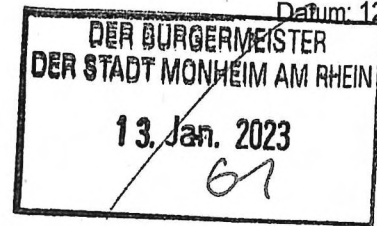
Die Vollmacht ermächtigt insbesondere

1. zu außergerichtlichen Verhandlungen aller Art, zum Abschluss eines Vergleichs zur Vermeidung eines Rechtsstreits;
2. in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer;
3. zur Entgegennahme von Zahlungen, Wertsachen und Urkunden;
4. zur Stellung von Strafanträgen sowie zu deren Rücknahme, zur Vertretung als Nebenkläger in einem Strafverfahren;
5. zur Akteneinsicht;
6. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen, zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter "wegen ..." genannten Angelegenheit.
7. zur Abgabe jedweder Erklärung, zu Antragstellungen und Antragsrücknahmen in Verwaltungsverfahren.

Monheim, 16.01.2022
(Ort/Datum)

(Unterschrift)

Datum: 12.01.23



Einspruch gegen den Bebauungsplan 73B

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zimmermann,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 30.11.2022 im Amtsblatt Nr. 34 bekannt gegebenen Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund Süd“ möchte ich folgende Einwände vorbringen:

Als Eigentümerin des möchten wir mit diesem Einspruch die Rechte unseres Eigentums und des verpachteten Betriebs wahren.
Dies bezieht sich auf die durch den Betrieb des entstehenden Schallemissionen und dessen verkehrliche Erschließung.

1. Schallemissionen

Da durch den landwirtschaftlichen Betrieb des Schallemissionen durch an und abfahrenden Verkehr entstehen und in Zukunft auch entstehen werden, muss diese in der Planung der heranrückenden Wohnbebauung berücksichtigt werden.
Hier werden auch in den Abend- und Morgenstunden sowie an Sonn- und Feiertagen landwirtschaftliche Fahrzeuge bewegt. Dies ist für den Betrieb des existenziell erforderlich. Die hier entstehenden Emissionen sind nach Meinung des Verfassers in der Erstellung des Bebauungsplanes nicht ausreichend gewürdigt. Somit ist das Risiko, dass durch die heranrückende Wohnbebauung Klagepotenzial entsteht, sehr hoch.

Wir bitten die Planung derart zu überarbeiten damit der Betrieb in der derzeitigen Form weitergeführt werden kann und eine klagefreie Koexistenz realisiert werden kann.

2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit zu großen Teilen über die Wolfhagener Straße. Diese Erschließung soll nun im Zuge der Bebauung des Baufelds Hasholzer Grund Süd entfallen.
Die im Bebauungsplan 73B vorgeschlagene neue Erschließung des soll nun über den Hasholzer Grund gewährleistet werden. Dieser soll auf eine Breite von 5 m mit Ausweichbuchten ausgebaut werden. Somit soll hier der Betriebsverkehr entlang der gesamten Bebauung des Hasholzer Grunds bis zum nördlichen Ende des Holzwegs abfließen. Dies bedeutet, dass hier erhebliche Mehrstrecken für den betrieblichen Verkehr und ein erhöhtes Störpotenzial für die Wohnbebauung entstehen.
Dies könnte durch einen Ausbau der Straße „Aufm Patt“ als Erschließungsweg entschärft werden.

Aus den vorgetragenen Gründen erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund Süd“ und bitten um Überarbeitung des Planes um ein einvernehmliches Miteinander zu gewährleisten um den landwirtschaftlichen Betrieb am weiterführen zu können.

Mit freundlichen Grüßen,

Monheim den 12.01.2023

12.01.2023

Stadtverwaltung Monheim am Rhein
Rathaus
Rathausplatz 2
40789 Monheim am Rhein

per Mail : stadtplanung@monheim.de

Betreff: Bebauungsplan 73B Hasholzer Grund Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich an Sie, da die bisherige Abwägung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 73B die zu erwartende Mehrbelastungen durch Schallimmissionen für die Bestandsbebauung teilweise ignoriert.

Die Naturschutzverbände BUND, NABU und LNU hatten zum Thema Immissionen vorgebracht:

"Der zukünftige Schallschutz für die Bestandsbebauung am Kufsteiner Weg ist unzureichend: Die Europaallee wird zur neuen Hauptverkehrsader von der Anschlußstelle Langenfeld-Richrath in den nördlichen Teil von Baumberg: Die Strecke z.B. zum Holzweg ist deutlich kürzer und mit weniger Behinderungen verbunden. Die Verkehrsuntersuchung vom Mai 2021 berücksichtigt diesen Aspekt nicht. Das sollte dringend nachgeholt werden, um die Planung recht- und zukunftsicher zu machen.

Das Gutachten berücksichtigt ebenso nicht die im Jahre 2022 durchgeführte Umwidmung der Benrather Strasse in eine Radfahrstrasse. In diesem Zusammenhang wird der alte Schleichweg „Wiener Neustätter Str. - Benrather Strasse - Bregenzer Str.“ blockiert. Diese im Prinzip begrüßenswerte Sperrung führt jedoch zu einer höheren Verkehrsbelastung sowohl der Berghäuser Str., mehr aber noch der geplanten Europaallee. Insofern sind die zugrunde liegenden Verkehrszählungen nicht aktuell und führen zu einer Unterschätzung der Verkehrslast der Europaallee.

Die Europaallee wird in Höhe des Kufsteiner Weges unnötig dicht an den Gärten vorbeigeführt. Damit das gelingt, sieht die Planung eine enge rechtwinkelige Kurve vor, die zu vielen zusätzlichen Brems- und Beschleunigungsfällen führt, die zusätzliche Schallimmissionen verursachen. Eine Berücksichtigung dieser Tatsache sehen wir bisher nicht, sollte aber dringend nachgeholt werden. Speziell bei der Einmündungsgestaltung zwischen Wiener Neustätter Str. und Europaallee durch Form 2 (Einmündung: Europaallee als Vorfahrtsstraße, Wiener-Neustädter-Straße als vorfahrtgewährende Straße (siehe Seite 28)) ist die Verschwenkung der Europaallee und die enge rechtwinkelige Kurve abzulehnen und eine Neuplanung zu empfehlen.

Das Verkehrsgutachten sollte also entsprechend überarbeitet werden, ebenso wie das darauf

aufbauende Lärmgutachten."

Insgesamt geht die Stellungnahme der Stadt in der Abwägung nur sehr unzureichend auf die Bedenken ein (siehe Abwägungsdokument im Anhang ab Seite 53).

Die Entwicklung der Europaallee zur neuen Hauptverkehrsader von der Anschlussstelle Langenfeld-Richrath in den nördlichen Teil von Baumberg wird nicht berücksichtigt. Vergleichen Sie hierzu auch das Verkehrsgutachten *"Einflüsse durch benachbarte Knotenpunkte, wie z. B. die Pulkbildung bei Signalanlagen, bleiben bei diesen Berechnungen unberücksichtigt"* (Verkehrsgutachten Seite 3) wie auch die Verkehrszählung durch *"Knotenstromzählungen mit Erfassung der Fahrzeugkategorien."* Demnach ist NICHT bekannt, welche Wege einzelne Fahrzeuge nehmen. Also wird man nicht ermitteln können, dass jemand die Abkürzung über die Europaallee nehmen könnte, um schneller als Ziel zu kommen. Es gibt morgens und abends hohe Verkehrslastspitzen zwischen KP3 und der nicht zählerisch erfassten Abzweigung von der Berghausener Strasse zur Baumberger Chaussee. Diese Verkehrslastspitzen werden einen starken zusätzlichen Verkehrsdruck auf die Europaallee erzeugen, zumal diese Strecke auch keine Ampeln enthält.

Die im Jahre 2022 durchgeführte Umwidmung der Benrather Straße in eine Radfahrstraße wird nicht berücksichtigt. Die ausweichende Antwort der Stadt bestätigt indirekt, dass diese Umwidmung im Gutachten nicht berücksichtigt wurde.

Sie gehen in ihrer Begründung nicht auf die Umwidmung der Benrather Strasse nach Erstellung des Gutachtens ein, trotzdem wird im Verkehrsgutachten in der Beschreibung des Prognose-Nullfalls behauptet, im Verkehrsmodell der Stadt Monheim am Rhein auch Änderungen im Angebot an Verkehrsflächen berücksichtigt (Seite 9).

Bzgl. Verkehrsbelastung schreibt die Stadt: *"Das Gutachten weist nach, dass das Straßensystem auch für die neuen Verkehre leistungsfähig ist."*

Das heißt für mich, dass man sich der Tatsache bewusst ist, dass eine höhere Verkehrsbelastung angenommen wird. Dass eine höhere Verkehrsbelastung auch höhere Immissionen verursacht, wird jedoch nicht berücksichtigt.

Trotz der zu erwartenden starken Belastung der Strasse will man die unnötig engen und zusätzlichen Lärm erzeugenden Fahrbahnverswenkungen im südlichen Bereich der Europaallee beibehalten, was ebenso zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führt, die vom Gutachten nicht erfasst werden.

Auch die geplante Einbahnstrassenregelung der Wolfhagen Strasse wird den Verkehr leicht erhöhen und Wege verlängern.

Ich habe diesbzgl. die Immissionschutzbehörde informiert, die die Angelegenheit zuständigkeitshalber an das Gesundheitsamt weitergeleitet hat welche ihrerseits die Koordinierungsstelle involviert hat. Ein Ergebnis ist mir nicht bekannt.

Zeitgleich gibt es erste Planungen zum mehrspurigen Ausbau der Richrather Strasse. Zusammen mit der vorgelegten Planung dürfte eine Schallschutzwand nötig werden.

Flächentausch und Heckenrodung

Laut Pressebericht erwägt die Stadt, die Hecke südlich der kircheneigenen Fläche in Ackerland umzuwandeln, um einen Flächenausgleich für die Flächeninanspruchnahme für die Europaallee zu erreichen. Das lehnen wir ab, denn diese Hecke dient nicht nur dem Schallschutz sondern ist ein wichtiger Bestandteil der örtlichen Biotopvernetzung. Die ASP verweist hier auf die Fledermäuse und auch die Feldhasen profitieren vom Sichtschutz.

Wolfhagener Strasse

Die **Einbahnstrassenregelung** für die Wolfhagener Strasse lehnen wir ab, weil dies zu unnötigem Mehrverkehr führt. Sinnvoller wäre, aus der Wolfhagener Strasse eine Anliegerstrasse zu machen. Die **Entsiegelung** des nördlichen Teiles der Wolfhagener Strasse lehnen wir ebenso ab, da sie zu längeren Verkehrsbewegungen führt und auch den landwirtschaftlichen Betrieb speziell auch während der Erdbeerernte - behindert.

Mit freundlichen Grüßen