

Bebauungsplan 176M „Mack-Pyramide“

Begründung

Stand: Juni 2025

Inhalt

<u>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</u>	4
<u>2. Abgrenzung des Plangebiets</u>	4
<u>3. Städtebauliche Situation</u>	4
3.1. Baustruktur	4
3.2. Natur und Landschaft	5
3.3. Nutzungsstruktur	5
3.4. Infrastruktur, privat und öffentlich	5
3.5. Verkehr	5
<u>4. Bestehendes Planungsrecht</u>	6
4.1. Regionalplan	6
4.2. Hochwasserschutz	6
4.3. Landschaftsplan	7
4.4. Flächennutzungsplan	7
4.5. Bebauungspläne	7
4.6. Altlasten	8
<u>5. Planungskonzept 176M „Mack-Pyramide“</u>	8
5.1. Baustruktur und städtebauliches Raumgefüge	9
5.2. Natur und Landschaft	10
5.3. Verkehrliche Erschließung	10
<u>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	10
6.1. Art der baulichen Nutzung	10
6.2. Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1. Grundflächenzahl	11
6.2.2. Gebäudehöhen	11
6.3. Bauweise	12
6.3.1. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen	13
6.3.2. Nebenanlagen	13
6.4. Örtliche Bauvorschriften	13
6.5. Kennzeichnung	13
6.6. Nachrichtliche Übernahme	14
6.7. Hinweise	14
6.7.1. Bodendenkmäler, Kampfmittel	14
6.7.2. Geologische Gegebenheiten	14
6.7.3. Bodenschutz/Geländeauffüllung	15
6.7.4. Einsichtnahme in technische Regelwerke	15
6.7.5. Hochwasser durch Starkregen	15

6.7.6.	Artenschutz	15
7.	Fachgutachten	15
7.1.	Artenschutzprüfung	15
7.2.	Lärmschutz	16
7.3.	Umweltauswirkungen	16
7.3.1.	Schutzgut Fläche und Boden	17
7.3.2.	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	17
7.3.3.	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	17
7.3.4.	Schutzgut Klima und Luft	18
7.3.5.	Schutzgut Wasser	18
7.3.6.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
7.3.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
7.3.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
8.	Ver- und Entsorgung	21
9.	Verfahren	21
10.	Städtebauliche Kennwerte	21
11.	Auswirkungen	22
11.1.	Städtebauliche Auswirkungen	22
11.2.	Kosten	22

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Planung ist das strategische Ziel "Kulturelle Stadt am Fluss", das besondere Akzente in Kultur und Tourismus setzen soll, um die Attraktivität der Stadt Monheim am Rhein für Einwohnerinnen, Einwohner sowie Besucherinnen und Besucher zu steigern. Ein wichtiger Bestandteil dieses Ziels ist die Förderung von Kunst im öffentlichen Raum, um sie für alle erlebbar zu machen.

Das Ziel der Entwicklung ist es, das preisgekrönte Gebäudeensemble des Künstlers Heinz Mack am Eingang zum Stadtgebiet, von der Opladener Straße kommend an der Kreuzung Am Kieswerk, in ein angemessenes Umfeld einzubetten und das vorhandene Gewerbegebiet durch entsprechende Festsetzungen fortzuschreiben. Das Gebäudeensemble befindet sich derzeit in einer eher unscheinbaren und durch die Öffentlichkeit kaum wahrgenommenen Situation. Die Konzeption des Künstlers soll künftig für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich gemacht und durch ergänzende Nutzungen bereichert werden. Die Zustimmung des Künstlers liegt vor.

Im Hinblick auf den Zweck der Planung soll die Liegenschaft, die sich im Eigentum einer 100-prozentigen Tochter der Stadt Monheim am Rhein befindet, zukunftsfähig entwickelt und mit einem neuen Umfeld versehen werden. Darüber hinaus bieten die Gewerbeflächen im Umfeld ausreichend Potenzial für die Schaffung eines modernen Gewerbegebietes und die Gestaltung eines ansprechenden Umfelds für den Gebäudekomplex.

Der Bebauungsplan 176M "Mack-Pyramide" dient dazu, den Bereich des Stadteingangs planungsrechtlich zu überarbeiten und das bestehende Kunstwerk in die städtische Entwicklung einzubinden.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 176M „Mack-Pyramide“ befindet sich im Osten des Stadtteils Monheim an der Opladener Straße. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Opladener Straße im Süden,
- die Straße Am Kieswerk im Osten,
- die Straße Am Wald im Norden und
- die Grundstücksgrenze zu dem benachbarten Discounter im Westen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 2,4 ha und enthält in der Gemarkung Monheim Flur 13 die Flurstücke 4328, 4412, 4409, 4341, 4249, 4342, 4410, 4411, 4224, 4433, 4221, 4223, 4225 und 414 (Stand der Vermessungsgrundlage vom Mai 2024).

Die genaue Abgrenzung ist dem Geltungsbereich zu entnehmen.

3. Städtebauliche Situation

3.1. Baustruktur

Die Baustruktur des Plangebietes wird von Gewerbebauten verschiedener Ausmaße, einer Tankstelle und die Mack-Pyramide geprägt. Letztere ist derzeit Sitz der Monheimer Kulturwerke während die Gewerbebauten von verschiedenen Gewerbetreibenden genutzt wird. Die Architektur der Mack-Pyramide fällt im Vergleich zu den anderen Bauten

auf, da es sich um schräge begrünte Dachflächen und Glaskonstruktionen handelt. Grundsätzlich wird ihr Erscheinungsbild derzeit noch wenig wahrgenommen, da sie als Gebäude nicht eindeutig zu erkennen ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Gewerbebetriebe mit klassischen Hochbauten wie Lagerstätten, Geschäfts- und Büroräume. Die gewerblichen Strukturen prägen das Erscheinungsbild und die Nutzung des gesamten Plangebiets in seiner gegenwärtigen Form. Es handelt sich für die von der Autobahn 59 bzw. von Langenfeld kommenden Verkehre um den Stadteingang.

3.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Die Mack-Pyramide wurde mit einer Dachbegrünung (Extensivrasenfläche) ausgebildet. Die dortigen Stellplatzanlagen werden durch kleinere Bäume begrünt. Im Bereich des größeren Gewerbebetriebes befindet sich mittig auf dem Hof alter Baumbestand. Darüber hinaus ist entlang der westlichen Grenze zum angrenzenden Discounter eine gewachsene Heckenstruktur zu finden.

3.3. Nutzungsstruktur

Das gesamte Plangebiet weist eine gewerbliche Nutzung auf. Die Flächen bilden im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbegebieten im Umfeld eine Einheit. Es handelt sich um eine gut angebundene Gewerbefläche entlang der Opladener Straße. Die Gewerbebauten dienen hauptsächlich gewerblichen Zwecken für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. In einem untergeordneten Maße finden sich Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet.

3.4. Infrastruktur, privat und öffentlich

Im Plangebiet selbst befindet sich bisher keine öffentlich zugängliche Nutzung. Die Ver- und Entsorgung der bereits vorhandenen Anlagen wird über die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Im Westen befinden sich zwei Trafohäuschen des örtlichen Energieversorgers. Es sind Anschlussleitungen verschiedener Versorgungsträger vorhanden.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Getränkemarkt, eine Pizzeria, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Hotel.

3.5. Verkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Innenstadt Nähe und Autobahnanbindung verkehrsgünstig gelegen. Über die nur in 1,5 km Entfernung gelegene A 59 ist eine überregionale Anbindung an die Stadt Düsseldorf und die Stadt Köln mit Anbindung an den Kölner Autobahnring (A 1) gegeben. Auch die Städte Langenfeld und Leverkusen sind schnell erreicht. Darüber hinaus ist über die nahegelegene A 542 die A 3 zu erreichen. Die westlich des Plangebietes verlaufende Baumberger Chaussee verbindet die Monheimer Stadtteile Monheim und Baumberg miteinander.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen Opladener Straße, Am Kieswerk und Am Wald erschlossen. Sie bilden gleichzeitig die südliche, östliche und nördliche Begrenzung des Plangebietes. Von diesen Straßen gehen mehrere Ein- bzw. Ausfahrten, zu den im Plangebiet ansässigen Betrieben ab.

Öffentlicher Personennahverkehr / Radverkehr

Ca. 6 Gehminuten entfernt befindet sich im Westen des Plangebietes die Bushaltestelle „Baumberger Chaussee“. Die Haltestelle „Waldschlösschen“ im Osten erreicht man etwa in der gleichen Zeit. Hier verkehren die Linien 790, 791 und SB59, welche die Stadt Monheim am Rhein mit den Städten Langenfeld, Düsseldorf und Solingen verbinden. Eine sehr gute Anbindung des Plangebietes mittels ÖPNV ist damit sichergestellt.

Das Plangebiet ist auch für den Radverkehr gut angebunden. Die Baumberger Chaussee beinhaltet den Radschnellweg welcher im finalen Ausbauzustand zwischen Leverkusen und Neuss verläuft. Das Monheimer Stadtzentrum erreicht man binnen weniger Minuten direkt über die Opladener Straße.

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1. Regionalplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. In räumlicher Nähe werden der südlich gelegene Monbag-See als „Naturschutzgebiet“ und die nördlichen und östlichen Waldflächen des Knipprather Buschs als „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

4.2. Hochwasserschutz

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 begrenzen 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.

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend versiegelt und an die Kanalisation angeschlossen. Eine Versickerung kann ggfs. in Abhängigkeit der konkreten Konzepte der Objektplanung für Teile des Plangebiets vorgesehen werden. Hierbei sind mögliche Starkregenereignisse zu berücksichtigen, die durch den Klimawandel künftig vermehrt und örtlich stärker vorkommen werden.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt in keinem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte NRW sind bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen Wassertiefen von bis zu 4,0 m zu erwarten. (Stand: August 2023, Kartenblatt: B083, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de).

Starkregen

Überschwemmungen können ebenfalls durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen diesbezüglich Starkregengefahrenkarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Die Starkregenhinweiskarten werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>).

Die Starkregengefahrenkarte zeigt im Falle seltener Starkregenereignisse für einen zentral gelegenen Teilbereich des Plangebiets Einstauhöhen von bis zu 1,0 m an. Überwiegend sind jedoch keine oder Einstauhöhen bis 50 cm in einzelnen Teilbereichen dargestellt. Das Gefahrenpotenzial durch Starkregen lässt sich durch bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel die Berücksichtigung geeigneter Erdgeschossfußbodenhöhen beherrschen.

4.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. In räumlicher Nähe werden der südlich gelegene Monbag-See als „Naturschutzgebiet“ und die nördlichen und östlichen Waldflächen des Knipprather Buschs als „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

4.4. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 176M „Mack-Pyramide“ bereits gewerbliche Bauflächen dar. Im südöstlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches ist die Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 6362/28 Mo gekennzeichnet. Im nordwestlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches ist zudem die Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 6362/29 Mo gekennzeichnet. Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Hauptsammlerleitung für Abwasser, die sich unter der Straße Am Wald befindet. Im Süden befindet sich unter der Opladener Straße eine Wasserleitung. Entlang der Straße Am Kieswerk ist der Verlauf eines Richtfunkstrahls mit Bauhöhenbeschränkung in 69 m über N.N. gekennzeichnet.

Die Festsetzung von Gewerbeflächen entspricht somit auch den bereits bestehenden FNP-Darstellungen. Das Plangebiet kann folglich vollumfänglich aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Monheim am Rhein entwickelt werden.

4.5. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 176M „Mack-Pyramide“ überplant ein Teilgebiet des bestehenden Bebauungsplans 30M 4. Änderung und umfasst dessen südwestlichen Bereich. Der Bebauungsplans 30M ist seit April 2012 rechtskräftig.

Innerhalb des überplanten Teilbereichs wird derzeit eine dreigeschossige offene Bauweise festgesetzt mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0. Die Traufhöhe ist mit 11m bzw. entlang der Opladener Straße mit 6m angegeben. Die Baugrenze hält grund-

sätzlich einen Abstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie. Entlang der Opladener Straße ist eine private Grünfläche, entlang der westlichen Grenze ein 4m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans 176M „Mack-Pyramide“ für den bezeichneten Bereich abgelöst. Die Regelungen zum Bestandsschutz bleiben unangetastet.

Diese benachbarten Bebauungspläne 48M, 91M und 134M enthalten ähnliche Regelungen zu Gewerbegebieten oder spezifischen Nutzungen und stehen in funktionalem Zusammenhang mit den Planungszielen des Bebauungsplans 176M.

4.6. Altlasten

Die Altlast „Tankstelle Opladener Straße“ 35362/2 Mo) stellt aufgrund der historischen Auffüllung des Geländes mit Kraftwerksschlacken-Granulat und MVAsche sowie betriebsbedingter Kontaminationen eine potenzielle Gefährdung für Boden und Grundwasser dar. Durch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen, insbesondere den Aushub hochbelasteter Bereiche und die Herstellung einer flüssigkeitsdichten Oberfläche, wurde das Risiko künftiger Schadstoffeinträge erheblich minimiert. Aus städtebaulicher Sicht trägt die Sicherung und ordnungsgemäße Sanierung solcher Altlasten wesentlich zur Umwelt- und Lebensqualität bei, insbesondere in Wasserschutzzonen wie hier in unmittelbarer Nähe der Zone III.

Im Bereich der Altlastennummer 35362/7 Mo handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche der Klasse 3. Diese Klassifikation weist darauf hin, dass bislang kein Nachweis von Kontaminationen vorliegt, jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung ein Verdacht auf Altlasten besteht. Der Bereich war historisch mit der Herstellung pharmazeutischer Produkte verbunden und könnte möglicherweise auch als Zwischenlager für pharmazeutische Produkte oder als Apotheke gedient haben. Die Verdachtsfläche wird bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann geführt. Aufgrund der vorliegenden Daten und der bisherigen Einschätzung wird die Fläche als unproblematisch eingestuft.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 35362/8 Mo handelt es sich um Flächen, die von der Unteren Bodenschutzbehörde der Nutzung der Elektrobranche zugeordnet werden. Die Belastungssituation ist hier aufgrund der dünnen Datenlage nicht abschließend beurteilt.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises ist bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen im betroffenen Bereich zwingend zu beteiligen, um eine sachgerechte Bewertung und Handhabung sicherzustellen. Weiterführende Informationen und relevante Unterlagen zu dieser Verdachtsfläche liegen ebenfalls beim Kreis Mettmann vor und können dort eingeholt werden.

5. Planungskonzept 176M „Mack-Pyramide“

Im Rahmen der Wettbewerbsserie „Transformationen“ hat der Kulturkreis der deutschen Wirtschaft gemeinsam mit der Stadt Monheim am Rhein im Jahr 2023 einen studentischen Wettbewerb zur Revitalisierung der sogenannten Mack-Pyramide ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs war es, einen Entwurf zu entwickeln, der zum einen dem Engagement der Stadt Monheim am Rhein, Kunst im öffentlichen Raum zu etablieren, gerecht

wird und zum anderen ein Gebäudeensemble erschafft, das ein holistisches Gefüge für die Kreativindustrie darstellt, indem Kunst, Kultur, Wissenschaft, Technik, Wirtschaft, Bildung und Produktion vereint werden. Aus dem Wettbewerb ging der Entwurf „H EINS“ des Teams der Bergischen Universität Wuppertal, bestehend aus Ruth Martin und Malte Grobenstieglitz unter Betreuung von Frau Prof. Hillebrandt, als Sieger hervor.

Auf Grundlage des Siegerentwurfs soll das Planungsrecht für den Bereich der Mack-Pyramide neu gefasst und das umliegende Gewerbe planungsrechtlich neu strukturiert und für eine Revitalisierung vorbereitet werden. Bestehende Betriebe können in Art und Umfang erhalten bleiben und werden ergänzend mit entsprechenden planungsrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten versehen.

Das Planungskonzept für das Gebiet rund um die Mack-Pyramide verfolgt die Konzeption, den städtebaulichen Charakter zu stärken und eine nachhaltige sowie zukunftsfähige Entwicklung zu fördern. Die Umgestaltung der Mack-Pyramide zu einem kulturellen Zentrum, das Ateliers, Ausstellungsräume und öffentliche Zugänglichkeit integriert, soll das Gebiet als kulturellen Ankerpunkt etablieren. Das neu geschaffene Gebäudeensemble stellt einen hochwertigen öffentlichen Raum dar, der die Attraktivität des Stadteingangs steigert. Die gewerblichen Nutzungen im restlichen Bereich des Plangebiets bleiben in ihrer jetzigen Form unberührt. Sie können in dieser Form im Rahmen des Bestandsschutzes weiterbestehen. Ergänzend wird durch erweiterte planungsrechtliche Vorgaben eine zukunftsorientierte Entwicklung vorbereitet. Durch die gezielte Mischung von Kultur und Gewerbe wird ein urbanes, lebendiges Umfeld geschaffen, das sowohl den bestehenden Nutzungen gerecht wird als auch die Integration von Kunst und Kultur in das tägliche Leben der Stadt fördert. Die verkehrliche Erschließung bleibt durch die Anbindung an die Opladener Straße, Am Kieswerk und Am Wald sowie die gute ÖPNV-Verbindung gewährleistet, was eine effiziente Erreichbarkeit des Gebietes sicherstellt.

5.1. Baustruktur und städtebauliches Raumgefüge

Die geplante Mack-Pyramide zeichnet sich durch ihre besondere architektonische Gestaltung und innovative bauliche Form aus. Die doppelstöckige Pyramidenstruktur besteht aus einer unteren Pyramide, die den Bestand darstellt, und einer oberen, umgekehrt orientierten Pyramide, die neu hinzugefügt wird und auf der Basis der unteren ruht. Diese Ergänzung schafft nicht nur zusätzliche Nutzflächen, sondern verleiht dem Bauwerk eine markante visuelle Präsenz. Durch die Verbindung von Bestand und Innovation wird der ursprüngliche Bau nicht nur erhalten, sondern durch die neue, moderne obere Pyramide aufgewertet und in ein zukunftsweisendes Gesamtkonzept eingebunden.

Diese außergewöhnliche Bauweise macht die Mack-Pyramide zu einer prägnanten Landmarke, die zugleich den neuen Stadteingang definiert und das städtebauliche Konzept des Plangebiets bereichert. Ihre prägnante Erscheinung dient als architektonisches Highlight und setzt einen kraftvollen Akzent, der das Areal nachhaltig aufwertet.

Der übrige Teil des Plangebiets bleibt weiterhin gewerblich geprägt, wobei die bestehenden Strukturen sorgfältig planungsrechtlich abgesichert werden, um ihre langfristige Funktionalität zu gewährleisten. Gleichzeitig wird ein erweiterter Rahmen für die zukünftige Entwicklung geschaffen, der neue Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen eröffnet und gleichzeitig eine sinnvolle Integration in das bestehende Stadtgefüge si-

herstellt. Ziel ist es, die bestehenden Gewerbeflächen nicht nur zu erhalten, sondern gezielt weiterzuentwickeln, um den veränderten Anforderungen moderner Unternehmen gerecht zu werden. Durch die Festlegung zukunftsorientierter Vorgaben wird ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet, sodass sich das Areal für zukünftige Nutzungen nachhaltig an den wirtschaftlichen Wandel anpassen kann.

Insgesamt verbindet das städtebauliche Konzept die sensible Integration der neuen Architektur in die bestehende Umgebung mit der Schaffung einer innovativen Nutzungsmischung, die den Standort nachhaltig stärkt und den Charakter des Gebiets bewahrt.

5.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend versiegelt. Das Konzept definiert die Mack-Pyramide mit ihrer extensiv begrünten Dachfläche als zentrales gestalterisches und ökologisches Element im Plangebiet. Zudem sieht die Planung den weitgehenden Erhalt der bestehenden Bäume entlang des westlichen Randes vor.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über die angrenzenden Straßen Opladener Straße, Am Kieswerk und Am Wald erschlossen. Die bereits vorhandene Erschließung kann die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten aufnehmen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO dient der Ansiedlung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen und entspricht dem Ziel, das wirtschaftliche Potenzial des Gebiets zu stärken und attraktive Rahmenbedingungen für Unternehmen zu schaffen. Das GE1 bildet dabei den zentralen Fokus des Plangebiets, da hier künftig Ateliers und Ausstellungsräume die Kultur in der Stadt fördern und das kulturelle Leben bereichern werden. Diese Integration von kulturellen Funktionen unterstützt die Entwicklung der „Kulturellen Stadt am Fluss“. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb des GE1 die gemäß BauNVO ausnahmsweise kulturellen Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind.

Die Regelung über die Unzulässigkeit von Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO gewährleistet eine Nutzung, die mit dem städtebaulichen Leitbild und dem moralisch akzeptablen Stadtbild vereinbar ist und sich positiv in die Stadtentwicklung integriert.

Insgesamt dient die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß der BauNVO der gezielten Lenkung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, um eine ausgewogene Mischung von gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen zu gewährleisten, das örtliche Gewerbe zu fördern und die Lebensqualität der Bevölkerung zu sichern. Die Festsetzungen sind mit den übergeordneten Regelungen vereinbar und berücksichtigen den Bestand und dessen Entwicklungsmöglichkeiten in einem angemessenen Umfang.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen definiert. Die Festsetzungen regulieren sowohl die Dichte als auch die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzungen fördern eine geordnete städtebauliche Entwicklung und tragen dazu bei, dass das Plangebiet sowohl funktional als auch gestalterisch den angestrebten Zielsetzungen entspricht. Darüber hinaus ermöglichen sie eine flexible Nutzung des Gewerbegebietes innerhalb der festgelegten Rahmenbedingungen, um auf sich verändernde wirtschaftliche Anforderungen reagieren zu können.

6.2.1. Grundflächenzahl

Für die Gewerbegebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt, was dem typischen Orientierungswert für den Gebietstyp entspricht, eine angemessene Nutzung der Flächen ermöglicht und zugleich gesunde Arbeitsverhältnisse sicherstellt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) legt den maximal zulässigen Anteil der überbauten Fläche an der Grundstücksfläche fest. Durch die Festsetzung der GRZ wird sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen für Grünflächen und Versickerungsflächen erhalten bleiben.

6.2.2. Gebäudehöhen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der künftigen Gewerbebetriebe wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Für die überbaubare Grundstücksfläche wird in den Gewerbegebieten GE 2 eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 60 m über Normalhöhennull (NHN) vorgesehen. Die Höhenfestsetzung orientiert sich zudem an der Gebäudehöhe der nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebiete und am vorhandenen Gebäudebestand.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für das GE 1 beträgt grundsätzlich 49,50 m über Normalhöhennull (NHN). Da die Mack-Pyramide den künftigen Stadteingang darstellt, soll diese als höchstes Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 65 m ü. NHN den Geltungsbereich prägen. Andere Gebäude können demnach Gebäudehöhen von ca. 17,5 m erreichen, um das städtebauliche Gesamtkonzept zu unterstützen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO müssen bei der Festsetzung der Gebäudehöhe die entsprechenden Bezugspunkte festgelegt werden. Für Flachdächer ist die Oberkante der Attika und für geneigte Dächer der First als Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) maßgeblich. Diese Festsetzung sorgt für eine eindeutige Regelung im Bauantragsverfahren.

Für gewerbliche Nutzungen muss aus bautechnischen Gründen ein gewisser Spielraum in der Höhe für technisch notwendige Dachaufbauten wie Antennen, Abluftanlagen und ähnliche Einrichtungen eingeräumt werden. Andernfalls könnte es zu betrieblichen Konflikten kommen, da solche Anlagen für die Funktionalität der Gebäude erforderlich sind. Um dies zu ermöglichen, wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m für technische Einrichtungen wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Solaranlagen und Aufzugsüber-

fahrten zugelassen. Diese Anlagen müssen jedoch so positioniert werden, dass sie mindestens um ihre eigene Höhe oberhalb der Dachhaut von der Gebäudekante zurückspringen, um eine optische Beeinträchtigung durch diese Aufbauten zu minimieren. Die Gebäudekante ist dabei der Punkt, an dem die Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante des Dachs zusammentrifft. Da diese technischen Einrichtungen von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild sind und das äußere Erscheinungsbild der Gebäude nicht wesentlich verändern, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit dem erforderlichen Rücksprung städtebaulich akzeptabel.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die östliche Begrenzung durch den Richtfunkstrahl sowie den zugehörigen 10 Meter breiten Schutzstreifen. Diese technische Infrastruktur definiert wesentliche Rahmenbedingungen für die zulässige bauliche Nutzung im Plangebiet. Um Störungen des Richtfunkstrahls zu vermeiden, sind innerhalb dieses Schutzstreifens bauliche Maßnahmen mit einer maximale Höhe unter 70 Meter über Normalnull (NN) festgelegt, um eine Beeinträchtigung des Funkverkehrs auszuschließen und die Funktionalität der technischen Einrichtung dauerhaft zu gewährleisten.

6.3. Bauweise

Die Festlegung der Bauweise, Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan basiert auf den rechtlichen Grundlagen des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. den §§ 22 und 23 BauNVO und berücksichtigt sowohl die funktionalen Anforderungen an moderne Gewerbegebiete als auch den Schutz bestehender Strukturen und den Charakter des Gebiets.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, die im Gewerbegebiet größere Gebäudelängen von mehr als 50 Metern erlaubt, berücksichtigt die spezifischen Anforderungen von Produktions-, Logistik- und Lagerflächen. Durch die Möglichkeit zusammenhängender Gebäudestrukturen wird eine flexible Flächennutzung gefördert, die den modernen Betriebsabläufen entspricht. Dabei bleibt der offene Charakter des Gebiets erhalten, um negative Auswirkungen auf angrenzende Bereiche zu vermeiden. Gleichzeitig wird durch ausreichend Raum für Belichtung und Belüftung eine hohe Lebensqualität für Nutzer und Anwohner gewährleistet. Die Integration erfolgt mit Bedacht, um bestehende Strukturen und den Gebietscharakter zu wahren.

Die besondere architektonische Gestaltung der geplanten Mack-Pyramide in Monheim am Rhein hebt sich durch ihre doppelstöckige Pyramidenstruktur hervor. Diese innovative Form besteht aus zwei Pyramiden, von denen die obere, in umgekehrter Orientierung, auf der Basis der unteren ruht. Diese außergewöhnliche Bauweise schafft nicht nur zusätzliche Nutzflächen, sondern verleiht dem Bauwerk eine markante visuelle Präsenz, die es als Landmarke deutlich kennzeichnet.

Die klare, geometrische Formsprache spiegelt moderne Bauweisen wider und trägt gleichzeitig den funktionalen Anforderungen eines Gewerbegebiets Rechnung. Die Gesamthöhe des Bauwerks orientiert sich an einem Bezugspunkt von +63,77 Metern über Normalnull (NN), wobei die Attika der oberen Pyramide etwa 0,5 Meter darüber liegt.

Die durch einen Wettbewerb herausgearbeitete Gebäudekonzeption wird als solche in Planungsrecht überführt. Der Bebauungsplan gibt durch Festsetzung der Baulinien nur diese Konzeption vor. So wird sowohl den Rechten an der Konzeption des Künstlers

Macks an der bestehenden „Mack-Pyramide“ als auch dem Gewinnerentwurf aus dem Wettbewerb Rechnung getragen. Im Inneren wird großer Wert auf eine hochwertige und funktionale Ausstattung gelegt. Akustiklösungen, Heiz-/Kühldecken und technische Installationen gewährleisten sowohl Komfort als auch Energieeffizienz. Die Statik der Konzeption stellt sich darüber hinaus als komplexer Sachverhalt dar, der das „schwebende“ Element sicher mit dem Erdboden verbinden muss. Der Bebauungsplan ermöglicht deshalb die Integration technisch und statisch notwendiger Anlagen innerhalb der festgelegten Baufenster über die gesamte Gebäudehöhe.

Die besonderen baulichen Maßnahmen und die innovative Formgebung der Mack-Pyramide gewährleisten eine zukunftsfähige Nutzung der Gewerbeflächen. Das Bauwerk erfüllt nicht nur moderne betriebswirtschaftliche Anforderungen, sondern setzt auch gestalterische Akzente, die das städtebauliche Konzept bereichern und Monheim am Rhein eine architektonische Landmarke am Stadteingang hinzufügen.

6.3.1. Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Platzierung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen fördern eine effiziente und verdichtete Bauweise, wodurch der Flächenverbrauch minimiert wird. Garagen und Stellplätze sollen nicht das Stadtbild beherrschen, sodass die Qualität der Freiflächen bewahrt bleibt und eine geordnete Entwicklung des Plangebiets sichergestellt wird.

6.3.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Regelung sorgt dafür, dass Nebenanlagen wie Mülltonnen, Lagerräume oder technische Einrichtungen in das Gesamtkonzept integriert werden, ohne das Stadtbild negativ zu beeinflussen.

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sollen sich die Betriebe angemessen präsentieren können. Dabei soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, das insbesondere an die Mack-Pyramide, aber auch im Inneren des Plangebietes das Ortsbild nicht negativ beeinflusst und eine baugestalterisch hochwertige Wirkung hat.

Dies erfordert es, die Errichtung von Werbeanlagen mit besonderem Störpotenzial durch Blinklicht, Wechsellicht, Laufschriften und andere Wechselwerbung zu vermeiden. Dazu werden entsprechende Zulässigkeitsbeschränkungen für Werbeanlagen festgesetzt. Ferner wird Fremdwerbung nicht zugelassen, um ein Überfrachten des Gebietes mit Werbung zu vermeiden.

6.5. Kennzeichnung

Im Plangebiet wurden die bestehende Altlastenverdachtsflächen berücksichtigt und in der Planurkunde gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Informationen zu möglichen Verunreinigungen des Bodens oder Grundwassers sowie um Hinweise auf ehemalige industrielle oder gewerbliche Nutzungen. Diese Übernahmen dienen dazu, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls erforderliche Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen einzuplanen. So wird sichergestellt, dass die künftige Nutzung des Gebiets unter Berücksichtigung des Umwelt- und Gesundheitsschutzes erfolgen kann.

6.6. Nachrichtliche Übernahme

Der Verlauf der über dem Geltungsbereich verlaufenden Richtfunkstrahlen zuzüglich der entsprechenden Schutzstreifen werden dargestellt und nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen alle geplanten Konstruktionen und auch Baukräne nicht in die Richtfunktrasse mit der angegebenen Bauhöhenbeschränkung hereinragen.

Hochwasserrisiko (§ 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG)

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Opladener Straße im Süden, die Straße Am Kieswerk im Osten, die Straße Am Wald im Norden und die Grundstücksgrenze zu dem benachbarten Discounter im Westen. Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Geltungsbereich als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ausgewiesen. Das Risikogebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die getroffenen Hinweise bzw. nachrichtlichen Übernahmen in der Planurkunde wurde auf das Starkregen- und Hochwasserrisiko hingewiesen.

6.7. Hinweise

6.7.1. Bodendenkmäler, Kampfmittel

Im Rahmen der Planumsetzung ist ein sensibler Umgang mit möglichen Bodendenkmälern und Kampfmitteln sicherzustellen. Bodendenkmäler sind Zeugnisse historischer Ereignisse und Kulturen, deren Schutz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein bedeutender Belang der Bauleitplanung ist. Entsprechende Funde können bei Erdarbeiten auftreten und bedürfen einer unverzüglichen Meldung an die zuständigen Stellen, wie die Untere Denkmalbehörde der Stadt Monheim oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege.

Für die im Plangebiet befindliche Mack-Pyramide hat die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Monheim am Rhein ein denkmalrechtliches Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet. Dieses ist noch nicht abgeschlossen. Der konkrete Schutzzumfang steht bisher nicht fest. Entsprechend erfolgt keine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan (vgl. jedoch die Ausführungen unter Ziffer 7.3.7).

Zusätzlich wird auf die Gefahren durch mögliche Kampfmittel hingewiesen. Die Einhaltung der Erlasse des Innenministeriums und des Ministeriums für Bauen und Wohnen sowie die sofortige Information der zuständigen Behörden bei Auffälligkeiten gewährleisten die Sicherheit aller Beteiligten und den Schutz von Sachwerten und Leben.

6.7.2. Geologische Gegebenheiten

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die geologischen und seismischen Gegebenheiten der Stadt Monheim, die gemäß der DIN 4149 der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T zugeordnet ist. Zur Vermeidung von Schäden und Gefährdungen durch Erdbeben sind die bautechnischen Maßnahmen gemäß der DIN 4149 verbindlich umzusetzen.

Darüber hinaus wird die Sicherung des Oberbodens gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 als wichtige Ressource hervorgehoben. Der Mutterboden ist nicht nur für die

landschaftsgestalterischen Ziele der Planung, sondern auch für eine nachhaltige Flächennutzung von zentraler Bedeutung.

6.7.3. Bodenschutz/Geländeauffüllung

Der Bodenschutz stellt eine zentrale Komponente der nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Im Zuge baulicher Eingriffe ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann frühzeitig einzubeziehen, um potenzielle Gefährdungen durch Altlasten oder Auffüllungen zu bewerten. Die Berücksichtigung des informellen Altablagerungsverzeichnisses trägt dazu bei, Altlasten systematisch zu erfassen und bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gewährleistet eine sichere und umweltgerechte Entwicklung des Plangebiets.

6.7.4. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Zur Sicherstellung der Rechtsklarheit und Anwendbarkeit der textlichen Festsetzungen wird auf die Möglichkeit hingewiesen, die relevanten technischen Regelwerke, wie DIN-Normen und Richtlinien, die im Bebauungsplan Erwähnung finden, bei der Stadtverwaltung einzusehen. Dies dient der Transparenz und unterstützt die Beteiligten bei der ordnungsgemäßen Umsetzung der Planungsinhalte.

6.7.5. Hochwasser durch Starkregen

Angesichts zunehmender Extremwetterereignisse wird die Berücksichtigung von Starkregenrisiken in der Bauleitplanung immer wichtiger. Die Bereitstellung von Starkregenhinweiskarten durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ermöglicht eine fundierte Bewertung der Überflutungsrisiken. Die Einbindung dieser Karten in die Planung trägt zur Minimierung von Schäden durch Überschwemmungen bei und fördert eine klimaresiliente Entwicklung des Plangebiets.

6.7.6. Artenschutz

Durch die der Planung beigefügte Artenschutzvorprüfung (ASP I) wurden potentielle Tagesverstecke für Gebäudedefledermäuse festgestellt. Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wurde der Hinweis aufgenommen, dass vor Abriss aufstehender Bauten eine Besatzkontrolle durchzuführen ist. Die zwingende Durchführung dieser Maßnahme obliegt dem Bauherren.

7. Fachgutachten

7.1. Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen des Bebauungsplans 176M „Mack Pyramide“ in Monheim am Rhein wurde durchgeführt, um sicherzustellen, dass die geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine Verstöße gegen die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darstellen. Das ca. 2,4 Hektar große Plangebiet befindet sich zwischen stark frequentierten Verkehrsstraßen und benachbarten Gewerbeflächen und ist durch eine hohe Versiegelung und intensive gewerbliche Nutzung geprägt. Trotz dieser Vorbelastung liegt das Gebiet in der Nähe naturschutzrelevanter Bio-

tope wie dem Monheimer Baggersee und dem Knipprather Wald, die als Lebensräume zahlreicher geschützter Tierarten von Bedeutung sind.

Bei einer Begehung des Plangebietes wurden die bestehenden Lebensraumstrukturen untersucht. Das Gebiet ist größtenteils bebaut und weist nur wenige Grünstrukturen auf, darunter einzelne Bäume und lineare Gebüsch. Einige der Bestandsgebäude enthalten potenziell nutzbare Spalten und Nischen für Fledermäuse und Vögel. Zur Sicherstellung des Artenschutzes wurde jedoch festgestellt, dass keine fortpflanzungsrelevanten Strukturen planungsrelevanter Arten vorhanden sind. Die optionale Aufstockung bestehender Gebäude erfordert jedoch zukünftig artenschutzrechtliche Besatzkontrollen.

Eine Datenrecherche und Rückmeldungen von Naturschutzbehörden bestätigten, dass im Umfeld des Plangebietes planungsrelevante Arten wie Zauneidechsen, Kormorane und Kreuzkröten vorkommen. Aufgrund bestehender Barrieren und der intensiven Nutzung des Geländes wird jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung dieser Arten erwartet. Für den Schutz von Gebäudebrütern und gebäudenahen Fledermausarten wird ein Hinweis zur Besatzkontrolle bei Abrissarbeiten hinzugefügt. Die ASP gibt ergänzende Hinweise zu Abrissvorhaben.

Zur Minimierung weiterer Eingriffe wird empfohlen Baustellenflächen auf bereits versiegelte Bereiche zu beschränken, um mögliche Lebensräume zu schützen. Zusätzlich werden Maßnahmen wie der Einsatz warmweißer LED-Leuchtmittel und die Begrünung mit heimischen Pflanzen zur Förderung der ökologischen Qualität empfohlen.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Konflikte mit dem Artenschutz entstehen. Der Bebauungsplan 176M kann somit ohne wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes umgesetzt werden.

7.2. Lärmschutz

Da der Bebauungsplan grundsätzlich den Bestand überplant und keine wesentlichen Änderungen in der Nutzungsart vornimmt, wurde auf eine ergänzende Schalltechnische Untersuchung verzichtet. Aufgrund der bestehenden Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind keine zusätzlichen Festsetzungen zum Gewerbelärm erforderlich. Die TA Lärm gilt uneingeschränkt und stellt sicher, dass die zulässigen Lärmemissionen in allen relevanten Bereichen auch ohne spezifische Festsetzungen eingehalten werden. Zudem ist das Plangebiet bereits durch eine Vielzahl bestehender Betriebe geprägt, sowohl im Planungsgebiet selbst als auch im unmittelbaren Umfeld. Diese gewerblichen Aktivitäten unterliegen bereits den Lärmschutzvorgaben und gewährleisten eine verträgliche Lärmsituation. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Festlegung zum Gewerbelärm nicht notwendig.

7.3. 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. Um die Umweltbelange im Zusammenhang des Bauleitplanverfahrens zu erfassen, werden

mögliche Auswirkungen im Rahmen einer im weiteren Verfahren zu vervollständigenden Schutzgutbetrachtung beschrieben und bewertet.

7.3.1. Schutzgut Fläche und Boden

Im Zuge der vorherigen Nutzung des Plangebietes erfolgte bereits eine menschliche Einflussnahme und Vorbelastung des Schutzgut Bodens. Das Plangebiet ist folglich im Bestand zu großen Teilen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen können somit nicht mehr in Gänze erfüllt werden. Bei den vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten wird im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung, sparsam mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umgegangen. Nachverdichtung bereits bestehender Gebiete beugt der Neuinanspruchnahme von Flächen grundsätzlich vor.

7.3.2. Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Das Plangebiet umfasst einen Bereich des beplanten Innenbereiches der Stadt Monheim. Das Ortsbild und Umfeld des Plangebietes werden geprägt durch gewerbliche Betriebe mit verschiedenen gewerbegebietstypischen Gebäudetypologien. Durch die geplante Bebauung soll aus städtebaulicher sowie gestalterischer Sicht ein Einfügen in die Umgebung erzielt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird folglich keine erhebliche Veränderung dieses urban geprägten Bereichs vorbereitet. Lediglich der Bereich der Mack-Pyramide wird im Sinne einer kulturellen Prägung und Neugestaltung des Stadteingangs eine neue Komponente in das Ortsbild eingefügt. Grundsätzlich wird im Zuge der Neubebauung eine Aufwertung des städtischen Erscheinungsbildes sowie eine Verbesserung des Schutzgutes Landschafts- und Stadtbild bewirkt.

7.3.3. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind vornehmlich auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen sowie Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurückzuführen. Darüber hinaus ist die Freizeit- und Erholungseignung eines Gebietes ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berücksichtigt.

Lärm

Da der Bebauungsplan keine grundsätzliche Änderung in der bereits zulässigen Art der Nutzung vornimmt, sind keine tiergehenden Schalltechnischen Untersuchungen vorgenommen worden. Die geltende TA-Lärm ist bei künftigen Bauantragsprozessen zu beachten und sichert -wie bereits im Bestand- den Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und die Gesundheit.

Verkehr

Aufgrund der nicht wesentlichen Änderung der zulässigen Nutzungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht wird die Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Gewerbegebiete mit ihrem zu erwartenden Kfz-Verkehrsaufkommen im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung im weiteren Verfahren nicht als notwendig erachtet. Die Opladener Straße und im Weiteren die Knotenpunkte Opladener Straße und Anschlussstelle Monheim sind grundsätzlich für die Verkehre ausgelegt.

Kampfmittel

Das Stadtgebiet der Stadt Monheim am Rhein war im zweiten Weltkrieg aufgrund der industriellen Prägung und der Lage am Rhein ein Ort mit Kampfhandlungen. Entsprechend wird eine entsprechende Wachsamkeit bei Bodenaushüben empfohlen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt, ebenso wie das restliche Monheimer Stadtgebiet, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Erdbebenzone 1. Entsprechend sind die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149: 2005 sowie die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte zu berücksichtigen.

7.3.4. Schutzgut Klima und Luft

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) liegt die mittlere Lufttemperatur für den Bereich des Plangebietes im Januar bei ca. 3,7 Grad, im Juli bei durchschnittlich ca. 19,7 Grad. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 988 mm.

Das Plangebiet besitzt im Bestand aufgrund der vorhandenen Bebauung lediglich eine eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktion. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft im Zuge der geplanten Neubebauung ist nicht auszugehen.

7.3.5. Schutzgut Wasser

Laut dem vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW bereitgestellten Fachinformationssystem ELWAS-WEB sind für den Geltungsbereich des Plangebiets keine Oberflächengewässer und Quellbereiche sowie keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Innerhalb des Plangebietes werden bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen Wassertiefen von bis zu 4,0 m erwartet. Gemäß den Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) werden im Falle seltener Starkregenereignisse für einen zentral gelegene Teilbereich des Plangebiets Einstauhöhen von bis zu 1,0 m erwartet. Überwiegend sind jedoch keine oder Einstauhöhen bis 50 cm in einzelnen Teilbereichen dargestellt. Die Starkregengefahr sowie die Auswirkungen auf das Vorhaben sind entsprechend als gering einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich zudem in der näheren Umgebung der Verbandswasserwerksanlagenfeld Monheim GmbH und damit in der Nähe einer Wasserschutzzone III. Für den Bereich selbst bestehen keine spezifischen Vorschriften. Dennoch ist bei der Planung und Umsetzung eine besonders sensible Handhabung geboten, um den Schutz der angrenzenden Wasserschutzzone zu gewährleisten.

Bei einer Durchführung der Planung ist nach derzeitigem Erkenntnisstand entsprechend keine erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch die Festsetzungen zum maximal zulässigen Versiegelungsgrad, wird durch die Planung, im Vergleich zum Ausgangszustand des Plangebietes, keine Zunahme versiegelter Flächen herbeigeführt. Entsprechend kann auch das natürliche Wasserversi-

ckerungs- und Rückhaltevermögen des Bodens erhalten werden und so den im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz formulierten Zielen zur Minimierung von Hochwasserrisiken Rechnung getragen werden.

7.3.6. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung liegen nicht in einem Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zudem ist für den Geltungsbereich des Plangebiets laut Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weder ein FFH-Gebiet noch einem Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Zuge eines Bauleitplanverfahrens die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch den Vollzug des Bebauungsplanes zu untersuchen, wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung (Stufe I) vorgenommen. Die fachgesetzlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zwingend zu beachtende gesetzliche Verbote, die der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB i. d. R. nicht zugänglich sind. Es wurde ein Hinweis aufgenommen, der dem Tötungsverbot bei Abriss aufstehender Bauten Rechnung trägt. Die durchgeführte Artenschutzprüfung kommt Insgesamt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Konflikte mit dem Artenschutz entstehen. Der Bebauungsplan 176M kann somit ohne wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes umgesetzt werden

7.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aktuell liegen für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

Wie bereits unter Ziffer 6.7.1 ausgeführt, hat die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Monheim am Rhein für die Mack-Pyramide ein denkmalschutzrechtliches Unterschutzstellungsverfahren förmlich eingeleitet und die Mack-Pyramide unter einen vorläufigen Denkmalschutz nach § 4 DSchG NRW gestellt. Das Eintragungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, da die Stellungnahme der Grundstückseigentümerin noch aussteht. Im Anschluss wird zudem noch der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege zu dem beabsichtigten Schutzzumfang angehört. Inwieweit die Mack-Pyramide sodann einem denkmalrechtlichen Schutz unterfallen wird, steht aktuell noch nicht fest. Die Mack-Pyramide unterlag bereits in der Vergangenheit einer denkmalrechtlich Unterschutzstellung, die jedoch aufgrund von Verfahrensfehlern wieder aufgehoben werden musste, da zum damaligen Zeitpunkt die Anhörung der Grundstückseigentümerin unterblieben war. Mögliche Änderungen des Schutzzumfangs in dem neuen Unterschutzstellungsverfahren aufgrund der nunmehr angeforderten Stellungnahme der Grundstückseigentümerin sind daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Nach der vorläufigen Einschätzung der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Anhörungsschreibens ist die Mack-Pyramide bedeutend für die Geschichte des Menschen und die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung lägen dabei insbesondere architekturgeschichtliche- und städtebauliche Gründe vor. Ein besonderer Umgebungsschutz oder wichtige Sichtachsen auf das Denkmal werden dort nicht genannt.

Durch die Überplanung der bestehenden Mack-Pyramide soll vorliegend einem kulturell bedeutsamen Ensemble und Kunstwerk aus städtebaulicher Sicht Rechnung getragen

werden. Wie einleitend dargelegt, konnte die Mack-Pyramide durch die umliegende gewerbliche Bebauung bisher nur eingeschränkt wahrgenommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es Städten und Gemeinden nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gerade verwehrt ist, im Gewande des Städtebaurechts Denkmalschutz zu betreiben. Vielmehr ist es Aufgabe des Bodenrechtes, die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige und künftige Zusammenleben der Menschen in den Blick zu nehmen (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18. Mai 2001 – 4 CN 4.00). Wie einleitend ausgeführt, verfolgt die Stadt Monheim am Rhein mit der vorliegenden Planung das Ziel, das Gebäudeensemble des Künstlers Heinz Mack am Eingang zum Stadtgebiet städtebaulich aufzuwerten und aus der derzeit vorhandenen unscheinbaren und durch die Öffentlichkeit kaum wahrgenommenen Situation deutlicher hervorzuheben.

Mit der Planung wird dem räumlich-funktionalen Steuerungsansatz der Bauleitplanung, die auf eine gebietsbezogene Zuweisung einer zeitgerechten Nutzungsstruktur (hier der Mack-Pyramide und der angrenzenden gewerblichen Flächen) gerichtet ist, Rechnung getragen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass auch basierend auf dem bisher geltenden Planungsrecht in Form des Bebauungsplans Nr. 30 M 4. Änderung eine weitergehende bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks gegeben war. Insofern sieht der bisherige Bebauungsplan eine Bauhöhenbeschränkung von 70m üNN vor, die noch über die nunmehr geplante Bebauung hinausgeht.

Aufgrund des Umstandes, dass das Unterschutzstellungsverfahren derzeit noch nicht abgeschlossen ist, kann eine weitergehende Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange auf Planungsebene noch nicht erfolgen. Um das strategische Ziel der Stadt Monheim am Rhein, kulturelle Stadt am Fluss zu werden und die Attraktivität für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Besucherinnen und Besucher zu steigern, zeitnah zu erreichen und das durch den bereits erfolgten studentischen Wettbewerb ermittelte Planungskonzept weiter voranbringen zu können, sollen etwaige denkmalschutzrechtliche Konflikte daher nachgelagert auf der Genehmigungsebene gelöst werden. Aufgrund des vorläufigen Schutzes des bereits eingeleiteten Unterschutzstellungsverfahrens bedarf die Erteilung etwaiger Baugenehmigungen nach § 9 DSchG NRW einer entsprechenden Erlaubnis. So hat auch das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18. September 2003 darauf hingewiesen, dass Probleme, die noch während des Vollzugs des Bebauungsplans bewältigt werden können, nicht schon durch den Plan selbst gelöst werden müssen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht ersichtlich, dass sich etwaige denkmalschutzrechtliche Probleme auf Genehmigungsebene nicht sachgerecht lösen lassen. Der Gewinnerentwurf des studentischen Wettbewerbs wurde dabei so konzipiert, dass auf die maßgeblichen Charakteristiken der Mack-Pyramide Rücksicht genommen wird. Durch die nach oben geöffnete Gestaltung soll insbesondere den Licht- und Glaskonzepten innerhalb der bestehenden Mack-Pyramide Rechnung getragen werden

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter bezogen auf Bodendenkmäler zu erwarten. Dennoch wird im weiteren Verfahren ein Hinweis zur allgemeinen Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei Bodendenkmalfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in den Bauleitplan aufgenommen.

7.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch den Bebauungsplan werden zum aktuellen Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der durchgeführten Untersuchungen keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind. Demnach ist von einer Erhaltung des Status quo der Schutzgüter auszugehen. Folglich kann das Vorhaben zum aktuellen Stand als umweltverträglich eingeschätzt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Bestand im Mischwassersystem entwässert und kann an die öffentliche Kanalisation der umliegenden Straßen angeschlossen werden. 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 WHG findet somit gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW keine Anwendung.

Da es sich bei der geplanten gewerblichen Nutzung um keine Umnutzung handelt, ist hier nicht mit einem erheblichen Mehranfall an Schmutzwasser zu rechnen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser und Telekommunikation kann über Anschlüsse an im Bestand bereits bestehende Leitungen im Plangebiet sichergestellt werden.

9. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Verfahren der Innentwicklung gem. § 13a BauGB geführt. Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 20.000 m². Es werden beziehungsweise wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird 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. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

10. Städtebauliche Kennwerte

	Bestand [m²]	Planung [m²]
Flächen Gewerbegebiet	22.029	23.700
Private Grünfläche	1.142	0
Pflanzfläche	529	0
Überbaubare Grundstücksfläche	21.010	21.773

11. Auswirkungen

11.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante Entwicklung des Plangebiets „Mack-Pyramide“ bereitet eine grundsätzliche bauliche und funktionale Modernisierung der Struktur des Gewerbegebiets vor. Ein zentrales Element der Entwicklung ist die Förderung von Kunst im öffentlichen Raum. Die geplante Öffnung und bessere Sichtbarmachung des Kunstwerks Mack Pyramide verleiht dem Stadteingang eine kulturelle Prägung und stärkt die Identität der Stadt als kulturelles Zentrum. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorprägung führt die Planung zu keinem erheblichen Anstieg von versiegelten Flächen. Verkehr sowie Ver- und Entsorgung werden auch künftig im bereits bestehenden Maße erwartet.

11.2. Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Monheim am Rhein.