

## Bürgerschaftsabend zum Bebauungsplan 167M „westlich Heerweg“

**am Dienstag, 29. November 2022, 18 Uhr,  
im Rathaus der Stadt Monheim am Rhein**

### **Teilnehmende:**

- Erste Beigeordnete Frau Dr. Pientak, Stadt Monheim am Rhein
- Herr Engel, Stadt Monheim am Rhein
- Herr Beele, Büro H+B Stadtplanung
- Frau Brochhagen, Büro H+B Stadtplanung
- Frau Frohn, Büro H+B Stadtplanung
- sowie ca. 30 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Die Planwerke konnten bereits ab 17.30 Uhr eingesehen werden.

Frau Dr. Pientak begrüßt die Anwesenden. Sie stellt den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und das Planungserfordernis sowie die Ziele des vorgestellten Bebauungsplans dar. Nach der Vorstellung der beiden Varianten des städtebaulichen Entwurfs durch Herrn Beele vom Büro H+B Stadtplanung haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Fragen und Anregungen zur Planung vorzutragen.

Frage/Anmerkung: Es wird erfragt, ob es sich bei den vorgestellten Varianten des städtebaulichen Entwurfs um erste Ideen handelt.

Antwort: Ja, die ausgearbeiteten Varianten des Entwurfs fungieren als Vorschläge.

Frage/Anmerkung: Die Kriterien werden erfragt, die die Wahl zwischen den beiden Varianten des städtebaulichen Entwurfs entschieden?

Antwort: Der Stadtrat wird sich im Rahmen des weiteren Verfahrens für eine Variante des städtebaulichen Entwurfs entscheiden.

Frage/Anmerkung: Es wird sich erkundigt, in welcher Höhe die geplanten Neubauten mit Flachdach errichtet werden sollen.

Antwort: Die Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ermöglicht.

Frage/Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass im Norden des städtebaulichen Entwurfs im Bereich der geplanten Nachverdichtung zwei Geschosse (II)

anstatt zwei Geschosse zzgl. Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss (II+) dargestellt sind.

Antwort: Um gleiche Chancen für alle Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen, sind in dem genannten Bereich ebenfalls zwei Geschosse zzgl. Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss (II+) vorgesehen. Die Darstellung im städtebaulichen Entwurf wird korrigiert.

Frage/Anmerkung: Die Höhe der geplanten Bebauung im Bereich der bestehenden Winkelbungalows wird kritisiert. Es wird dargelegt, dass diese eine Entwertung des Wohngefühls zur Folge hat, da die bislang bestehende unverbaute Aussicht eingeschränkt wird. Eine Abwertung der Grundstücke und der Wohngegend insgesamt wird befürchtet.

Antwort: Die bislang bestehende Aussicht der Wohngebäude ist rechtlich nicht geschützt. Es besteht ein Wohnraumbedarf in Monheim, der nicht mehr alleine durch die Ausweisung von Wohngebieten auf der ‚Grünen Wiese‘ abgedeckt werden kann. Ergänzend ist im Plangebiet bereits eine Nachfrage zur Nachverdichtung zu verzeichnen. Die baurechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden wodurch der Nachbarschaftsschutz gewährleistet wird.

Frage/Anmerkung: Es wird kritisiert, dass die geplanten Neubauten in den vorliegenden städtebaulichen Entwürfen kleiner als die bestehenden Baufenster dargestellt sind.

Antwort: Die Darstellung im städtebaulichen Entwurf entspricht nur einem Vorschlag. Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die auch andere Formen und Größen zulassen. Das bislang bestehende Baurecht wird durch den Bebauungsplan 167M nicht eingeschränkt. Die derzeit zulässige Grundfläche wird durch die Planung nicht verkleinert.

Frage/Anmerkung: Es wird erfragt, warum im städtebaulichen Entwurf die Flucht der Gebäude nördlich der Marie-Curie-Straße nicht eingehalten wurde.

Antwort: Die Gebäudestellung wird im weiteren Verfahren überprüft.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, ob neben den potentiellen Mehrfamilienhäusern an der Robert-Koch-Straße auch im Norden des Plangebietes größere Baukörper vorgesehen sind.

Antwort: Bislang sind im nördlichen Bereich lediglich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Planungsrechtlich können entsprechende Festsetzungen vorgegeben werden, die die bauliche Entwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern steuern.

Frage/Anmerkung: Es wird dargestellt, dass durch die Änderungen im Plangebietes die Häuser deckungsgleich ausgetauscht werden und zu einem unnötigen



Schwund von intakter Bausubstanz führt. Die Planung wird dadurch als nicht notwendig betrachtet.

Antwort: Die aktuelle Planung sieht An-, Um- sowie Neubauten des bestehenden Gebäudebestandes vor. Dies führt nicht zwangsläufig zu einem Abriss der bestehenden Bebauung. Ziel ist es, beispielsweise durch Einliegerwohnungen und somit auch Mehrgenerationenhäuser zu ermöglichen und die Wohnfläche zu vermehren, die der örtlichen Bevölkerung zugesprochen werden kann.

Frage/Anmerkung: Warum wird das Planungsrecht im Bereich der südlichen Winkelbungalows wiederholt geändert? Es erfolgte für diese Gebäude bereits vor zwei Jahren eine Änderung des Bebauungsplans.

Antwort: Die angesprochene Änderung des Bebauungsplanes ist nicht rechtskräftig. Die Zielstellung der Nachverdichtung wird durch dieses Verfahren geräumiger möglich.

Frage/Anmerkung: Es wird erkundigt, wie mit dem durch die Planung verursachtem erhöhten Verkehrsaufkommen umgegangen werden soll. Weiterhin wird dargestellt, dass die öffentlichen Stellplätze bereits heute nicht ausreichend vorhanden seien.

Antwort: Die Verwaltung hält die bestehende Infrastruktur für leistungsfähig genug, die hinzukommenden Verkehre aufzunehmen. Die derzeitigen Schleichverkehre werden durch Inbetriebnahme der Ida-Siekmann-Straße gemindert. Der ruhende Verkehr ist immer auf den bestehenden Grundstücken nachzuweisen. Dazu dient auch die städtische Stellplatzsatzung.

Frage/Anmerkung: Es wird erfragt, wie die im Norden des Plangebietes vorgesehenen Privatstraßen geregelt werden sollen.

Antwort: Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden hier ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht ausweisen. Eine privatrechtliche Einigung über die notwendigen Grundstücke und die Herstellung der Straße wird den Eigentümerinnen und Eigentümern überlassen. Die Privatstraßen werden im notwendigem Maß vorgesehen. In diesem Zusammenhang können gerne Vorschläge zur genauen Verortung der Privatstraßen gemacht werden.

Frage/Anmerkung: Es wird erfragt, ob eine neue Kanalisation zur Umsetzung der Nachverdichtung erforderlich ist.

Antwort: Die bestehenden Kanalleitungen sind aktuell leistungsfähig. Eine erforderliche Anpassung der Kanäle wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft.



Frage/Anmerkung: Die ursprüngliche Planung im Bereich der Winkelbungalows sah vor, dass nur vier statt fünf Bungalows errichtet werden, sodass es gegenwärtig bereits Schwierigkeiten mit einer ausreichenden Besonnung der Gärten gibt. Es wird gefordert, dass die Mindestmaße der DIN zur Besonnung von Wohnräumen in diesem Verfahren weiter gefasst werden. Außerdem sollen die bestehenden PV-Anlagen ausreichend berücksichtigt werden.

Antwort: Die Sachverhalte werden im weiteren Verfahren durch ein Verschattungsgutachten geprüft. In der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wird das Gutachten veröffentlicht. Die Bürgerschaft kann dann erneut dazu Stellung nehmen.

Frage/Anmerkung: Es wird erfragt, ob die Möglichkeit bestehe, die Ausrichtung der Fenster der Neubauten zu regeln, sodass eine direkte Einsehbarkeit in die bestehenden Wohnräume verhindert und die Privatsphäre sichergestellt wird?

Antwort: Der Schutz der Privatsphäre wird durch die notwendigen Abstandsflächen im Bauordnungsrecht gewährleistet. Eine Festsetzung von Ausrichtungen der Fensterflächen ist in der Bauleitplanung in der Regel im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz verbunden.

Frage/Anmerkung: Es wird die Frage geäußert, ob die Stadt vorsieht, die Grundstücke zu kaufen.

Antwort: Die Stadt Monheim am Rhein hat derzeit keine Ambitionen, die Grundstücke zu kaufen. Der Bebauungsplan richtet sich an die Bewohnerinnen und Bewohner und bietet die Möglichkeit, die eigenen Grundstücke nachzuverdichten.

Frage/Anmerkung: Es wird kritisiert, dass die Anwohnerinnen und Anwohner des Plangebietes nicht persönlich über die Beteiligung informiert wurden.

Antwort: Die Form der Einladung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerschaftsabende) ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Eine persönliche Einladung ist hierfür nicht notwendig. Die Stadt Monheim am Rhein hat über die einschlägigen Kanäle (Newsletter, Presse, Website, ...) frühzeitig informiert. Die Verwaltung hält sich damit an alle rechtlichen Vorgaben und informiert fristgerecht. Für den nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung) gibt es jedoch rechtliche Vorgaben. Hier erfolgt eine Bekanntgabe über das Amtsblatt.

Frau Dr. Pientak schließt die Veranstaltung um 19:30 Uhr. Die Unterlagen des Bürgerabends können zeitnah auf der Homepage der Stadt Monheim am Rhein eingesehen werden.



Der Bebauungsplanentwurf wird nach der Bürgeranhörung weiter ausgearbeitet und nach Beschluss durch den Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und für einen Monat öffentlich ausgelegt. Während der Offenlage haben die Bürgerinnen und Bürger erneut die Möglichkeit, ihre Anregungen der Stadtverwaltung zum Bebauungsplan vorzutragen. Die öffentliche Auslegung wird frühzeitig über das Amtsblatt bekannt gemacht.



*Im Nachgang der Bürgerinformationsveranstaltung sind weitere Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren 167M „westlich Heerweg“ eingegangen, die hier ergänzend zum Protokoll wiedergegeben und beantwortet werden.*

*Stellungnahme 1:*

Frage/Anmerkung: [...]

Hiermit lege ich Einspruch gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans Robert-Koch-Straße ein.

**Begründung:**

Bislang befindet sich gegenüber meines Hauses ein eingeschossiges Wohngebäude.

Im Winter und Herbst steht die Sonne aufgrund der Süd-West-Ausrichtung so tief, dass wir durch die 1-geschossige Bebauung noch so gerade eben Sonne bekommen.

Es ist nun vorgesehen, dass anstatt des 1-geschossigen Gebäudes ein bis zu 3 Geschosse hohes Gebäude errichtet werden könnte.

Das würde dazu führen, dass sowohl im Sommer und vor allem im Herbst und Winter unsere Häuser kaum oder keine Sonne mehr bekommen würden.

Das ist absolut inakzeptabel. Ich erwarte, dass der Plan verworfen wird. Rechtliche Schritte werde ich mir vorbehalten.

**Ergänzung des Einspruchs:**

Durch den sehr geringen Abstand zu unseren Häusern (ca. 16 Meter) kommt es bei einer Aufstockung oder Neubau mit 3 Etagen zu einer erdrückenden bislang nicht vorhandenen Bausituation. Das kann ich ebenfalls nicht akzeptieren.

**Hierzu gibt es ein Urteil:**

Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 13.3.1981, Az.: 4 C 1.78) fand ein zwölfgeschossiges Gebäude erdrückend, das im Abstand von 15 Metern zum zweigeschossigen Wohnhaus eines Nachbarn errichtet werden sollte und bereits genehmigt war. Doch laut Gericht war die Beeinträchtigung dem Nachbarn nicht zuzumuten, da die Situation bisher durch eine im Wesentlichen zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung geprägt war.

[..]

Antwort:

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird mittels eines Verschattungsgutachtens eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034-1 geprüft. Anhand des genannten Urteils des Bundesverwaltungsgerichts wurde eine Baugenehmigung wegen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme aufgehoben. Im Planfall des Urteils des Bundesverfassungsge-



rechts sollte in 15 m Entfernung zu einem 2,5-geschossigen Wohngebäude ein zwölfgeschossiges Gebäude errichtet werden. Die vorliegende Planung sieht jedoch nur vor, dass ein eingeschossiges Gebäude auf zwei Vollgeschosse inkl. Staffelgeschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss aufgestockt werden kann. Von einer Verletzung der Schutzwürdigkeiten der Bestandsbebauung ist daher nicht auszugehen. Darüber hinaus haben künftig alle Gebäude im Plangebiet die Möglichkeit auf die gleiche Geschossanzahl aufgestockt zu werden. Somit werden die subjektiven Rechte des Eigentümers des eingeschossigen Wohngebäudes nicht verletzt. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BauO NRW wird sichergestellt, dass keine erdrückende Bausituation durch die geplante Gebäudeaufstockung geschaffen wird.

### *Stellungnahme 2:*

Frage/Anregung: [...] Unter dem Tenor der Schaffung von entsprechendem Baurecht für die Innenentwicklung des genannten Quartiers und ausdrücklichem Augenmerk auf Nachhaltigkeit und Erfordernissen der Anwohner, legt die Stadt nun einen Entwurf mit in Teilgebieten völlig abweichenden Inhalten vor.

Die im Vorfeld des Termins am 29.11.2022 im Nebensatz als beispielhafte Lösung erwähnte Aufstockung von Bungalows, zeigt sich im vorgelegten Plan als komplette konkrete Neubauplanung über die eingeschossigen Gebäude, wie sie den kommerziellen Interessen eines Bauträgers entspricht.

Diese Planung zeigt keinerlei Optionen für die aktuellen Eigentümer außer Neubau! So liegt die Vermutung nahe, dass die Eigentümer zum Verkauf ihrer Immobilien bewegt werden sollen. Nachhaltig ist dies in keiner Weise, die Bausubstanz ist auch langfristig problemlos an verschiedenartige Bedürfnisse anpassbar.

Antwort: Nach ersten Vorprüfungen in den Bauakten ist die vorhandene Bausubstanz für die aufgezeigten Erweiterungen nutzbar. Ein Abriss ist nicht zwingend notwendig und durch den Bebauungsplan auch nicht begründet. Es ist vorgesehen, dass die Entwicklungen auf den Grundstücken durch die Eigentümerinnen und Eigentümer gesteuert werden. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit die Bungalows aufzustocken, ohne diese verpflichtend vorzuschreiben.

Frage/Anregung: Aufreger und absolut fragwürdig ist auch diesmal der Bereich im südlichen Knick der Robert-Koch-Straße. Mit Rücksichtnahme auf diese eingeschossige Bebauung wurde die in den 2000er Jahren errichtete angrenzende Bebauung lediglich anderthalb-geschossig errichtet. Jetzt sollen anstelle der drei Bungalows sehr konkret dargestellt 3-geschossige Klötze mit Alibi-Abstufung die umliegende Bebauung in den Schatten stellen. Dies ist absolut unnötig und abzulehnen! Im gesamten Quartier



gibt es keine 3-geschossige Bebauung und auch die in den Plan eingebrachte Möglichkeit der Aufstockung ist bei der angrenzenden bestehenden Reihenhausbebauung eher Makulatur als echter Option. Auch hier drängt sich wieder die Frage auf, in wessen Interesse die dargestellte Lösung tatsächlich liegt.

Antwort: Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses errichtet werden können. Somit sieht die Planung nur zwei statt drei Vollgeschosse vor. Dies ist sowohl für etwaige Neubauten als auch für den Bestand vorgesehen. Das Mehrfamilienhaus ist als exemplarische Entwicklung dargestellt und stellt keines Falls eine beschlossene Bebauung dar.

Frage/Anregung: Im Zuge dieser Entwicklungsplanung soll auch der Spielplatz an der Marie-Curie-Straße mit einer Quartiergarage unterbaut werden. Die Idee einer Quartiergarage ist durchaus interessant, wenn es nicht den inzwischen einigermaßen in die Höhe gekommenen Baumbestand kosten würde, den wir alle in künftigen Sommern mit Temperaturen 40° plus als Verschattung für die spielenden Kinder und zum Temperatenausgleich im Quartier dringend benötigen.

Antwort: Auch die hier erwähnte Quartiersgarage stellt eine exemplarische Entwicklung als Diskussionsgrundlage dar. Durch einige Anwohner wurde ein erhöhter Parkdruck bemängelt und die Berücksichtigung im Verfahren gefordert. Da sich der Baumbestand zu großen Teilen an den Rändern befindet, könnte dieser bei potentiell Bau einer Quartiersgarage erhalten werden. Sollte der Baumbestand des Spielplatzes an der Marie-Curie-Straße zugunsten der Quartiersgarage gefällt werden müssen, werden ausreichende Ersatzpflanzungen vorgesehen werden. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden die Eingriffe im Plangebiet (bspw. erforderliche Baumfällungen) berücksichtigt und ggf. mittels weiterer Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen) kompensiert.

Frage/Anregung: Es bleibt noch anzumerken, dass die hier vorhandene Bebauung mit Bungalows offensichtlich eine höhere Grundflächenzahl als die in Wohngebieten übliche GRZ von 0,4 zugestanden bekam, schätzungsweise 0,6 bis 0,8. Dies mag der Bauform und der Eingeschossigkeit geschuldet sein. Im Umkehrschluss bedeutet eine Mehrgeschossigkeit bei Neubau auf den kleinen Grundstücken unter Einhaltung der üblichen GRZ aber keineswegs eine Verdopplung der Wohnfläche, vielmehr ist dann mindestens Zweigeschossigkeit erforderlich um die gleiche Wohnfläche wie zuvor zu erzielen.

Antwort: Die eingeschossigen Gartenhofhäuser weisen laut dem aktuell gültigen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 auf. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 167M „westlich Heerweg“ werden in den Orientierungswerten der BauNVO abgebildet sein.





Frage/Anregung: Vermutlich alle im Planungsgebiet liegenden Gebäude haben Platz für 4-5 Personen. An vielen Stellen ist der Generationenwechsel bereits vollzogen und wird sich weiter fortsetzen.  
Natürlich ist es wünschenswert, z.B. eine Einliegerwohnung für ein Mehrgenerationenhaus zu schaffen oder um die Unterkunft einer Pflegekraft sicherzustellen, sei es durch An- oder Umbau. Gleiches gilt für die Erschließung der sehr tiefen Grundstücke oder die Schließung ggf. vorhandener Baulücken, sofern die Eigentümer dies wünschen.  
Aber um die formulierte Anpassung des Baurechts im Planungsgebiet darzustellen, wäre eine Darstellung der aktuellen Geschossigkeit, die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, die Darstellung der aktuellen Baulinien und -grenzen erforderlich und demgegenüber die Darstellung der geplanten Anpassung dieser Werte wünschenswert.

Antwort: Im Rahmen der Offenlage kann die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs eingesehen werden. Die bestehenden Bebauungspläne 21 1 M 1. Änderung und 60M stehen auf der Homepage der Stadt Monheim am Rhein zur Einsicht bereit. Auf dieser Grundlage kann jede Bürgerin und jeder Bürger die Änderungen des Planungsrechts nachvollziehen, indem die bislang bestehenden Bebauungspläne mit dem Bebauungsplan 167M „westlich Heerweg“ verglichen werden.

Frage/Anregung: Die vorgelegte Planung verfehlt das formulierte Ziel in weiten Teilen, ist in ihrer Darstellung irreführend und daher zu überarbeiten, bzw. die Zielsetzung ist der Bürgerschaft klar darzulegen.  
[...]

Antwort: Der Bebauungsplan 167M verfolgt das Ziel, neuen Wohnraum für die lokale Bevölkerung durch An-, Um- und Neubauten planungsrechtlich zu schaffen und zu sichern. In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden der Bürgerschaft unterschiedliche Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes dargelegt sowie über deren Auswirkungen unterrichtet. Diesen Vorgaben ist die Verwaltung mit Durchführung des Bürgerschaftsabends nachgekommen. Die genannten und protokollierten Anregungen finden Einzug in die Planung und die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Zu diesem kann während der Offenlage Stellung genommen werden.

