



MONHEIM AM RHEIN

---

# **Bebauungsplan 169M „Marienkappelle“**

## **Begründungsentwurf**

Stand: Mai 2024

## **Inhalt**

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Abgrenzung des Plangebiets</b>	<b>4</b>
<b>3. Städtebauliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1.    Baustruktur	5
3.2.    Natur und Landschaft	6
3.3.    Nutzungsstruktur	6
3.4.    Sozialstruktur	6
3.5.    Infrastruktur	6
3.6.    Verkehr	7
<b>4. Bestehendes Planungsrecht</b>	<b>7</b>
4.1.    Regionalplan	7
4.2.    Landschaftsplan	8
4.3.    Flächennutzungsplan	8
4.4.    Bebauungspläne	8
4.5.    Altstadtsatzung	8
4.6.    Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete des Rheins)	9
4.7.    Starkregen	10
<b>5. Planungskonzept</b>	<b>11</b>
5.1.    Baustruktur	11
5.2.    Natur und Landschaft	11
5.3.    Nutzungsstruktur	11
5.4.    Sozialstruktur	12
5.5.    Infrastruktur, privat und öffentlich	12
5.6.    Verkehr	12
5.7.    Starkregen	12
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
6.1.    Art der baulichen Nutzung	12
6.2.    Maß der baulichen Nutzung	13
6.3.    Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
6.4.    Abweichende Abstandsflächen	17
6.5.    Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	18
6.6.    Gemeinbedarfsfläche	18
6.7.    Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	18
6.8.    Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19

6.9.	Verkehrsflächen	24
6.10.	Grünordnerische Festsetzungen	25
6.11.	Örtliche Bauvorschriften	26
6.12.	Nachrichtliche Übernahmen	28
6.13.	Hinweise	28
<b>7.</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>28</b>
7.1.	Umweltauswirkungen	28
7.1.1.	Schutzgut Mensch	29
7.1.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	30
7.1.3.	Schutzgut Boden / Flächenverbrauch	32
7.1.4.	Schutzgut Wasser	33
7.1.5.	Schutzgut Luft und Klima	33
7.1.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
7.1.7.	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild	34
7.1.8.	Wechselwirkungen	34
7.2.	Anderweitige Planungsvarianten	34
<b>8.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>36</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>36</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>36</b>
11.1.	Städtebauliche Auswirkungen	36
11.2.	Kosten	37

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

In der Stadt Monheim am Rhein besteht ein hoher Wohnungsdruck. Die Flächenreserven für den Wohnungsbau sind weitestgehend erschöpft. Um diesem Druck entgegenzuwirken, konzentriert sich die Stadt u.a. auf die Entwicklung innerstädtischer Flächenpotenziale durch Nachverdichtung neben Planungen im Außenbereich. Das Prinzip der „Innen- vor Außenentwicklung“ ermöglicht es, Flächenbedarfe durch die Bebauung bereits erschlossener Grundstücke zu decken. Anlass des Planverfahrens ist die beabsichtigte Nachverdichtung im Bereich eines bestehenden Garagenhofs an der Straße An d'r Kapell. Um diese zu ermöglichen und gleichzeitig den Übergangsbereich zur Marienkapelle und zu den Freiflächen am Rhein wie im Bestand planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Planerfordernis ergibt sich insbesondere aus dem Zusammenhang mit der historischen Bedeutung der dem Planvorhaben gegenüberliegenden Marienkapelle.

Die Marienkapelle am Rhein stellt ein vertrautes Bild dar, welches sich Einheimischen, Pilgern, Fischern und Rheinschiffen bereits seit Jahrhunderten bietet. Ursprünglich stand die Kapelle im Verbund mit dem alten Deich. Diese bauliche Anordnung bildete das Eingangsportal zur Stadt im Westen im unmittelbaren Anschluss an den Rhein. Die Marienkapelle prägte diese historische Platzsituation dadurch, dass sie nach Westen vortrat. Der historische Wert der Kapelle wurde auch im Rahmen der später erfolgten zwingend notwendigen Straßenbau- und Hochwasserschutzmaßnahmen gewürdigt. Die Hochwassermarken an der Westseite der Kapelle zeugen von den Fluten, die die Kapelle zuvor immer wieder beschädigt hatten. Durch den Neubau des Deiches und die Straßenverlegung vor die Kapelle tritt die Kapelle im städtebaulichen Gesamtbild nun hinter den infrastrukturellen Anlagen vom Rhein zurück.

Um die herausstechende Lage der Marienkapelle sowie die künstlerische und architektonische Wirkung der Kapelle zu bewahren, soll die Umgebung dieses Denkmals auch im Fall einer Nachverdichtung im Umfeld freigehalten werden. Die Sichtbezüge von Norden, Süden (Ansicht mit Deusser-Haus und der zwischenliegenden Gebäude) und der Rheinseite sind elementarer Bestandteil des historischen Ensembles.

Mithilfe dieses Bebauungsplans kann die Bebauung im nördlichen und östlichen Umfeld der Marienkapelle genau definiert werden, um den Charakter des Denkmals zu schützen. Auf diese Weise kann das historische Gebäude in seinem städtebaulichen Umfeld gesichert und gleichzeitig neue Bebauung ermöglicht werden. So werden die Nachverdichtungspotentiale im Einklang mit den Denkmalbelangen der Marienkapelle entwickelt.

## **2. Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Monheim und liegt ca. 1 km entfernt vom Monheimer Stadtzentrum. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 0,8 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Monheim, Flur 11 die Flurstücke 105 (anteilig), 859 (anteilig), 870 (anteilig) sowie in der Gemarkung Monheim, Flur

12 die Flurstücke 567, 569, 570, 571, 572, 583 (anteilig), 998 (anteilig), 999 (anteilig), 1009, 1128 (anteilig), 1153, 1155 (anteilig).

Das Plangebiet wird begrenzt

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

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen.

### **3. Städtebauliche Situation**

#### **3.1. Baustruktur**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bestehen zu großen Teilen aus asphaltierten Verkehrsflächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Das Plangebiet ist durch die Straße An d'r Kapell in zwei Teile gegliedert. Nördlich der Straße An d'r Kapell befindet sich im Westen die denkmalgeschützte Marienkapelle im spätgotischen Baustil. Die Kapelle grenzt rückwärtig unmittelbar an die Kapellenstraße (L-293). Nördlich der Kapelle befinden sich unbebaute Bereiche. Östlich grenzt ein achtgeschossiges Wohngebäude mit grauer Ziegelfassade. Die Erschließung der beiden Gebäude erfolgt über die Straße An d'r Kapell. Der ruhende Verkehr wird für den Geschosswohnungsbau über eine Tiefgarage organisiert. Oberirdische Besucherstellplätze befinden sich südlich des Geschosswohnungsbaus. Südlich der Straße An d'r Kapell stehen neben einem zweistöckigen Wohngebäude zwei einstöckige Wohnhäuser und mehrere Garagen. Weiterhin grenzt eine private Grünfläche mit mehreren Laubbäumen sowie Nadelbäumen an den Garagenhof an.

Das Plangebiets grenzt im Nordosten an den Rhein an. Entlang des Rheins befinden sich Grünflächen und Spazierwege mit Erholungsfunktion. Die Umgebung des Plangebiets ist größtenteils versiegelt und geprägt von Siedlungsbebauung. Die Bebauung der Umgebung ist durch unterschiedliche Wohnungsbauformen geprägt. An das achtgeschossige Mehrfamilienhaus im Geltungsbereich schließen weitere Geschosswohnungsbauten nördlich sowie nordöstlich an. Im Norden und Nordosten befindet sich viergeschossige Wohnbebauungen, die östlich an fünfgeschossige Wohnbauten, welche entlang der Krischerstraße verlaufen, angrenzt. Diese gehen im Süden, entlang der Straße Auf dem Kamp, in viergeschossige Geschosswohnungsbauten über. Im Westen entlang der Lottenstraße dominieren Einfamilienhausstrukturen in Form von Doppelhaushälften. Angrenzend daran steht ein zweigeschossiges, historisches Gebäude, genutzt als Hotel und Café, neben einem weiteren Gebäude mit

Wohnnutzung und einem Restaurant, welches sich in Höhe und Dachform am historistischen Stil orientiert.

### **3.2. Natur und Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als größtenteils versiegeltes Gebiet dar. Im Norden des Plangebiets sind die Freibereiche auf der Grundstücksfläche des achtgeschossigen Wohnhauses durch Scherenrasenflächen geprägt. Die Grundstücksfläche der Marienkapelle ist größtenteils versiegelt, bis auf zwei prägnante Laubbäume sowie einem Nadelbaum. Südlich der Straße An d'r Kapell ist die Fläche des Garagenhofs, welche durchweg versiegelt ist. Daran anschließend befindet sich eine Grünfläche. Diese ist geprägt von Baumbestand.

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Rhein. Südlich befinden sich entlang des Rheins Spazierwege und in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich großzügige Grünflächen. Nördlich entlang des Rheins sind die Rheinwiesen in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet verortet.

### **3.3. Nutzungsstruktur**

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein achtgeschossiges Wohngebäude mit einem Kinderspielplatz im Eingangsbereich. Weiterhin ist die denkmalgeschützte Marienkapelle im Geltungsbereich. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird einerseits für den ruhenden Individualverkehr genutzt, andererseits als private Grünfläche genutzt. Neben den Garagen sind außerdem ein leerstehendes Wohnhaus sowie eine Gastronomie, welche ebenfalls geschlossen ist, auf dem Plangebiet südlich der Straße An d'r Kapell. An den Garagenhof schließt im Süden eine private Grünfläche an. Der Geltungsbereich umfasst darüber hinaus Teile der Straßen An d'r Kapell und Kapellenstraße.

In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich vornehmlich Wohnbebauung. Westlich des Plangebiets ist außerdem ein Hotel verortet. Gewerbliche Nutzungen sind östlich sowie nordöstlich des Plangebiets gelegen und schließen unter anderem den „Gewerkepark Rheinpark“ mit ein.

### **3.4. Sozialstruktur**

Die soziale Infrastruktur, wie Schulen und Kindergärten, ist vom Plangebiet gut erreichbar. Die Nähe zur Altstadt von Monheim am Rhein und die zum Teil gemischte Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die größtenteils wohnbaulich geprägte Siedlungsstruktur bietet durch ihre Mischung mit kulturellen Einrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen passende soziale Bedingungen für weiteres Wohnen innerhalb des Plangebietes.

### **3.5. Infrastruktur**

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km entfernt vom Stadtzentrum Monheim am Rhein. Hier sind Güter des täglichen Bedarfs erhältlich, ergänzt mit weiteren Einzelhandelsflächen. In ca. 400 m Entfernung vom Geltungsbereich befindet sich die „Astrid-Lindgren“ Grundschule, angrenzend daran ist die Grundschule „Lottenschule“ sowie die Förderschule „Leo-Lionni“.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist ein öffentlicher Spielplatz verortet. Die nächste Kindertagesstätte befindet sich in ca. 1 km Entfernung vom Geltungsbereich.

### **3.6. Verkehr**

#### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet umfasst in Teilen Flächen der Straße An d'r Kapell. Weiterhin sind Flächen der Kapellenstraße Teil des Geltungsbereichs. Die Straßen An d'r Kapell und Kapellenstraße erschließen das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr.

Überörtlich ist das Plangebiet durch die östlich angrenzende Krischerstraße an die A 59 angebunden. Über das Dreieck Monheim-Süd und die A542 ist eine überregionale Verkehrsanbindung an die A3 vorhanden, um die Städte Düsseldorf und Köln binnen 30 min bzw. 45 min erreichen zu können.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Nordöstlich des Plangebiets, auf der Krischerstraße, ist die Haltestelle „Styles-Hotel Monheim“ verortet. Die Haltestelle wird von der Linie 789 sowie den Schnellbuslinien SB78 und SB33 bedient. In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich zudem die Bushaltestellen „Deusser-Haus / Marienkapelle“ auf der Kapellenstraße. Die Haltestelle wird zurzeit lediglich freitags und samstags von dem Nachtexpress NE13 angefahren.

#### Radverkehr

Für die Stadt Monheim am Rhein liegt ein gesamtstädtisches Radverkehrskonzept (Stand der Fortschreibung: Mai 2020) vor. Darin wird die Krischerstraße als einer der Hauptverbindungswege angegeben. Die an das Plangebiet im Osten angrenzende Krischerstraße wird als Radverbindung ebenfalls dargestellt. Im Westen ist der Ausbau der Lottenstraße als ausgewiesene Fahrradstraße kurz vor der Fertigstellung.

#### Stellplatzsatzung

Die Stadt Monheim am Rhein hat eine eigene Stellplatzsatzung beschlossen. Die Stellplatzsatzung trifft Regelungen zur Herstellungspflicht, der Anzahl und der Qualität der notwendigen Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie zur Stellplatzablöse. Zudem wird durch die Satzung die fortschreitende Elektrifizierung der Mobilitätsmittel in Monheim am Rhein forciert. Bei Neubauvorhaben sind mindestens 35 % der Stellplätze mit der Möglichkeit auszustatten, nachträglich eine Ladesäule für E-Fahrzeuge herzustellen (bspw. mit Leerrohren).

## **4. Bestehendes Planungsrecht**

### **4.1. Regionalplan**

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den Bereich des Plangebiets als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Uferbereiche des Rheins sind als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Überlagerung eines regionalen Grünzugs sowie Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Entlang des Rheins wurden außerdem Über-

schwemmungsbereiche dargestellt, welche nicht auf den Geltungsbereich ragen. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Fläche für Bereiche gewerblicher und industrieller Nutzungen (GIB). Die Kapellenstraße, welche in Teilen zum Plangebiet gehört, ist als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße (Bestand und Planung) gekennzeichnet. Die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanentwurfs stimmen mit den Zielaussagen überein.

#### **4.2. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet D 2.3-10 „Rheinufer“.

#### **4.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein stellt im Bereich des Plangebiets Wohnbaufläche dar. Auch unmittelbar angrenzend, zwischen der Kapellenstraße und der Krischerstraße, sind Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich sowie nordöstlich des Plangebiets sind Gewerbegebiete und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weiterhin ist im Nordwesten des Geltungsbereichs eine Ortsdurchfahrt abgebildet. Angrenzend an das Plangebiet im Westen ist neben dem Rhein eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Pumpwerk verortet.

Der Bebauungsplan 169M „Marienkapelle“ kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

#### **4.4. Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan 136M „Stadteingang“. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Flächen unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Geschossigkeit variiert hier zwischen vier und sieben Geschossen.

Weiter nördlich schließt neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Krischerstraße sowie der Kapellenstraße / Rheinpromenade der Bebauungsplan 84M „Veranstaltungshalle“ an. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie fest.

#### **4.5. Altstadtsatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 169M „Marienkapelle“ liegt zu Teilen innerhalb des Geltungsbereichs der Altstadtsatzung der Stadt Monheim am Rhein (s. Abb. 1). Seit dem 03.03.2022 verfügt die Stadt über die „Satzung der Stadt Monheim am Rhein über die äußere Gestaltung der Gebäude zum Schutz und zur Aufwertung der historischen Gestalt der Monheimer Altstadt“. Ziel ist es, dem Verlust der historischen Erscheinung der Altstadt entgegen zu wirken während gleichzeitig neuer Bebauung in das Erscheinungsbild der historischen Altstadt passen soll. Die Satzung regelt zum einen besondere Bestimmungen für historische

Bauten, zum anderen besondere Bestimmungen für Neubauten. Weiterhin regelt sie die gemeinsamen Bestimmungen für Neubauten und historische Gebäude.

Unter Punkt II. der Satzung werden die gemeinsamen Bestimmungen aufgeführt. Diese betreffen Gauben, Fenster, Vordächer, Farben sowie Werbeanlagen, Warenautomaten, Antennen, Einfriedungen, Vorgärten und Hofräume. Unter Punkt III. werden die besonderen Bestimmungen für vorhandene historische Bauten geregelt. Festsetzungen betreffen Themen zu Anbauten, Aufstockung von eingeschossigen Gebäuden und Fassadenmaterial. Für nicht historische Bauten und den Neubau von Garagen und Nebenanlagen werden Festsetzungen im Punkt IV. getroffen. Diese betreffen die Fassadenbreite, Geschossigkeit, Dachform und das Fassadenmaterial.

Der § 25 der Altstadtsatzung regelt zulässige Abweichungen zur Satzung. Demnach kann die Stadt Monheim am Rhein gemäß § 69 BauO NRW Abweichungen von den Festsetzungen dieser Satzung genehmigen, sofern sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und den Zweck der jeweiligen Anforderung berücksichtigen. Dies kann unter anderem durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschehen. Anträge auf Abweichungen sind bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen und werden von der Unteren Denkmalbehörde als Fachbehörde bewertet. Die Genehmigung erfolgt durch die zuständige Behörde.

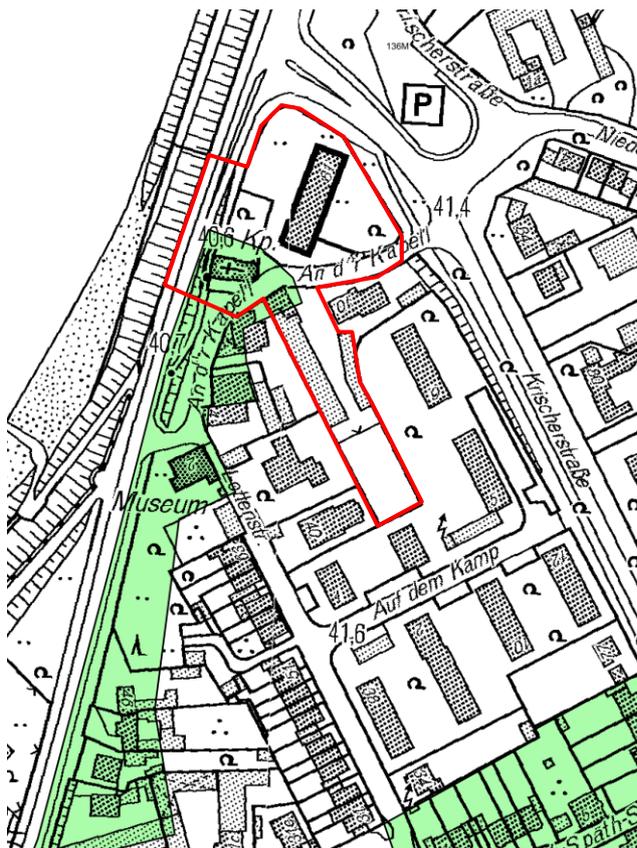


Abbildung 1 Räumlicher Geltungsbereich der Altstadtsatzung (grün); Geltungsbereich Bebauungsplan (rot); Quelle: Stadt Monheim am Rhein

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 169M „Marienkapelle“ sind lediglich die Marienkapelle sowie das nördlichste Baufeld des allgemeinen Wohngebiets WA 2 betroffen.

#### 4.6. Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete des Rheins)

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Rheinnähe, liegt jedoch nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetztem Überschwemmungsgebiet.

An der Ecke „Kapellenstraße“ und „Piwipper Böttchen“ beginnt der Hochwasserschutz in Form einer Hochwasserschutzmauer; die Schutzzone III erstreckt sich von dort aus über einen Radius von 100 Metern. Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb dieser Deichschutzzone und unterliegt somit den Bestimmungen der Deichschutzverordnung.

Der Geltungsbereich liegt außerdem außerhalb der Gebiete eines häufigen sowie mittleren Hochwasserereignisses ( $HQ_{\text{häufig}}$  und  $HQ_{100}$ ). Bei einem extremen Hochwasserereignis (und  $HQ_{\text{extrem}}$ ) wäre allerdings das gesamte Plangebiet betroffen. Für Risikogebiete sind die Regelungen der §§ 78b, 78c des WHG zu beachten. Maßnahmen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge sind zu beachten.

#### **4.7. Starkregen**

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind neben den Hochwassergefahrenkarten auch Starkregen und daraus resultierende Hochwassergefahrenkarten zu prüfen. Gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) wird das Ergebnis der Simulation von Starkregenereignissen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) Ereignis und ein extremes Ereignis ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ) auf Basis eines 3D-Modells dargestellt. Dabei erfolgt die Niederschlagsverteilung bei dem seltenen Ereignis nach dem Ansatz des Blockregens nach den regionalen Gegebenheiten. Die Starkregenhinweiskarten wurden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>) veröffentlicht. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. In Monheim am Rhein liegen bei den 100-jährigen Wiederkehrintervallen die stündlichen Niederschlagsmengen zwischen 50 und 55 mm/h gemäß der Karte Niederschlagsmenge Wiederkehrintervall 100 Jahre (LANUV 2020). Ein extremer Starkregen wird mit einer Niederschlagshöhe von pauschal 90 mm in 60 Minuten mit konstanter Intensität (Blockregen) unabhängig von der regionalen Lage simuliert.

Die Karte zu seltenen Starkregenereignissen zeigt Wasserhöhen zwischen 0,1 bis 1 m. Insbesondere die Flächen zentral im Plangebiet sind bei seltenen Starkregenereignissen betroffen. Die unversiegelten Flächen im Süden sowie im Norden und Nordosten des Plangebiets sind nicht betroffen. Bei extremen Starkregenereignissen sind größere Teile des Geltungsbereichs betroffen. Rund um die Marienkapelle sammelt sich eine Wassermenge von bis zu 1 m im Osten und bis zu 0,5 m im Rest. Im zentralen Bereich im Plangebiet ist bei extremen Starkregen mit bis zu 2 m Wasserhöhen zu rechnen.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1. Baustruktur**

Das Planungskonzept für das Gebiet um die Straße An d'r Kapell in Monheim am Rhein verfolgt zwei Hauptziele: die Sicherung und Erhaltung des bestehenden Gebäudebestands im Norden und die Umsetzung neuer Wohnbebauung im Süden.

Der nördliche Teil des Plangebiets dient zur bauplanungsrechtlichen Bestandssicherung.

Der neu geplante Bereich sieht südlich der Straße An d'r Kapell drei Geschosswohnungsbauten mit drei Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss sowie ein Doppelhaus mit zwei Geschossen und Staffelgeschoss vor. Entlang der Straße An d'r Kapell, ist eine gewerbliche Erdgeschossnutzung angedacht. Da Teile des Geltungsbereichs innerhalb des Geltungsbereichs der Altstadtsatzung liegen, ist diese hier zu beachten. Dies gilt insbesondere für das nördliche Baufeld südlich der Straße An d'r Kapell. Gestalterische Abweichungen von der Satzung wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Monheim am Rhein in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt stellt die Planung eine kompakte und städtebaulich dichte Bebauungsstruktur dar, um der hohen Nachfrage an Wohnfläche in der Stadt Monheim am Rhein gerecht zu werden und gleichzeitig wird durch die Bestandssicherung im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs die denkmalgeschützte Marienkapelle planungsrechtlich gesichert. Ferner wird der Geschosswohnungsbau im Bestand gesichert.

### **5.2. Natur und Landschaft**

Das Konzept sieht den Erhalt der bestehenden Freiflächen an der Kapellenstraße sowie an der Straße An d'r Kapell nördlich des Geltungsbereichs vor.

Von der Umsetzung des städtebaulichen Projekts sind sechs nicht satzungsgeschützte Bäume im Süden des Plangebiets betroffen. Die Planung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sieht eine Neupflanzung von drei Bäumen vor. Der ehemalige Garagenhof südlich der Straße An d'r Kapell wird zu Teilen entsiegelt und zu Vorgärten und privaten Grünflächen umfunktioniert.

Das Dach der geplanten Tiefgarage sowie der geplanten Bebauung mit Flachdächern wird klimagerecht gestaltet und intensiv begrünt.

### **5.3. Nutzungsstruktur**

Die Neuplanung im Süden sieht hauptsächlich die Realisierung von Wohnungsbebauung vor. Lediglich das Erdgeschoss des straßenseitigen Gebäudes soll für wohnverträgliche gewerbliche Zwecke nutzbar sein.

Außerdem wird der Bestand im Norden gesichert. Die Nutzung der Wohnbebauung bleibt bestehen. Die Marienkapelle wird in ihrer Nutzung als Kirche gesichert.

## **5.4. Sozialstruktur**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die denkmalgeschützte Marienkapelle rechtlich geschützt, wodurch auch ihre kulturelle Bedeutung erhalten bleibt. Das im Planungsumfeld bestehende Wohnen entspricht den Nutzungen des städtebaulichen Konzepts. Es wird neuer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen in unterschiedlicher Größe geschaffen, welcher sich in die bestehende Sozialstruktur einfügen kann.

## **5.5. Infrastruktur, privat und öffentlich**

Im Norden des Geltungsbereichs bleibt die Infrastruktur erhalten. Im Süden, im Bereich der Neuplanung, sind verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen geplant.

## **5.6. Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die Straße An d'r Kapell sowie durch die Kapellenstraße erschlossen. Beide Straßen werden in ihrem Verlauf und ihrer Gestaltung erhalten.

Für die fußläufige Erschließung ist ein privater Fußweg Richtung Süden vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Neuplanung südlich der Straße An d'r Kapell den Bau einer Tiefgarage vor. Es sind keine oberirdischen Stellplätze in diesem Bereich vorgesehen.

Der nachzuweisende Stellplatzschlüssel für Pkw und Fahrräder ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Monheim am Rhein.

## **5.7. Starkregen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Plangebiet wurde bezüglich des Umgangs mit Regenwasser untersucht. Das anfallende Regenwasser wird an den Fallrohrpunkten der geplanten Gebäude abgefangen und über Grundstücksleitungen zum Mischwasserrevisionsschacht geführt. Die Kapazität des Bestandskanals wird als ausreichend dimensioniert angesehen, da die abflusswirksame Fläche des Plangebietes innerhalb der Neuplanung 972,9 m<sup>2</sup> beträgt und die in der Hydraulik des Hauptkanals berücksichtigte Fläche 2135,0 m<sup>2</sup>. Daher bietet der Hauptkanal auch bei Starkregeneignissen Kapazitäten, welche vor Überschwemmungen des Plangebiets schützen.

# **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

## **6.1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

### Allgemeine Wohngebiete

Für das überwiegende Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, Wohnbauflächen im räumlich-

funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden bestehenden Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und damit den Siedlungsdruck abzumildern sowie den Bestand zu sichern.

Durch die Festsetzung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) wird vorwiegend die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Darüber hinaus sind auch das Wohnen ergänzende Nutzungen innerhalb des Plangebiets in einem eingeschränkten Maß zugelassen. Dies erfolgt, um ergänzende Nutzungen innerhalb der Wohngebäude zu ermöglichen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe bleiben allgemein zulässig, um eingebettet in die Wohnnutzung der Versorgung des Gebiets dienende gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Zulässig sind weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden somit bewusst auch Nutzungen ermöglicht, die über das Wohnen hinausgehen, um eine zukunftsorientierte Entwicklung des Gebiets planungsrechtlich vorzubereiten und zu ermöglichen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt aus Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft, da diese Nutzungen aufgrund des mit Ihnen verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrserzeugung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störendes Gewerbe sowie Anlagen für Verwaltungen. Der Gebiets-typ „allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und Firsthöhen (FH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen für die bauliche Entwicklung im Plangebiet definiert.

### Grundfläche

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) dient der Begrenzung der maximal zulässigen Bebauung auf den Baugrundstücken. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt. Die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet wurde mit Bezug zu § 17 BauNVO auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit der Ausschöpfung der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete soll dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden. Es ist planerisches Ziel, eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen durch Versiegelung zu reglementieren.

Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu in Summe 50 % und damit bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Dies erfolgt, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung der Wohnnutzung hinsichtlich des Übergangs in die privaten Freibereiche durch die Errichtung von Terrassen zu ermöglichen. Am Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Rechtsauffassung als Bestandteil der Hauptanlage eingestuft. Die daraus zu schließende Konsequenz schränkt die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein und wird dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht. Die getroffene Festsetzung erfolgt somit im Sinne einer flexibleren Ausnutzung des Grundstücks. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung auf eine maximale GRZ von 0,6 in Summe mit sonstigen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 sichergestellt, dass eine weitergehende oberirdische Versiegelung nicht zulässig ist.

Die festgesetzte Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf weiterhin durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen einschließlich Tiefgaragen und deren Zufahrt (Rampen einschl. Einhausung) ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um den Mindestbedarf an Stellplätzen im WA 2 zu decken, da aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche des allgemeinen Wohngebiets WA 2 auf oberirdische Stellplätze verzichtet wird. Die zur Verfügung stehenden oberirdischen Flächen sollen zur Nutzung von Gärten und Grünstrukturen und damit der Erholung der Bewohnenden dienen. Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze wird ein geordnetes städtebauliches Bild gewährleistet und Geräuschmissionen durch Parkverkehr auf den oberirdischen Grundstücksflächen wird vermieden. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung auf eine einzelne Tiefgaragenzufahrt.

#### Geschossfläche

Im Bebauungsplan wird die Geschossflächenzahl (GFZ) in Anlehnung an das städtebauliche Konzept sowie den Bestand festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine GFZ von maximal 1,2 festgesetzt. Durch die Einhaltung der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete wird das Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB verfolgt. Das Planungsziel besteht darin, eine effiziente Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und das angemessene Einfügen neuer Baukörper sicherzustellen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird der Bestand planungsrechtlich gesichert. Es werden acht (VIII) Vollgeschosse festgesetzt. Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse bis drei (III) bzw. im südlichen Baufeld mit zwei (II) festgesetzt. Innerhalb des WA 2 ist außerdem ein ergänzendes „nicht-Vollgeschoss“ möglich. Die Festsetzung der Vollgeschosse wird in Abstufung zur Bestandsbebauung der Umgebung und dem direkten Planungsumfeld getroffen. Das Staffelgeschoss ermöglicht eine höhere wohnbauliche Ausnutzung. Dabei fügt sich

die Geschossigkeit in die städtebauliche Umgebung ein und dem städtebaulichen Konzept wird entsprochen.

Innerhalb des WA 2 befindet sich das nördliche Baufeld im Geltungsbereich der Altstadtsatzung, die eine maximale zwei Geschossigkeit vorsieht. Abweichend von dieser Regelung wird, in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Monheim am Rhein, für das Baufeld eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Firsthöhe ermöglicht zusätzlich ein Staffelgeschoss. Diese Festlegungen beruhen auf dem städtebaulichen Konzept und den Anforderungen an eine angemessene städtebauliche Dichte, um das vorliegende innerstädtische und gut erschlossene Plangrundstück im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gut auszunutzen und dem Vorrang der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von Grundstück Rechnung zu tragen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Die Abweichung von der Altstadtsatzung ist mit den öffentlichen Belangen nach mehr Wohnraum vereinbar. Die zulässige Geschossigkeit ist in Verbindung mit der festgesetzten zulässigen baulichen Höhe im Einklang mit den angrenzenden Gebäuden und passt in das Siedlungsbild. Die Abweichungen sind somit mit der Altstadtsatzung verträglich.

#### Höhe

Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN). Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (FH). Bei sonstigen baulichen Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

Die festgesetzten Höhen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ermöglichen eine maximale Firsthöhe (FH) im nördlichen Baufeld von 56 m über NHN. Für die beiden südlich daran anschließenden Baufelder ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 55 m über NHN festgesetzt. Für das südlichste Baufeld ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 51,5 m über NHN festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird in Kombination zu den Festsetzungen der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen das städtebauliche Maß definiert, um eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude zu gewährleisten. Bei Betrachtung der Umgebung des neu geplanten Bereichs (WA 2) südlich der Straße An d'r Kapell ist eine heterogene Höhenentwicklung zu erkennen. Die Gebäude östlich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 weisen bis zu vier Geschosse auf, während die Gebäude westlich des WA 2 kleinere Geschossigkeiten von bis zu drei Geschossen aufweisen. Im Norden des WA 2 sticht das achtgeschossige Wohngebäude im Siedlungsbild hervor. Die zulässigen drei Geschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss innerhalb des WA 2 fügen sich in die städtebauliche Umgebung ein und sorgen für eine angemessene Höhenentwicklung.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sowie Firsthöhen durch technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge) und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Diese Festsetzungen ermöglichen unter anderem die Nutzung

regenerativer Energieträger (z. B. Solaranlagen) und räumen der Hochbauplanung einen städtebaulichen vertretbaren Gestaltungsspielraum (z. B. zur Unterbringung von Lüftungs- und Aufzugsanlagen) ein. Zur optischen Abschirmung müssen technische Anlagen und Aufbauten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 um mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante zurückspringen.

### **6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Festsetzung von Baugrenzen ist notwendig, um eine geordnete Bebauung sicherzustellen und die Ausrichtung der Gebäude harmonisch zu gestalten. Gleichzeitig ermöglichen Sie einen gewissen Spielraum bei der Anordnung der baulichen Anlage innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Damit wird Bauherren eine angemessene Flexibilität bei der Ausgestaltung und Anordnung von Gebäuden ermöglicht. Die Baugrenzen beschränken gleichzeitig die Anordnung von Hauptbaukörpern auf Grundstücken und gewährleisten damit, dass die zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden und sich der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend auf dem Grundstück anordnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiets WA 1 umfassen die Bestandsbebauung, um diese planungsrechtlich zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept dimensioniert und bereiten eine planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens vor. Durch die gezielte Anordnung mehrerer überbaubarer Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass eine kleinteilige Bebauung entsteht, welche sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden ausreichend Freiräume zwischen den Baukörpern gewährleistet.

Die Baulinien in der Gemeinbedarfsfläche umgreifen die denkmalgeschützte Marienkapelle. Aufgrund der historischen und kulturellen Bedeutung der Marienkapelle für die Stadt Monheim am Rhein, wurde die überbaubare Grundstücksfläche anhand von Baulinien im Bereich der Kapelle festgesetzt. Diese Festsetzung unterstützt den Erhalt des Denkmals.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch notwendige Erschließungsanlagen um maximal 1,5 m überschritten werden. Diese Regelung stellt sicher, dass Erschließungsanlagen, wie Treppenhäuser oder Eingangsbereiche die festgesetzte Baugrenze überschreiten können. Die Möglichkeit der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist notwendig, um die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen planungsrechtlich einzufassen. Damit ist eine Erschließung des Gebäudes sichergestellt, bei gleichzeitiger Beschränkung der Baugrenzen auf der Bestandsbebauung.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch untergeordnete Vorbauten (z.B. Hauseingänge, Balkone, Erker) überschritten werden. Die erlaubte Überschreitung beträgt jeweils maximal 1/2 der Fassadenlänge und darf bis zu 1,5 m betragen. Diese Regelung trägt zur Flexibilität und gestalterischen Vielfalt bei der Bebauung bei, ohne dabei die grundlegende Kubatur zu beeinträchtigen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen außerdem durch an Gebäude angebaute Terrassen, sowie zugehörige Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwände um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die Einhaltung bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen – soweit nicht anders festgesetzt - bleiben hiervon unberührt. Dies ermöglicht Flexibilität und die Schaffung funktionaler Außenbereiche, ohne dabei die Grundstruktur der Bebauung zu beeinträchtigen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Bauweise wird festgesetzt, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern. In den übrigen Baugebieten wurde auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, um eine Flexibilität in der Bebauung zu ermöglichen. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird bereits sichergestellt, dass Gebäudekörper eine maximale Länge von 24 m nicht überschreiten.

#### **6.4. Abweichende Abstandsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Bebauungsplan sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Für Gebäude, die auf den mit (grau) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von 90° zu diesen stehen bzw. errichtet werden, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen jeweils die in der Planzeichnung angegebenen Tiefe im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW. Dies gilt auch für im Sinne des § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß von der Baugrenze vortretende untergeordnete Gebäudeteile sowie Balkone/ Loggien, Umwehrungen und Geländer. Ein abweichendes Maß der Abstandsflächen gegenüber bestehenden Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Die Planung sieht eine der Lage angepasste, verdichtete Bebauung im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor. Ziel des Bebauungsplans ist die nachhaltige Deckung der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage in Monheim am Rhein. Durch die Zulässigkeit einer Unterschreitung der bauordnungsrechtlich zulässigen Abstandsflächen wird die Umsetzung eines Staffelgeschosses innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 im Rahmen der zulässigen baulichen Höhe vorbereitet. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept. Voraussetzung für diese städtebaulich gewünschte Baustruktur ist, dass unter anderem eine gute Belüftung und Besonnung der Räumlichkeiten gegeben ist, sodass insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen. Aufgrund der Ausrichtung der geplanten Gebäude ist eine ausreichende Besonnung auch mit abweichenden Abstandsflächen gegeben. Durch die südwestliche Ausrichtung des Plangebiets kann die Besonnung der Wohngebäude sichergestellt werden. Außerdem fördert die geplante offene Bauweise eine

effektive Durchlüftung des Areals, indem sie genügend Raum für die natürliche Luftzirkulation bietet. Diese planerischen Entscheidungen tragen maßgeblich zu einer hohen Wohn- und Arbeitsqualität bei.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird eine Lärmschutzwand mit abweichenden Abstandsflächen festgesetzt (siehe 6.8).

## **6.5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dem mit TGa festgesetzten Bereich zulässig. Dies erfolgt, um die bestehende Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberirdische Stellplätze außerdem nur in dem mit St festgesetzten Bereich zulässig. Dabei sind Garagen und Carports unzulässig. Ziel ist es, die oberirdischen Stellplätze an einer sinnvollen Stelle im Plangebiet explizit zu ermöglichen und dadurch ein geordnetes Siedlungsbild in Bezug auf den ruhenden Verkehr zu unterstützen.

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 gänzlich ausgeschlossen. Dies erfolgt aufgrund der begrenzten Fläche des allgemeinen Wohngebiets. Ziel der Planung ist es, die oberirdischen Flächen bestmöglich für die Erholung der Bewohnenden zur Verfügung zu stellen und begrünte Freibereiche zu errichten. Die explizite Ausschlussregelung für oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports gewährleistet, die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und die Ermöglichung einer ansprechenden Gestaltung der Umgebung.

Tiefgaragen und deren Zufahren (inkl. Rampen einschl. Einhausungen) sowie Treppenaufgänge und Lüftungseinrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die notwendigen Stellplätze für das Wohngebiet bereitstellen zu können.

## **6.6. Gemeinbedarfsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die Bestandssicherung der denkmalgeschützten Marienkapelle zu gewährleisten. Diese Maßnahme ermöglicht die Nutzung des Grundstücks für religiöse Zwecke und trägt zur Erhaltung des historischen Gebäudes bei. Sie sichert außerdem die langfristige Verfügbarkeit eines wichtigen kulturellen und sozialen Raums in der Stadt.

## **6.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Fläche für Gemeinbedarf ist eine mit dem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Die Belastung mit Geh-, Fahrrecht für Radfahrer und Leitungsrecht gewährleistet eine Durchwegung für die Allgemeinheit. Weiterhin ermöglicht es den Versorgungsträgern, notwendige Infrastrukturen zu gewährleisten, um die Funktionalität und Erreichbarkeit des Gebiets zu sichern.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten ist. Die Fläche dient der fußläufigen Erreichbarkeit des Wohngebietes und ermöglicht den Ver- und Entsorgungsträgern, die Funktionalität des Gebietes sicherzustellen.

## **6.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen z.B. in Form von Schallimmissionen so weit wie möglich zu vermeiden sind. Zur Beurteilung möglicher Belastungen durch Schallimmissionen wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sowie die mit der Planung einhergehenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und bewertet.

Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurden gemäß der geplanten Nutzung die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Für die Gemeinbedarfsfläche gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zur Bewertung. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für allgemeine Wohngebiete tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). In Mischgebieten sind die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die im Westen angrenzenden Außengastronomie-Nutzungen wurden gemäß der Ziffer 4 „Außengastronomie“ des Freizeitlärmerrlasses NRW [8] im Hinblick auf die genannten Immissionsrichtwerte bewertet. Demnach werden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten angestrebt. Zur Beurteilung der Schallimmissionen des Gewerbelärms aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

### Verkehrslärm im Plangebiet

Die Berechnungen für die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zeigen, im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die höchsten Verkehrslärmimmissionen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden hier tags um 9 dB überschritten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Westfassade der Bestandsbebauung tags um bis zu 8 dB und nachts um 11 dB über-

schritten. Auch an der vom Rhein und der Kapellenstraße abgewandten Fassade werden die Orientierungswerte tags um bis zu 3 dB und nachts um bis zu 7 dB überschritten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden die Orientierungswerte unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der Plangebäude) an den durch die Bestandsbebauung ungeschützten Nordfassaden der planungsrechtlich ermöglichten Gebäude zur Straße An d'r Kapell um bis zu 6 dB tags und 9 dB nachts überschritten. Nach Süden nehmen die Beurteilungspegel ab. Am südlichen Baufeld werden die angestrebten Orientierungswerte zum Tageszeitraum eingehalten und nachts um bis zu 5 dB überschritten.

Für Außenwohnbereiche kann städtebaulich eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) angestrebt werden, da im Mischgebiet auch gewohnt werden kann. Die Rechtsprechung legt zudem nahe, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche auch dann gegeben ist, wenn sie einem Dauerschallpegel von nicht mehr als 62 dB(A) ausgesetzt sind (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE). Dieser Wert wird als Schwelle betrachtet, bis zu der keine unzumutbare Störung der Kommunikation und Erholung zu erwarten sind. Aufgrund dessen sind keine Schallschutzmaßnahmen für das allgemeine Wohngebiet WA 2 zwingend erforderlich.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 sowie der Gemeinbedarfsfläche werden die genannten Orientierungswerte jedoch überschritten. Dies erfordert Schallschutzmaßnahmen. Um das bestehende Wohnhochhaus im WA 1 ausreichend zu schützen, wäre eine Lärmschutzwand notwendig. Dies ist allerdings nicht umsetzbar, da selbst eine 12 m hohe Lärmschutzwand nicht ausreichen würde, um die Orientierungswerte der DIN 18005 in den oberen Geschossen des achtgeschossigen Hochhauses einzuhalten. Solch eine Lärmschutzwand wäre an dieser Stelle unverhältnismäßig.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen hier nicht umsetzbar sind, sollten passive Maßnahmen erfolgen. Diese werden am Ende des Kapitels zusammenfassend dargestellt.

#### Verkehrslärm im Umfeld des Plangebiets

Mit Umsetzung des Vorhabens sind zudem Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld möglich und wurden daher in der schalltechnischen Untersuchung geprüft. Das allgemeine Wohngebiet WA 1 sowie die Gemeinbedarfsfläche sind bestehende Bebauungen. Hier ist daher nicht mit Mehrverkehr zu rechnen. Ausgehend vom allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist durch die Neuplanung Mehrverkehr zu erwarten. Aufgrund der Einbahnstraßenregelung der Straße An d'r Kapell verteilt sich der durch mit Umsetzung des Bebauungsplans verursachte Mehrverkehr gleichmäßig in Richtung Osten auf den Zielverkehr und Richtung Westen auf den Quellverkehr, mit einer erwarteten Zunahme von jeweils 96 Fahrten täglich. Es wird erwartet, dass sich dieser Zusatzverkehr auf der Krischerstraße und der Kapellenstraße gleichmäßig nach Norden und Süden verteilt, ohne dass signifikante Lärmpegelerhöhungen im Umfeld entstehen. Aus dem geringfügigen Mehrverkehr ergibt sich unter der zuvor genannten Annahme eine Lärmpegelerhöhung von lediglich 0,15 dB auf der Krischerstraße und auf der stärker befahrenen Kapellenstraße eine Erhöhung von lediglich 0,05 dB. Derart minimale Lärmpegelerhöhungen sind für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar.

### Gewerbelärm

Die Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms ausgehend von der Gastronomie An d'r Kapell 6 zeigen, dass die zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten für den Tageszeitraum eingehalten werden. Durch die Nutzung des Parkplatzes des Gastronomiebetriebs An d'r Kapell 6 kommt es jedoch im Nachtzeitraum sowohl zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete um bis zu 8 dB als auch der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen von nachts 60 dB(A) für allgemeine Wohngebiete um bis zu 16 dB. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden am Ende des Kapitels zusammenfassend für alle Lärmimmissionen beschrieben.

### Außengastronomie

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zeigen die Berechnungsergebnisse, dass der Immissionsrichtwert an allen betrachteten Immissionsorten tags und nachts eingehalten wird.

### Tiefgarage

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Tiefgarage vorgesehen und gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich möglich. Um die sachgerechte Umsetzung des Bebauungsplans nachzuweisen, wurden die mit einer Tiefgarage für Wohnnutzungen einhergehenden Schallimmissionen auf Grundlage des konkreten Planungskonzeptes untersucht. Zwar ist die Tiefgarage nicht als gewerbliche Anlage im Sinne der TA Lärm zu betrachten, da es jedoch für Tiefgaragen für Wohnnutzungen keine Vorgaben gibt, werden zur Beurteilung der Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hilfsweise herangezogen. Grundsätzlich ist eine Beschränkung unvermeidbarer schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß nach dem Stand der Technik anzustreben. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte im Umfeld des Plangebiets eingehalten. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird der angestrebte Immissionsrichtwert zum Tageszeitraum eingehalten. Nachts wurde eine Überschreitung von 5 dB festgestellt. Die untersuchte Tiefgarage ist im geschlossenen Bereich der Ein- und Ausfahrt an den Deckenflächen absorbierend zu verkleiden. Dies erfolgt, um zu einer Minderung der Emissionen der Tiefgarage beizutragen. Als Grundlage zur Definition der Anforderungen an die Überdachung und die absorbierende Auskleidung der Innenwände und der Deckenunterseite der Tiefgaragenrampe wird Bezug genommen auf die ZTV-Lsw 22 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2022). Mögliche Schallschutzmaßnahmen, die die Tiefgarage betreffen, sind im Zuge nachfolgender Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Zur Reduzierung der bestehenden Schallsituation sind aktive Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle grundsätzlich den passiven Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden vorzuziehen. Daher werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen aktive und passive

Lärmschutzmaßnahmen für die geplante, schutzbedürftige Wohnnutzung dargestellt. Die Maßnahmen, welche für den Bebauungsplan relevant sind, werden anschließend festgesetzt.

### **Aktiver Schallschutz**

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung können die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen durch die Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand sowie die Errichtung eines Carports mit geschlossenem Dach und angeschlossenen Rück- und Seitenwänden über der bestehenden Stellplatzanlage des Gewerbebetriebs entlang der Grundstücksgrenze des Gewerbebetriebs, welches an das Plangebiet angrenzt, angemessen reduziert werden. Dadurch können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch im Nachtzeitraum eingehalten und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Gleichzeitig kann dadurch sichergestellt werden, dass der Gewerbebetrieb keine schalltechnischen Einschränkungen durch die neue (Wohn-) Bebauung erfährt.

Um Gewerbelärmeinwirkungen des Gewerbebetriebs An d'r Kapell 6 zu minimieren ist daher im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist zwischen den Höhenpunkten h1 und h2 zwingend mit den festgesetzten Mindesthöhen zu errichten. Um die Immissionsrichtwerte einzuhalten, ist zusätzlich ein Carport mit geschlossenem Dach und angeschlossenen Rück- und Seitenwänden notwendig. Der Carport ist auf der Fläche des Gastronomiebetriebs An d'r Kapell 6 zu bauen. Daher ist eine Festsetzung innerhalb des Bebauungsplans nicht möglich. Entsprechend erforderliche Regelung sollen in Abstimmung mit dem Betroffenen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgen.

Die Festsetzung der Lärmschutzwand wurde entlang von drei Höhenpunkten gefasst. Entlang der Höhenpunkte h1 (mindestens 42,3 m ü. NHN) und h2 (mindestens 42,7 m ü. NHN) ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhenfestsetzungen an dieser Stelle versichern eine Gesamthöhe der Wand von 2,5 Metern, um eine ausreichende Minimierung des Lärms zu erreichen. Zwischenhöhen entlang der festgesetzten Höhenpunkte sind durch Interpolation zu ermitteln. Der Bereich setzt die Länge sowie Höhe der Lärmschutzwand fest, welche definitiv zu errichten ist, bei Installation des Carports im südlichen Anschluss an h2.

Sofern bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans keine verbindlichen Regelungen mit dem Nachbarn getroffen werden können, ist zum Schutz der (Wohn-) Bebauung als auch zum Schutz des Gewerbebetriebes eine höhere und längere Lärmschutzwand erforderlich. Entsprechend wird im Bebauungsplan für den Bereich zwischen den Höhenpunkten h1 und h2 auch eine maximal zulässige Höhe festgesetzt. Ergänzend erfolgt die Zulässigkeit einer Lärmschutzwand zwischen den Höhenpunkten h2 und h3. Die hier festgesetzten maximalen Höhen ermöglichen eine Lärmschutzwand von 3,5 m. Dies stellt sicher, dass eine Lärmschutzwand innerhalb des gesamten Verlaufs des angrenzenden Gewerbegrundstücks gebaut werden kann, wenn kein Carport ab dem Punkt h2 errichtet wird.

Aufgrund der Abhängigkeit von dem gewerbetreibenden Nachbargrundstück wird mit dieser Festsetzung eine Umsetzung des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sichergestellt. Damit ist eine Flexibilität in der Ausführung der aktiven Schallschutzmaßnahmen garantiert. Eine Errichtung der Wand zwischen den Punkten h1 und h2 mit der festgesetzten Mindesthöhe ist ver-

pflichtend, während eine Weiterführung der Wand am Punkt h2 nur notwendig ist, wenn der Carport auf der Fläche des Gastronomiebetriebs nicht gebaut wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a darf die festgesetzte Lärmschutzwand ohne seitlichen Grenzabstand zum Flurstück 731 der Flur 12 Gemarkung Monheim errichtet werden. Aufgrund der gegebenen schalltechnischen Verhältnisse und dem Bedarf an einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 Metern, können die an dieser Stelle normalerweise geforderten Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Errichtung der Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze ist erforderlich, um einen effektiven Schutz gegen den angrenzenden Gewerbelärm zu gewährleisten und so die Wohnqualität im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sicherzustellen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 befand sich an der Stelle der geplanten Lärmschutzwand ein Gebäude sowie angrenzende Garagen des Garagenhofs. Die geplante Lärmschutzwand wird mit den abweichenden Abstandsflächen eine Belüftung sowie Besonnung des Nachbargrundstücks nicht weiter beeinträchtigen. Durch die Abweichung der Abstandsflächen werden daher keine Beeinträchtigungen für das Nachbargrundstück hervorgerufen. Diese Festsetzung trägt somit wesentlich zur Sicherstellung eines gesunden Wohnumfelds und zur Einhaltung der Lärmschutzanforderungen bei.

**Passiver Schallschutz**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 erfüllen. Im Bebauungsplan werden demnach dB-scharf die maßgeblichen Außenlärmpegel als Isophonenlinien zeichnerisch festgesetzt. Hierfür wurden in der schalltechnischen Untersuchung die maximalen Außenlärmpegel für den Tages- und Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung für alle Geschosse für eine Betrachtung des schlechtesten Falls (Worst-Case-Betrachtung) ermittelt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus den um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegeln und stellen den Bemessungswert für den baulichen Schallschutz dar.

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile ergibt sich aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem Korrekturwert. Der Korrekturwert gibt Aufschluss über den maximal zulässigen Innenraumpegel in Abhängigkeit von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes. Der Korrekturwert stellt sich in Abhängigkeit zur Raumart und gemäß DIN 4109 entsprechend dar:

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unter-	Für Büroräume und Ähnliches
---	---	-----------------------------

	richtungsräume und Ähnliches	
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La - 30	La - 35

Die konkreten Anforderungen sind innerhalb eines Schallschutznachweises gemäß DIN 4109 gesondert zu ermitteln.

### Lüftungseinrichtungen

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämpfte Lüftungen zum Schutz der Nachtruhe. Aufgrund der heute vorhandenen, aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d. h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster, durchgeführt werden. Für Schlafräume kann nachts aber keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine schallgedämpfte Lüftungsanlage für alle Schlafräume an Fassaden mit Beurteilungspegeln >45 dB(A) im Nachtzeitraum vorzusehen ist. Die Festsetzung betrifft das gesamte Plangebiet, da die Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets im Nachtzeitraum 45 dB(A) überschreiten.

### Ausnahmen

Da im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine freie Schallausbreitung für die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung in einigen Bereichen (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß ausreichend. Des Weiteren sind gemäß schalltechnischer Untersuchung an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen. Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigen jedoch den jeweils höchsten anzunehmenden Beurteilungspegel im lärmintensivsten Geschoss bei freier Schallausbreitung. Daher wird festgesetzt, dass von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden darf, soweit im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018) bzw. ein geringer Beurteilungspegel vorliegt und somit geringere Anforderungen ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies betrifft die passiven Schallschutzmaßnahmen zum erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile und das Erfordernis von Schalldämmlüftern für Schlafräume.

## **6.9. Verkehrsflächen**

### Straßenverkehrsflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind keine neuen Erschließungsstraßen geplant. Die Haupterschließung verläuft über die Straße An d'r Kapell und wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin sind Teile der Kapellenstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans und werden ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der Verkehrsflächen ergibt sich aus der Bestandssituation und wird nicht verändert.

#### Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Kapellenstraße ist ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Schutz und der Erhaltung der denkmalgeschützten Marienkapelle sowie der Sicherung ihrer historischen Umgebung. Dies fördert die Bewahrung des historischen Erscheinungsbildes, die Bausubstanz vor verkehrsbedingten Erschütterungen zu schützen und die Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger, zu erhöhen. Zudem fördert sie ein ruhiges und angenehmes Umfeld, das für die Aufwertung des Ortes und die Steigerung der touristischen Attraktivität unerlässlich ist.

Bei Ausfahrten sind gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06, die Sichtfelder zu beachten.

### **6.10. Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten zu verpflanzen. Abgängige Pflanzen sind artgleich und in der festgesetzten Pflanzgröße spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Diese Festsetzung fördert einen nachhaltigen Umgang mit den Grünflächen sowie für langfristige Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereichs.

#### Begrünung von unbebauten Flächen

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes und aus stadtoökologischen Gründen sind eine starke Durchbegrünung im Bebauungsplangebiet und die Begrünung baulicher Anlagen vorgesehen und dezidiert festgesetzt. Gerade im innerstädtischen Bereich hat dies großen Einfluss auf das örtliche Stadtklima, die Lufthygiene und die Aufenthaltsqualität im Gebiet.

Entsprechend sind die unbebauten Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Gehölzen, geschnittenen Hecken (-kuben), Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Rasen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, anzulegen und zu unterhalten. Hierdurch kann einer nicht notwendigen Versiegelung des Bodens entgegengewirkt und die Entstehung eines grünen Quartiers unterstützt werden. Die Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke beeinflusst das Mikroklima positiv, ein wasseraufnahmefähiger Boden wirkt sich günstig auf die Leistungsfähigkeit und gewässerökologische Verträglichkeit der Niederschlagswasserentsorgung sowie die Grundwasserneubildung aus.

#### Begrünung von Tiefgaragen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind Tiefgaragen, ausgenommen der Flächen von zulässigen baulichen Anlagen (hierunter auch Terrassen, Wege, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen), mit einer mindestens 0,6 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu überdecken und zu begrünen. Dies verbessert das Mikroklima und ist unter den Gesichtspunkten eines optimierten Wasserhaushaltes (Rückhaltung von Niederschlagswasser) als positiver Einfluss auf die Belange von Natur und Landschaft zu verstehen. Die Substratstärke ist so gewählt, dass insgesamt ein gesundes Pflanzenwachstum möglich ist. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bäume ausreichend Bodensubstrat auch für die zukünftige Entwicklung zur Verfügung haben und eine entsprechende langjährige Erhaltung gesichert ist. Außerdem wird dadurch die Begrünung des Quartiers gefördert.

### Begrünung von Dächern

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Flachdächer (<15°) von Hauptgebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer mindestens 0,3 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten, soweit sie, gemäß anderer Festsetzungen, auf der Dachfläche zulässig sind. Dabei dürfen Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie errichtet werden, nicht von der Begrünung ausgenommen werden. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen stellen sicher, dass die Wasserspeicherfähigkeit der Flächen unterstützt wird. Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers sowie ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Zudem leisten die Maßnahmen einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Qualität und zum Mikroklima.

### Private Gärten/Grundstücke

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzqualität für die Baumpflanzung wird wie folgt beschrieben: Hochstamm 3-mal verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang: 20-25 cm. Diese Festsetzung verbessert das Mikroklima, trägt zur Attraktivität des Wohngebiets bei und sichert langfristig begrünte Freiflächen. Durch die präzisen Qualitätskriterien für die Baumpflanzung wird eine nachhaltige und langfristige Begrünung sichergestellt. Es wird eine Pflanzliste festgesetzt, um eine Vielfalt in den anzupflanzenden Bäumen unter Berücksichtigung der standörtlichen Voraussetzungen zu gewährleisten.

## **6.11. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei werden die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauli-

ches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

### Dächer

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 wurde auf die Festsetzung der Dachform verzichtet, da dies der Bereich der Bestandsbebauung ist und eine Festsetzung daher nicht notwendig ist, um den Bestand zu erhalten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird im nördlichen Baufeld die Dachform des Satteldachs (SD) festgesetzt. Dies erfolgt, um der Altstadtsatzung der Stadt Monheim am Rhein entsprechend das optische Erscheinungsbild der Altstadt im Neubau aufzugreifen. In den restlichen Baufeldern innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA 2) sind Flachdächer (FD) festgesetzt. Diese entsprechen dem städtebaulichen Konzept und ermöglichen das optimale Ausschöpfen von zur Verfügung stehender Flächenpotentiale.

Die Festsetzung, dass Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 15° auszuführen sind, erfolgt, um eine städtebauliche Einheitlichkeit zu fördern und eine Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

### Fassadengestaltung

Die Festsetzung zur aufeinander abgestimmten Gestaltung aneinandergrenzender Doppelhäuser und Hausgruppen wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um ein geordnetes und zusammengehöriges Erscheinungsbild vorzubereiten. Die Außenwandflächen der aneinandergrenzenden Doppelhaushälften sind in einheitlicher Material- und Farbgebung auszuführen.

### Fassadenbreite

Die Altstadtsatzung setzt bei Neubauten eine Fassadenbreite fest. Giebelseitig sind maximal 8 m zugelassen. Von dieser Festsetzung wurde in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde abgewichen. Das betroffene Baufeld misst giebelseitig 14 m. Die Abweichung wurde getroffen, um dem städtebaulichen Konzept zu folgen und den Anforderungen an ein sinnvoll nutzbares Bauvolumen gerecht zu werden. Durch einen 8 m breiten Versprung am giebelseitigen Gebäudeteil wird optisch dem Charakter der Altstadtsatzung entsprochen, indem eine harmonische Gliederung und ein traditionelles Erscheinungsbild erzielt werden.

### Dachgestaltung

Darüber hinaus ist auch die Dachgestaltung aneinandergrenzender Doppel- und Reihenhäuser in Form, Neigung, Eindeckung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Dies verfolgt ebenfalls das Ziel des geordneten und zusammengehörigen Erscheinungsbildes. Davon ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Gründächer (extensive oder intensive Dachbegrünung). Dabei ist die Verwendung glasierter oder glänzender Dacheindeckungen (z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Dachplatten) unzulässig, um mögliche Reflexionen zu vermeiden und eine Eingliederung in die Umgebung zu ermöglichen.

Die Festsetzung, dass Dachaufbauten und Gauben bis zu einer Gesamtlänge von  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge zulässig sind, ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung von Dachflächen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass Dachaufbauten und Gauben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Gesamtlänge des Gebäudes stehen. Dies ist für die Charakteristik des Ortsbildes und eine homogene Gestaltung der Dachlandschaft von Bedeutung.

### Einfriedungen

Die Festsetzung bezüglich Unzulässigkeit von Einfriedungen in Form von Mauern und sicht- undurchlässigen Zäunen zielt darauf ab, die Offenheit und Einheitlichkeit im städtischen Umfeld zu fördern. Die Ausnahme für Terrassentrennwände mit einer begrenzten Länge von maximal 3,0 m ermöglicht eine gewisse Privatsphäre, ohne die Gesamtästhetik zu beeinträchtigen. Die festgelegten Einfriedungshöhen berücksichtigen den Schutz der Privatsphäre, während sie gleichzeitig den städtebaulichen Kontext berücksichtigen. Höhen von 1,20 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie 1,80 m an den übrigen Grundstücksgrenzen und zwischen privaten Gärten tragen zur Aufrechterhaltung eines ausgewogenen Verhältnisses bei.

### Stellplätze für bewegliche Abfalleimer

Um ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild zu unterstützen, sind Standorte für bewegliche Abfallbehälter durch Sichtschutz in Form von Rankerüsten mit geeigneter Bepflanzung oder durch Hecken allseitig einzugrünen. Alternativ können die Abfallbehälter in einer der Fassadenfarbe des Hauptgebäudes entsprechenden Farbgebung eingehaust werden.

## **6.12. Nachrichtliche Übernahmen**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal. Die Marienkapelle ist ein eingetragenes Denkmal der Stadt Monheim am Rhein.

## **6.13. Hinweise**

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information der Bauherren und Bauaufsichtsbehörde. Hiermit soll u.a. den allgemeinen Anforderungen an städtebauliche Belange, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Natur- und Artenschutzes sowie des Bodenschutzes Rechnung getragen werden.

Es wurden Hinweise zur Altstadtsatzung, zur Artenschutzprüfung, zu Kampfmitteln, zum Bodenschutz, zu geologischen Gegebenheiten sowie zum Hochwasser durch Starkregen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1. 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. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Rahmen der Bauleitplanung dennoch betrachtet und berücksichtigt.

### **7.1.1. Schutzgut Mensch**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind vornehmlich auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen sowie Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt zurückzuführen. Darüber hinaus ist die Freizeit- und Erholungseignung eines Gebietes ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch.

Im Bebauungsplan sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass unter anderem schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. Dabei gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten, jedoch wirken bereits auf die Bestandsstrukturen, die das Plangebiet umgeben, Verkehrsimmissionen ein. Diese werden durch die Neuplanung nicht erheblich zunehmen, da die Fläche zuvor durch einen offenen Garagenhof genutzt wurde.

#### Lärm, Licht und Geruch

Durch den mittelbar umliegenden Straßenverkehr werden Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen, die sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, verursacht. Die bestehenden Licht- und Geruchsemissionen entsprechen für einen Standort in innerstädtischer Lage üblichen Immissionen. Etwaige unverhältnismäßige Auswirkungen auf das Plangebiet konnten nicht festgestellt werden. Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Gegenüber den Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm können durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans (s. Kapitel 6.8.), Maßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet sichergestellt werden. Relevante planbedingte Auswirkungen auf die Umgebung ergeben sich mit Umsetzung des Bebauungsplans nicht.

#### Freizeit und Erholung

Eine Freizeit- und Erholungseignung ist gegenwärtig im Bereich der Neuplanung im WA 2 nicht gegeben. Durch die Realisierung von Wohnen wird diese verbessert, da private Freiflächen entstehen, welche zu der Erholungsfunktion des Plangebiets positiv beitragen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet mit der Nähe zum Rhein und der angrenzenden Altstadt der Stadt Monheim am Rhein ist die Freizeit- und Erholungseignung für den Menschen als positiv hervorzuheben. Im Norden des Geltungsbereichs wird der Bestand in seiner jetzigen Nutzung lediglich gesichert. Die Bedeutung der Marienkapelle bleibt erhalten und die Freizeit- und Erholungsfunktion der Freiflächen im WA 1 wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht beeinflusst.

#### Verkehr

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist als gering einzustufen. Im Bereich der Bestandsbebauung im Norden des Plangebietes ist mit keinem planungsbedingten erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Süden des Plangebietes im Bereich der Neuplanung wird ein Großteil der Fläche bereits als Verkehrsfläche in Form eines Garagenhofes genutzt. Die zu verwirklichende Wohnbebauung wird voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die zusätzlichen Immissionen durch die Tiefgaragenzufahrt sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen als plangebietsverträglich einzustufen.

### **7.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Für das Bebauungsplanverfahren liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe 1 vor. Die ASP wurde durchgeführt, um festzustellen, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden.

In der Vorprüfung wurde untersucht, ob planungsrelevante Arten des Messtischblattes 4807 und 4907 vorkommen könnten. Dazu wurde die Liste der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten der Messtischblattquadranten mit den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensraumtypen abgeglichen und eingegrenzt.

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 11.03.2024 wurde das Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung auf ein mögliches Vorkommen von (planungsrelevanten) Tierarten untersucht. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Begehung konnten keine planungsrelevanten Arten bzw. Indizien im Gebiet nachgewiesen werden.

Es konnte nur ein Vorkommen von Vögeln aus der Gruppe der „Allerweltsarten“ beobachtet bzw. verhört werden. Hinsichtlich der Grünstrukturen im Plangebiet konnten im Rahmen der Ortsbegehung keine Höhlen oder Spalten nachgewiesen werden, die als potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für (planungsrelevante) Arten dienen könnten.

Im Fall einer Betroffenheit dieser Arten liegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vor, da die lokale Population nicht erheblich gestört wird und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Da diese Tiere in der Regel eine gute Anpassungsfähigkeit haben und in der näheren Umgebung des Plangebietes geeignete Ausweichhabitate gegeben sind, kann bei Einhaltung der Rodungszeiten das Eintreten von Verbotstatbeständen für den Bereich der Gehölze ausgeschlossen werden.

Während der Begehungen des Plangebietes konnten keine konkreten Hinweise, wie Kot- oder Fraßspuren dokumentiert werden, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen hindeuten. Hinsichtlich der Gebäudestrukturen im Plangebiet ist eine Quartiernutzung durch Fledermäuse nicht in Gänze auszuschließen. Dies beschränkt sich jedoch auf die Einflugmöglichkeiten im Bereich des Kapellenturms und auf möglicherweise fehlende bzw. lose Ziegel an der Fassade des Mehrfamilienhauses im Norden des Plangebietes. Da diese Gebäude jedoch nicht vom geplanten Eingriff im Rahmen des Bebauungsplans betroffen sind, werden hier keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Fledermäuse erwartet. Das Plangebiet obliegt keine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat. Zudem sind aufgrund angrenzender Gärten in der Umgebung des Plangebietes weiterhin ausreichend Jagdmöglichkeiten vorhanden. Insgesamt

ist für die Artengruppe der Fledermäuse keine erhebliche Beeinträchtigung im Rahmen des Vorhabens zu erwarten. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse kann ausgeschlossen werden.

Weiterhin ist für die Gruppe der Säugetiere in den Messtischblattquadranten der Europäische Biber (*Castor fiber*) gelistet. Ein Vorkommen der Art am Rheinufer nördlich des Plangebietes kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden, jedoch ist dieser Bereich nicht vom Bauvorhaben betroffen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Für die Messtischblattquadranten des Plangebietes werden drei Amphibienarten gelistet. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen von Amphibien erfasst werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG können für die Artengruppe der Amphibien ausgeschlossen werden.

Für die Messtischblattquadranten des Plangebietes wird die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) aus der Gruppe der Reptilien gelistet. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien erfasst werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG können für die Artengruppe der Reptilien aufgrund ungeeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Für die Messtischblattquadranten ist der Nachkerzen-Schwärmer (*Proserpinus proserpina*) gelistet. Bei der Begehung des Plangebietes konnten häufig besiedelten Pflanzen nicht kartiert werden. Des Weiteren sind die Habitatstrukturen im Plangebiet nicht vorzufinden, weshalb ein Vorkommen der Art im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die Artengruppe der Schmetterlinge nicht ausgelöst.

Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden folgende generelle Maßnahmen formuliert:

Verbindliche Maßnahmen sind:

- Beschränkung des Zeitraums für Rodungsarbeiten und Baumfällungen vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres. Dabei zählt auch das Entfernen von Gebüsch zu Rodungsarbeiten. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Empfohlene Maßnahmen sind:

- Um Vogelschlag zu vermeiden, wird empfohlen, größere Glasfronten vogelgerecht zu gestalten. Dies betrifft insbesondere Fassaden mit vielen Fenstern oder großen Glasflächen, die nahe an Gehölzen liegen. Die Gestaltung soll den Schutz der Vögel sicherstellen und das Risiko von Vogelschlag minimieren.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01. März bis 30. September eines Jahres zu vermeiden.

- Beleuchtung des Plangebiets ist zu minimieren. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Es wird empfohlen, die Beleuchtung mit LED-Beleuchtung mit warmweißer Lichtfarbe (bis 2.700 Kelvin) zu versehen.

Bei Durchführung der Planung und unter Berücksichtigung der von der ASP 1 vorgeschlagenen verbindlichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

### 7.1.3. Schutzgut Boden / Flächenverbrauch

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt, um den Baugrund zu analysieren und die Versickerungsfähigkeit des Bodens festzustellen. Anhand von repräsentativen Bodenproben wurde der Boden hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit untersucht.

Bei den Rammkernbohrungen wurde eine Oberflächenbefestigung mit unterlagernden Auffüllungen bis 1,20 m festgestellt. Darunter befinden sich Auffüllungen aus umgelagertem Boden, der hauptsächlich aus kiesigem Sand mit etwas Schluff besteht. Bei weiteren Bohrungen wurde unter einem Oberboden, der teilweise mit Fremdstoffen wie Ziegeln und Kohle durchsetzt war, eine natürliche, bindige Schicht aus Schluff mit einigen feinsandigen und tonigen Bestandteilen bis zu einer Tiefe von jeweils 1,30 Metern unter der Geländeoberfläche festgestellt. In tieferen Schichten bis zu einer Tiefe von 5,0 Metern und darüber hinaus sind die Ablagerungen der Rhein-Terrassen vorhanden. Diese bestehen aus leicht kiesigem Sand, der anfangs einen geringen Anteil an Schluff aufweist und mitteldicht gelagert ist. In einer Tiefe von etwa 3,0 Metern wurde unter der Geländeoberfläche ein erhöhter Grundwasserstand in den Ablagerungen der Rhein-Terrassen festgestellt. Dies ist auf den Wasserstand des Rheins und die Herbst-/Winter-Witterungsbedingungen von 2023 zurückzuführen. Das Bau- feld ist durch technische Schutzmaßnahmen vor einer Überflutung durch Hochwasser bis zur Bemessungsgrenze der Schutzeinrichtungen geschützt.

	Versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	Unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	Unversiegelte Fläche in %
Bestand	1521 m <sup>2</sup>	905 m <sup>2</sup>	37 %
Neuplanung	1676 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	31 %

Tabelle 1: Anteil versiegelter Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits vollständig durch menschliche Aktivitäten geprägt. Daher ist der Eingriff in den Boden durch die Planung als gering einzuschätzen. Der derzeitige Anteil unversiegelter Flächen beträgt etwa 37 % (siehe Tabelle 1). Durch die

Neuplanung reduziert sich dieser Anteil nur geringfügig auf etwa 31 %. Trotz dieser geringen Reduzierung wird der Umgang mit dem Boden als schonend betrachtet, da die zusätzliche Versiegelung im Verhältnis zum neu geschaffenen Wohnraum sehr klein ist. Die Planung entspricht somit dem Grundsatz eines behutsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB und ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB zu bewerten. Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind keine Eintragungen für das Grundstück bekannt.

#### **7.1.4. Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine dauerhaften oder temporären Oberflächengewässer, auch befindet sich das Plangebiet nicht in einer festgesetzten oder geplanten Wasserschutzzone. Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes der Bezirksregierung Köln und Düsseldorf.

Der Boden-Wasserhaushalt ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits stark eingeschränkt. Insgesamt wird im südlichen Bereich des Plangebiets (WA 2) der Versiegelungsgrad geringfügig zunehmen.

Bei einer Durchführung der Planung sind geringfügig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **7.1.5. Schutzgut Luft und Klima**

In der Klimatopkarte des LANUV wird das Plangebiet dem Vorstadtklima zugeordnet. In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet sind durch das Rheinufer und den Rhein das Freilandklima und das Gewässer- / Seeklima zugeordnet.

Die klimatischen Rahmenbedingungen sind aufgrund der Lage inmitten des verdichteten Siedlungskernes und des geringen Grünflächenanteils als stark vorbelastet einzustufen. Dies ist vor allem auf den teils hohen Versiegelungsgrad sowie den damit verbunden hohen Oberflächenabfluss zurückzuführen. Das Plangebiet besitzt nur eine eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktion. Die lufthygienische Situation wird durch den Straßenverkehr sowie durch die Hintergrundbelastung durch Gewerbe- und Industriebetriebe nördlich des Plangebiets bestimmt.

Das Gebiet liegt in einem Siedlungskern und zeichnet sich durch hohe Versiegelungsanteile aus. Die umgebenden Straßenverkehrsflächen führen außerdem zu einem hohen Verkehrsaufkommen. Das Plangebiet hat innerhalb des Siedlungsbereichs bereits im Bestand eine geringe Luftaustauschfunktion. Durch die Planung ergeben sich keine negativen Änderungen der Luftreinhaltebahnen. Im Rahmen der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

#### **7.1.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Marienkapelle im Nordwesten des Plangebiets steht unter Denkmalschutz. Sie befindet sich am Ufer des Rheins und ist der Heiligen Maria gewidmet. Die Geschichte der Kapelle und

ihre historische Architektur machen sie zu einem wichtigen kulturellen Standort der Stadt Monheim am Rhein.

Um die herausstechende Lage der Marienkapelle sowie die künstlerische und architektonische Wirkung der Kapelle zu bewahren, soll die Umgebung dieses Denkmals auch im Fall einer Nachverdichtung im Umfeld freigehalten werden. Die Sichtbezüge von Norden, Süden und der Rheinseite aus sind elementarer Bestandteil des historischen Ensembles. Durch die Durchführung der Planung wird die Kapelle planungsrechtlich geschützt.

#### **7.1.7. Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild**

Das Plangebiet liegt im geplanten Innenbereich der Stadt Monheim am Rhein. Entsprechende hohe Versiegelungsraten, Wohn- und Grünstrukturen der Siedlungsbiotope prägen den Raum. Durch den Bebauungsplan wird keine erhebliche Veränderung dieses durch Wohnbebauung geprägten Bereichs vorbereitet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild ist nicht zu befürchten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der nördliche Bereich des Bebauungsplans unverändert bleibt und die Umgebung der Marienkapelle definiert, um den Charakter des Denkmals zu schützen. Die geplante Architektur im Süden des Geltungsbereichs im Bereich der Neuplanung fügt sich in ihrer Höhe und Kubatur in die Umgebung ein. Durch die Neuplanung im Süden des Plangebiets, wird das Ortsbild voraussichtlich verbessert, da der vorherige Garagenhof durch die geplante Wohnbebauung aufgewertet wird. Gleichzeitig entfällt die private Grünfläche im Süden des Plangebiets. Diese hatte jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild, da es als private Fläche von Bebauung umrahmt wurde und daher kein Bild in die Öffentlichkeit erzeugt hat.

#### **7.1.8. Wechselwirkungen**

Durch den Bebauungsplan werden zum aktuellen Kenntnisstand keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind. Folglich kann das Vorhaben zum aktuellen Stand als umweltverträglich eingeschätzt werden.

### **7.2. Anderweitige Planungsvarianten**

Bei dem Vorhaben handelt es sich einerseits um eine städtebauliche Nachverdichtung des Siedlungsbestands im Bereich eines bestehenden Garagenhofs an der Straße An d'r Kapell, andererseits wird der Bestand im Bereich zwischen der Kapellenstraße und der Straße An d'r Kapell durch das Vorhaben gesichert.

Im Bereich der Bestandssicherung kann als Planungsvariante lediglich der Bereich der Neuplanung betrachtet werden. Die würde nur für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gelten, da die Gemeinbedarfsfläche die denkmalgeschützte Marienkapelle einschließt. Aufgrund des Bestandsschutzes ist die Beibehaltung des Status Quo in diesem Fall daher angemessen. Für den Bereich der Neuplanung ist eine Bebauung mit Einzelhäusern denkbar. Dies würde dem Bedarf an Wohnraum zwar entsprechen, aber weniger Wohneinheiten schaffen als die geplanten Geschosswohnungsbauten. Als weitere Planungsvariante kann die Nutzung des Ge-

biets als Freifläche oder Spielfläche betrachtet werden. Dies würde dem akuten Wohnungsraumbedarf jedoch nicht entgegenwirken.

Im Sinne der Wohnraumversorgung und „Innen- vor Außenentwicklung“ wurde sich mit der geplanten Bebauung für eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks entschieden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### Entwässerung

Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Da das Grundstück bereits vor dem Stichtag versiegelt war, ist eine Versickerung vor Ort rechtlich nicht erforderlich. Hinzu kommt, dass das Plangebiet nach der vorliegenden Planung auch in Zukunft weitestgehend versiegelt sein wird.

Die Bodenuntersuchung zeigt bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens einen  $k_f$  (korr.) Wert von  $2,0 \times 10^{-4}$  [m/sec.]. Der Durchlässigkeitskoeffizient liegt innerhalb der empfohlenen Bandbreite. Die Bodenzusammensetzung ist jedoch aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung sowie der vorhandenen Fremdbestandteile nicht für eine direkte Versickerung geeignet. Bei der Dimensionierung der öffentlichen Kanalisation ist das Grundstück südlich der Straße An d'r Kapell vollversiegelt außerdem mit  $2.135 \text{ m}^2$  berücksichtigt. Das gesamte Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und der befestigten Fläche ist somit der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das Schmutzwasser der geplanten Gebäude wird mittels einer Sammelleitung, die teilweise durch die Tiefgarage verläuft, zum Mischwasserrevisionsschacht geleitet werden. Von dort aus erfolgt die Weiterleitung über äußere Grundleitungen zur bestehenden Hausanschlussleitung, an die es über einen neu installierten Revisionsschacht angeschlossen wird. Um den Zustand des bestehenden Hausanschlusskanals sicherzustellen, ist eine Untersuchung mittels Kamerabefahrung erforderlich.

Mit den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und der Überbauung der Grundstücke können einige Maßnahmen zur Regenrückhaltung geleistet werden. So ist z.B. vorgesehen, die Tiefgaragendecke im Plangebiet sowie die Dächer der neu geplanten Gebäude intensiv zu begrünen, sodass durch das Retentionsvermögen der Dachflächenbegrünung ein positiver Beitrag in Bezug auf die Auslastung des Kanalnetzes zu erwarten ist.

### Löschwasser

Das Verbandswasserwerk Langenfeld Monheim GmbH & Co. KG bestätigt, dass im Bereich des Bebauungsplanes eine Feuerlöschwassermenge von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  für den Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

## 9. Verfahren

Der Bebauungsplan 169M „Marienkapelle“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, da er dazu dient, eine derzeit untergenutzte innerstädtische Fläche einer weitergehenden wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten als i. S. des § 1a Abs. 3 S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Verfahren umfassend berücksichtigt und in die Planung eingestellt. Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr hat am 23.03.2023 die Aufstellung beschlossen und am 29.02.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.04.2024 bis 17.05.2024. Ferner fand am 16.04.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Bürgerschaftsabends statt.

## 10. Flächenbilanz

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:

Wohnbaufläche	ca. 5.250 m <sup>2</sup>	ca. 68 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.830 m <sup>2</sup>	ca. 23 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 670 m <sup>2</sup>	ca. 9 %
Geltungsbereich	ca. 7.750 m <sup>2</sup>	100 %

## 11. Auswirkungen

### 11.1. Städtebauliche Auswirkungen

Ziel der Planung ist einerseits die Schaffung von neuem Wohnraum für die Stadt Monheim am Rhein und andererseits die Sicherung des städtebaulichen Umfelds der denkmalgeschützten Marienkapelle durch eine Bestandssicherung. Durch die Neuplanung südlich der Straße

An d'r Kapell wird es zu einer städtebaulichen Verdichtung des (Wohn-) Gebietes kommen. Die Planung führt insgesamt zu einer oberirdischen Entsiegelung von Flächen, da der derzeitige Garagenhof durch die neu geplante Bebauung entsiegelt wird und die neuen Gebäude mehr oberirdische Freiflächen und private Grünflächen für die Bewohnenden zulassen.

## **11.2. Kosten**

Anfallende Kosten durch die Umsetzung des Vorhabens gehen nicht direkt zu Lasten der Stadt Monheim am Rhein, sondern zu Lasten des Projektentwicklers.