



MONHEIM AM RHEIN

---

# **Bebauungsplan 73B(b) „Wolfhagener Straße“**

## **Begründungsentwurf**

Stand: Januar 2025

## **Inhalt**

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Abgrenzung des Plangebiets 73B(b)</b>	<b>5</b>
<b>3. Städtebauliche Situation</b>	<b>7</b>
3.1. Baustruktur	7
3.2. Natur und Landschaft	8
3.3. Nutzungsstruktur	8
3.4. Sozialstruktur	9
3.5. Infrastruktur	9
3.6. Verkehr	10
<b>4. Bestehendes Planungsrecht</b>	<b>11</b>
4.1. Regionalplan	11
4.2. Landschaftsplan	11
4.3. Flächennutzungsplan	12
4.4. Bebauungspläne	12
4.5. Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete des Rheins)	13
4.6. Starkregen	13
4.7. Schutzgebiete/Boden	14
<b>5. Planungskonzept</b>	<b>15</b>
5.1. Gutachterverfahren/Rahmenkonzept	15
5.2. Qualifizierungsverfahren	15
5.3. Städtebaulicher Entwurf – Baufeld 4	15
5.4. Natur und Landschaft	17
5.5. Verkehrliche Erschließung/ruhender Verkehr	17
5.6. Ver- und Entsorgung	21
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>22</b>
6.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans	22
6.2. Art der baulichen Nutzung	22
6.3. Maß der baulichen Nutzung	23
6.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	27
6.5. Verkehrsflächen	28
6.6. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	28
6.7. Nebenanlagen	29
6.8. Fläche für Versorgungsanlagen	30
6.9. Flächen für die Landwirtschaft	31
6.10. Grünflächen	31

6.11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
6.12.	Bedingte Festsetzungen	36
6.13.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	36
6.13.1.	Aktive Schallschutzmaßnahmen	37
6.13.2.	Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm	37
6.13.3.	Passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm	39
6.14.	Örtliche Bauvorschriften	41
6.15.	Nachrichtliche Übernahmen	43
6.16.	Hinweise	44
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>45</b>
<b>8.</b>	<b>Abwägung</b>	<b>46</b>
<b>9.</b>	<b>Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</b>	<b>51</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>52</b>
10.1.	Umweltauswirkungen	52
10.2.	Kosten	58

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

Die Flächenreserven für den Wohnungsbau sind in der Stadt Monheim am Rhein weitgehend erschöpft. In den vergangenen Jahren ist durch die positive wirtschaftliche Entwicklung und den Ausbau der sozialen Infrastruktur ein deutlicher Wanderungsdruck auf die Stadt zu spüren. Die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken und (bezahlbarem) Wohnraum für junge Familien, kann kaum befriedigt werden.

Bei dem Entwicklungsgebiet am Hasholzer Grund Süd / Wolfhagener Straße im Baumberger Osten handelt es sich um eine der letzten Entwicklungsflächen im Außenbereich der Stadt Monheim am Rhein. Durch die ideale Lage in der Nähe des Siedlungsrandes, mit nahe gelegenen Naherholungsflächen, der bestehenden guten Verkehrsanbindung und der vorhandenen Infrastruktur in der Umgebung, stellt sich das Gebiet als besonders geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung dar. Insbesondere die Nähe zu Düsseldorf und die sehr gute verkehrliche Anbindung schaffen ideale Ausgangsbedingungen für die Wohnraumentwicklung.

Bereits mit der 54. Änderung des Regionalplanes (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurde die Ortsrandlage im Baumberger Osten als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, um auf Ebene der Bauleitplanung die Siedlungsflächenentwicklung in Monheim am Rhein optimieren zu können. Im Jahre 2008 wurde ein Gutachterverfahren für die Ortsrandlage durchgeführt und schließlich 2016/2017 ein Rahmenkonzept für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Flächen erarbeitet. Dieses sieht die abschnittsweise Umsetzung der Gesamtfläche in vier Baufeldern vor.

Für die Entwicklung des ersten Baufeldes (entlang der Europaallee, nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplan 71B „Hasholzer Grund“) wurden im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monheim am Rhein auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und schließlich mit dem Bebauungsplan 63B „Am Waldbeerenberg“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnraumentwicklung geschaffen. Das Planungsrecht für das zweite Baufeld wurde durch den Bebauungsplan 71B „Hasholzer Grund“ im Jahr 2018 geschaffen. Das Baufelder sind bereits realisiert und bezogen.

Mit dem bislang durchgeführten Verfahren des Bebauungsplans 73B „Hasholzer Grund Süd“ wurde die Umsetzung des Rahmenkonzeptes fortgeführt, um der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage in der Stadt Monheim am Rhein, insbesondere im Stadtteil Baumberg, Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan sollte ursprünglich die Bauabschnitte drei und vier entlang der Europaallee planungsrechtlich ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 73B „Hasholzer Grund Süd“ wurde am 28.11.2019 im Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr beschlossen. Vom 10.08.2022 bis zum 09.09.2022 fanden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden statt. Die Offenlage wurde vom 08.12.2022 bis einschließlich 12.01.2023 durchgeführt.

Aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse und einer Grundstücksteilung im Plangebiet des Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund“ wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses in die beiden Teilgebiete 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“ und 73B(b) „Wolfhagener Straße“ am 11.11.2024 in der Verwaltungskonferenz vorberaten und am 21.11.2024 vom Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr beschlossen. Durch die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses können beide Teilbereiche auf Grundlage des bestehenden Verfahrens separiert voneinander fortgeführt werden.

In Monheim am Rhein besteht nach wie vor eine sehr große Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und gut erschlossenem Wohnungseigentum insbesondere in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, aber auch in Form von Mehrfamilienhäusern. Daher soll im Bereich der Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung noch weitere Vorsorge getroffen werden. Insgesamt ist die Schaffung von Wohnraum insbesondere für junge Familien eine wesentliche Zielsetzung der Planung. Darüber hinaus soll auch eine bedarfsgerechte Realisierung von Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

Das Ziel der Stadt Monheim am Rhein ist es, auch weitere wohnergänzende sowie wohnverträgliche Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich vorzubereiten, um damit eine eigene Versorgungsinfrastruktur im Sinne von § 4 BauNVO zu ermöglichen, mit der sich grundsätzlich die Grundbedürfnisse der Bewohner erfüllen lassen. Damit soll die Gebietstypik sowie das Wohnumfeld der westlich anschließenden Bebauungspläne 63B „Am Waldbeerenberg“ und 71B „Hasholzer Grund“ städtebaulich fortgeführt werden.

Die Umsetzung des Rahmenkonzeptes wird fortgeführt, um der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage in der Stadt Monheim am Rhein, insbesondere im Stadtteil Baumberg, nachhaltig Rechnung zu tragen. Auf Grundlage des Baugesetzbuches soll mittels des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und eine marktgerechte Bebaubarkeit des Geländes herbeigeführt werden.

Ziel der Änderung des Aufstellungsbeschlusses und der Fortführung des Planverfahrens in zwei Plänen ist es nun, auf Grundlage der neuen Eigentumsverhältnisse und der einhergehenden notwendigen Anpassung der städtebaulichen Konzeption, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung und einen Kita-Standort zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 73B(b) „Wolfhagener Straße“ soll die angestrebte zeitnahe Realisierung des vierten Bauabschnittes vorbereitet und so der Bedarf nach dem dringend notwendigen Wohnraumangebot für die örtliche Bevölkerung ermöglicht werden.

## **2. Abgrenzung des Plangebiets 73B(b)**

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Baumberg und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha. Es befindet sich in der Gemarkung Baumberg, in der Flur 3.

Es lässt sich durch:



gesamte Entwicklung fortzuführen, um die Baufelder 3 und 4 zu entwickeln. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit wird dazu zunächst der Bebauungsplan 73B(b) für das Baufeld 4 getrennt von der Aufstellung des Teilbereichs 73B(a) fortgeführt.

### **3. Städtebauliche Situation**

#### **3.1. Baustruktur**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom städtischen Siedlungsbereich zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Weiter nördlich des Plangebietes erstreckt sich in etwa 500 m Entfernung der Düsseldorfer Stadtteil Hellerhof mit einer Kleingartensiedlung und einer Wohnsiedlung. Die Umgebung des Plangebietes ist somit heterogen vorgeprägt.

Im Süden und Westen schließt in unmittelbarer Nähe das Österreich-Viertel an, welches mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern und insbesondere Reihenhäusern einen durchmischten Charakter aufweist. Der deutlich überwiegende Teil der Bebauung ist als Riegel- oder Zeilenbebauung mit Satteldächern ausgestaltet. Im Bereich Linzer Straße und Grazer Straße sind auch Mehrfamilienhäuser mit Flachdach prägend. Zwischen der Grazer Straße und der Wolfhagener Straße befindet sich eine Reihenhausbauung mit einem giebelständigen Satteldach. Östlich der Wolfhagener Straße sind Reihenhäuser mit einer traufständigen Satteldachstruktur vorhanden.

Nordwestlich des Plangebiets, welches das vierte Baufeld gemäß Rahmenkonzept darstellt, befinden sich die anderen drei Baufelder. Das erste und zweite Baufeld wurde bereits mit dem Bebauungsplan 63B „Am Waldbeerenberg“ sowie dem Bebauungsplan 71B „Hasholzer Grund“ planungsrechtlich vorbereitet und umgesetzt. Das dritte Baufeld, das direkt an das Plangebiet angrenzt, soll mit dem Bebauungsplan 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“ planungsrechtlich vorbereitet werden.

Entsprechend den Festsetzungen der benachbarten rechtskräftigen Bebauungspläne sind für die Wohnbebauung überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (offene Bauweise) mit einer abnehmenden Dichte zur offenen Landschaft geplant. In untergeordneter Weise sind auch bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser zur Betonung der äußeren, straßenseitigen Raumkanten sowie bis zu zweigeschossige Gartenhofhäuser im inneren Plangebiet (Bebauungsplan 63B) vorgesehen, um insgesamt das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen sinnvoll abzurunden. Im Nordosten der Plangebiets sind im Übergang zum Landschaftsraum überwiegend Einfamilienhäuser in einer offenen und lockeren Baustruktur vorgesehen. Die Wohngebiete der Bebauungspläne 63B und 71B sowie auch 73B sind durch eine Grünstruktur („Grüne Finger“) verbunden. Unmittelbar im Südosten an das Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan 71B eine öffentliche Grünfläche („Grünes Band“) fest.

Im Bebauungsplan Nr. 71B ist an der Europaallee eine 5-gruppige Kindertagesstätte geplant.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil frei von Bebauung und wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten des Plangebiet befand sich vormals die Bezirkssportanlage mit Stellplatzanlage. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes 63B „Am Waldbeerenberg“ wurde die Verlagerung der Bezirkssportanlage planungsrechtlich vorbereitet. Die ehemalige Bezirkssportanlage sowie der Parkplatz befinden sich im Rückbauprozess zugunsten des geplanten Grünzuges.

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

Das Plangebiet stellt sich derzeit im überwiegenden Teil als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im südwestlichen Plangebiet befindet sich die ehemalige Stellplatzanlage der bereits zurückgebauten Sportanlage, die Stellplatzanlage wird ebenfalls zurückgebaut. Die Stellplatzanlage und die landwirtschaftlichen Flächen werden durch eine einreihige Laubbaum- und Gehölzstruktur untergeordnet und durch Ruderalvegetation geteilt.

Die umliegenden, sich in der Umsetzung befindlichen Einfamilienhausgebiete weisen eine aufgelockerte Struktur durch gärtnerisch gestaltete private Freibereiche auf. Im Nordosten grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an das Plangebiet.

Die nordwestlich angrenzenden Bebauungspläne 63B „Am Waldbeerenberg“ und 71B „Hasholzer Grund“ sehen gemäß Rahmenkonzept jeweils einen Grünzug mit unterschiedlichen Naherholungsangeboten vor („Grünes Band“), welcher zwischen bestehender Wohnbebauung des Österreich-Viertels und geplanter Bebauung entlang der Europaallee als verbindendes Element dient. Der Grünzug verläuft unterhalb der Hochspannungsfreileitung längs des bisherigen Siedlungsrandes.

Zwischen den Baufeldern sollen entsprechend dem Rahmenkonzept sogenannte „Grüne Finger“ das Österreich-Viertel über das „Grüne Band“ mit den neuen Quartieren verbinden und in den nordöstlich anschließenden Außenbereich fußläufige Verbindungen ermöglichen.

### **3.3. Nutzungsstruktur**

Die umliegenden bebauten Bereiche dienen überwiegend dem Wohnen, wobei die südwestlich gelegene Kindertagesstätte im direkten Umfeld sowie einzelne weitergelegene Nahversorgungs- und Infrastrukturangebote in Baumberg eine Ausnahme bilden. Etwa 500 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage mit der angrenzenden Wohnbebauung des Düsseldorfer Stadtteils Hellerhof. Über die genannten Nutzungen hinaus wird das Plangebiet nach Nord- und Südosten durch landwirtschaftliche Nutzungen begrenzt. Nordöstlich vom Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Neuverser Hof) mit baulichen Anlagen und entsprechenden Außenanlagen und Eingrünung.

In rund 160 m Entfernung östlich zum Plangebiet liegt jenseits der Bundesautobahn A 59 das Gewerbegebiet an der Berghausener Straße der benachbarten Stadt Langenfeld mit

großflächigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Zum Plangebiet am nächsten gelegen befindet sich in diesem Gewerbegebiet das Aldi-Zentrallager.

Neben baulichen und landwirtschaftlichen Nutzungen bestehen wichtige Freiraum- und Freizeitnutzungen in der Umgebung. So finden sich sowohl im Monheimer, als auch im Langenfelder und Düsseldorfer Stadtgebiet unweit des Plangebietes vielfältige und zahlreiche Freizeitangebote.

### **3.4. Sozialstruktur**

Sowohl die vorhandene soziale Infrastruktur, als auch die bestehende Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes bieten optimale Bedingungen für familienorientiertes Wohnen. Die Wohnsituationen mit ruhigen Wohnstraßen und die Nähe zum Freibereich bieten Kindern die Möglichkeit zum Spielen. Das bestehende, institutionalisierte Bildungs- und Freizeitangebot stellt darüber hinaus gute Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche dar. Insbesondere mit der Umsetzung der benachbarten Bebauungspläne 63B „Am Waldbeerenberg“, des Bebauungsplanes 71B „Hasholzer Grund“ sowie auch des Bebauungsplanes 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“ und 73B(b) „Wolfhagener Straße“ werden mit der Gestaltung der öffentlichen Freianlagen, Sportanlagen und Grünzüge weitere Sozialisierungsangebote für Kinder, Heranwachsende und Erwachsene im direkten Umfeld der Wohnbebauung geschaffen. Es sind vier Kitas in der Umgebung vorhanden sowie eine neu gegründete Schule an der Bregenzer Straße vorhanden. Diese Angebote sollen mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes 73B(b) „Wolfhagener Straße“ mit Grün- und Aufenthaltsflächen ergänzt werden.

### **3.5. Infrastruktur**

Das Zentrum Monheims ist vom Plangebiet südwestlich gelegen und rund 4,5 km entfernt.

Das Nahversorgungszentrum am Holzweg in Baumberg sowie weitere Supermärkte befinden sich westlich in etwa 1 km Entfernung.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen in Baumberg, in Form von Kindertagesstätten und Grundschulen vor. Weiterführende Schulen sind im Stadtteil Monheim und den Nachbarstädten Langenfeld und Düsseldorf vorhanden.

Freizeit- und Naherholungsangebote sind in Form von privaten Sportanbietern, Sportanlagen und Vereinen sowie im (grenzübergreifenden) Außenbereich in Form von Seen, Freiflächen und Wäldern vorhanden. Auch Kinderspielplätze sind z. B. entlang der Grünachse neben der Europaallee in fußläufiger Erreichbarkeit nach Abschluss der Bauarbeiten vorhanden sowie mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in Fortführung dieser Grünachse geplant.

Die nahegelegenen Wald- und Auenlandschaften bieten ergänzende Freiraumqualitäten und auch das Rheinufer befindet sich in südwestlicher Richtung in nur 2 km Entfernung. Den südlich gelegenen Gewerbegebieten, kommt eine Versorgungsfunktion für den umliegenden Siedlungsbereich (Lebensmitteleinzelhandel, Schnellgastronomie usw.) zu.

### **3.6. Verkehr**

#### Bestehende Situation

Das Plangebiet ist derzeit über den Wirtschaftsweg Wolfhagener Straße durch das angrenzende Wohngebiet im Süden an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Wolfhagener Straße führt in wenigen Fahrminuten weiter über die Wiener-Neustädter-Straße bis zur L 353 und zur Autobahnanschlussstelle Richrath auf die A59. Die Wolfhagener Straße in Richtung Süden weist eine 5 m breite Engstelle auf. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft ein weiterer Wirtschaftsweg Am Waldbeerenberg. Eine innere Erschließung ist nicht vorhanden.

Nördlich und östlich des Plangebietes dienen die bestehen Wirtschaftswege, die auch zur Naherholung genutzt werden, zur fußläufigen Anbindung an das Stadtgebiet von Langenfeld. So wird fußläufig sowie in wenigen Fahrradfahrminuten die S-Bahn-Haltestelle „Langenfeld Berghausen“ erreichbar.

In wenigen Fußgehminuten (ca. 300 m Luftlinie) ist die Haltestelle der Buslinie 777 „Siedlerstraße“ nach Langenfeld und ins Monheimer Stadtzentrum erreichbar; hierüber bestehen Umsteigemöglichkeiten zu anderen Bus- und Schnellbuslinien sowie zum schienengebundenen ÖPNV.

#### Künftige Situation

Die verkehrliche Erschließung wird in mehreren Schritten kurzfristig mit diesem Bebauungsplan vorbereitet und langfristig mit der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplan 73B(a) gesichert werden.

Aufgrund der Engstelle, soll das Plangebiet nur kurzfristig über die Wolfhagener Straße angebunden werden. Dementsprechend wurde eine temporäre verkehrliche Erschließung geplant, die eine Durchfahrt von Nordosten nach Südwesten durch das bestehende Wohngebiet mittels provisorischer Baustraße vorsieht. Insbesondere für die kurzfristige Erschließung wurde eine weitere Verkehrsuntersuchung (Brlon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Januar 2025) erarbeitet (vgl. Kapitel Verkehrliche Erschließung und Umweltauswirkungen)

Langfristig soll die verkehrliche Erschließung über die neue Europaallee in Richtung Südosten an das bestehende Verkehrsnetz am Siedlungsrand entlang an Wiener Neustädter Straße/Berghausener Straße in die eine Richtung angebunden werden. Zu diesem Zeitpunkt wird dann die provisorische Baustraße rückgebaut und eine Anbindung an die neue Europaallee umgesetzt, sodass die Wolfhagener Straße in das südliche Wohngebiet nur noch für die Anbindung des Fuß- und Radverkehr vorgehalten werden kann.

## **4. Bestehendes Planungsrecht**

### **4.1. Regionalplan**

Der derzeit wirksame Regionalplan Düsseldorf (RPD) vom 22.09.2023 legt für den größten Teil des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und für den südöstlichen Bereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich in Überlagerung mit den Freiraumfunktionen „Regionaler Grünzug“ fest.

Angrenzend daran sind im Nordosten Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche in Überlagerung mit den Freiraumfunktionen „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ festgelegt. Die Freiraumfunktionen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die wohnbauliche Entwicklung kann somit gemäß §1 Abs. 4 BauGB aus der Regionalplanung entwickelt werden; die Ziele der Raumordnung sind beachtet.

### **4.2. Landschaftsplan**

Grundsätzlich liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, es werden jedoch keine Festsetzungen für das Plangebiet getroffen.

Das Plangebiet liegt im Entwicklungsraum D 1.2-8 „zwischen Baumberg und Wolfhagen“ (gelbe Fläche) mit dem Ziel Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und belebenden Elementen.

Der Landschaftsplan gilt gemäß §7 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz NRW nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Bei Verwirklichung des Flächennutzungsplanes durch einen Bebauungsplan tritt der Schutz des Landschaftsplanes zurück.

Am 27.09.2018 wurde durch den Kreisausschuss beschlossen, dass mit der Rechtskraft der 58. Flächennutzungsplanänderung „Hasholzer Grund“ der Stadt Monheim am Rhein mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans die widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes gem. untenstehender Abbildung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage zur 58. FNP-Änderung ULAN am 06.09.2018) außer Kraft treten. Die rot umrandete Fläche ist entsprechend aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes zu entlassen.

### Auszug aus dem Landschaftsplan:

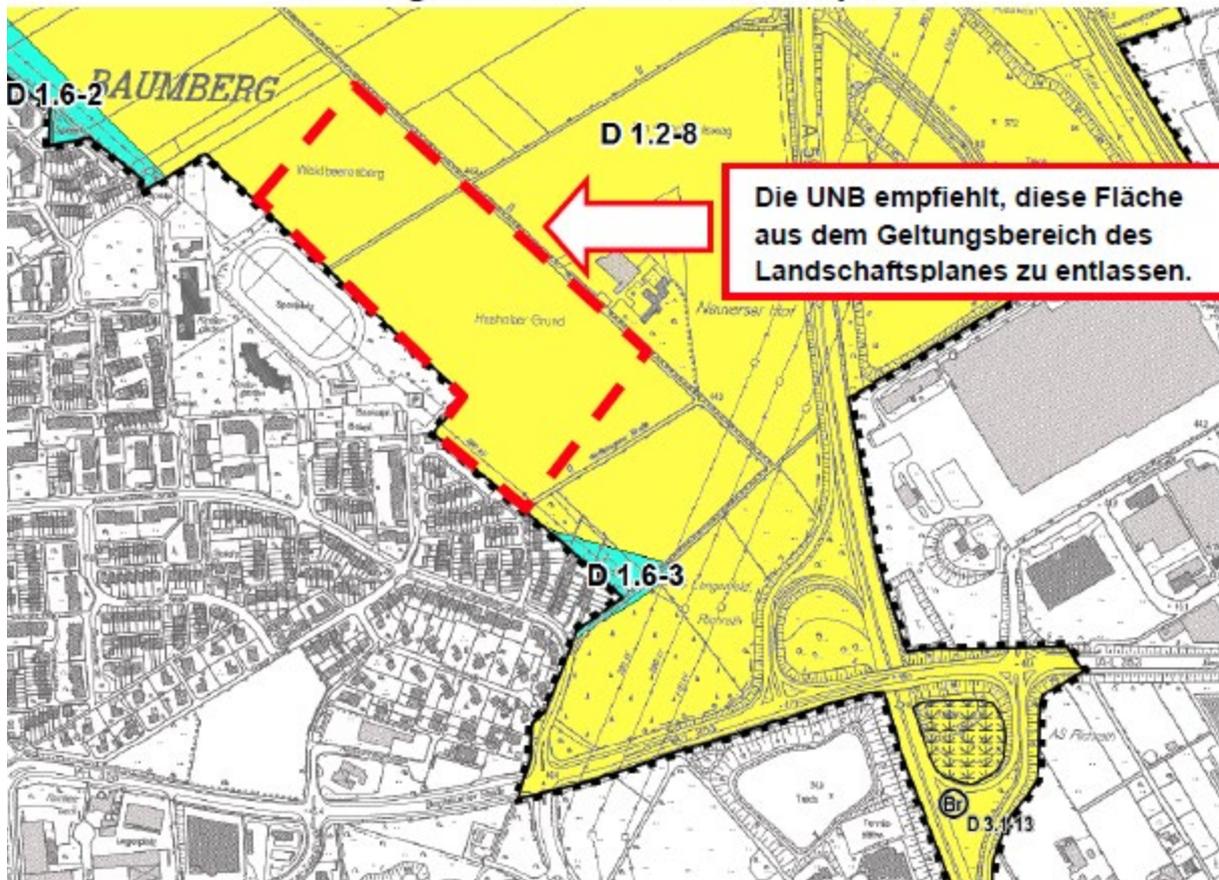


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan, Beschluss des Kreisausschusses vom 27.09.2018

### 4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (ausgefertigt am 15.09.2019) stellt für das Plangebiet größtenteils Wohnbauflächen dar. Die Flächen im Südosten, die nicht durch die Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereiches im Regionalplan gesichert sind, sind als Grünflächen dargestellt. Ebenso wird eine Grünfläche im Südwesten, längs der bestehenden Siedlungskante dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereichs und im südwestlichen Anschluss an die Grünflächen bildet das Österreich-Viertel eine große, zusammenhängende Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan 73B(b) „Wolfhagener Straße“ kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### 4.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für einen kleinen südwestlichen Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 33B (a) in der 4. Änderung, welcher nördlich des Radstädter Weges und östlich der Begrenzer Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festsetzt. Es ist darüber hinaus die Hochspannungsfreileitung mit dessen Schutzstreifen

nachrichtlich übernommen. Im Bereich Grazer Weg, Linzer Weg und Wolfhagener Straße werden allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 33B (a) treten nach Erhalt der Rechtskraft der vorliegenden Planung im betroffenen Teilbereich außer Kraft.

Nordwestlich und südöstlich des Plangebietes grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“ an, der neben dem Bebauungsplan 63B und dem Bebauungsplan 71B „den dritten Bauabschnitt der wohnbaulichen Entwicklung der Ortsrandlage im Baumberger Osten planungsrechtlich vorbereitet. Entsprechend des Rahmenkonzeptes sind neben den verbindenden Grün- und Freiflächen allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Wohntypologien in Form von zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser festgesetzt bzw. geplant.

#### **4.5. Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete des Rheins)**

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach §83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Allerdings ist der südwestliche Teil des Plangebietes bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) gefährdet. Die Hochwassergefahrenkarte NRW zeigt in einem solchen Fall für Teile des Planungsgebietes eine Überschwemmung von bis zu 2,0 m (Stand November 2019, Blatt: B080, abrufbar unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de)). §78b Abs. 1 WHG wird entsprechend in der Abwägung der Belange beachtet und das Risikogebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. nachrichtliche Übernahmen).

#### **4.6. Starkregen**

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind neben den Hochwassergefahrenkarten auch Starkregen und daraus resultierende Hochwassergefahrenkarten zu prüfen. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Karte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen erarbeiten lassen und veröffentlicht. Gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG wird das Ergebnis der Simulation von Starkregenereignissen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein außergewöhnliches (100-jährliches) Ereignis und ein extremes Ereignis ( $h_N = 100 \text{ mm/qm/h}$ ) auf Basis eines 3D-Modells dargestellt. Dabei erfolgt die Niederschlagsverteilung bei dem seltenen Ereignis nach dem Ansatz des Blockregens nach den regionalen Gegebenheiten. Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „außergewöhnlicher Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. In Monheim liegen bei den 100-jährlichen Wiederkehrintervallen die stündlichen Niederschlagsmengen zwischen 50 bis 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. Bei einem

außergewöhnlichen Ereignis zeigt die Karte Starkregen NRW für die südwestlichen Teile des Plangebietes in einer leichten Senke Wasserhöhen von überwiegend 20 bis 40 cm an. In einem Bereich können Wasserhöhen von bis ca. 48 cm auftreten. Bei einem extremen Starkregenereignis zeigt die Karte für die südwestlichen Teile des Plangebietes Wasserhöhen zwischen 10 und bis zu ca. 70 cm an. Für beide Szenarien liegen im Plangebiet keine Bereiche mit erhöhter Fließgeschwindigkeit vor.

#### **4.7. Schutzgebiete/Boden**

##### FFH und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Es befinden sich keine dieser Natura-2000-Gebiete im wirkungsrelevanten Umfeld (300 m) des Plangebiets.

##### Schutzgut Boden

Die aggregierte Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann 2012) zeigt für den Großteil des Plangebiets Böden mit einer allgemeinen Bedeutung (ca. 79 % des Gebiets). Im Süden und Südwesten des Plangebiets befinden sich Teilbereiche (rund 14%) die als Bodenvorbehaltsgebiet gekennzeichnet sind. Im Bereich des Parkplatzes (ca. 7%) wird ein Boden mit anthropogener Beeinflussung dargestellt. Hinsichtlich der Bodenteilfunktionen werden für das Plangebiet in puncto Bodenfruchtbarkeit sowie Regelungs- und Pufferfunktionen im Stoffhaushalt eine hohe natürliche Fruchtbarkeit sowie eine hohe Funktionserfüllung beschrieben. Im Bereich des Bodenvorbehaltsgebiets, zeichnet sich der Boden zusätzlich durch ein hohes Wasserspeichervermögen sowie im südlichen Bereich durch eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und eine sehr hohe Regulations- und Pufferfunktion aus.

Böden mit dieser hohen Funktionserfüllung sind gemäß § 1 Abs. 1 Vorsorgegrundsätze des Landesbodenschutzgesetzes NRW (LBodSchG NRW) besonders zu schützen und von Planungen freizuhalten. Nach BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben (§1a Abs. 2 BauGB).

##### Altlasten/ Altstandorte

Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

##### Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes. Gemäß Schreiben vom 06.09.2022 des Kampfmittelbeseitigungsdienstes / Luftbildauswertung ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1. Gutachterverfahren/Rahmenkonzept**

Das Rahmenkonzept für das Gesamtgebiet im Baumberger Osten wurde im Jahre 2008 aus einem Gutachterverfahren heraus entwickelt und Ende 2016/Anfang 2017 weiter ausgearbeitet. Es legt die Idee von vier einzelnen Baufeldern zugrunde. Das Konzept sieht unter anderem die Einrichtung eines Grünzuges/Landschaftsbands im Bereich der Hochspannungsleitung vor. Die vier Baufelder werden durch grüne Achsen/Finger gegliedert und sollen bauabschnittsweise umgesetzt werden. Insgesamt wurde ein flexibles und robustes System skizziert, bei dem jedes Feld seine eigene und besondere Adressierung besitzt und die Größe von einer überschaubaren Nachbarschaft aufweist. Das Rahmenkonzept formuliert für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes allgemeine Vorgaben, die in der Auslobung zum Qualifizierungsverfahren zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren die städtebaulichen Zielvorstellungen wiedergeben.

### **5.2. Qualifizierungsverfahren**

Im Rahmen des Projekts hat zur städtebaulichen Planung der Baufelder 3 und 4 im Jahr 2020 ein Qualifizierungsverfahren als Parallelbeauftragung dreier Stadtplanungsbüros mit Bürgerworkshops stattgefunden.

Der durch die Jury favorisierte Entwurf aus der Parallelbeauftragung wurde am 16.12.2020 im Rat der Stadt Monheim am Rhein beschlossen. Dieser Entwurf sollte die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 73B „Hasholzer Grund Süd“ bilden. Aufgrund der geänderten Eigentümerstruktur wurde die Änderung des Aufstellungsbeschluss in die Teilgebiete 73B(a) „Hasholzer Grund Süd und 73B(b) „Wolfhagener Straße“ am 11.11.2024 in der Verwaltungskonferenz vorberaten und am 21.11.2024 vom Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr beschlossen. In dem Zuge hat der Rat der Stadt Monheim den Beschluss zum Variantenentscheidung über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung vom 16.12.2020 wieder aufgehoben. Durch die Aufteilung der Teilgebiete wurde die Änderung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich.

### **5.3. Städtebaulicher Entwurf – Baufeld 4**

Alle vier Baufelder spannen sich nordöstlich entlang der (Richtung Südosten zu verlängernden) Europaallee auf, die eine Verbindung zwischen den Baufeldern) darstellt.

Die Planung für das Baufeld 4 nimmt die Strukturen der anderen Baufelder auf und gliedert sich in das städtebauliche Gesamtbild ein. Dabei wird ein doppelter Erschließungsring für Baufelder vorgesehen, an dem sich die neue Baustruktur angliedert.

Die Geschosswohnungsbauten werden am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets mit freiem Blick zur Landschaft platziert, um eine städtebauliche Kante und einen Abschluss des Areals auszuformen und gleichzeitig eine abschirmende Wirkung zur im Nordosten gelegenen nahen Autobahn sowie zum benachbarten Hof sicher zu stellen. Im

Inneren des Plangebietes werden Doppel- und Reihenhäuser angeordnet. Diese werden sowohl als begrünte Flachdächer als auch mit Satteldächern vorgesehen.

Ein mehrgeschossiges Auftaktgebäude an der Europaallee hin zum Baufeld 3 bildet einen Quartierseingang und ermöglicht es, im Erdgeschoss kleinere Handels- und/oder Dienstleistungsangebote unterzubringen. Denkbar sind z. B. eine Bäckerei mit Café, ein Friseur, ein Kiosk mit Paketshop etc.

Den südlichen Eingang akzentuiert ein bis zu fünfgeschossiges Auftaktgebäude. Dieses L-förmige Gebäude soll im Erdgeschoss eine 5-zügige Kita aufnehmen. In den darüberliegenden Geschossen sind Wohnnutzungen geplant. Gegenüber von diesem Auftaktgebäude und westlich der rahmengebenden äußeren Bebauung ist ein zentraler Spielplatz/Quartiersplatz geplant.

Hin zu Baufeld 3 entsteht ein „Grüner Finger“ in Form einer zentralen Allee mit Wegeverbindung. Dieser Freiraum erstreckt sich zur freien Landschaft hin und wird durch kleinere Grünverbindungen und rückwärtige Gartenwege mit dem Baufeld 4 vernetzt.

Das Baufeld 4 setzt die städtebauliche Struktur der schon nordwestlichen Quartiere fort und integriert sich in das Gesamtbild. Die verschiedenen Haustypen schaffen ein vielfältiges Angebot an preiswerten und preisgebundenen Eigenheimen und Wohnungen in Geschosswohnungsbauten. Insgesamt entstehen ca. 220 neue Wohneinheiten, davon 60 in Form von Doppel- und Reihenhäusern und 160 in Mehrfamilienhäusern. Die zentralen Freiräume schaffen Aufenthaltsqualität, tragen zur Klimaanpassung und zur Vernetzung des Gesamtareals in die benachbarten Quartiere und die freie Landschaft bei.

Mit der Änderung des städtebaulichen Konzeptes wird auch den aktuellen Bedarfen folgend ein höherer Anteil an Mehrfamilienhäusern innerhalb des Plangebietes geplant. Die Mehrfamilienhäuser sollen durch die Monheimer Wohnen GmbH, einer hundertprozentigen Tochter der Stadt Monheim am Rhein, realisiert werden. Die Stadt Monheim beabsichtigt so mit der Monheimer Wohnen GmbH die Wohnraumvorsorge der Stadt selbst in Teilen zu gestalten. Mit dem geänderten Nutzungsmix kann auf gleicher Fläche eine höhere Anzahl an Wohneinheiten im Sinne des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht werden. In den Mehrfamilienhäusern lassen sich die unterschiedlichsten Wohnungstypen und -grundrisse realisieren, sodass hier den Wohnbedürfnissen von Singles, Paaren und Familien insgesamt entsprochen werden kann. Da gemäß Landesbauordnung (BauO NRW 2018) Gebäude ab der Gebäudeklasse 3 bis 5 grundsätzlich barrierefrei zu errichten sind, wird mindestens bei der Realisierung der Mehrfamilienhäuser ebenfalls unterschiedlichen Personengruppen (Personen mit Kleinkindern, Lebensälteren und in der Mobilität eingeschränkten Personen) entsprochen. Darüber hinaus soll das Wohnen in unterschiedlichen Preisklassen angeboten werden. Mit den geplanten Doppel- und Reihenhäusern mit Gärten kann insbesondere den Raumbedürfnissen von Familien mit Kindern entsprochen werden. Die Doppel- und Reihenhäuser sollen durch die Firma Paeschke GmbH realisiert werden. Die im Quartier vorgesehene Kita sorgt für Betreuungsplätze in

unmittelbarer fußläufiger Nähe. Insgesamt soll ein breites Wohnangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen innerhalb des Plangebietes ermöglicht und angeboten werden.

#### **5.4. Natur und Landschaft**

Unter der von Ost nach West verlaufenden Hochspannungsfreileitung wird das Landschaftsband entsprechend dem Rahmenkonzept sowie den Bebauungsplänen 63B und 71B fortgeführt. Das Landschaftsband dient der Naherholung und gliedert zugleich die Siedlungsstrukturen. Im Nordwesten knüpft es an die Urdenbacher Kämme an, sodass eine direkte Verbindung zu weiteren Naherholungsbereichen besteht.

Die Heckenstruktur entlang des nordöstlich bestehenden landwirtschaftlichen Weges am Neuverser Hof hat eine wichtige Funktion als Windfänger sowie als Rückzugsraum für Tiere und bleibt daher erhalten. Dieser Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und wird somit nicht überplant. In Ergänzung dazu ist auf den an den Wirtschaftsweg grenzenden privaten Grundstücksflächen ebenfalls eine Heckenstruktur zur Anpflanzung vorgesehen.

Die quer zum Landschaftsband und jeweils zwischen den einzelnen Baufeldern verlaufenden „Grünen Finger“ verzahnen das Plangebiet mit der offenen Landschaft, gliedern die geplante Siedlung in überschaubare Nachbarschaften und schaffen eine Vernetzung der bestehenden sowie neu entstehenden Wohngebiete mit dem offenen Landschaftsraum.

Die südöstliche Grünfläche jenseits der Bebauungsstruktur schafft einen naturnahen grünen Saum zum Plangebiet mit der Möglichkeit zur Integration von Flächen für „Urban Gardening“. Diese Grünfläche soll neben naturnahen Bereichen, die sich in die freie Landschaft erstrecken gleichzeitig Raum für die Regenretention beherbergen. Der Quartiersplatz/Spielplatz soll das „kommunikative Herz“ der neuen Nachbarschaft bilden und eine eigene Identität stiften sowie Aufenthaltsqualität für Kinder bieten.

#### **5.5. Verkehrliche Erschließung/ruhender Verkehr**

##### Äußere Erschließung/Europaallee

Die Haupteerschließungsstraße der neuen Siedlung (Europaallee) bildet das verkehrliche Rückgrat des Plangebietes. Da entsprechend dem Rahmenkonzept von dieser Straße aus alle Baufelder erschlossen werden, wird diese im Separationsprinzip gestaltet und vom Landschaftsband begleitet, sodass der lineare Charakter dieser Hauptachse unterstrichen und ein entsprechend repräsentatives Straßenbild ermöglicht wird. Die Europaallee wird somit alle Baufelder miteinander verbinden und an die Wiener-Neustädter Straße anschließen.

Gegenüber der ursprünglichen Intention soll die Europaallee nicht mehr durchgängig für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geöffnet werden. Ziel ist es die Verkehre auf der Europaallee zu gliedern, so ist zwischen dem Baufeld 2 und 3 eine Trennung für den MIV geplant. Fuß- und Radverkehr sowie Busse sollen die Europaallee durchgängig nutzen können. Der MIV für die Baufelder 1 und 2 soll analog der derzeitigen Erschließung über den

Holzweg geführt werden. Die Baufelder 3 und 4 sollen für den MIV mit der Fortführung der Europaallee an die Wiener-Neustädter-Straße anschließen. Durch diese Maßnahme ist eine Aufteilung der Verkehre und eine gewisse Beruhigung der Europaallee beabsichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 73B(b) sieht eine verkehrliche Anbindung in Richtung der nordwestlich gelegene Europaallee sowie die Wolfhagener Straße vor. Erst mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 73B(a) kann jedoch der Lückenschluss der Europaallee in Richtung Nordwesten und Südwesten erfolgen. Demnach ist bei isolierter Betrachtung des Bebauungsplanes Nr. 73B(b) eine verkehrliche Anbindung zunächst nur über die Wolfhagener Straße erforderlich. Bedingt durch die vorhandenen Eigentumsverhältnisse ist keine direkte Anbindung an die nordwestlich gelegene Europaallee bzw. die südöstliche Anbindung an die Wiener-Neustädter Straße möglich. Derzeit wird bereits ein Umlegungsverfahren für die erforderlichen Verkehrsflächen für die Durchbindung der Europaallee vorbereitet. Das Umlegungsverfahren soll dann auf Grundlage des Abschlusses des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 73B(a) durchgeführt und abgeschlossen werden. Erklärtes Ziel der Stadt Monheim ist es, dass die verkehrliche Anbindung für den MIV über die Wolfhagener Straße wenn überhaupt nur temporär ist. Mittel- und langfristig soll die Wolfhagener Straße zwischen dem heutigen Siedlungsrand von Baumberg und der geplanten Europaallee nur für Fuß- und Radverkehr geöffnet werden.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 73B(b) im Jahr 2025 der Baustart der Baumaßnahmen im Jahr 2026 beginnen kann. Parallel soll der Bebauungsplan Nr. 73B(a) fortgeführt und im Jahr 2026 zur Rechtskraft gebracht werden. Anschließend soll das Umlegungsverfahren insbesondere für die erforderlichen Flächen der Europaallee durchgeführt und abgeschlossen werden. Daran anschließend soll die weitere Straßenplanung und der Bau der Europaallee selbst stattfinden. Der Zeitpunkt der geplanten Fertigstellung der Europaallee im Jahr 2027 / 2028 korrespondiert weitgehend mit der zu erwartenden Fertigstellung der ersten Wohngebäude im Bebauungsplan Nr. 73B(b). Bei diesem Szenario könnte die Europaallee direkt die Erschließung für die Wohngebäude bzw. das Baufeld 4 übernehmen, die Wolfhagener Straße wäre für die Erschließung mittels MIV nicht erforderlich. In dem zuvor aufgezeigten Zielszenario der Stadt Monheim würde die Baustellenandienung nicht über die Wolfhagener Straße stattfinden. Es würden für den Baustellenverkehr die äußeren Wirtschaftswege in Anspruch genommen.

Sollte sich das zuvor dargestellte Zielszenario nicht einstellen, da z. B. das Umlegungsverfahren mehr Zeit beanspruchen würde, wäre eine temporäre Erschließung erster Abschnitte des Baufeldes 4 über die Wolfhagener Straße erforderlich. Selbst das gesamte Baufeld 4 könnte theoretisch über die Wolfhagener Straße angebunden werden, der Bebauungsplan wäre demnach vollständig vollziehbar. Auch in diesem Szenario würde der Baustellenverkehr über die äußeren Wirtschaftswege und nicht über die Wolfhagener Straße geführt werden.

### Innere Erschließung

Neben der zentralen Europaallee erschließt ein doppelter Erschließungsring das Gebiet im Inneren für den Individualverkehr, Müll- und Rettungsfahrzeugen sowie die Anlieferung. Der Erschließungsring wird über einen Kreisverkehr auf Höhe der Wolfhagener Straße an die Europaallee angebunden. Der Ring wird im Mischverkehrssystem ausgebaut, um ein verkehrssicheres und ruhiges Wohnumfeld zu ermöglichen. Baumtore und gelegentliche Besucherstellplätze im Straßenquerschnitt entschleunigen den Individualverkehr und schaffen Straßenräume mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Der gesamte Stellplatzbedarf wird für den Geschosswohnungsbau in Sammeltiefgaragen untergebracht, vereinzelt können auch ebenerdige Stellplätze errichtet werden. Die Reihen- und Doppelhäuser haben eigene Garagen, die den Häusern angegliedert sind.

Für den Rad- und Fußverkehr werden zusätzliche Verbindungen nach Nordwesten in Richtung Baufeld 3 sowie eine Verbindung im „grünen Finger“ zwischen Wirtschaftsweg „Am Waldbeerenberg“ und dem Grünzug südwestlich der Europaallee vorgesehen.

Der nordöstlich anschließende Wirtschaftsweg „Am Waldbeerenberg“ soll analog zum benachbarten Bebauungsplan 71B „Hasholzer Grund“ zugunsten der Verkehrssicherheit auf einen Straßenquerschnitt von 5,0 m verbreitert werden, sodass ein sicherer Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Verkehren und erholungssuchenden Passanten bzw. Radfahrern gewährleistet werden kann. In bestimmten Abschnitten im Verlauf dieses Wirtschaftsweges sind nochmals Aufweitungen für den Begegnungsverkehr mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen geplant.

Der ruhende Verkehr soll verträglich in das Siedlungsbild integriert werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Monheim am Rhein wird berücksichtigt.

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrsnetz zu untersuchen, wurde bereits zu dem vorausgehenden Bebauungsplanverfahren ein Verkehrsgutachten im November 2022 erarbeitet. Dabei wurden die Baufelder 3 und 4 berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wurde grundsätzlich nachgewiesen. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, der Aufteilung des Bebauungsplanes in zwei Teilgebiete, der Gliederung der Europaallee und der temporären Erschließung über die Wolfhagener Straße wurde im Januar 2025 eine Aktualisierung des Verkehrsgutachten vorgenommen, die die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes grundsätzlich bestätigt (vgl. Kapitel Umweltauswirkungen).

Das aktuelle Verkehrsgutachten aus Januar 2025 betrachtet unterschiedliche Varianten und Entwicklungsszenarien bzw. Planfälle für das Plangebiet bzw. die Baufelder 3 und 4. Zunächst wird in dem Verkehrsgutachten der Analyse-Plusfall untersucht. Dieser stellt die alleinige Anbindung über die Wolfhagener Straße für das Baufeld 4 dar. In einem weiteren Prognose-Nullfall werden die heute absehbaren allgemeinen und verkehrlichen Entwicklungen Umfeld des Plangebietes betrachtet. Ergänzend wurde aufbauend auf dem Prognose-Nullfall das Baufeld 3 und 4 mit dem sog. Prognose-Planfall betrachtet. Dabei wird die Trennung der

Europaallee zwischen den Baufeldern 2 und 3 für den MIV und die Rücknahme der Verkehrsverbindung für den MIV im Bereich der Wolfhagener Straße berücksichtigt. In allen betrachteten Varianten wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bestätigt.

In dem Verkehrsgutachten wird neben der verkehrlichen Leistungsfähigkeitsbetrachtung vertiefend auf die Anbindung Wolfhagener Straße und der Aspekte der Verkehrssicherheit eingegangen. Es wird dargestellt, dass aufgrund der geringen Breite der Wolfhagener Straße (Parzellenbreite 5,0 m) ein gesicherter Fußweg nicht neben der Fahrbahn mit einem Begegnungsverkehr realisiert werden kann. Es werden daher mehrere Varianten für eine gesicherte Fußwegeanbindung des Baufeldes 4 aufgezeigt. Im Ergebnis können die Varianten alle eine gesicherte Fußwegeanbindung darstellen. Es sind jedoch teilweise Umwege für den Fußverkehr (Variante 1) oder Umwegfahrten für den MIV (Variante 4) festzustellen. Variante 2, welche einen Ausbau der Wolfhagener Straße in westliche Richtung für einen Fußweg vorsieht, kann aufgrund der aktuellen Eigentumsituation nicht umgesetzt werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einen Fußweg in der Grünfläche neben der Verkehrsfläche der Wolfhagener Straße ermöglicht.

Umsetzungsfähig, da auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse eingehend, ist die Variante 3, welche eine reduzierte Fahrbahn neben einem getrennten Fußweg aufweist. Die reduzierte Fahrbahnbreite bedingt nur einen Einrichtungsverkehr auf der Wolfhagener Straße, welcher durch eine entsprechende Lichtsignalanlage von den beiden Zufahrtsbereichen Nord und Süd gesteuert werden würde. Sollte eine temporäre Erschließung vor Realisierung der Europaallee über die Wolfhagener Straße erforderlich werden, wäre mit Einigung der Eigentümerin westlich der Wolfhagener Straße die Variante 2 oder alternativ die Variante 3 umsetzbar. Die Erschließung des Plangebietes kann folglich als gesichert angesehen werden.

Im Falle einer temporären Erschließung über die Wolfhagener Straße ist mit zusätzlichen Auswirkungen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung zu rechnen. In der Verkehrsuntersuchung wird aufgezeigt, dass im Falle einer temporären Erschließung die Verkehrsfrequenz in der Wolfhagener Straße um ein Vielfaches zunimmt. Zwar ist derzeit nicht geplant, dass diese temporäre Erschließung eintritt (erst recht nicht für das gesamte Baufeld), jedoch kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sichergestellt werden, dass keine temporäre Erschließung über die Wolfhagener Straße stattfinden wird. Daher wird diese Form der Erschließung über die Wolfhagener Straße als mögliches Szenario in die Abwägung eingestellt. Bei diesem Szenario wird es zu Einschränkungen in der Wolfhagener Straße kommen. Es ist erforderlich einen Teil der Längsparker auf der Straße für den Zeitraum der temporären Erschließung zurückzunehmen. Der Charakter der Straße wird sich ändern, wobei die als Wohnstraße einzustufende Wolfhagener Straße mit zukünftig bis zu 100 Kfz/h sich innerhalb der charakteristischen Verkehrsstärken für Wohnstraßen gem. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) einordnet. Für Wohnstraßen werden in der RAST 06 charakteristischen Verkehrsstärken von bis zu 400 Kfz/h angegeben. Die Vorgaben der RAST 06 werden demnach deutlich eingehalten. Es wird im Falle einer temporären Erschließung in der Wohnstraße zukünftig Einschränkungen in der Nutzung geben. Zwar kann eine

ausreichende Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betrachteten Knotenpunkte in dem Verkehrsgutachten nachgewiesen werden, jedoch ist zu erwarten, dass es zu zeitlichen Verzögerungen für die dortigen Bewohner kommen wird. Insbesondere sofern eine Lichtsignalanlage zur Freigabe der Verkehre in Richtung Norden und Süden (Variante 3) zur Anwendung kommt, bedingt durch einen Rückstau vor der Lichtsignalanlage. Auch sind zusätzlichen Immissionen durch die deutlich ansteigende Verkehrsfrequenz zu prognostizieren. In der schalltechnischen Untersuchung wird dieses Szenario berücksichtigt.

Wie zuvor dargestellt, können zusätzliche Auswirkungen bei einer temporären Erschließung über die Wolfhagener Straße insbesondere für die Wohnbebauung an der Wolfhagener Straße resultieren. Aufgrund der aktuellen Grundstücksverfügbarkeit ist eine andere Form der Erschließung nicht verbindlich gesichert. In Monheim besteht ein dringender Wohnbedarf, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73B(b) soll diesem Bedarf zumindest in Teilen Abhilfe geschaffen werden. Aus diesem Grunde erachtet die Stadt Monheim es als erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 73B(b) im Verfahren fortzuführen, auch wenn zum derzeitigen Zeitpunkt die Erschließung über die geplante spätere Haupteerschließung noch nicht gesichert ist. Die möglichen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung Wolfhagener Straße im Falle einer temporären Erschließung sind der Stadt Monheim bewusst. Nach gutachterlichen Bewertungen können die Auswirkungen ausreichend verträglich dargestellt werden. Wie eingangs ausgeführt ist es erklärtes Ziel, dass die temporäre Erschließung über die Wolfhagener Straße jedoch nicht, und wenn, dass nur für einen kurzen Zeitraum eintritt.

## **5.6. Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird dem Mischwasserkanal am Badgassteiner Weg (Schacht 86002.0) südlich des Plangebiets zugeführt. In diesem Zuge wird auch die Haltung erneuert um das Ablagerungspotential zu minimieren. Für das Plangebiet muss aufgrund der Topographie ein Pumpwerk (südlich des Regenrückhaltebeckens) vorgesehen werden.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen, Dachflächen und der befestigten Flächen wird gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah über ein zentrales Versickerungsbecken zur Versickerung gebracht. Dazu sind Flächen im Südosten des Plangebiets vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird entsprechend des Trennerlass vor der Versickerung im Versickerungsbecken einer Regenwasserbehandlungsanlage zur Vorbehandlung / Vorklärung zugeführt, um wie auch bei dem vorhandenen Becken am Waldbeerenberg die Sedimentation von Grob- und Feinstoffen zu gewährleisten und für den Rückhalt von Leichtflüssigkeiten (Havariefall) zu sorgen.

Die Wärmeversorgung des Plangebietes soll in Abstimmung mit der MEGA Monheimer Elektrizitäts- und Gasversorgung GmbH durch eine Heizzentrale / Nahwärmestation mit einem Nahwärmenetz erfolgen. Es ist im Nordosten, im nördlichen Anschluss an das Regenrückhaltebecken eine Fläche für die Heizzentrale geplant. Für die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Telekommunikation werden die vorhandenen Leitungen

fortgeführt. Im Straßenbereich werden für die benötigten Leitungen Versorgungsstrassen vorgesehen.

Das Verbandswasserwerk Langenfeld-Monheim GmbH & Co. KG kann im Plangebiet der beiden Bebauungspläne 73B(a) und 73B(b) eine Feuerlöschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschutz zur Verfügung stellen.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Aufgrund von geänderter Eigentümerstruktur wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplan 73B in zwei Teilbereiche unterteilt. Dieser Bebauungsplan 73B(b) „Wolfhagener Straße“ umfasst nun im Wesentlichen das Baufeld 4 aus dem Rahmenkonzept für den Baumberger Osten. Hinzu kommt die Fläche für die geplante Europaallee auf der Höhe dieses Bauabschnitts sowie eine Teilfläche aus dem „Grünzug“. So kann entsprechend der Bebauung auch die Erschließungsachse und Freiraumgestaltung fortgeführt werden. Außerdem werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen bis einschließlich Wirtschaftsweg „Wolfhagener Straße“ für verschiedene Nutzungen mit einbezogen. Hier wird die Entwässerung mittels Regenversickerungsbecken in den Bebauungsplan einbezogen und die Abschirmung zur freien Landschaft bzw. den weiteren Landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet. Im Süden wird für die notwendige temporäre Erschließung und für eine spätere Verknüpfung zur bestehenden Siedlung mit dem Fuß- und Radverkehr ein Teil der Wolfhagener Straße mit einbezogen.

### **6.2. Art der baulichen Nutzung**

Für die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet werden beziehend auf die benachbarten Bebauungspläne 63B und 71B allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung soll der Planungsintention folgen, Wohnbauflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden bestehenden bzw. in Umsetzung befindlichen Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und damit den Siedlungsdruck abzumildern. Über die geplanten Wohnnutzungen hinaus sollen planungsrechtlich auch wohnergänzende sowie wohnverträgliche Nutzungen im Plangebiet zulässig sein, um damit eine eigene Versorgungsinfrastruktur zu ermöglichen, mit der sich grundsätzlich die Grundbedürfnisse der Bewohner befriedigen lassen. Darüber hinaus werden mit dem festgesetzten Nutzungskatalog die Gebietstypik der westlich anschließenden Bebauungspläne 63B und 71B fortgeführt.

Die planungsrechtliche Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR) im Sinne von § 3 BauNVO deckt dagegen die städtebaulichen Planungsziele nur unzureichend ab. So sind z. B. Handwerksbetriebe oder gesundheitliche Einrichtungen, die der Infrastruktur eines allgemeinen Wohngebietes dienen, nur ausnahmsweise zulässig. Dies stellt eine städtebauliche Härte einerseits für den Wirtschaftsstandort Monheim am Rhein sowie andererseits

für die planerisch gewünschte Gebietsversorgung der künftigen Wohnbevölkerung dar. Schank- und Speisewirtschaften sowie auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind in reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO gänzlich unzulässig. Auch sind in einem reinen Wohngebiet nur die Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen; der Bedarf der umliegenden Bevölkerung kann hierdurch nicht gedeckt werden. Bereits bei den vorausgehenden Bebauungsplänen 63B und 71B hat sich die Stadt Monheim am Rhein aus den o.g. Gründen bewusst für die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten entschieden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Hauptzwecke dieser Nutzungen sind Versorgung, Kommunikation, Daseinsfür- und -vorsorge. Grundsätzlich sind darüber hinaus innerhalb des Plangebiets neben dem vorherrschenden Wohnen weitere Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig. Mögliche Nutzungen können z. B. sein: Kindertagesstätte, Bäckerei mit Café, Versicherungsagenturen, Fahrschulen, Friseure, Kiosk mit Paketshop. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden damit auch Nutzungen ermöglicht, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

Im Sinne der angestrebten Energiewende wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig sind, soweit sie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden oder Nebenanlagen angebracht sind.

### **6.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt werden.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Mit dem Ziel einer auf das Umfeld, bzw. das nebenliegende Baugebiet abgestimmten und in sich harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet wird für die allgemeinen Wohngebiete die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Dies ist planungsrechtlich notwendig, da die am 01.01.2019 in Kraft getretene, novellierte Landesbauordnung für Nordrhein-

Westfalen (BauO NRW) von der bisherigen Definition des Staffelgeschoss-Begriffs, bzw. eines „obersten Nicht-Vollgeschosses“ abrückt. Bauordnungsrechtlich ermöglicht dies die Realisierung mehrerer übereinander angeordneter Nicht-Vollgeschosse. Folglich ist die planungsrechtliche Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung ausschließlich über die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl nicht hinreichend gewährleistet.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Dies erfolgt im Bebauungsplan jeweils für die unteren und oberen Bezugspunkte. Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich alle Höhenangaben auf Normalhöhennull (NHN). Damit wird auf eine „relative“ Höhenfestsetzung verzichtet. Als obere Bezugshöhe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen werden für geneigte Dächer, bzw. für Flachdächer die maximalen Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull festgelegt und definiert. Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern an der Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes zu messen. Die Höhen werden unter Berücksichtigung der Zahl der Vollgeschosse, der allgemeinen Höhenkonzeption der Planung und gleichsam der unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung festgesetzt.

Durch die festgesetzten Höhen werden im Hinblick auf das zukünftige Gelände Gebäudehöhen vorbereitet, die typischen Doppel- und Reihenhäusern sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 bis viergeschossigen bzw. fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit weiterem Nicht-Vollgeschoss entsprechen.

Bei den Doppel- und Reihenhäusern mit Flachdächern (z. B. WA 2) wird – verglichen mit dem Gelände - eine relative Gebäudehöhe von ca. 10,5 – 11,0 m zugelassen. Dies entspricht einer zweigeschossigen Bauweise zzgl. weiterem Nicht-Vollgeschoss und einem leichten Spielraum für die Ausführungsplanung. Bei Doppel- und Reihenhäusern mit geneigten Dächern wird eine ebensolche relative Gebäudehöhe mit einem leichten Spielraum vorbereitet, die eine zweigeschossige Bauweise mit Dachgeschoss ermöglicht.

Bei den Mehrfamilienhäusern wird eine maximale relative Gebäudehöhe von ca. 17,50 m bzw. 21 m ermöglicht. Dies entspricht einem vier- bzw. fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus zzgl. Nicht-Vollgeschoss und lässt etwas Spielraum für die Ausführungsplanung.

Aufgrund der architektonisch-funktionalen Zusammenhänge dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 (Baugebiete, in denen Mehrfamilienhäuser geplant sind) durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Aufbauten und Anlagen (u.a. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (z. B. Photovoltaik oder Solarkollektoren) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dies ermöglicht Bauherren und Planern eine ausreichende, städtebaulich vertretbare Flexibilität im Hinblick auf die technische Ausstattung der Gebäude auf den privaten Grundstücken und dient zudem der Ermöglichung des Einsatzes regenerativer Energien.

Damit die technischen Anlagen aus dem öffentlichen Raum optisch nicht zu stark ins Gewicht fallen, müssen diese Anlagen um mindestens 1,5 m von jeder Gebäudeaußenkante zurückspringen. Für die in den übrigen Wohngebieten geplante Einfamilienhausbebauung wird eine Überschreitung der Gebäudehöhe von 1,5 m nur für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen. Dies erfolgt, um in den kleinteilig bebaubaren Gebieten ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erzeugen und dennoch eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu schaffen.

#### Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 festgesetzt. Es handelt sich dementsprechend teilweise um eine Abweichung von den Orientierungswerten für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die in § 17 BauNVO angegebenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung wurden durch das Gesetz zur Baulandmobilisierung vom 14.06.2021 von Obergrenzen in flexible Orientierungswerte geändert, die gemäß Gesetzgeber überschritten werden dürfen. Darüber hinaus wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Bestimmung für die Überschreitungen der Grundfläche durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und Unterbauungen) getroffen. Durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die jeweils im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Darüber hinaus gelten differenzierte Überschreitungen für bestimmte Baugebiete. Im WA 1 darf die im Plan festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6 und WA 7 darf die im Plan festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer der letzten Bauflächen im Monheimer Stadtgebiet bei einer städtebaulich vertretbaren Bebauungsdichte zu ermöglichen. Gemäß der ursprünglichen Planungsintention aus dem städtebaulichen Entwurf ermöglicht der Bebauungsplan so eine dichte Bebauung mit überwiegend kleinen Privatgärten und größeren nicht unter- oder überbauten öffentlichen Grünflächen. Damit wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen und ein zusätzlicher Beitrag zur Wohnraumversorgung bei gleichzeitig möglichst geringen Flächenverbrauch durch die höhere bauliche Ausnutzung geleistet. Ebenfalls wird die Unterbauung des Geländes durch Tiefgaragen durch die vorgenommenen Festsetzungen auf ein moderates Maß dadurch beschränkt, dass nur in den allgemeinen Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau die Kappungsgrenze ausgenutzt wird und nur im WA 1 in einem geringfügigen Ausmaß überschritten wird.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben gewahrt. Unverhältnismäßig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der gesamten Planungskonzeption nicht zu erwarten: Eine ausreichende

Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der höheren baulichen Ausnutzbarkeit im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen gewährleistet.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 bis 0,5 sowie der zulässigen Überschreitung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen gehen unterschiedliche Festsetzungen einher, die hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen und des Kleinklimas eine ausgleichende Wirkung entfalten. Dazu zählt z. B. die Festsetzung einer mindestens 0,6 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht (bei Baumpflanzungen 1,2 m) als Tiefgaragenüberdeckung, um dem Retentionsvermögen der Freiflächen sowie dem Boden-Wasser-Haushalt Rechnung zu tragen und eine Bepflanzung der wohngärtnerischen Außenbereiche zu ermöglichen. Ebenfalls wird eine intensive Dachbegrünung von Flachdächern von Hauptgebäudekörpern mit einer mindestens 30 cm mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht vorgegeben. Auch die Flachdächer von Einhausungen, Garagen, Carports oder Terrassen-/Gartenschränken sind zu begrünen.

Durch die Freihaltung und Sicherung der Grünflächen A bis E kann insgesamt auf einen Anteil unversiegelter Fläche im Plangebiet abgestellt werden, auf denen Wasser zurückgehalten werden kann und die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Dazu kommt, dass die Realisierungsmöglichkeit von Nebenanlagen planungsrechtlich eingeschränkt ist. Einen positiven Beitrag zum Kleinklima und damit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen tragen die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten und z. B. zu den Heckenpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen bei.

Insgesamt wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Januar 2025) nachgewiesen, dass durch die geplante Versiegelung des Plangebiets Eingriffe u.a. in Boden und Vegetation entstehen.

Durch die getroffenen Grünfestsetzungen wird ein Großteil der Eingriffe kompensiert (vgl. Kapitel Umweltauswirkungen), gleichwohl sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen über das Ökokonto der Stadt Monheim vollständig kompensiert werden

#### Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gewährleistet eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung und trägt somit zu einem harmonischen Siedlungsbild bei. Es wird sichergestellt, dass sich die Neuplanung wohlproportioniert in das Ortsbild sowie in die geplante Siedlungsstruktur der benachbarten Bebauungspläne einfügt. Die Festsetzung ermöglicht für die planungsrechtlich vorzubereitenden Mehrfamilienhäuser in WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 jeweils IV Vollgeschosse und für den Eingang an der Planstraße A in das Quartier (ein Teil des WA 3) bis zu V Vollgeschosse, sowie für die übrigen allgemeinen Wohngebiete II Vollgeschosse. Die in dem Plangebiet festgesetzten Geschossigkeiten orientieren sich weitgehend an den bisherigen Maßen der bereits realisierten Baufelder 1 und 2. Den südöstlichen baulichen

Auftakt bildet das geplante fünfgeschossige Gebäude. Es wird hier eine gewisse Überhöhung und damit eine bewusste städtebauliche Akzentuierung vorgesehen, um den Beginn der Bebauung der Baufelder in Baumberg-Ost zu markieren. Des Weiteren soll die Geschossigkeit am östlichen Rand des Plangebietes eine gewisse Erhöhung gegenüber der weiter östlich gelegenen Autobahn darstellen.

#### **6.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

##### Bauweise

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht sowohl aufgelockerte, kleinteilige, als auch größere zusammenhängende Bebauungsstrukturen, wie z. B. der Geschosswohnungsbau in WA 1 und WA 3 an der Europaallee sowie die Mehrfamilienhausbebauung in WA 6 und WA 7 vor. Eher offene und aufgelockerte Strukturen sind mittig im Plangebiet vorgegeben. Weil die größeren Baukörper entsprechend städtebaulichem Konzept die Länge von 50 m nicht überschreiten wird in allen Baugebieten eine offene Bauweise festgesetzt.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen bereiten die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich vor. Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein gewisser Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt, dass sie den der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf widerspiegeln und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten. Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Europaallee sind insgesamt so angelegt, dass sie außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung liegen und damit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung tragen.

Um Bauherren und Planern einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 1,0 m, sowie durch an Gebäude angebaute Terrassen um 2,0 m zugelassen. Eine Überschreitung ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 ist nicht zulässig, da die Baugrenzen überwiegend eine größere Fläche abdecken und aufgrund der darin geplanten Mehrfamilienhäuser weniger Flexibilität hinsichtlich der Überschreitung erforderlich ist.

Um einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Kellergeschosse der Mehrfamilienhäuser zu gewähren, dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 durch Kellergeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 BauO NRW überschritten werden. Dadurch wird in den auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassenen Tiefgaragen auch eine flexible

Anordnung von Kellerräumen unabhängig von der aufgehenden überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

## **6.5. Verkehrsflächen**

Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenkonzept wird die im Nordosten bereits realisierte Europaallee als Haupteerschließungsstraße fortgeführt und im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mittel und langfristig ist eine Fortführung der Europaallee bis zum Anschluss an die Wiener-Neustädter Straße vorgesehen, die mit dem Bebauungsplan Teilgebiet 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“ planungsrechtlich vorbereitet wird.

Von der Europaallee aus erstreckt sich auf der östlichen Seite des Plangebietes die Haupteerschließung, von der die künftige innere Erschließung der Wohngebiete in Form einer doppelten Ringerschließung im Mischprinzip („Spielstraße“, Zeichen 325 StVO) anschließt. Längs der Haupteerschließung (Planstraße A) werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplätze“ festgesetzt. Hier sollen die überwiegenden Besucherstellplätze für das Plangebiet verortet werden. Weitere Besucherstellplätze sind in den Planstraßen angeordnet. Von den inneren Planstraßen (Planstraßen A bis E) zweigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ab. Diese dienen der Erschließung der Randbereiche der Baugebiete WA 4, WA 5 und WA 6 sowie als Fuß- und Radwegeverbindung zum benachbarten, geplanten Baugebiet (Baufeld 3). Zur fußläufigen und radverkehrlichen Anbindung an den Wirtschaftsweg im Nordosten und zur Anbindung an die Grünfläche C werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit soll die Planungsintention gemäß städtebaulichem Entwurf zu einem sekundären Fußwegenetz planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die südöstliche Wegeverbindung dient als zweiter Gebietsanschluss für Rettungsfahrzeuge. Den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen liegen eine Straßenentwurfsplanung mit Berücksichtigung der Schleppkurven für Rettungsfahrzeuge zugrunde, sodass bereits auf Ebene des Bebauungsplanes den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird.

Der nördlich anschließende Wirtschaftsweg soll zugunsten der Verkehrssicherheit auf einen Straßenquerschnitt von 5,0 m verbreitert und die Anschlussstellen an die Planstraßen entsprechend aufgeweitet werden, sodass ein sicherer Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Verkehren und erholungssuchenden Passanten bzw. Radfahrern gewährleistet werden kann. Hier wird die Straßenbreite aus dem benachbarten Bebauungsplan 71B „Hasholzer Grund“ fortgeführt.

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

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Ga, Cp, St- Flächen, Verkehrsflächen) wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Gewährleistung eines städtebaulich ansprechenden Siedlungsbildes unterstützt und gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende

Anzahl an Stellplätzen (Kfz und Fahrrad) auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die durch die künftige Nutzung der Planung ausgelösten Bedarfe zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs gänzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erhalten. Nur vereinzelt sind ergänzende oberirdische Stellplätze vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt (WA 3 und WA 6). Für die Wohntypologie der Doppel- und Reihenhäuser wird die Realisierung von ausreichenden Stellplätzen und Garagen vorbereitet. Die Stellplätze und Garagen sollen entweder in der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür mit St, Ga, Cp festgesetzten Fläche umgesetzt werden. Damit wird der städtebauliche Entwurf planungsrechtlich vorbereitet und es können für die einzelnen Wohntypen nutzerorientierte Lösungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs angeboten werden.

Eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Für den Geschosswohnungsbau in den Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 sind Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrten und deren Einhausungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, um etwas Spielraum unabhängig von den Baugrenzen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan bereitet somit auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang vor und reglementiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO für Teilbereiche des Plangebietes die Ausgestaltung der Stellplätze und Garagen.

In diesem Bebauungsplan werden „oberirdische, offene Stellplätze“ als solche Stellplätze definiert, die nicht überdacht und/oder umbaut sind. Mit „Carport“ (Cp) ist in diesem Bebauungsplan gemäß der Landesbauordnung BauO NRW 2018 ein überdachter Stellplatz, der dem Abstellen von Kraftfahrzeugen (Kfz) dient, gemeint.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Parkplätze wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen, Festsetzung entsprechender Zweckbestimmung) wie vorausgehend beschrieben ermöglicht.

## **6.7. Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan wird die Realisierungsmöglichkeit von Nebenanlagen eingeschränkt, um in den meist kleinen privaten Grundstücksflächen möglichst viel der Bodenfunktionen zu erhalten. Dazu wurden Vorgartenzonen definiert (vgl. örtliche Bauvorschriften „Vorgärten“) und gemäß Eintrag im Plan eindeutig verortet. Diese sind von einem Großteil der Nebenanlagen freizuhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur

außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und außerhalb der Vorgartenzonen zulässig, dazu gehören zum Beispiel ggf. erforderliche Standorte für Trafostationen.

Im Bereich der Vorgärten sind Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter sowie deren Einfriedungen und Überdachungen, Wege- und Verkehrsflächen sowie Treppenaufgänge und Lüftungseinrichtungen zugelassen (vgl. örtliche Bauvorschrift „Vorgärten“). Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und sollen Nebenanlagen, insbesondere städtebaulich nicht gewünschte Gartenhäuser oder Abstellanlagen in den Vorgärten ausschließen. Aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten der Wohnnutzung sind Einhausungen für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen in den Vorgärten zulässig. Darüber hinaus sind bei Doppel- und Reihenhäusern, z. B. in WA 2 und WA 4 Wärmepumpen inkl. Einhausungen in den Vorgärten zulässig. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus können solche Anlagen z. B. auf dem Dach untergebracht werden, sodass hier keine Zulässigkeit solcher Anlagen in den Vorgärten festgesetzt wurde. Damit wird eine angemessene Flexibilität für Anlagen zur Versorgung mit Wärme gewährt.

## **6.8. Fläche für Versorgungsanlagen**

Östlich der Planstraße A wird eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenversickerungsbecken festgesetzt.

### Regenversickerung

Die auf den Baugebieten anfallenden Niederschläge sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist ein Regenversickerungsbecken (RVB) zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Dafür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche zur Abwasserbeseitigung festgesetzt. Sonstige, oberirdische bauliche Anlagen, die nicht dem Nutzungszweck der Abwasserbeseitigung oder -behandlung dienen, sind innerhalb der festgesetzten Fläche unzulässig. Ausnahmsweise sind Wege- und Verkehrsflächen sowie Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Abwasserbeseitigung dienen (z. B. Revisionswege) und keine entwässerungstechnischen und/oder wasserrechtlichen Bedenken entgegenstehen. Damit werden die Bestimmungen des WHG und des LWG bereits auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Entwässerungskonzeption sieht vor, Dachflächen, befestigte Flächen (Wege, Stellplätze etc.) sowie die befahrenen Flächen (Straßen) anzuschließen. Behandlungsanlagen für das Oberflächenwasser werden berücksichtigt. Somit kann das Niederschlagswasser in einem nahen räumlichen Zusammenhang wieder dem Boden-Wasserhaushalt zugeführt werden. Zusätzlich wird ein Pflanzgebot Bereich des Versickerungsbeckens festgesetzt, damit das Becken naturnah und mit entsprechender Saat angelegt wird.

### Heizzentrale

Ebenfalls wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizzentrale im Bebauungsplan festgesetzt. Dort sollen nach derzeitigen Überlegungen Wärmepumpen und ggf. ein Pufferspeicher zur Versorgung des Gebiets eingerichtet werden. Die Flächengröße von ca. 350 m<sup>2</sup> Fläche berücksichtigt neben den technischen Anlagen auch die notwendige Anlieferung. Von dieser Versorgungsanlage soll ein Nahwärmenetz für das Plangebiet über die öffentlichen Verkehrsflächen zur Wärmeversorgung der geplanten Wohngebäude ausgebildet werden.

### **6.9. Flächen für die Landwirtschaft**

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen im Südosten der geplanten Neubausiedlung werden durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Der hier vorhandene Wirtschaftsweg (Wolfhagener Straße) soll zurückgebaut und entsiegelt werden.

### **6.10. Grünflächen**

Im Nordosten des Plangebietes wird die Grünfläche A mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese Grünfläche stellt einen Übergang zwischen den festgesetzten Versorgungsflächen und dem umgebenden Freiraum bzw. der anschließenden landwirtschaftlichen dar. In der Grünfläche A wird eine freiwachsende Hecke (P2) festgesetzt, welche die Versorgungsflächen gegenüber dem anschließenden Freiraum eingrünen soll.

Südlich der zukünftigen Haupteerschließungsstraße (Europaallee) ist im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung (380 kV) eine öffentliche Grünfläche B mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen. Entsprechend der Planungsintention soll die im nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan 71B „Hasholzer Grund“ festgesetzte öffentliche Grünfläche als „Grünes Band“ fortgeführt werden. Diese fungiert als verbindendes Element zwischen den bestehenden und den geplanten Wohnquartieren. Die Grünfläche soll überwiegend als extensiv gestaltetes Landschaftsband realisiert werden; dazu wurde eine ungenutzte Sportfläche der ehemaligen Bezirkssportanlage bereits zurückgebaut. Mit der Fortführung des „Grünen Bandes“ werden weitere Flächen zur Naherholung vorgehalten. Ergänzend sollen innerhalb der Grünfläche B Flächen für Urban Gardening ermöglicht werden. Es handelt sich dabei zu bewirtschaftende Gartenparzellen für Bewohner des geplanten Baufeldes oder der benachbarten Bestandsbebauung. Innerhalb der Grünfläche B wird zudem die Fortführung der bereits in den benachbarten Baugebieten begonnenen Amberbaumreihe entlang der Europaallee vorgesehen.

Im zentralen Bereich des geplanten Wohngebietes ist eine dreieckige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Grünfläche C wird als zentraler Treff- und Kommunikations- sowie Spielort für das Quartier geplant. Diese plangebietsinterne Grün- bzw. Platzfläche folgt dem System und dem Rhythmus der Platzfolgen der bestehenden Baufelder.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist nordwestlich und zwischen den geplanten Baufeldern 3 und 4 ein weiterer „Grüner Finger“ vorgesehen, die zum einen das o.g. Landschaftsband entlang der Europaallee mit der offenen Landschaft und zum anderen die neuen und bestehenden Wohnquartiere untereinander fußläufig verbinden. Diese Grünfläche folgt ebenso der Logik der bisherigen „grünen Finger“ zwischen den bestehenden und den weiter geplanten Baufeldern. Im Bebauungsplan wird der nordwestliche grüne Finger (Grünfläche D) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Grünfläche D wird planungsrechtlich durch die Festsetzung des geplanten Bebauungsplan 73B(a) und diesem Bebauungsplan 73B(b) vorbereitet. Dieser Grüne Finger soll eine Breite von rd. 10 m in Summe einnehmen, wovon ein 2 m breiter Streifen auf den Teil des Bebauungsplanes Nr. 73B(b) entfallen.

Im Anschluss an die Verkehrsflächen wird an zwei Stellen im Plangebiet die Grünfläche E mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Es handelt sich hier um eine schmale Grünfläche längs des südlichen Verlaufs der Wolfhagener Straße sowie um eine lineare Fläche zwischen der Planstraße A und der Versorgungsfläche im Nordosten. Hier sollen extensive Wiesenbereiche längs der Verkehrsflächen ausgebildet werden.

Um die Grünflächen als verbindende Elemente und erlebbare Räume auszubilden, sollen innerhalb der dieser Flächen in einem eingeschränkten Maße der Bau von Fuß- und Radwegen zur internen Erschließung sowie die Anlage von Spielplatzflächen und punktuellen Platzflächen zulässig sein. Die Fuß- und Radwege in den Grünflächen werden mit wasserdurchlässigen Deckschichten hergestellt, was einer zusätzlichen Flächenversiegelung vorbeugt.

### **6.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, gilt für sämtliche getroffene Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dass diese fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

#### Begrünung von Tiefgaragen/Dachbegrünung

Da die Tiefgaragen der geplanten Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 auch unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden sollen, ist die Überdeckung der Tiefgaragen mit einer Substratschicht mit einer Mächtigkeit von 0,6 m zuzüglich Drainageschicht auszubilden. Dies dient dazu, dass später eine intensive Begrünung und eine individuelle Gestaltung und z. B. Gehölz- und Heckenpflanzungen möglich werden. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,2 m zuzüglich Drainageschicht zu erhöhen. Darüber hinaus gilt es bei einer grundsätzlich erhöhten Versiegelung, die Bodenfunktionen zu erhalten, wie bereits im Kapitel zum Maß der baulichen Nutzung erwähnt. Ziel ist, es den

bautechnischen Aufwand für die Herstellung der Tiefgaragen und Begrünung auf ökologisch und stadträumlich kaum wirksamen Restflächen zu vermeiden.

Mit der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen geht auch in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 6 und WA 7 die Festsetzung einer mindestens 0,6 m mächtigen Substratschicht zzgl. Drainageschicht einher, sodass dem Retentionsvermögen der Freiflächen sowie dem Boden-Wasser-Haushalt Rechnung getragen wird und eine Bepflanzung der wohngärtnerischen Außenbereiche ermöglicht werden kann.

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen sind dabei insgesamt Flächen von (oberirdischen) baulichen Anlagen, Terrassen sowie Wege, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen, sodass im Erdgeschoss eine ebenerdige, barrierefreie Architektur ermöglicht werden kann.

Aufgrund der teils erhöhten Versiegelung im Plangebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäudekörpern mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (0 – 10° Dachneigung) mit einer intensiven Dachbegrünung mit einer mindestens 30 cm mächtigen Substratschicht zuzüglich Drainageschicht zu realisieren. Flachdächer von Einhausungen, Garagen, Carports oder Terrassen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht zuzüglich Drainageschicht auszuführen. Dadurch kann der Begrünungsanteil im Plangebiet nochmals erhöht und ein gewisser Ausgleich für die vorgesehene Versiegelung erreicht werden.

Es wird darüber hinaus klargestellt, dass Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden, nicht von der Begrünung ausgenommen werden dürfen. Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kann zu einer Kühlung der Module und somit einer optimalen Leistungsfähigkeit beitragen und gleichzeitig bleibt das verbesserte Retentionsverhalten des Daches, trotz der Anlagen, erhalten.

### Öffentliche Grünflächen

Zur ansprechenden Gestaltung und Aneignung durch verschiedene Nutzergruppen werden für die öffentlichen Grünflächen A bis E dezidierte Festsetzungen getroffen.

Die Grünfläche A mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll hauptsächlich als extensiver Wiesenbereich angelegt werden. Um eine hohe ökologische Wertigkeit zu erzielen und einen Beitrag gegen das Artensterben zu leisten, wird eine Wiesenmischung mit Regiosaatgut zur Anpflanzung vorgegeben. 60% der öffentlichen Grünfläche A werden darüber hinaus mit Sträuchern und Hecken landschaftsgärtnerisch gestaltet. Dieser Anteil enthält zum einen die Heckenpflanzung gemäß Pflanzgebot P2 sowie weitere verteilte Pflanzungen auf der Fläche. Insgesamt findet das Plangebiet seinen Abschluss in dieser Grünfläche, neben der eine Landwirtschaftsfläche und eine Versorgungsfläche für ein Regenversickerungsbecken und dessen Eingrünung festgesetzt wird. Es werden entsprechend bereits auf Ebene des Bebauungsplans die Weichen für hohe freiraumplanerische Qualitäten gestellt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche B unter der Hochspannungsfreileitung dürfen Flächen für Zier- und Nutzgärten, z. B. für „Urban Gardening“ und Spiel- und Platzflächen einschließlich Wegeflächen ausgebildet werden. Diese sollen nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, was in der Freianlagenplanung zu berücksichtigen ist. Sträucher oder Hecken sowie weitere extensive Wiesenbereiche mit Regiosaatgut runden die Gestaltung der großen Fläche ab und erhöhen ihre ökologische Wertigkeit. Es soll insgesamt eine Erholungsqualität für unterschiedliche Bedürfnisse der Bewohnerschaft und Nachbarschaft zu ermöglichen, u.a. Gartenarbeit, Spielen und Bewegung. Da es sich um eine gemeinschaftlich nutzbare Fläche handeln wird, soll auf der Fläche darüber hinaus der nachbarschaftliche Austausch gefördert werden. Eine Besonderheit stellt die Festsetzung der Amberbäume dar, mit der die Fortführung des Pflanzschemas entlang der Europaallee festgesetzt wird. Die Pflanzqualität wird hier als 4-mal verpflanzter Hochstamm aus extra weitem Stand mit Drahtballen beschrieben. Der Stammumfang muss 25 – 30 cm betragen, um Wuchsgrößenunterschiede mit den nebenliegend ggf. bereits gepflanzten auszugleichen.

Bei der öffentlichen Grünflächen C handelt es sich um eine zentrale Spielplatzfläche inmitten des geplanten Wohngebietes. Die Grünfläche C beinhalten einen hohen Flächenanteil (60 %) für die Realisierung von Spiel- und Platzflächen einschließlich Wegeflächen. Um darüber hinaus eine hohe Qualität und abwechslungsreiche Gestaltung zu gewährleisten, wird ein Anteil an Sträuchern und Hecken festgesetzt. Darüber hinaus sind die restlichen Bereiche als Spielrasenfläche festgesetzt. Diese Flächenanteile können so dem freien und geräteungebundenen Spiel dienen. Die Festsetzung der Bäume auf der Fläche gewährleistet die ausreichende Verschattung und Aufenthaltsqualität der Fläche.

Die Grünfläche D mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der Abrundung des Quartiers und knüpft an die nebenliegende Grünfläche des Bebauungsplans 73B(a) an. Grundsätzlich soll die öffentliche Fläche als extensive Wiese landschaftsgärtnerisch fachgerecht angelegt werden. Um eine hohe ökologische Wertigkeit zu erzielen und einen Beitrag gegen das Artensterben zu leisten, wird eine Wiesenmischung mit Regiosaatgut zur Anpflanzung vorgegeben.

Die Grünflächen E mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sehen im Bereich der straßenbegleitenden Flächen an der Planstraße A und dem Fuß- und Radweg der Wolfhagener Straße ebenfalls extensive Wiesenbereiche mit Regiosaatgut vor, um auch hier eine ökologische Wertigkeit zu erzielen.

Der § 40 BNatSchG gibt vor, dass in der freien Landschaft nur regionales Saatgut verwendet werden darf. Dies dient dem Erhalt der genetischen Vielfalt sowie des natürlichen Artenspektrums. Dementsprechend wurde in den Grünflächen A, B, D und E das entsprechende Saatgut festgesetzt.

### Straßenbäume

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Europaallee und Planstraßen A bis E) sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ sind

Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt. So kann insgesamt ein ansprechendes durchgrüntes Siedlungsbild entstehen und eine Beschattung der versiegelten Verkehrsflächen erfolgen. Als Bäume sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung sichert, dass bereits bei Umsetzung der Planung ein grünes Stadtbild entsteht. Eine standortbestimmende Festsetzung der Straßenbäume erfolgt dagegen nicht, um bei der späteren Straßenplanung (Endausbau) in Verbindung mit den künftig entstehenden Grundstückszufahrten eine entsprechende Flexibilität zu ermöglichen.

Um den Bäumen einen artgerechten Standort zu gewährleisten, wird die Größe der Baumscheibe mitsamt dem erforderlichen Wurzelraumvolumen vorgegeben.

#### Pflanzbindungen oder private Gärten

Es wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken jeweils entlang der öffentlichen Grünfläche D eine mindestens einreihige freiwachsende Strauchhecke zu realisieren ist. Die Festsetzung dient dazu, die privaten Grundstücksflächen von den öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen abzuschirmen und ein insgesamt aufeinander abgestimmt durchgrüntes Siedlungsbild zu gewährleisten.

Im nordwestlichen Plangebietsrand (entlang der dortigen Allgemeinen Wohngebiete) wird ein Pflanzgebot (P1) auf einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Über diese Festsetzung soll die Eingrünung des Gartenbereichs entlang des dort bestehenden Wirtschafts- und Naherholungsweges sichergestellt werden, um so die Entstehung eines städtebaulich ansprechenden Stadtbildes zu unterstützen. Um auch die landschaftspflegerischen Belange zur Ortsrandeingrünung in diesem Bereich nachhaltig und planungsrechtlich sichern zu können, sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen. Dies beinhaltet auch Terrassentrennwände sowie die nach Landesrecht genehmigungsfreien baulichen Anlagen und Vorhaben (gemäß § 65 bis 67 BauO NRW). Um den Schutz der Privatgrundstücke zu ermöglichen, sind Einfriedungen zulässig.

Die Pflanzgebote P2 und die Vorgaben zur Begrünung des Regenversickerungsbeckens werden im Absatz zur Abwasserbeseitigungsanlage erläutert.

Innerhalb der Grünfläche B wird das Pflanzgebot P3 festgesetzt. Damit soll zum einen der Erhalt der Gehölzstrukturen sowie zum anderen weiteren Bepflanzung mit freiwachsenden Strauchhecken gesichert werden. So wird die geplante Grünfläche gegenüber der bestehenden linearen Garagenwand eingegrünt.

#### Abwasserbeseitigungsanlage

Mit dem Pflanzgebot P2 wird zur Eingrünung des Regenversickerungsbeckens um die Fläche für die Abwasserbeseitigung auf einer Breite von 3 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel ist die Integration der technischen Anlagen in die öffentliche Grünfläche sowie die Abschirmung zur freien Landschaft. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen

gem. Pflanzliste freiwachsende Hecken in Form einer mindestens einzeiligen Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Mit den Vorgaben zur Begrünung wird für das Versickerungsbecken anteilig die Begrünung mit Saatgut in einer Mindeststärke von 3g/m<sup>3</sup> festgesetzt, um zusätzlich eine gewisse ökologische Wertigkeit der technischen Anlage künftig zu gewährleisten. Um sicherzustellen, dass die Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung angefahren werden kann, ist ein Anteil an Betriebsfläche und Betriebswegen innerhalb der Fläche zulässig.

Um ein städtebaulich einheitliches Quartiersbild zu gewährleisten, sind für die festgesetzten Anpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pflanzen der genannten Pflanzliste zu verwenden. Diese sind grundsätzlich dem benachbarten Bebauungsplan 63B „Am Waldbeerenberg“ entnommen, um für den gesamten Siedlungsbereich ein einheitlich gestaltetes Siedlungsbild zu ermöglichen. Die Pflanzlisten sind den Hinweisen Ziffer 1 und 2 zu entnehmen.

## **6.12. Bedingte Festsetzungen**

Aufgrund der bedingt verfügbaren Eigentumsverhältnisse im Plangebiet bzw. im benachbarten Bebauungsplan Nr. 73B(a) kann das Szenario eintreten, dass die geplanten Wohngebiete vor dem Ausbau der Europaallee entstehen werden. Bis dahin wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf der Wolfhagener Straße die Erschließung für das Baufeld 4 temporär gesichert. Erst nach Widmung der Europaallee und Anschluss an die Wiener-Neustädter-Straße kann das Gebiet über diese Straße verkehrlich erschlossen werden. Dieser wird mit der Aufstellung der Bebauungspläne 73B(a) und (b) planungsrechtlich vorbereitet.

Bis zum Eintritt dieses Umstandes (verkehrliche Erschließung über die geplante Europaallee) wird als Folgenutzung eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Im Übergang zur geplanten Europaallee bzw. des dort geplanten Kreisverkehrs wird ein schmaler Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ in der Folgenutzung festgesetzt. So wird das Ziel verfolgt, mittel- und langfristig keinen motorisierten Verkehr über die Wolfhagener Straße zur Erschließung des Baufeldes 4 zu führen.

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

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult (Bericht VQ 6583-1 vom Januar 2025) durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt das in dem Verkehrsgutachten für das Jahr 2030 prognostizierte Verkehrsaufkommen sowie den durch die Planung hervorgerufenen

Neuverkehr, verkehrliche Schallimmissionen aus dem Umfeld (Bundesautobahn A59 und regionale Zugverbindung der deutschen Bahn) und betrachtet die im Umfeld ansässigen gewerblichen Nutzungen auf Grundlage von Messungen vor Ort, Nutzungsangaben der Betriebe und bereits erfolgter schalltechnischer Untersuchungen.

Das Plangebiet ist im Ergebnis des Gutachtens sowohl von Gewerbe- als auch durch Verkehrslärm mit Überschreitungen der jeweils für allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte betroffen. Demzufolge sind Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) erforderlich.

### **6.13.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Grundsätzlich sollten aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand) bevorzugt gegenüber passiven Maßnahmen an Gebäuden umgesetzt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht sind nicht umsetzbar. Denn für den aktiven Schallschutz müssten abschirmende Anlagen (Wall / Wand zu den Verkehrsflächen und gewerblichen Nutzungen) in einer ähnlichen Höhe der zu schützenden Bebauung, insbesondere der Wohnnutzung im jeweils obersten Geschoss (im Mittel ca. 9 m bis 12 m Höhe) errichtet werden. Das städtebauliche Konzept stellt mit der beabsichtigten zusammenhängenden Bebauung entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie in Richtung des landwirtschaftlichen Betriebes im Osten sowie der neuen öffentlichen Verkehrsfläche der Europaallee in Kombination mit den geplanten Gebäudehöhen eine wirksame Abschirmung der rückwärtigen und zentralen Grundstücksflächen im Plangebiet dar. Diese Gebäudestruktur hat für die jeweils lärmabgewandten Seiten der Bebauung und die dahinter gelegenen Baufelder bzw. bestehende Wohnbebauung dieselbe Wirkung wie eine Lärmschutzwand mit derselben Höhe.

### **6.13.2. Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm**

Zur Beurteilung des Gewerbelärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm) herangezogen. Für die Beurteilung des Plangebiets sind die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) maßgeblich.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei freier Schallausbreitung (also ohne Berücksichtigung der schallabschirmenden bzw. reflektierenden Wirkung der geplanten Bebauung) tagsüber um bis zu 8 dB und nachts um bis zu 12 dB überschritten werden. Es liegen demnach im Plangebiet Gewerbelärmimmissionen von 41 bis 63 dB(A) im Tagzeitraum und von 34 bis 52 dB(A) im Nachtzeitraum vor. Betroffen sind gemäß der Ausbreitungsberechnungen im Wesentlichen die dem landwirtschaftlichen Betrieb nächstgelegenen Gebäude im Osten des Plangebiets. Die Betroffenheit der Neubebauung kann mit Errichtung der östlichen Randbebauung (WA6)

und der damit verbundenen abschirmenden Wirkung auf alle anderen Gebäude im Plangebiet reduziert werden.

Ziel der Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm ist es, in den von Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm betroffenen Bereichen Immissionsorte (öffenbare Fenster zu Aufenthaltsbereichen) zu vermeiden. Gutachterlich wird als planerische Maßnahme eine Grundrissoptimierung angeregt. Hierbei geht es darum, öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen (Schlaf-, Kinderzimmer und dauerhaft genutzte Aufenthaltsräume) an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. An den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete betroffenen Fassaden müssen öffenbare Fenster in Verbindung mit schutzwürdigen Raumnutzungen ausgeschlossen werden. Für nicht schutzwürdige Räume wie Flure oder Bäder können in diesen Bereichen auch öffenbare Fenster zugelassen werden.

Im Bebauungsplan wird zur eindeutigen Bestimmung der von Überschreitungen betroffenen Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Baugebiete der für eine Wohnnutzung im Nachtzeitraum maßgebliche Immissionspegel von 40 dB(A) zeichnerisch festgesetzt. Ab einem Immissionspegel von >40 dB(A) sind in Anlehnung an die TA-Lärm öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen unzulässig. Auf Basis der getroffenen räumlichen Abgrenzung wird auf Ebene der Bauleitplanung dem Vorsorgegedanken zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen und die nach aktuellem Kenntnisstand maximal mögliche Belastung durch Gewerbelärm im Plangebiet zu Grunde gelegt. Gemäß gutachterlicher Untersuchung sind im Einzelfall nicht alle Geschosse der geplanten Bebauung von Pegelüberschreitungen betroffen. Zudem wurde die Isophone in freier Schallausbreitung berechnet, sodass die im Zuge der Errichtung von einzelnen Gebäuden mögliche Schallabschirmung und -reflexion nicht berücksichtigt wird.

Vor diesem Hintergrund wurden die nachfolgend beschriebenen Ausnahmen von der Festsetzung zum Ausschluss von öffenbaren Fenstern für schutzbedürftige Nutzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Zum einen soll damit die Möglichkeit gesichert werden, durch TA-Lärm konforme, bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen an öffenbaren Fenstern sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dies ist beispielsweise durch die zusätzliche Installation von Prallscheiben vor den betroffenen Öffnungen möglich. Zum anderen soll die mit zunehmendem Baufortschritt im Plangebiet zu erwartende abschirmende Wirkung der Neubauten oder auch die Eigenabschirmung des jeweils neu zu errichtenden Gebäudes und dadurch im Einzelfall geringere Anforderungen durch eine geänderte Schallsituation berücksichtigt werden. Hierfür sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Nachweise zu erbringen, sodass dauerhaft sichergestellt wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden. Dem schalltechnischen Nachweis sind hinsichtlich der Gewerbelärmbelastung gemäß TA Lärm die Annahmen aus der schalltechnischen Untersuchung Bericht VQ 6583-1 vom Januar.2025 der Peutz Consult

GmbH, Düsseldorf zugrunde zu legen. Die Untersuchung kann bei der Stadt Monheim am Rhein, Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht eingesehen werden.

### **6.13.3. Passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm**

Die nordöstlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke ist für die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Aus dem Ergebnis der Verkehrslärmberechnungen geht hervor, dass das Plangebiet maßgeblich durch den Verkehrslärm der Autobahn A59 im Osten sowie im Bereich der geplanten Wohnbebauung durch die neu auszubauende Europaallee sowie die inneren Erschließungsstraßen des Wohnquartiers geprägt ist.

Bei freier Schallausbreitung werden im Tageszeitraum Beurteilungspegel von 58 bis 67 dB(A) erreicht, wobei die höchsten Werte im Nahbereich der Europaallee erzielt werden. An den geplanten Gebäudefassaden liegen die höchsten Werte bei 62 dB(A), somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um bis zu 7 dB überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel im Bereich der geplanten Fassaden bei 50 bis 56 dB(A), womit der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) um bis zu 11 dB überschritten wird.

#### Bau-Schalldämm-Maß

Das festgesetzte Schalldämmmaß der Außenbauteile für die geplanten Nutzungen ist als Grundlage für passive Lärmschutzmaßnahmen heranzuziehen. Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Im Bebauungsplan werden demnach dB-scharf die maßgeblichen Außenlärmpegel als Isophonenlinien zeichnerisch festgesetzt. Hierfür wurden die maximalen Außenlärmpegel für den Tages- und Nachtzeitraum bei freier Schallausbreitung für alle Geschosse für eine Betrachtung des schlechtesten Falls (Worst-Case-Betrachtung) ermittelt. Der mögliche Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm geht in die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ein.

Die festgesetzten schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile entsprechen den Bestimmungen der DIN 4109:2018 (Kapitel 7 der DIN). Demnach ist bei schutzbedürftigen Nutzungen in Wohngebäuden ein Innenpegel von 30 dB(A) einzuhalten, sodass das Schalldämmmaß sich aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels und des Innenpegels ergibt; es ist gemäß DIN 4109:2018 mindestens jedoch ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) einzuhalten.

Die höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel liegen im Plangebiet im nordöstlichen Bereich in der geplanten Grünfläche sowie an der nördlichen Baugrenze des Baufeldes WA6 mit einem Wert von 70 dB(A). An allen anderen Baugrenzen liegen die maßgeblichen

Außenlärmpegel bis zu 69 dB(A), wodurch sich geringere Anforderungen an das Schalldämmmaß als in WA 6 ergeben.

### Außenwohnbereiche

Für die zulässige Errichtung von Außenwohnbereichen gelten zunächst die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB(A). Es ist anhand der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung jedoch zu erkennen, dass bei einer freien Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in den Außenwohnbereichen in einer Rechenhöhe von 2,5 m über Gelände insbesondere im Südwesten und im Nahbereich der neuen Straßenverkehrsflächen nicht eingehalten werden. Zunächst ist bei den Außenwohnbereichen nur der Tagwert relevant, da davon ausgegangen werden kann, dass in der Nachtzeit (nach 22 Uhr) nahezu keine Nutzung in den Außenwohnbereichen erfolgen wird. Für Außenwohnbereiche ist, sofern der im vorliegenden Fall maßgebliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nicht erreicht werden kann, städtebaulich grundsätzlich eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags anzustreben, da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt werden kann. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) NRW (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.03.2018, Az.: 7 D 34/07.NE) ist davon auszugehen, dass bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) im Tagzeitraum von einer unzumutbaren Störung der Kommunikation und Erholung auszugehen ist. Bei Einhaltung dieses Wertes ist demnach keine unzumutbare Störung der Kommunikation sowie der Erholung anzunehmen. Dieser Wert von maximal 62 dB(A) wird bei freier Schallausbreitung an nahezu allen Baugrenzen im Plangebiet eingehalten.

Bei vollständiger Realisierung der Plangebäude und einer betrachteten Rechenhöhe von 2 m über Grund liegen die Beurteilungspegel an den Fassaden der Plangebäude im Einzelfall bei maximal 62,3 dB(A) im WA 6 minimal über dem angestrebten Wert. Die in der Rechtsprechung definierte Schwelle von aufgerundet 62 dB(A), bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind, wird in den Außenwohnbereichen unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung mit Ausnahme der nordöstlichen Baugrenze des WA 6 der Gebäude nicht erreicht. Mit den für das Plangebiet rechnerisch ermittelten Werten (Gebäudelärmkarten des Schallgutachtens) sind somit grundsätzlich keine unzumutbaren Kommunikationsstörungen zu erwarten und eine angemessene Erholung und Aufenthaltsqualität ist in den zukünftigen Außenwohnbereichen gewährleistet. Zudem ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen aufgrund der Nachfragesituation für die Stadt Monheim am Rhein erforderlich und die innerhalb des Siedlungsgefüges „Baumberg“ bzw. der Neubauf Flächen „Hasholzer Grund“ bestehende Flächenverfügbarkeit sowie die vorhandene und bereits im Ausbau befindliche Infrastruktur sollen effektiv genutzt werden.

### Fensterunabhängige Lüftung

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 können für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d. h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Für Schlafräume nachts kann 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.

Da an allen Fassaden im Plangebiet bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel  $> 45$  dB(A) im Nachtzeitraum vorliegen, sind grundsätzlich für alle Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

### 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 in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt und somit geringere Anforderungen ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies betrifft die passiven Schallschutzmaßnahmen zum erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile, das Erfordernis von Schalldämmlüftern für Schlafräume/Kinderzimmer sowie den Schutz von Außenwohnbereichen.

## **6.14. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Die Festsetzungen sind auf das erforderliche Maß anhand der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens abgestellt. Ebenfalls

wurde ein Bezug auf die gestalterischen Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes 71B hergestellt.

### Fassadengestaltung

Bei aneinandergrenzenden Doppelhaushälften sind die Außenwandflächen mit gemeinsamer Material- und Farbgebung auszuführen. Bei Hausgruppen sind bei aneinandergrenzenden Reihenhäusern Material- und Farbwechsel zur Fassadengliederung zulässig. Diese Festsetzungen sollen der Zielsetzung, ein stimmiges Gesamtbild des neuen Wohnquartiers zu erhalten, Rechnung tragen.

### Dachgestaltung

Im Hinblick auf die Entwicklung einer stimmigen Dachlandschaft sind Doppelhäuser und Hausgruppen in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Technische Dachaufbauten (wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Gründächer sind davon ausgenommen, um den Einsatz regenerativer Energien zu fördern. Die genannten Aufbauten sind grundsätzlich zulässig und die Kombination mit Dachbegrünung grundsätzlich anzustreben. Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Dacheindeckungen (z. B. Dachziegel, Dachpfannen oder Dachplatten) ist aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes im Hinblick auf Lichtemissionen durch Reflektionen als unzulässig festgesetzt. Dachaufbauten und Gauben dürfen grundsätzlich in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Diese Festsetzungen zur Entwicklung einer harmonischen und stimmigen Dachlandschaft sollen insgesamt die Entstehung eines ansprechenden Ortsbildes unterstützen.

### Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden die Art und die Höhen der Einfriedungen festgesetzt.

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder als Hecken in Kombination mit Zäunen zulässig. Demgegenüber sind Mauern, Trennwände und lichtundurchlässige Zäune in Gänze unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, ein stark durchgrüntes jedoch offenes und ansprechendes Baugebiet zu entwickeln. In den Vorgärten der Reihen- und Doppelhäuser sind nur Hecken zulässig. Konkreter werden entlang der Grenze zur Grünfläche C nur Zäune auf der grundstückszugewandten Seite hinter den Hecken zugelassen. Hiermit soll für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereiche besonders hohe Qualität der Begrünung entstehen.

Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände, welche bis zu einer Höhe von 2,3 m und bis zu einer Tiefe von 3,0 m ab der rückwärtigen Hausfassade zulässig sind. Als rückwärtige Hausfassade wird in diesem Bebauungsplan die zum privaten Garten hin ausgerichtete Fassade betrachtet. Die Terrassenschränke sind grenzständig entlang des angrenzenden Nachbargrundstückes zu errichten. Hierdurch soll ein ausreichender Sichtschutz ermöglicht,

sowie genügend Platz zur sonstigen Grundstücksnutzung ermöglicht werden und gleichzeitig die Entstehung eines ruhigen Siedlungsbildes unterstützt werden.

Über die Art der Einfriedung hinaus werden differenzierte Festsetzungen zu den Höhen der Einfriedungen getroffen. So sind Einfriedungen in den Vorgärten und im Bereich der Grünfläche C bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig, außerhalb der Vorgärten bis zu 1,80 m und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,3 m. Auch diese Festsetzungen dienen der Einsehbarkeit der Freiräume vom öffentlichen Raum sowie der angemessenen Privatsphäre in den privaten rückwärtigen Gärten.

### Vorgärten

Für die Vorgartenzonen wird auf die Einhaltung des § 8 Abs. 1 BauO NRW im Bereich in den Hinweisen verwiesen. Demnach sind unbebaute Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter sowie deren Einfriedung und Überdachung, Wege- und Verkehrsflächen sowie Treppenaufgänge und Lüftungseinrichtungen bzw. in den Doppel- und Reihenhäusern Wärmepumpen inklusive Einhausungen. Es wird damit ein Mindestmaß an Begrünung in den Vorgärten zugelassen, gleichzeitig aber Bauherren und Planern auch eine städtebaulich vertretbare Flexibilität in der Ausgestaltung der Vorgartenzonen mit notwendigen Wegeflächen ermöglicht. Damit werden die erforderlichen Bewegungsflächen an den Hauseingängen, Fahrradabstell-, Müllsammelanlagen sowie Ladesäulen oder Wandladestationen planungsrechtlich in den Vorgärten vorbereitet und eine angemessene Flexibilität für Anlagen zur Versorgung mit Wärme gewährt. Darüber hinaus wird den hohen Anforderungen des Naturschutzes entsprochen und das Mikroklima positiv beeinflusst.

### Stellplätze für bewegliche Abfalleimer

Für ein geordnetes grünes Siedlungsbild sind die Stellplätze für bewegliche Abfalleimer einzuhausen und zu begrünen.

## **6.15. Nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet wird von den Hauptversorgungsleitungen, 380-kV-Höchstspannungsfreileitung St. Peter – Pkt. Berghausen, Bl. 4581 (Maste 24 bis 148/Bl. 4516) der Amprion GmbH durchquert.

Der Schutzstreifen entlang der 380-kV-Leitung mit einer Breite von beidseitig 37 m wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dabei erfolgt die Breite des Schutzstreifens entsprechend den Angaben des Leitungsbetreibers Amprion.

Gemäß Anlage 4 des Abstandserlass NRW sind bei 380 kV / 50Hz Hochspannungsfreileitungen Schutzabstände von 40 m und bei 220 kV / 50 Hz Hochspannungsfreileitungen Schutzabstände von 20 m einzuhalten. Es ist jedoch im Abstandserlass der Hinweis aufgenommen, dass unter Berücksichtigung der Topografie und der Mastenkonfigurationen sich abweichende Abstände ergeben können. Um die Auswirkungen der

Hochspannungsleitungen auf das Plangebiet beurteilen zu können, wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur 13. Änd. FNP bzw. Bebauungsplan 45B für das Plangebiet „Baumberg-Ost“ eine Immissionsschutzuntersuchung durch das Ingenieurbüro für Baubiologie und Umweltmesstechnik durchgeführt. Im Rahmen eines Gutachtens wurden Messungen von niederfrequenten magnetischen und elektrischen Wechselfeldern in der Nähe der Hochspannungsfreileitung (380 kV- sowie 220 kV-Leitungen) in verschiedenen Höhen und Abständen zur Leitung vorgenommen. Anschließend wurden die Ergebnisse auf die maximale Anlagenauslastung der Hochspannungsleitungen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung hochgerechnet. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass alle Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV bei der vorliegenden Planung in allen untersuchten Höhenlagen (1,5 m bis 7,0 m) deutlich unterschritten werden. Die ermittelten Werte zeigen, dass auch bereits in 30 m Abstand zur Hochspannungsfreileitung die magnetischen und elektrischen Wechselfelder die Grenzwerte der 26. BImSchV um ein vielfaches Unterschreiten und demnach nicht erreicht werden. Die Ergebnisse können auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren übertragen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans 73B(b) liegt im Betrachtungsraum Baumberg-Ost.

Die Schutzanweisungen der Leitungsbetreiber (Amprion GmbH) sind einzuhalten. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen (einschl. ggf. nach Landesrecht baugenehmigungsfreie Bauvorhaben) bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH.

Die Aufnahme dieser nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan wird mit einer möglichst umfassenden Information für den Bauherren und die Bauordnungsbehörde begründet.

Das Plangebiet ist gemäß der Hochwasserrisikokarte der Bezirksregierung Düsseldorf (Flussgebietseinheit: Rhein, Teileinzugsgebiet Rheingraben Nord) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ausgewiesen. Es handelt sich um den südwestlichen Teil des Plangebietes, der bei einem Extremhochwasser des Rheins überschwemmt werden kann. Das Risikogebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und dient dem Zweck, Bauherren und die Bauordnungsbehörde umfassend zu informieren.

## **6.16. Hinweise**

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit soll u.a. den allgemeinen Anforderungen

an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr und den Belangen des Natur- und Artenschutzes, der Bodendenkmalpflege sowie des Boden- und Wasserschutzes Rechnung getragen werden.

In Ergänzung zu den grünordnerischen Festsetzungen wird die Pflanzliste in den Hinweisen (Ziffer 1) übernommen. Unter Ziffer 2 ist eine explizite Pflanzliste für die Dachbegrünung enthalten.

Zur allgemeinen Information wurden Hinweise zu Bodendenkmälern/Kampfmittel, zum Bodenschutz, zu den geologischen Gegebenheiten (Erdbebengefährdung) sowie auf die Grundstücksentwässerung des Plangebietes, aufgenommen. Ebenfalls wurden bereits die gemäß Artenschutzprüfung erforderlichen Artenschutzmaßnahmen und der Grundsatz zur Wasseraufnahmefähigkeit und Begründung entsprechend der BauO NRW in die Hinweise aufgenommen.

Darüber hinaus wird ein Hinweis zur Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen gegeben, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, sodass die Gewährleistung der Kenntnisgabe der Inhalte des Bebauungsplanes für Planbetroffene sichergestellt ist.

## **7. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 73B „Hasholzer Grund Süd“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Verwaltungskonferenz am 18.11.2019 vorberaten und am 28.11.2019 vom Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr beschlossen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung sowie die Durchführung der Parallelbeauftragung mit drei Stadtplanungsbüros zur Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes beschlossen.

In einer zweiten und finalen Bewertungskommission am 24.06.2020 wurde der Entwurf des Büros Astoc Architects and Planners in Zusammenarbeit mit scape Landschaftsarchitekten (Entwurf 1) als Sieger ausgewählt. Die Bewertungskommission empfahl, diese Arbeit als Grundlage für die weiteren Planungen zu nutzen.

In einer Bürgeranhörung am 06.10.2020 wurde der Entwurf von Astoc mit scape Landschaftsarchitekten der interessierten Bürgerschaft im Bürgerhaus Baumberg öffentlich vorgestellt. Ein am 04.03.2020 durchgeführter Bürgerworkshop zu den drei Entwürfen im Rahmen der Parallelbeauftragung, der anschließende Konsultationszeitraum mit Aushang der Pläne vom 24. April bis zum 10. Mai 2020 sowie die finale Bürgeranhörung waren Teil der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der die Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen einbringen und über die Ergebnisse diskutieren konnten (vgl. auch Kapitel 5.2).

Der durch die Jury favorisierte Entwurf aus der Parallelbeauftragung wurde am 16.12.2020 im Rat der Stadt Monheim am Rhein beschlossen.

Vom 10.08.2022 bis zum 09.09.2022 fanden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden statt.

Am 14.11.2022 hat der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 73B „Hasholzer Grund Süd“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Monheim in der Ausgabe vom 20.11.2022 bekannt gemacht und vom 08.12.2022 bis einschließlich 12.01.2023 durchgeführt.

Die Änderung des Aufstellungsbeschluss in die Teilgebiete 73B(a) „Hasholzer Grund Süd und 73B(b) „Wolfhagener Straße“ wurde am 11.11.2024 in der Verwaltungskonferenz vorberaten und am 21.11.2024 vom Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr beschlossen. Gleichzeitig wurde die Variantenentscheidung über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung vom 16.12.2020 aufgehoben.

## **8. Abwägung**

### Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Am 06.10.2022 fand im Bürgerhaus Baumberg die Bürgeranhörung zum vorliegenden Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund“ mit der Vorstellung des städtebaulichen Siegerentwurfes aus dem Qualifizierungsverfahren statt. Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vorzubringen. Die wesentlichen Inhalte der Anregungen und der Umgang mit Ihnen sind im Folgenden kurz dargestellt:

Die Belastung durch Lärm (Autobahn, neuer Verkehr...) sowie den zusätzlichen Verkehr wird erfragt und teilweise kritisch gesehen. Ebenfalls wurde nach der Anbindung der Bestandsnutzungen gefragt.

*Im Rahmen der Bauleitplanung wurden sowohl die verkehrlichen als auch die immissionstechnischen Belange des Plangebietes gutachterlich untersucht. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wurde nachgewiesen. Ebenfalls wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt werden können. Eine möglichst störungsfreie Andienung z. B. des Neuverser Hofes wird berücksichtigt, dazu gehört auch eine Aufweitung des landwirtschaftlichen Weges im Nordosten des Plangebietes.*

Interesse wurde auch in Hinblick auf die Begrünung des Plangebietes bekundet.

*Ziel des Entwurfes ist die Schaffung und der Erhalt von großen Grünflächen. Gleichzeitig werden möglichst viele Bäume innerhalb der Grünflächen und Parkanlagen, aber auch innerhalb der Straßenräume (Fortführung Amberbaumallee) gepflanzt.*

### Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vom 10.08.2022 bis zum 09.09.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden statt. Die wesentlichen Inhalte der Anregungen und der Umgang mit ihnen sind im Folgenden kurz dargestellt.

Es wird auf redaktionelle Änderungen, auch für das Schallgutachten, hingewiesen.

*Der Anregung wird gefolgt und die textlichen Festsetzungen sowie das Schallgutachten entsprechend der angegebenen Hinweise redaktionell überarbeitet.*

Es wurde darüber informiert, dass das Plangebiet zu Teilen innerhalb eines Risikogebietes außerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt.

*Der Anregung wird gefolgt. Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz. Dieses wird nachrichtlich übernommen.*

Es wurde angeregt, die Landwirtschaft hinsichtlich des Flächenentzugs nicht über das absolut notwendige Maß zu belasten.

*Die Stadt Monheim am Rhein verfolgt eine sukzessive Innenentwicklung. Nachverdichtungspotenziale sind nicht ausreichend vorhanden, um die Wohnraumnachfrage zu decken. Trotz der Planung bleiben landwirtschaftliche Flächen erhalten.*

Es wird auf die vorhandenen Hochspannungsfreileitungen und die erforderlichen Schutzabstände hingewiesen.

*Den Anregungen wurde gefolgt und durch die Einhaltung der Schutzabstände negative Auswirkungen auf die zukünftigen Wohnnutzungen sowie die bestehenden Leitungen vermieden. Im Rahmen eines Gutachtens über die Messung von niederfrequenten magnetischen und elektrischen Wechselfeldern in der Nähe von Hochspannungsleitungen (Ibu 2010) wurde die Unterschreitung des Grenzwertes der 26. BImSchV an allen Messpunkten nachgewiesen. In der Planzeichnung wurde die Breite der Schutzstreifen jeweils geprüft, angepasst und mitsamt den Freileitungen nachrichtlich übernommen. In den Schutzstreifen sind keine wohnbaulichen Nutzungen geplant.*

Es wird angeregt, dass die Gebietstypologie im Plangebiet statt einem Allgemeinen Wohngebiet auf ein Reines Wohngebiet abgeändert werden soll, da das dem zukünftigen Charakter eher entspräche.

*Der Anregung wird nicht gefolgt, da der festgesetzte Nutzungskatalog der allgemeinen Wohngebiete eine eigene Versorgungsinfrastruktur ermöglichen soll, mit der sich die Grundbedürfnisse der Bewohner befriedigen lassen. Dabei kommt es bei der Beurteilung auf den potentiellen Bedarf des Gebietes an, der städtebaulich durchaus erkannt wird. Die planungsrechtliche Festsetzung von reinen Wohngebieten, in denen die gewünschten, wohnergänzenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, ist mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar. Die Baufenster wurden so festgesetzt, dass eine geordnete bauliche Nutzung des Plangebietes vorbereitet wird, die die Ursprungsfigur des städtebaulichen Entwurfes transportiert. Grundsätzlich sind Gebäudekörper realisierbar, die sowohl wohnliche, als auch darüberhinausgehende Nutzungen ermöglichen.*

Es wurden Bedenken bezüglich der Schallimmission geäußert. Es bestehe die Gefahr, dass ein faktisches reines Wohngebiet Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb sowie für

das Gewerbegebiet ergeben könnte. Es werden Anregungen bezüglich Schallschutzmaßnahmen und Vergrößerung von Abständen gegeben.

*Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Basis der schalltechnischen Untersuchung getroffen. Sie betrachtete die Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet des landwirtschaftlichen Betriebes sowie des Aldi Zentrallagers in Langenfeld. Es wurde dargelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit Umsetzung der Planung eingehalten werden und mit der heranrückenden Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Gewerbegebiet und den landwirtschaftlichen Betrieb einhergehen und keine Einschränkungen auf die Gewerbebetriebe zu erwarten sind.*

Es wurden Hinweise zum Vorkommen verschiedener Tierarten abgegeben. Darüber hinaus werden Angaben zur Verkehrsführung, zur Klimaanpassung sowie dem möglichen Wegfall von Bäumen aufgrund von Verkehrsflächen gemacht.

*Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Ein reproduktives Vorkommen der genannten Arten im Plangebiet ist als unwahrscheinlich zu betrachten. Da durch den Bebauungsplan Teile der Ackerflächen erhalten bleiben, besteht weiterhin ein potentieller Lebensraum. Die Bauleitplanung enthält Grünmaßnahmen und ein Teil der Laubhecken entlang des Weges „Aufm Rott“ soll mit Umsetzung des Bebauungsplans 73B(a) zum Erhalt festgesetzt werden. Sowohl Schall- als auch Verkehrsgutachten weisen nach, dass der Verkehr künftig verträglich und leistungsfähig abgewickelt wird. Es wird eine klimafolgeangepasste Bebauung vorbereitet.*

#### Anregungen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.12.2022 bis einschließlich 12.01.2023 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zur Planung vorgetragen.

Aufgrund geänderter Eigentümerstruktur wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses verabschiedet und die Teilung des Geltungsbereichs in Bebauungsplan 73B(a) und 73B(b) vorgenommen. Dementsprechend wurde das städtebauliche Konzept soweit geändert, dass die Bauabschnitte 3 und 4 unabhängig voneinander entwickelt werden können und so für jeden der Bauabschnitte ein eigener Bebauungsplan aufgestellt wird. Bei der Weiterbearbeitung wurden die zuvor abgestimmten Inhalte aus den Beteiligungsschritten weiter berücksichtigt. Entsprechend dem aktualisierten städtebaulichen Entwurf wurden die bestehenden Gutachten plausibilisiert und insbesondere ein neues Verkehrsgutachten sowie Schallgutachten erarbeitet. Dem städtebaulichen Entwurf und dem Bebauungsplan liegen ebenfalls eine aktualisierte Entwässerungs- und Erschließungsplanung zugrunde.

Die wesentlichen Inhalte der Anregungen und der Umgang mit ihnen sind im Folgenden kurz dargestellt:

Es wurde kritisch gesehen, dass es sich bei dem konkreten Vorhaben nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handle.

*Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es ist üblich einen Angebotsbebauungsplan auf Grundlage eines konkreten städtebaulichen Konzepts aufzustellen. Ergänzend wird auf die geänderte Eigentümerstruktur hingewiesen.*

Es wurde angeregt, dass die Gebietstypologie im Plangebiet statt einem Allgemeinen Wohngebiet auf ein Reines Wohngebiet abgeändert werden soll, da das dem zukünftigen Charakter eher entspräche. Es wurde geäußert, dass ein "Etikettenschwindel" vorliegt.

*Der Anregungen wurde nicht gefolgt, der festgesetzte Nutzungskatalog der allgemeinen Wohngebiete eine eigene Versorgungsinfrastruktur ermöglichen soll, mit der sich die Grundbedürfnisse der Bewohner befriedigen lassen. Dabei kommt es bei der Beurteilung auf den potentiellen Bedarf des Gebietes an, der städtebaulich durchaus erkannt wird. Die planungsrechtliche Festsetzung von reinen Wohngebieten, in denen die gewünschten, wohnergänzenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, ist mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar. In einem Allgemeinen Wohngebiet gibt es nicht die Erforderlichkeit einer Nutzungsdurchmischung mit wohnergänzenden Nutzungen. Entscheidend ist, dass der Bebauungsplan WA-typische Nutzungen entsprechend der formulierten Zielsetzung zulässt. Auf Grundlage der städtebaulichen und planungsrechtlichen Ziele zur Art der baulichen Nutzung wurde kein unzulässiger "Etikettenschwindel" erkannt.*

Es wurden Bedenken in Bezug auf Schallimmissionen geäußert. Es besteht die Gefahr, dass insbesondere ein faktisches reines Wohngebiet Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb sowie für das Gewerbegebiet ergeben könnte. Es wurden Anregungen bezüglich Schallschutzmaßnahmen gegeben. Ferner wurde auf den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG hingewiesen.

*Den Anregungen wurde teilweise gefolgt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Basis der schalltechnischen Untersuchung getroffen. Sie betrachtete die Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet des landwirtschaftlichen Betriebes sowie des Aldi Zentrallagers in Langenfeld. Es wurde dargelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit Umsetzung der Planung eingehalten werden und mit der heranrückenden Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Gewerbegebiet und den landwirtschaftlichen Betrieb einhergehen und keine Einschränkungen auf die Gewerbebetriebe zu erwarten sind. Es wird klargestellt, dass eine nachträgliche Lösung des Immissionskonflikt zu Lasten der Betriebe nicht erwartet wird, da sich die neue Wohnbebauung selbst zu schützen hat. Es wurde keine Änderung der Festsetzungen zum Schallschutz vorgenommen, in der Begründung wird auf das Schallgutachten verwiesen.*

Es wurden Bedenken geäußert, dass die Planung Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb ergeben könnte und künftige Erweiterungsabsichten dadurch verhindert würden.

*Die vorgetragenen Befürchtungen werden nicht geteilt. Zwar zeigt die vorliegende schalltechnische Untersuchung auf, dass im Nahbereich des landwirtschaftlichen Betriebs Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm prognostiziert werden. Jedoch werden im Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Durch die Festsetzungen von nicht offenbaren Fenstern im Nahbereich des landwirtschaftlichen Betriebs, werden Immissionsorte innerhalb der betroffenen Bereiche in den Wohngebieten ausgeschlossen. Da der Emissionsort (landwirtschaftlicher Betrieb) sich nordöstlich der geplanten Wohnbebauung befindet, bestehen gute Möglichkeiten zur Anordnung einer Schallschutzbebauung, welche insbesondere in Richtung Südwesten eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume ausbilden kann. Der Bebauungsplan ist folglich auch mit diesen Maßnahmen vollziehbar, Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb sind nicht zu befürchten. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Betriebsabläufe simuliert und plausibel dargestellt.*

Es wurden Bedenken zur Verkehrsführung/ der Europaallee geäußert und zur Methodik des Verkehrsgutachtens vorgetragen. Es wurden Bedenken geäußert, dass es zu Einschränkungen der Erschließung für den landwirtschaftlichen Betrieb ergeben könnte. Es wird auf die Engstellen in den Wirtschaftswegen unter Berücksichtigung der Windschutzhecken eingegangen. Des Weiteren wurde eine alternative Erschließung mit Ausbau der Wirtschaftswege als Haupteerschließung vorgetragen. Es wurde angeregt den Wirtschaftsweg Wolfhagener Straße beizubehalten.

*Mit der geänderten Planung wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung vorgelegt, welche auch weitere Entwicklungsmaßnahmen in Monheim berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung ist aus Sicht der Stadt plausibel aufgebaut, die Stadt Monheim folgt den Aussagen in dem Verkehrsgutachten. Durch die vorliegende Verkehrsuntersuchung kann die geplante Erschließung bestätigt werden. Der landwirtschaftliche Hof kann weiterhin angedient werden, durch die Planung wird keine unzumutbaren Situationen für den landwirtschaftlichen Betrieb vorbereitet. Die Planung berücksichtigt eine Ausweitung der nordöstlichen Wirtschaftswege, damit hier eine ausreichende Breite für größere landwirtschaftliche Fahrzeuge geschaffen wird. Der nördliche Verlauf der Wolfhagener Straße wird durch die vorliegende Planung nicht mehr benötigt und soll daher zurückgebaut werden.*

Es wurden Anregungen zur Flächeninanspruchnahme durch die geplanten Europaallee und einer diesbezüglich ungleichmäßigen Belastung von Grundstückseigentum vorgetragen.

*Die hier benannten Flächen befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans 73B(b). Es wird auf das gesonderte Verfahren zum Bebauungsplan 73B(a) verwiesen. Grundsätzlich wird jedoch an der Erschließung mittels der Europaallee mit Anbindung an die*

*Wiener-Neustädter-Straße festgehalten. Mittlerweile wurde ein Umlegungsverfahren angestoßen, um die erforderlichen Flächen für die Erschließung zu sichern.*

Es wurde angeregt, das Gutachten zum Elektromagnetismus aufgrund geänderter gesetzlicher Anforderungen zu überarbeiten.

*Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme eingeholt wurde.*

Es wurden Anregungen von Versorgungsträgern und Leitungsbetreibern eingebracht, welche um Berücksichtigung der Anforderungen für die technische Erschließung / Versorgung bitten.

*Diesbezügliche Anregungen werden bei der weiteren Planung der Erschließung und der Versorgung des Gebietes berücksichtigt. Durch die Projektträger besteht bereits in Teilen eine Abstimmung mit Versorgungsträgern.*

## **9. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Vorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes richten sich derzeit nach § 35 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, andere Maßnahmen der Innenentwicklung) zu prüfen und zu nutzen. Dabei soll der Rückgriff auf landwirtschaftliche Flächen und Außenbereichsflächen nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft ist in der Bauleitplanung zu begründen.

Um der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage und damit verbunden der Wohnraumvorsorge in der Stadt Monheim am Rhein sowie insbesondere im Stadtteil Baumberg nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf Außenbereichsflächen notwendig. Die Stadt Monheim am Rhein verfolgt eine sukzessive Innenentwicklung, allerdings stehen Brachflächen, Baulücken oder Gebäudeleerstände nicht in ausreichendem Umfang im kurzfristigen Zugriff, um den hohen Wohnraumbedarf in Baumberg zu decken. Andere Nachverdichtungspotenziale sind ebenfalls nicht vorhanden, sodass die Deckung der Wohnraumnachfrage sowie die Wohnraumvorsorge im Sinne des Baugesetzbuches durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt, um auch langfristig die vorhandene Infrastruktur in der Stadt Monheim am Rhein im Sinne einer nachhaltigen Planungsverantwortung aufrechterhalten zu können. Dabei folgt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen den übergeordneten Zielen der Raumplanung. Denn der Regionalplan stellt für den westlichen Bereich des Plangebietes, in dem die bauliche Entwicklung geplant ist, einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die planerische Entscheidung gilt mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplans als getroffen, der den überwiegenden Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche darstellt.

## **10. Auswirkungen**

### **10.1. Umweltauswirkungen**

#### **Vorbemerkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 4 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB werden im weiteren Verfahren geprüft, bewertet und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet als eigenständiges Dokument einen gesonderten Teil der Planbegründung und ist somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 4 und § 5 Abs. 1 LG NW dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffes reduzieren. Die Empfehlungen von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 73B(b) „Wolfhagener Straße“ wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Januar 2025) erstellt, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt werden.

Durch den Bebauungsplan wird neben den Wohnnutzungen mit Freiflächen und den Verkehrsflächen, die Entwicklung von Grünstrukturen vorbereitet. Zudem tragen Straßenbäume und Heckenstrukturen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen zur Lockerung, Durchgrünung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Der Eingriff in Natur und Landschaft findet dabei überwiegend in landwirtschaftlich genutzte Flächen statt. Durch die geplante Versiegelung des Plangebietes entstehen Eingriffe u. a. in den Boden und die Vegetation. Dem rechnerischen Bestandwert der Fläche von 104.922 Wertpunkten steht ein Biotopwert der Planung von 89.098 Punkten gegenüber. Somit ist eine vollständige Kompensation innerhalb des Plangebiets nicht möglich, es sind zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sollen über das Ökokonto der Stadt Monheim kompensiert werden.

Insgesamt verdeutlicht der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, dass durch die vorgesehene Planung Eingriffe in die Landschaft vorbereitet werden, diese aber durch entsprechende interne und externe Maßnahmen im vollen Umfang ausgeglichen werden können.

### **Artenschutz**

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Umsetzung des Vorhabens festzustellen und um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Stand Mai 2022) durchgeführt sowie eine ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Stand Januar 2025) erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im Umweltbericht ergänzt und im Zuge der Planung berücksichtigt. Im Ergebnis ist Folgendes festzuhalten:

Während der ersten Ortsbegehung am 3. März 2020 konnten keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Im angrenzenden Gehölzsaum wurden lediglich Allerweltsarten wie Elster, Buchfink, Zilpzalp, Rotkehlchen und Ringeltaube erfasst. Bei den Kartierungen im Mai und Juni 2021 wurde eine Feldlerche auf einem Rübenacker nordöstlich des Plangebietes erfasst. Aufgrund der räumlichen Trennung durch eine Baumhecke wird eine Beeinträchtigung des Brutplatzes nicht erwartet. Bei den Kartierungen im Mai 2022 wurde neben verschiedenen Arten aus der Gruppe der Allerweltsarten (z. B. Grünfink, Mönchgrasmücke) an einem Termin ein Trupp von 10-15 Staren bei der Nahrungssuche im Bereich der Weihnachtsbaumkultur erfasst. Da ein Brutvorkommen aufgrund der Beschaffenheit der Bäume ausgeschlossen werden kann und Bereich außerhalb des Plangebietes liegt, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine Nutzung der Gehölzstrukturen im Plangebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist als wahrscheinlich einzustufen. Im Rahmen der Ortsbegehungen konnten jedoch keine Nester oder Baumhöhlen kartiert werden. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten konnte nicht bestätigt werden. Bei Einhaltung der Rodungsbeschränkungen kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von typischen Offenlandarten wie der Feldlerche und dem Kiebitz wird aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen, wie der vertikalen Strukturen (Gehölze, Hochspannungsfreileitungen, Gebäude) und der starken Freizeit- und Erholungsnutzung (Spaziergänger, Fahrradfahren, freilaufende Hunde) als unwahrscheinlich betrachtet. Die Kartierungen im Jahr 2021 bestätigen diese Annahme.

Die ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme befasst sich mit dem seit der Artenschutzprüfung 2021 überarbeiteten Messtischblatt für das Plangebiet. Im Ergebnis wird festgehalten, dass erstens ein Vorkommen der zwei zusätzlichen Fledermausarten (Wasserfledermaus, Rauhaufledermaus) aufgrund der Habitatausprägung des Plangebiets und der Lebensraumsprüche der Arten nicht angenommen wird. Zweitens kann ein

Vorkommen von Amphibien (kleiner Wasserfrosch) aufgrund des Fehlens von geeigneten Laichgewässern im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ausgeschlossen werden. Drittens wird eine Betroffenheit der neu hinzugekommenen Vogelarten (Rohramme, Teichhuhn, Weidenmeise, Weißstorch) aufgrund der überwiegend starken Bindung an Gewässerstrukturen, welche im Plangebiet nicht vorhanden sind, ausgeschlossen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, werden in der Artenschutzprüfung für betroffene Brutvogelarten geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Sie bestehen aus der zeitlichen Beschränkung der Flächeninanspruchnahme (Rodungsarbeiten, Baufeldfreimachung) sowie der Vermeidung von Vogelschlag an Glas. Durch die ergänzende artenschutzrechtliche Stellungnahme wurden keine zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch vielfältige Lärmquellen aus der Umgebung bereits vorbelastet. Die wesentlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch z. B. Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm sowie die planbedingten Lärmauswirkungen auf die Umgebung wurden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren untersucht und in der Planung berücksichtigt. Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet wurden. Aufgrund der aus das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen werden mehrere Maßnahmen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird hier auf die Ausführungen des Kapitels 6.13 verwiesen.

Mit der Umsetzung der Planung und dem daraus resultierenden Zusatzverkehr sind Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld des Plangebiets zu erwarten. Hierbei sind die geplanten Erschließungsvarianten über die Europaallee (Prognose-Planfall) sowie die temporäre Variante über die Wolfhagener Straße (Analyse-Plusfall) berücksichtigt. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgestellt werden, dass die lärmkritischen Bereiche von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts an den umliegenden Immissionsorten nicht überschritten werden, es liegen demnach im Umfeld auch bei Umsetzung der Vorhabenplanung gesunde Wohnverhältnisse vor.

### **Verkehrliche Auswirkungen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Wohneinheiten, gewerbliche Nutzungen und eine Kita vorbereitet und damit Mehrverkehre erzeugt. Um die Auswirkungen des Planvorhabens auf das umliegende Verkehrsnetz zu untersuchen, wurden bereits in den vorausgehenden Bebauungsplanverfahren (63B und 71B) Verkehrsuntersuchungen erstellt sowie im November 2022 eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund Süd“ als Gesamtfläche erarbeitet.

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zum Bebauungsplan 73 B(b) „Wolfhagener Straße“ wurde eine weitere Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Januar 2025) erstellt, die die vorhergehenden Untersuchungen berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und ggf. geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung eines leistungsfähigen und sicheren Verkehrsablaufs entwickelt.

Im Einzelnen wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

- Analyse der heutigen Verkehrssituation für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde auf Basis einer Verkehrsuntersuchung sowie durch die Übernahme von Verkehrsdaten aus bereits vorliegenden Untersuchungen
- Überlagerung der Analysebelastungen mit dem durch den Bauabschnitt 4 induzierten Verkehrsaufkommens
- Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsnachfrage sowie absehbarer Netzveränderungen mithilfe des Verkehrsmodells der Stadt Monheim am Rhein
- Prognose und Bewertung der künftigen Verkehrssituation und Berücksichtigung der Bauabschnitte 3 und 4 sowie einer Durchbindung der Europaallee

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im **Analysefall** zeigt sich, dass das heutige Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkt KP 1 (Holzweg/ Geschwister-Scholl-Straße), KP2 (Landecker Weg / Europaallee), KP6 (Wiener-Neustädter-Straße / Europaallee) und KP 7 (Wiener-Neustädter-Straße / Wolfhagener Straße) jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden kann.

Für den Knotenpunkt KP 3 (Berghausener Straße / Baumberger Straße / Wiener-Neustädter-Straße) zeigt sich, dass das heutige Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung des heutigen Ausbaustandes in der Morgenspitzenstunde mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden kann. In der Nachmittagsspitzenstunde kann das heutige Verkehrsaufkommen mit einer mangelhaften Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E) abgewickelt werden.

Um das Verkehrsaufkommen jederzeit mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abwickeln zu können, ist der Ausbau des Knotenpunktes um einen Fahrstreifen je Fahrtrichtung in der Berghausener erforderlich.

Unter Berücksichtigung des Ausbaus zeigt sich, dass das heutige Verkehrsaufkommen jederzeit mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden kann.

Für den Knotenpunkt KP 4 (Berghausener Straße / Rampe A 59 West) zeigt sich, dass das heutige Verkehrsaufkommen am Morgen mit einer befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) abgewickelt werden kann. Am Nachmittag kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden.

Für den Knotenpunkt KP 5 (Berghausener Straße / Rampe A 59 Ost / Karl-Benz-Straße) haben die Berechnungen gezeigt, dass das heutige Verkehrsaufkommen sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einer ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden kann

- Der **Analyse-Plusfall** wurde demnach ohne Berücksichtigung der allgemeinen und lokalen Entwicklungen in Monheim am Rhein bewertet. Für die Wohnbebauung im Bauabschnitt 4 wird ein tägliches Verkehrsaufkommen von 900 Kfz-Fahrten / Werktag prognostiziert. Für die morgendliche Spitzenstunde werden 46 Kfz/h im Quellverkehr und 9 Kfz/h im Zielverkehr prognostiziert. Am Nachmittag beträgt der Neuverkehr 30 Kfz/h im Quellverkehr und 33 Kfz/h im Zielverkehr. Für die Kindertagesstätte wird ein tägliches Verkehrsaufkommen von 282 Kfz-Fahrten / Werktag prognostiziert. Für die morgendliche Spitzenstunde werden 64 Kfz/h im Quellverkehr und 30 Kfz/h im Zielverkehr prognostiziert. Am Nachmittag beträgt der Neuverkehr 42 Kfz/h im Quellverkehr und 45 Kfz/h im Zielverkehr.

Hierbei zeigt sich, dass das Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkten KP 3 (Berghausener Straße / Baumberger Straße / Wiener-Neustädter-Straße), KP 4 (Berghausener Straße / Rampe A 59 West) und KP 5 (Berghausener Straße / Rampe A 59 Ost / Karl-Benz-Straße) jederzeit mit einer mindestens ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden kann.

An den Knotenpunkten KP6 (Wiener-Neustädter-Straße / Europaallee) und KP 7 (Wiener-Neustädter-Straße / Wolfhagener Straße) kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden.

Die Anbindung des Bauabschnitts 4 ist im Analyse-Plusfall über die Wolfhagener Straße vorgesehen. Um hierbei insbesondere für den Fußverkehr eine sichere Erschließungsmöglichkeit gewährleisten zu können, sind vier Varianten der Erschließung denkbar:

- Erschließung nur für den Kfz-Verkehr, Erschließung für den Fußverkehr über Parallelstraßen
- Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer mit Verbreiterung des Straßenquerschnitts und Anlage eines 2,50 m breiten Gehwegs
- Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer mit Anlage eines 1,50 m breiten Gehwegs und einer Engstellensignalisierung
- Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer mit Anlage eines 1,50 m breiten Gehwegs und einer Einbahnstraßenregelung

Aufgrund der gemäß RAS 06 für den hier vorliegenden Straßenquerschnitt vertraglichen Verkehrsbelastungen sowie der zeitlich beschränkten Abwicklung des Verkehrsaufkommens, ist festzuhalten, dass sowohl die heutigen als auch die prognostizierten Verkehrsbelastungen im Zuge der Realisierung des Vorhabens und einer Anbindung über die Wolfhagener Straße vertraglich sind.

Auf einzelnen Streckenabschnitten kann es aufgrund am Fahrbahnrand parkender Fahrzeuge dazu kommen, dass zwei sich begegnende Pkw nicht aneinander vorbeifahren können. Bei einer Abwicklung des durch den Bauabschnitt 4 induzierten Neuverkehrs über die Wolfhagener Straße ist es erforderlich, Ausweichstellen durch eine Neuordnung des Parkens zu schaffen. Hierzu ist ein Abbau von Stellplätzen auf einer Länge von 10 – 15 m erforderlich.

Die Erschließung des Plangebiets über die Wolfhagener Straße ist hierbei als temporäre Maßnahme zu sehen. Gemäß den Angaben des Auftraggebers sowie der Stadt Monheim am Rhein ist vorgesehen, den Zeitraum, in dem der Neuverkehr über die Wolfhagener Straße abgewickelt wird, möglichst gering zu halten. Für den Baustellenverkehr ist nach Angaben des Auftraggebers eine gesonderte Erschließung über das bestehende Wirtschaftswegenetz vorgesehen.

- Für den **Prognose-Nullfall** erfolgte eine Überprüfung der Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung der allgemeinen und lokalen Entwicklungen bis 2030.

Hierbei zeigt sich, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkt KP 1 (Holzweg / Geschwister-Scholl-Straße), KP2 (Landecker Weg / Europaallee), KP6 (Wiener-Neustädter- Straße / Europaallee) und KP 7 (Wiener-Neustädter-Straße / Wolfhagener Straße) jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden kann.

Für die Knotenpunkte KP 3 (Berghausener Straße / Baumberger Straße / Wiener-Neustädter- Straße), KP 4 (Berghausener Straße / Rampe A 59 West) und KP 5 (Berghausener Straße / Rampe A 59 Ost / Karl-Benz-Straße) zeigt sich, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen jederzeit mit einer mindestens ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden kann.

- Der **Prognose-Planfall** ergibt sich aus dem Prognose-Nullfall und dem Verkehrsaufkommen, das insgesamt durch die Bauabschnitt 3 und 4 induziert wird. Für die Bauabschnitte 3 und 4 wird ein tägliches Verkehrsaufkommen von 2.044 Kfz-Fahrten / Werktag prognostiziert. Für die morgendliche Spitzenstunde werden 108 Kfz/h im Quellverkehr und 40 Kfz/h im Zielverkehr prognostiziert. Am Nachmittag beträgt der Neuverkehr 71 Kfz/h im Quellverkehr und 77 Kfz/h im Zielverkehr. Bei der Bewertung der künftigen Verkehrsbelastungen zeigt sich, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen an den Knotenpunkt KP 1 (Holzweg / Geschwister-Scholl-Straße), KP2 (Landecker Weg / Europaallee), KP6 (Wiener-Neustädter-Straße / Europaallee) und KP 7 (Wiener- Neustädter-Straße / Wolfhagener Straße) jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden kann.

Für die Knotenpunkte KP 3 (Berghausener Straße / Baumberger Straße / Wiener-Neustädter- Straße), KP 4 (Berghausener Straße / Rampe A 59 West) und KP 5 (Berghausener Straße / Rampe A 59 Ost / Karl-Benz-Straße) zeigt sich, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen jederzeit mit einer mindestens ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden kann.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Verkehrsaufkommen künftig unter Berücksichtigung der bereits in der Analyse erforderlichen und nachgewiesenen Optimierungsmaßnahmen am Knotenpunkt KP 3 (Berghausener Straße / Baumberger Straße / Wiener-Neustädter-Straße) jederzeit mit einer mindestens ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden kann.

Die Abwicklung des durch den Bauabschnitt 4 induzierten Verkehrsaufkommens über die Wolfhagener Straße wird nur unter Berücksichtigung einer gesicherten Führung für den Fußverkehr empfohlen. Sofern an dieser Stelle Maßnahmen getroffen werden, ist die Abwicklung über die Wolfhagener Straße temporär vertretbar.

### **Archäologie**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Sachverhaltsermittlung des Plangebietes durchgeführt. In dieser wurden die angetroffenen Befunde dokumentiert. Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Auflagen für zukünftige Baumaßnahmen.

Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Funde sichergestellt werden ist der Bodendenkmalpflege Rechnung zu tragen.

### **10.2. Kosten**

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten, gemäß § 11 BauGB gesichert über entsprechende Verträge.