

Bürgeranhörung zum Bebauungsplan 74B „Eschenweg“

**am Mittwoch, 11.08.2022, 18 Uhr,
im Bürgerhaus Baumberg.**

Teilnehmende:

- Bürgermeister Herr Zimmermann
- Frau Dr. Pientak, 1. Beigeordnete der Stadt Monheim am Rhein
- Frau Wischnack, Stadt Monheim am Rhein
- Herr Vogt, Büro ISR aus Haan
- Herr Klatt, Büro ISR aus Haan (Protokoll)
- sowie ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Die Planwerke konnten bereits ab 17.30 Uhr eingesehen werden.

Herr Zimmermann begrüßt um 18.00 Uhr die Anwesenden und stellt das formelle Bauleitplanverfahren vor. Zudem regt er an, dass die Beteiligten nun im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Ihre Anregungen äußern können.

Anschließend stellt Herr Vogt die Ziele der Planung vor.

Frage / Anmerkung: Es wird angeregt, dass die Gebäude sich nicht in die Umgebung einpassen. Die Höhe der geplanten Bebauung passt nicht in die Umgebung.

Antwort: Eine entsprechende Innenverdichtung bedarf auch einer Verdichtung in der Höhe. Es gibt einen enormen Bedarf nach Wohnungen, daher hat die Stadt Monheim am Rhein das Ziel ein möglichst großes Wohnangebot zu schaffen.

Frage / Anmerkung: Es wird die Frage nach der starken Nachverdichtung gestellt. Die Stadt soll lebenswert bleiben. Es wird kritisiert, dass die Bäume aufgrund der Planung gefällt werden müssen.

Antwort: Um flächensparend nachverdichten zu können, müssen planbedingte Bäume gefällt werden. Diese werden entsprechend den Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung ersetzt.

Frage / Anmerkung: Es wird die Frage zur Verkehrssituation gestellt. Es werden zwar Tiefgaragen geschaffen, jedoch werden die neuen Anwohner

Stellplätze im Außenbereich suchen. Wie viele Stellplätze sind unterirdisch und wie viele oberirdisch vorgesehen? Wo sollen die Zweitwagen der Anwohner stehen?

Antwort: Oberirdisch werden 11 Parkplätze im Plangebiet geschaffen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage wird gemäß der Stellplatzsatzung von Monheim am Rhein geplant. Dem Vorhabenträger kann nicht eine größere Last zugesprochen werden, als den bisherigen Anwohnern in der Umgebung. Es wird der Hinweis gegeben, dass demnächst östlich an der Sportplatzfläche eine weitere städtebauliche Entwicklung angestrebt wird. Sollten nachweislich Defizite an öffentlichen Stellplätzen vorhanden sein, werden diese entsprechend dort auch ausgeglichen.

Frage / Anmerkung: Von der Sandstraße aus wird eine Zufahrt zur Tiefgarage geschaffen. Es wird vorgeschlagen, die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Wendekreis des Eschenweges anzulegen.

Antwort: Dieser Vorschlag wird aufgenommen und im Weiteren geprüft. Die Errichtung einer Tiefgarage in diesem Bereich kann jedoch mit dem geplanten Weg in Richtung Spielplatz kollidieren.

Frage / Anmerkung: Der Bebauungsplan wird begrüßt. Es wird auf die Entwicklung des Sportplatzes hingewiesen. Wie ist die Anbindung von der zukünftigen Entwicklung am Sportplatz zum benachbarten Supermarkt vorgesehen? Es besteht eine Gefahr für Personen und Kinder.

Antwort: Für die Einzelhandelsfläche liegt aktuell keine Planung vor. Die Entwicklung des Sportplatzgeländes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens 74B „Eschenweg“. Hierzu wird es ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren mit entsprechender öffentlicher Bürgerbeteiligung geben.

Gegenfrage / Anmerkung: Die Anwohner des gesamten Schellbergs müssen einmal außen herum in den Supermarkt hineinfahren. Hier sollte geprüft werden, ob die Ein- und Ausfahrt besser organisiert werden kann.

Antwort: Es wird ausgeführt, dass durch die zukünftige Entwicklung des Sportplatzgeländes von einer verkehrlichen Entlastung ausgegangen werden kann.

Frage / Anmerkung: Die Bebauung fügt sich nicht in die bestehende Umgebung ein. Es wird gebeten, die Ansicht nochmal zu bemaßen.



Antwort: Die Ansichten werden zur besseren Verdeutlichung bemaßt.

Frage / Anmerkung: Der Anreger bezieht sich auf die Äußerung, dass den neuen Mietern bzgl. der Stellplatzsituation nicht höhere Bürden auferlegt werden sollen als den bisherigen Mietern. Es soll nochmal überprüft werden, ob bei den neuen Anwohnern im Plangebiet nicht von einem größeren Stellplatzschlüssel ausgegangen werden kann.

Antwort: Die Planung entspricht dem allgemein gültigen Stellplatzschlüssel der Stadt Monheim am Rhein. Hierunter zählen die Fahrradstellplätze und Pkw-Stellplätze innerhalb der Tiefgaragen. Eine weitere Benachteiligung die neuen Mieter ist nicht vorgesehen.

Frage / Anmerkung: Große Bäume sind nicht durch eine Ersatzpflanzung zu ersetzen. Es wird immer heißer. Zudem wird die bauliche Dichte sowie die Gebäudehöhe kritisiert. Die neuen Häuser fügen sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Die umliegende Bebauung liegt bei zwei ein halb Geschossen.

Antwort: Es wird erläutert, dass durch die gestalterische Ausarbeitung der Fassaden auch eine Einfügung in die bebaute Umgebung erreicht werden kann. Dies wird im weiteren Verfahren noch konkretisiert. Die nach Fällungen notwendigen Baumpflanzungen erfolgen gemäß der städtischen Baumschutzsatzung.

Frage / Anmerkung: Gibt es von der Stadt Vorgaben oder Ansprüche zum Bau der Häuser hinsichtlich der Themen Klima, Fassade, Art der Bebauung und Gestaltung?

Antwort: Die Häuser werden nach den gesetzlich vorgegebenen energietechnischen Standards geplant und gebaut. Beispielsweise werden die Flachdächer mit einer intensiven Dachbegrünung gestaltet. Zudem sind helle Fassaden vorgesehen, die einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben.

Frage / Anmerkung: Das Thema Nachhaltigkeit ist heutzutage umso wichtiger. Wurde über das Thema Geothermie nachgedacht, zum Beispiel über ein Blockheizkraftwerk? Es sollte zumindest darüber nachgedacht werden, insbesondere da es förderfähig wäre.

Antwort: Um Geothermie nutzen zu können, müssen die örtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sein. Die Energieversorgung und die Wahl der Energieträger obliegen dem Investor. Seitens der



Stadtverwaltung gibt es hierzu keine rechtliche Vorgabe. Dies muss insbesondere im späteren Baugenehmigungsverfahren näher betrachtet werden.

Frage / Anmerkung: Die großen Klötze passen nicht in die Umgebung. Es ist ein Unterschied, ob vier oder zwei Gebäude vor die eigenen Häuser gesetzt werden.

Antwort: Dem Investor wird vorgeschlagen eine Sonnenstandsanalyse zu machen, um nachzuweisen, ob die geplante Bebauung die bestehende Bebauung verschattet.

Frage / Anmerkung: Alle in der näheren Umgebung können in die Häuser schauen. Die Wirkung des Stadtbildes wird komplett verändert. Der Freiraum wird so zugebaut, dass auch kein freier Blick mehr gewahrt ist.

Antwort: Es wird der Ausblick gegeben auf die zukünftige Entwicklung des Sportplatzgeländes, bei dem sicherlich auch bis zu vier Geschosse an Wohnbebauung vorgesehen werden. Zudem wird der Hinweis auf die umliegende Paeschke Bebauung gegeben, die bereits eine ähnliche bauliche Dichte / Höhe vorsieht.

Frage / Anmerkung: Wann rollen die Bagger an?

Antwort: Sobald das Baurecht im ersten Halbjahr des nächsten Jahres geschaffen ist, können in dem Zuge auch die ersten Bauanträge eingereicht werden, sodass Mitte bis Ende 2023 bzw. Anfang 2024 die Baustellen eingerichtet werden können.

Darüber hinaus gibt es zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes 74B keine weiteren Anregungen.

Herr Zimmermann schließt die Veranstaltung um 19:00 Uhr. Das Protokoll kann zeitnah auf der Homepage der Stadt Monheim am Rhein eingesehen werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nach der Bürgeranhörung weiter ausgearbeitet und nach Beschluss durch den Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr öffentlich ausgelegt.

Während der Offenlage haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Anregungen der Stadtverwaltung zum Bebauungsplan vorzutragen.

Die öffentliche Auslegung wird frühzeitig über das Amtsblatt bekannt gemacht.

