

## Bürgeranhörung Bebauungsplan 151M „Danziger Straße“

**am Mittwoch, 03. Juli 2019, 17.45 Uhr,  
im Rathaus der Stadt Monheim am Rhein**

### Teilnehmende:

- Herr Bürgermeister Zimmermann Stadt Monheim am Rhein
- Herr Waters Stadt Monheim am Rhein
- Frau Frey Stadt Monheim am Rhein
- Isabel Port Stadt Monheim am Rhein
- Frau Weiner Stadt Monheim am Rhein (Protokoll)
- Julian Wind Stadt Monheim am Rhein (Protokoll)
- Jakob Vogel Heine Architekten
- Christoph Johnecke H+B Stadtplanung
- sowie ca. 60 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Die Bürgerinnen und Bürger konnten die Planwerke bereits ab 17.30 Uhr begutachten.

Herr Zimmermann begrüßt alle Anwesenden und eröffnet nach der Vorstellung der Teilnehmer die Bürgeranhörung. Er erläutert in Kürze die Planverfahren. Anschließend präsentiert Frau Weiner die Entwürfe der Danziger Straße.

Im Anschluss an die Präsentation geben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger folgende Anregungen:

Frage/Anregung: Es wird die Frage gestellt, warum Baurecht geschaffen wird, wenn keiner der Bewohner an einem Verkauf interessiert ist.

Antwort: Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, bei dem kein Zwang besteht, sein Grundstück tatsächlich zu bebauen oder zu verkaufen. Mit dem Plan soll die Chance geschaffen werden, aus zurzeit nicht bebaubaren Flächen wertvolle Baugrundstücke zu entwickeln, die in den nächsten Jahren voraussichtlich noch in ihrem Wert steigen werden.

Frage/Anregung: Es wird sich von mehreren Seiten nach dem Zeitplan für die Erschließung des Gebiets erkundigt.

Antwort: Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird frühestens im Spätherbst 2019 gefasst, da zunächst ein Vorentwurf des Bebauungsplans erstellt werden muss. Die Offenlage ist daher frühestens über den Jahreswechsel 2019/2020 möglich. Mit einem

Satzungsbeschluss kann frühestens im Frühjahr 2020 gerechnet werden. Nach jetzigem Planungsstand kann frühestens Ende 2021, Anfang 2022 mit dem Bau der Erschließungsanlagen begonnen werden.

Frage/Anregung: Es wurde mehrfach nach der voraussichtlichen Höhe der Erschließungskosten gefragt. Die Bürger wünschen eine verbindliche Auskunft über die Höhe der Erschließungskosten, sobald der Bebauungsplan beschlossen wurde (siehe Beiblatt zu diesem Protokoll).

Antwort: Die genaue Höhe der Erschließungskosten lässt sich beim derzeitigen Stand der Planung noch nicht abschätzen. 90 % der Kosten für die Erschließung können auf die Anlieger umgelegt werden. Die Höhe ist davon abhängig, in welchem Maße das Grundstück bebaut ist. Erfahrungswerte bei vergleichbaren Bauvorhaben liegen bei durchschnittlich 10.000 € bei einer Spanne von 900 € – 20.000 €. Der Wertzuwachs durch eine Bebauung liegt bei ca. 350 € pro Quadratmeter.

Frage/Anregung: Daran anknüpfend wird angemerkt, dass in einigen Bundesländern die Erschließungskosten nicht auf die Eigentümer umgelegt werden. Es wird angeregt, in Monheim am Rhein ebenfalls so zu verfahren.

Antwort: Die Kosten für die Ersterschließung werden laut Baugesetzbuch immer auf die Anlieger umgelegt. Lediglich bei Sanierungsmaßnahmen können die Kosten von der Gemeinde übernommen werden, wie es in einigen Bundesländern praktiziert wird.

Frage/Anregung: Es wird um eine Garantie gebeten, dass die Grundstücke in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben.

Antwort: Die Flächen für die Erschließung liegen ausschließlich auf städtischen Grundstücken, somit muss bis auf wenige Grenzflächen kein Eigentümer Flächen für die Erschließung abgeben. Insbesondere für die Flächen, die an die städtischen Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Grundstücke am Brückenschleeweg angrenzen wird auf eine einvernehmliche Lösung gesetzt. Zu diesem Zweck werden gesonderte Gespräche zwischen der Stadt und den beteiligten Eigentümern durchgeführt werden.

Frage/Anregung: Es wird angemerkt, dass im Widerspruch zu der im Vortrag von Frau Weiner getätigten Aussage keine neuen Grünflächen geschaffen werden, es werden vielmehr wertvolle Freiflächen durch die Planung zerstört.

Antwort: Durch die Planung wird der große vollversiegelte Platz an der Danziger Straße verkleinert und durch Grünelemente aufgelockert. Bestehende Gartenflächen werden durch die Planung verkleinert, verschwinden



jedoch nicht. Zudem kann durch die Innenentwicklung eine Neuerschließung und damit eine Versiegelung im Außenbereich vermieden werden, da die Infrastruktur weitestgehend bereits vorhanden ist.

Frage/Anregung:

Im Vorfeld zu der Bürgeranhörung gab es zwei Anliegertreffen, bei denen man zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Mehrheit der Bürger sich gegen die Planungen ausspricht. Viele Bürger schätzen ihre großen Gartengrundstücke und haben ihren Wohnstandort bewusst an diesem Ort gewählt. Zudem fürchten viele Bürger um die Zerstörung der Gärten. Unter anderem durch die Pestizidbelastung des Pflanzfeldes würden viele Insekten und Vögel in die Gärten kommen, die dadurch einen hohen ökologischen Wert hätten. Im Begründungsentwurf für den Aufstellungsbeschluss wurden die Grundstücke unter modernen städtebaulichen Maßstäben als nicht mehr zeitgemäß bezeichnet. Die Bürger möchten gerne wissen, was unter diesem Begriff verstanden wird.

Antwort:

Der hohe ökologische Wert der Gärten wird in Frage gestellt, da es sich um künstlich angelegte Grünbereiche handelt. Wie bereits dargelegt, kann durch die Innenverdichtung eine Versiegelung und damit Beeinträchtigung des ökologisch teilweise sehr wertvollen Außenbereiches vermindert werden. Ein wichtiger Planungsgrundsatz ist daher Innenentwicklung vor Neuerschließung.

Moderne städtebauliche Maßstäbe werden in erster Linie durch das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Üblicherweise liegt die Grundflächenzahl (GRZ) von Neubebauten Wohnbaugrundstücken bei 0,4, das heißt es dürfen bis zu 40% des Grundstücks versiegelt werden. Ein weiteres Maß der baulichen Nutzung ist die Geschossflächenzahl (GFZ), bei der die GRZ mit der Anzahl der Vollgeschosse multipliziert wird. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen liegt die GFZ demnach üblicherweise bei 0,8. Aktuell liegt die GRZ mancher Grundstücke bei ca. 15%. Somit kann hier von einer Unternutzung gesprochen werden. Allerdings wird niemand gezwungen, seinen Garten zu bebauen. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass auf den städtischen Grundstücken mittel- bis langfristig, auch ohne Bebauungsplan, neue Gebäude realisiert werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans hätten die Bürger mehr Einfluss auf die zukünftige Bebauung.

Frage/Anregung

Es wird angemerkt, dass die Ökologie in vielen Kommunen mittlerweile Vorrang in der Planung hat.

Antwort:

In Monheim am Rhein gilt dieses Prinzip ebenfalls, allerdings muss der Umweltschutz immer im gesamtstädtischen Kontext betrachtet werden.



Frage/Anregung: Ein Bürger befürwortet die Planung und regt an, den Geltungsbereich auf die Grundstücke zwischen Königsberger Straße und Danziger Straße auszuweiten, sodass auch hier die rückwertigen Grundstücke bebaut werden können.

Antwort: Diese Möglichkeit wird geprüft.

Frage/Anregung: Ein Bürger, der die Planung ebenfalls befürwortet erkundigt sich, ob die Erschließungsstraße aus Variante 2 auch realisiert werden kann, wenn der Bebauungsplan nach Variante 1 aufgestellt wird.

Antwort: Sollte der Bebauungsplan aus der Entwurfsvariante 1 hervorgehen, wird für die Erschließungsstraße aus Variante 2 kein Planungsrecht geschaffen. Somit könnte die Straße mit diesem Bebauungsplan nicht realisiert werden. Daher wird die Variante 2 favorisiert.

Frage/Anregung: Die Bürger erkundigen sich nach dem weiteren Verbleib und den Sanierungsarbeiten der Übergangwohnheime an der Danziger Straße. Es wird auf die schlechten hygienischen Bedingungen in den Gebäuden und die Lärmbelästigung hingewiesen.

Antwort: In den Wohnheimen werden derzeit notwendige Reparaturarbeiten durchgeführt. Die Grundstücke haben ein hohes Potenzial. Dort könnte ein Vielfaches der derzeitigen Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden. Die Planungen sehen zudem vor, einige Wohnungen wieder als Übergangswohnungen bereit zu stellen. Ende 2020, Anfang 2021 sind die Planungen zu den Übergangsheimen abgeschlossen.

Frage/Anregung: Es wird die Frage gestellt, ob die Zuwegung zu den städtischen Grundstücken im Zweifelsfall auch durch Enteignung realisiert würde.

Antwort: Es wird eine einvernehmliche Lösung favorisiert. Sollte dies nicht zum Erfolg führen, wird unter Umständen ein Umlegungsverfahren eingeleitet, bei dem die Bewohner für die Abgabe eines Teils ihres Grundstücks entschädigt würden. Eine Erschließung vom Brückenschleeweg ist nicht möglich, da die Erschließung dann über bebaute Grundstücke führen würde.

Frage/Anregung: Daraufhin wird die Frage gestellt, ob die Stadt auch bereit wäre, ihre Grundstücke zu verkaufen.

Antwort: Wenn es zu einem Verkauf der städtischen Grundstücke kommt, wird vertraglich festgesetzt, dass die Grundstücke bebaut werden müssen.

Frage/Anregung: Es wird die Frage gestellt, wie hoch die Einwohnerdichte in Monheim am Rhein verglichen mit Langenfeld ist.

Antwort: In der Bürgeranhörung konnte diese Frage nicht vollumfänglich beantwortet werden, daher wurden folgende Werte nachträglich hinzugefügt: Monheim am Rhein hat eine Einwohnerdichte von etwa



1900 EW/km<sup>2</sup>, während Langenfeld eine Einwohnerdichte von etwa 1400 EW/km<sup>2</sup> hat. Somit ist Monheim am Rhein deutlich dichter besiedelt als Langenfeld.

Frage/Anregung: Daran anknüpfend wird die Frage gestellt, warum Monheim am Rhein als kleinste Gemeinde im Kreis Mettmann so viel neuen Wohnraum schaffen soll.

Antwort: In NRW fehlen ca. 400.000 Wohneinheiten. In Monheim am Rhein fehlen davon ca. 1000. Aufgrund der Beliebtheit der Stadt ist der Wohnungsdruck hier besonders hoch.

Frage/Anregung: Die Bürger erkundigen sich nach der vorgesehenen Entwässerung des Gebietes.

Antwort: Das Regenwasser wird voraussichtlich dezentral auf den Grundstücken entwässert. Das anfallende Regenwasser der Straßen- und Wegeoberflächen kann über den vorhandenen Kanal abgeführt werden. Ob es zu einer Sanierung des bestehenden Kanalnetzes kommen wird, muss noch geprüft werden.

Frage/Anregung: Es wird die Frage gestellt, warum das Viertel nicht erhaltungswürdig ist. In der Vergangenheit wurden Bauanträge nach Erweiterung der Bestandsbebauung abgelehnt. Warum soll gerade jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt werden? Es wird ein Vergleich zur Essener Margaretenhöhe gezogen. Die dortige Bebauung hat man auch für erhaltenswert erklärt, obwohl sie bereits um die 100 Jahre alt ist. Heutzutage ist sie ein sehr beliebtes Wohnviertel. Die heutigen Wohngebiete werden als zu dicht empfunden.

Antwort: Die Planung drängt sich aufgrund der nach modernen städtebaulichen Maßstäben untergenutzten Flächen und aufgrund des hohen Wohnungsdrucks in Monheim am Rhein auf. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans kann in dem Gebiet zeitgemäße Bebauung realisiert werden. Bisherige Bebauungswünsche mussten wegen fehlender Bauleitplanung abgelehnt werden.

Die Bürger haben außerdem eine gemeinsame Stellungnahme zu dem Vorhaben verfasst, die in der Bürgeranhörung mündlich vorgetragen wurde. Das Schreiben liegt diesem Protokoll in anonymisierter Form bei.



Gez.


Weiner






## Bürgerbeteiligung Bebauungsplan 151 M

### Diskussionspunkte:

- Die Anlieger möchten den ursprünglichen Charakter der Siedlung erhalten:
  - Wünschenswert ist daher wie bisher eine 1,5 geschossigen Bauweise. Die 2,5 geschossige Bauweise wird abgelehnt.
  - Die Mehrfamilienhäuser auf den städtischen Grundstücken sollen auf keinen Fall höher sein, als die zurzeit dort stehenden Übergangsheime. Wünschenswert wäre auch dort eine 1,5 geschossige, offene Bauweise.
  - Wünschenswert wäre, wenn überhaupt eine offene Bauweise im gesamten Gebiet (Einzel- oder Doppelhäuser) und keine geschlossene Bauweise (Reihenhäuser). Besonderen Wert legen hierauf:  

  
- Die Anwohner legen großen Wert auf den Erhalt des alten Baumbestandes. Die Mehrheit der Anlieger nutzt und pflegt ihre Gärten und sieht ihr Land nicht als untergenutzt an. Mit der Pflege der „echten Natur“ leistet die Mehrheit der Anlieger auch ihren individuellen Beitrag zum Klimaschutz, der eben auch zu Hause anfängt und nicht allein über den Ausbau regenerativer Energien etc. zu realisieren ist. Besonders die großen, alten Bäume sind wichtige Kohlenstoffspeicher und Filteranlagen für unsere in Monheim schon riechbar schlechte Luft. Dekorative Neuanpflanzungen können das nicht ansatzweise ersetzen. Auch ist der grüne Innenbereich Lebensraum für viele heimische Tierarten, die von den Anwohnern sehr geschätzt werden.
  
- Es sind zu wenige öffentliche Parkplätze vorgesehen (nur 3):
  - größerer Bedarf durch Zweitwagen, Gäste etc.
  - Autos werden in anliegenden Straßen geparkt und führen dort weiter zur Verengung der Straßen.
  
- Der Kanal des Brückenschleewegs ist bei Starkregen schon überlastet, so dass das Wasser in den Kellern nach oben drückt. Die Kapazität für weitere Abwässer ist nicht gegeben. Daher müsste die Kanalisation ausgebaut werden.
  
- Folgende Anwohner erklären weder ihr Land verkaufen zu wollen, noch bereit zu sein, ihre Grundstücke mit einem Wegerecht belasten zu lassen:  


- 
- Folgende Familien erklären ausdrücklich, keinen Wert auf eine spätere eigene Bebauung ihrer Grundstücke zu legen:



- Die Grundstücke Bleer Str. 111  und Bleer Str. 113   könnten bei Bedarf auch über die Bleer Str. erschlossen werden.
- Alle Anwohner erwarten, falls der Bebauungsplan dem städtischen Vorschlag entsprechend verabschiedet wird, zeitnah eine verbindliche Auskunft der Stadtverwaltung zu den anfallenden Erschließungskosten.