

Protokoll der Bürgeranhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 127 M „Creativ Campus“

**am Donnerstag, 21. November 2017, 18 Uhr,
im Rathaus der Stadt Monheim am Rhein**

Teilnehmer:

- Bürgermeister Herr Zimmermann
- Herr Waters, Stadt Monheim am Rhein
- Herr Wiesner, Stadt Monheim am Rhein (Protokoll)
- Herr Roth, Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung (Protokoll)
- sowie ca. 25 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Zimmermann begrüßt die Anwesenden. Herr Roth erläutert die rechtlichen Rahmenbedingungen und Herr Waters stellt den von dem Büro Gewers Pudewill entwickelten Masterplan für das Plangebiet vor.

Frage / Anmerkung: Es wird auf das Projekt Rheinpark Bezug genommen und erfragt, was im Projekt Creative Campus gegenüber dem Projekt Rheinpark anders werden soll.

Antwort: Herr Zimmermann erläutert, dass im Rheinpark kein einheitlicher Kantinenservice und kein zentrales Parken für die Firmen angeboten werden. Im Creative Campus sollen gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen für die Unternehmen und deren Beschäftigten angeboten werden. Hier werden Kantinen, Cafés, Fitnesseinrichtungen und andere Infrastruktureinrichtungen genannt. Des Weiteren sollen drei zentrale Parkhäuser errichtet werden, in denen der Großteil des Stellplatzbedarfes untergebracht werden kann. Auf den einzelnen Baufeldern können folglich bessere Grundstücksausnutzungen realisiert werden.

Frage / Anmerkung: Es wird nachgefragt, wie die Gestaltung im Creative Campus vorgesehen wird und welche Geschossigkeit die Planung aufweisen soll.

Antwort: Herr Zimmermann erläutert, dass der Rheinpark als ein durchaus positives Beispiel für die Gestaltung dienen soll. Ebenso wie im Rheinpark, welcher mit 4 bis 6 Geschossen bebaut ist, soll eine ähnlich hohe Bebauung im Plangebiet vorgesehen werden. An exponierten Stellen ist eine Bebauung mit bis zu 8 Geschossen im Creative Campus geplant.

Frage / Anmerkung: Bezugnehmend auf die Geschossigkeit wird ausgeführt, dass das Konzept der Bebauung, welches die höchsten Gebäude an der Alfred-Nobel-Straße vorsieht, nicht nachvollzogen wird. Die höchsten Gebäude befinden sich laut dieser Planung an einem Grünzug, an welchem die kleinteilige Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße anschließt.

Antwort: Herr Zimmermann nimmt die Wertung zur Kenntnis und verweist auf die beabsichtigte Gesamtqualität des neuen Quartiers.

Frage / Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung längs der Alfred-Nobel-Straße heute einen einheitlichen Charakter aufweist, welcher sich durch Grünzonen längs der Straße und zurückliegender Bebauung auszeichnet.

Antwort: Herr Zimmermann verweist auf bestehendes Baurecht längs der Alfred-Nobel-Straße, welches absehbar umgesetzt werden soll. Daher kann eine näher an der Straße orientierte Bebauung umgesetzt werden. Ebenfalls beabsichtigt Bayer CropScience eine bauliche Nachverdichtung umzusetzen, sodass es weitere bauliche Vorprägungen an der Straße geben wird. Das Konzept zum Creative Campus sieht ebenfalls qualitätvolle Grünzonen und begrünte Straßen vor. Insgesamt stellt Herr Zimmermann klar, dass in Monheim am Rhein ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Es sollen somit weitere Flächen entwickelt und dem Bedarf folgend angeboten werden. Somit sollen zusätzliche Arbeitsplätze in Monheim am Rhein geschaffen und auch ein ausgewogenes Ein- und Auspendlerverhältnis in der Stadt erzielt werden. In Monheim am Rhein sind die Flächenkapazitäten begrenzt, der Rheinpark ist nahezu vollständig bebaut und das Plangebiet weist die letzte zusammenhängende Fläche zur Umsetzung eines solchen Konzeptes auf. Es sind ansonsten keine adäquaten Flächenverfügbarkeiten in der Stadt gegeben.

Frage / Anmerkung: Es wird das Erfordernis zur Umsetzung des Konzeptes und das Ziel, weitere Arbeitsplätze in Monheim am Rhein zu schaffen, als sinnvoll und nachvollziehbar eingestuft. Es wird jedoch die Ausgestaltung des Konzeptes hinterfragt. Es wird vorgeschlagen die höheren Gebäude in den rückwärtigen Bereich bzw. zentralen Bereiche mit Abstufung an den Rand des Plangebiets zu verschieben, so dass zu der Alfred-Nobel-Straße und der Bebauung Robert-Koch-Straße eine nicht so erdrückende Wirkung entsteht.

Antwort: Herr Zimmermann greift die Anregung auf und schlägt vor, dass eine Visualisierung für die vorliegende Planung erstellt werden kann, welche einen Blick aus dem Wohngebiet auf das Plangebiet darstellen soll.

Frage / Anmerkung: Es wird gefragt, ob Planungsalternativen möglich sind.

Antwort: Herr Zimmermann bestätigt die Frage und erläutert, dass gerade dazu die Beteiligungsverfahren von Bedeutung sind, um weiteres Abwägungsmaterial zu erhalten.

Frage / Anmerkung: Es wird gefragt, wieviel Mitarbeiter für das Plangebiet zukünftig zu prognostizieren sind und es gilt die verkehrliche Abwicklung zu berücksichtigen. Bei dem geplanten Bürostandorte sind insbesondere PKW zu berücksichtigen.



Antwort: Herr Zimmermann führt aus, dass bei Bayer derzeit rund 2.700 und innerhalb des Plangebietes derzeit rund 1.500 Mitarbeiter tätig sind. Mit Umsetzung der Planung werden weitere 2.500 Mitarbeiter prognostiziert. Für das Planverfahren wird derzeit ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches eine Anreise mit dem PKW mit 70 % Anteil berücksichtigt. Bezüglich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit verweist Herr Zimmermann auf den bereits ertüchtigten Knotenpunkt Am Fahrnacker und den derzeit in Umbau befindlichen Knotenpunkt an der Autobahn (Monheim-Süd). Das Plangebiet soll mehrere Zufahrten aufweisen. Weitere, ggf. erforderliche Maßnahmen werden in dem Verkehrsgutachten benannt.

Herr Waters ergänzt, dass der Masterplan ein innovatives Verkehrskonzept verfolgt. Es werden verbesserte Taktzeiten der vorhandenen Buslinien bereits ab 2018 umgesetzt, zukünftig werden die neuen Haltepunkte des geplanten Rhein-Ruhr-Expresses ebenfalls angesteuert. Die Buslinien sollen durch das Plangebiet geleitet werden. Es soll Car-Sharing angeboten werden. Ebenfalls erfolgt der Ausbau der Leihfahrradstationen in Monheim am Rhein bereits ab dem Jahr 2018, innerhalb des Gebietes sind Fahrradstationen geplant.

Frage / Anmerkung: Bezugnehmend auf vorausgehende Stellungnahmen wird angeregt, die Bebauung gegenüber der bestehenden Wohnbebauung abzustufen und dafür bei Beibehaltung des Bauvolumens eher im Nordosten und Osten die Bebauung zu erhöhen. Die bisher berücksichtigten Abstände gegenüber der Wohnbebauung sind zu gering, es wird das Höhenkonzept der geplanten Bebauung nicht nachvollzogen. Monheim ist eine eher kleinere Stadtstruktur, daher passen diese großstädtischen Maßstäbe nicht.

Antwort: Herr Zimmermann sagt zu, die Planung nochmals zu überprüfen. Daher soll auch eine Visualisierung erarbeitet werden.

Herr Roth erläutert den planerischen Ansatz des Konzeptes. Das Planungsbüro hat in dem Masterplan bewusst gegenüber der Haupterschließung eine Raumkante ausbilden wollen. Hier soll sich der Creative Campus nach außen darstellen. An dem Kreuzungspunkt mit der Bleer Straße und der Rheinuferstraße soll der Kreuzungsbereich nochmals betont werden, daher haben die Planer hier die höchsten Geschosse geplant.

Frage / Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Rheinuferstraße heute bereits verkehrlich stark belastet ist. Anwohner an der Rheinuferstraße haben heute bereits Probleme Grundstücke zu erreichen oder zu verlassen. Weiterer Verkehr ist somit für die Rheinuferstraße bedenklich.

Antwort: Herr Zimmermann verweist auf das derzeit in Erarbeitung befindliche Verkehrsgutachten. Das Vorhaben wird nur umsetzungsfähig sein, sofern eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung gewährleistet werden kann. Hierzu kann es sein, dass entsprechende Verkehrsmaßnahmen erforderlich werden.

Herr Waters führt aus, dass die Rheinuferstraße als Promenade aufgewertet werden soll. Es soll auf der plangebietszugewandten Seite ein Fuß- Radweg errichtet werden, die Straße soll mit einer neuen Baumreihe begleitet werden.



Frage / Anmerkung: Es wird nachgefragt, ob mit dem Ausbau der Rheinuferstraße Erschließungskosten für die Anlieger verbunden sind.

Antwort: Herr Zimmermann verweist auf den Erwerb der Straßenlandfläche der Rheinuferstraße im Jahr 2017 durch die Stadt. In diesem Zusammenhang wurde aufgrund des Sanierungsbedarfs ein Kostenbeitrag vom vormaligen Straßenbaulastträger erstattet. Inwieweit weitere Erschließungsbeiträge durch Anlieger anfallen, kann derzeit noch nicht verlässlich benannt werden.

Frage / Anmerkung: Es wird dargestellt, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe mit dem Schwerlastverkehr maßgeblich für den schlechten Straßenzustand verantwortlich sind. Vor Realisierung des Creative Campus ist erst der Straßenausbau in dem Umfeld erforderlich. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Glasfasernetzes in der Rheinuferstraße ansteht. Es wird in diesem Zusammenhang erfragt, ob nicht bereits mit dem Leistungsausbau auch der Straßenausbau vorgezogen werden kann. Der Zeitpunkt für den Hochbau wird erfragt.

Antwort: Herr Zimmermann erläutert, dass die Erschließung als erste Maßnahme ab Ende 2018 / Frühjahr 2019 vorgesehen ist. Die erforderlichen Maßnahmen sind auch von dem derzeit in Bearbeitung befindlichen Verkehrsgutachten abhängig. Der vorgezogene Straßenausbau der Rheinuferstraße ist nicht möglich, da hierzu der Bebauungsplan erst rechtskräftig sein muss. Der Zeitpunkt für den Hochbau kann derzeit noch nicht genau definiert werden. Die Stadtentwicklungsgesellschaft wird die Flächen entwickeln, die Erschließungsmaßnahmen errichten und dann die erschlossenen Grundstücke veräußern. Die Stadt oder die Stadtentwicklungsgesellschaft wird folglich keine eigenen Hochbaumaßnahmen vorsehen.

Frage / Anmerkung: Eine Anwohnerin aus dem Plangebiet fragt nach, wie lange sie noch in dem bestehenden Gebäude wohnen kann. Es wird nach der Zeitschiene für die Umsetzung des Konzeptes gefragt.

Antwort: Herr Zimmermann führt aus, dass mit dem Eigentümerwechsel die Mietverträge auf den neuen Eigentümer übergehen. Es gilt dann mit dem neuen Eigentümer (Stadtentwicklungsgesellschaft) weitere Abstimmungen vorzunehmen. Als Ansprechpartner wird Herr Waters als Geschäftsführer der Gesellschaft benannt. Eine konkrete Zeitschiene kann derzeit noch nicht benannt werden, sicherlich wird die Umsetzung der Gesamtmaßnahme einen Zeitraum von 10 - 20 Jahren einnehmen können. Einzelne Bauvorhaben könnten jedoch im Hinblick auf das bestehende Planungsrecht sowie die erschließungstechnische Situation schon früher begonnen werden.

Frage / Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass längs der Alfred-Nobel-Straße die CO-Pipeline verläuft. Es wird erfragt, ob das Vorhaben in den Notfallplan integriert ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass längs der Alfred-Nobel-Straße eine ausgewiesene Hundefreilauffläche vorhanden ist. Bei zusätzlichem Mehrverkehr wird die Nutzung und Erreichbarkeit dieser Fläche erschwert.



Antwort: Herr Zimmermann erläutert, dass derzeit das Klageverfahren gegen die Inbetriebnahme der CO-Pipeline noch läuft. Zuständig für den Betrieb und den Notfallplan ist die Bezirksregierung. Die Eignung der Hundefreilauffläche ist zu prüfen, ggf. sind noch alternative Flächen für eine solche Nutzung in direkter Nähe vorhanden bzw. geplant.

Frage / Anmerkung: Es wird vorgeschlagen den Heerweg für eine Führung der LKW-Verkehre mit Anbindung an die Industriestraße auszubauen. So können auf einem Teil der Rheinuferstraße und der Alfred-Nobel-Straße verkehrliche Entlastungen erreicht werden.

Antwort: Herr Zimmermann bedankt sich für diesen Vorschlag, diese Variante soll im Verfahren geprüft werden.

Frage / Anmerkung: Es wird gefragt, in welcher Form der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen aufnehmen wird. Es wird angeregt mehr Grün (z.B. Dachbegrünungen) in dem Konzept aufzunehmen. Es wird gefragt, ob das Bestandsgrün (Gehölze) erhalten werden können.

Antwort: Herr Zimmermann stellt dar, dass Regelungen zur Gestaltung im Bebauungsplan sowie in den Grundstückskaufverträgen aufgenommen werden sollen. Vor Grundstücksveräußerungen werden Entwürfe vorgelegt und abgestimmt. Diese Entwürfe werden als Anlage zum Kaufvertrag beigefügt. Das Konzept sieht bereits Begrünungsmaßnahmen in Form von Straßenbäumen, Alleen und Baumreihen vor. Ferner sind öffentliche Plätze mit Begrünung innerhalb des Quartiers geplant. Konzeptbedingt werden die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend überplant.

Frage / Anmerkung: Es wird erfragt, ob die Bebauungsdichte mit den städtebaulichen Kennziffern gegenüber dem Rheinpark abweicht.

Antwort: Herr Roth führt aus, dass im Rheinpark eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt ist. Diese GRZ soll auch im Plangebiet vorgesehen werden. Ebefalls wird in weiten Teilen eine gleiche Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 angestrebt. An bestimmten Bereichen ist gegenüber dem Rheinpark eine höhere Geschossigkeit angestrebt.

Frage / Anmerkung: Es wird nachgefragt, ob die Zielsetzung ausschließlich eine gewerbliche Nutzung vorsieht, oder, ob auch eine Mischnutzung mit Wohnen möglich ist.

Antwort: Herr Zimmermann stellt klar, dass es sich um Gewerbegebiete handeln soll, Mischgebiete sind aufgrund der benachbarten Industrie- und Gewerbenutzung nicht möglich und entsprechen auch nicht der Zielsetzung der Stadt Monheim am Rhein.

Frage / Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Rheinuferstraße nur wenige Parkplätze im Bestand vorhanden sind. Es wird gefragt, ob die geplanten Parkhäuser auch für „Dritte“ nutzbar sind. Es wird gefragt ob die Parkhäuser kostenpflichtig sind und wieviel Stellplätze in den Parkhäusern realisiert werden sollen.

Antwort: Herr Zimmermann bestätigt, dass grundsätzlich auch „Dritte“ die Parkhäuser nutzen können. Hierzu bedarf es entsprechender Abstimmungen mit den zukünftigen



Betreibern. Es werden insgesamt rd. 2.000 Stellplätze in den Parkhäusern geplant, welche kostenpflichtig sein sollen.

Frage / Anmerkung: Es wird erfragt, ob zukünftig eine Fuß- und Radwegenbindung an den Rheinbogen möglich sein wird.

Antwort: Herr Waters erläutert, dass ein Übergang an der Rheinuferstraße vorgesehen ist, von hier soll der weitere Wegeverlauf in Richtung des Rheinbogens führen.

Frage / Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des Creative Campus positiv zu bewerten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Monheimer Bürgerinnen und Bürger die gute soziale Infrastruktur kostenfrei nutzen können und dass es dafür entsprechender Einnahmen durch Gewerbesteuer bedarf. Aus diesem Grund ist das Vorhaben wichtig für Monheim. Daher müssten auch Einzelinteressen zurückgestellt werden, um die gesamtstädtischen Ziele erreichen und die Vorteile für die Bevölkerung weiterhin gewährleisten zu können.

Antwort: Herr Zimmermann nimmt diesen Aspekt auf und verweist darauf, dass die Einzelinteressen im Planverfahren hinreichend gewürdigt werden müssen. Eine grundsätzlich ablehnende Haltung zum Planvorhaben wurde nicht formuliert, es wurden Anregungen zur Optimierung bzw. zur Anpassung des Konzeptes vorgetragen. Diese Anregungen wird die Stadt Monheim am Rhein im weiteren Verfahren prüfen und bewerten.

Darüber hinaus gibt es zum Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 127 M keine weiteren Anregungen.

Herr Zimmermann schließt die Veranstaltung um 20:10 Uhr. Das Protokoll kann im Rahmen des weiteren Verfahrens bei der Stadt Monheim am Rhein im Planungsamt eingesehen werden.

