



Protokoll

Bürgeranhörung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 135M „Gesundheitscampus“

**am Mittwoch, 4. Juli 2018, 18.30 Uhr,
im Rathaus der Stadt Monheim am Rhein**

Teilnehmende:

- Herr Bürgermeister Zimmermann
- Herr Ullrich Stadt Monheim am Rhein
- Herr Looks (Protokoll) Stadt Monheim am Rhein
- Herr Berner, Frau Pelzer Architekturbüro ASTOC
- Herr Zimmermann (Protokoll) Stadtplanung Zimmermann
- Herr Kürten, Herr Deneken ABSOLUT Immobilien
- sowie ca. 70 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Ab 17.30 Uhr war das städtebauliche Konzept mit Visualisierungen vor Ort einsehbar.

Herr Bürgermeister Zimmermann begrüßt die Anwesenden und erläutert den Verfahrensablauf. Nach der Stilllegung des Krankenhauses ist auch weiter die medizinische Versorgung der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Monheim, unter anderem durch das Krankenhaus in Langenfeld und die hiesigen Ärzte, sichergestellt. Durch die Entwicklung des Standortes zu einem Gesundheitscampus wird die Situation weiter deutlich verbessert, da in erster Linie weitere Fachärzte angesiedelt werden. Im Vorfeld wurde seitens des Investor und der Stadt ein Architekturwettbewerb zwischen drei Büros durchgeführt. Der Beitrag des Büros ASTOC wurde zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Herr Berner, ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, erläutert die Entwicklung sowie den derzeitigen Planungsstand des Projektes.

Anschließend durften die Bürgerinnen und Bürger ihre Fragen und Anregungen zum Projekt äußern.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, ob die jetzigen Grünflächen und der Baumbestand bestehen bleiben. Die Bäume (Kastanie, Rotbuche) seien erhaltenswert.

Gleichzeitig wird nach der geplanten GRZ im Vergleich zur jetzigen Bebauung gefragt.

Antwort: Die jetzigen Grünflächen und der Baumbestand können in der Form so nicht mehr gehalten werden. Wegen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb einer Tiefgarage ist eine Erhaltung der Grünstrukturen nicht möglich. Hierdurch erhält man ein nahezu autofreies Quartier.

Bezüglich der vorhandenen Kastanie wurde bereits im Vorfeld ein Gutachten bei einem unabhängigen Sachverständigen in Auftrag gegeben. In diesem wurde festgestellt, dass die Kastanie aufgrund ihres gesundheitlichen Zustandes nicht erhaltenswert ist. Eine „Umbauung“ der Kastanie ist daher mittel- und langfristig nicht sinnvoll. Die GRZ wird im Vergleich zum Bestand erhöht.

Anmerkung: Das städtebauliche Konzept weist derzeit folgende Dichten auf: GRZ 0,48/ GFZ

1,8; das Krankenhaus hatte eine GRZ 0,25 und eine GFZ 1,06. Da sich die Fläche innerhalb einer gemischten Baufläche befindet, wäre nach dem jetzt schon geltenden Planungsrecht eine Bebauung in dieser Dichte zulässig.

Frage/Anmerkung: Das Konzept eines Gesundheitszentrums mit (Fach)Arztpraxen wird begrüßt. Es wird jedoch nach der Belastung durch die Verkehre der Besucher- und BewohnerInnen gefragt.

Antwort: Bei 4 angenommenen Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit pro Tag sind dies lediglich etwa 340. Für die anderen Nutzungen ist ein ähnlicher Verkehr zu erwarten. Auch das Krankenhaus generierte zur aktiven Zeit ein gewisses Verkehrsaufkommen. Dies kann die Alte Schulstraße problemlos aufnehmen. Das Thema Verkehr wird im weiteren Verfahren mit behandelt.

Frage/Anmerkung: Es wird unter dem Gesichtspunkt der Vertragsabschließung von Investor und Kirche gefragt, inwiefern die Bürgerinnen und Bürger noch Einflussmöglichkeiten haben.

Antwort: Der Vertrag regelt lediglich den Besitz des Grundstückes. Durch die Bürgeranhörung und die Öffentliche Auslegung werden die Bürger aktiv mit in den Planungsprozess eingebunden. Die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung vorgetragen werden, muss der Rat der Stadt Monheim am Rhein für einen Satzungsbeschluss abwägen.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, wo die geplanten Gebäude – auch im Vergleich zum Bestand – zu verorten sind und wie groß der Abstand zum nördlichen Grundstück ist. Gleichzeitig wird gefragt, ob es eine Höhenfestsetzung geben wird. Im Winter gehe bereits durch das Krankenhaus eine Verschattung aus.

Antwort: Die festgeschriebenen Abstandsflächen der Bauordnung NRW werden eingehalten. Damit sind auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Es wird eine Höhenbegrenzung der Dächer geben; die Dächer sollen jedoch in Teilen als Dachterrassen genutzt werden können. Die Gebäude weisen eine IV-Geschossigkeit zuzüglich eines Staffelgeschosses aus, was einer Höhe von ca. 12,5 m bzw. einschließlich Dachgeschoss von 15 m entspricht. Die genauen Werte werden im Protokoll nachgereicht und eine entsprechende Grafik, die den Vergleich Bestand/Planung zeigt, aufbereitet.

Anmerkung: Der Abstand des Hauses 6 (nördliches Gebäude des östlichen Riegels) beträgt 5,6 m zur Grundstücksgrenze.

Die geplante Höhe der Gebäude beträgt derzeit für die Häuser zwischen 9,5 m und 16.5 m; das Krankenhaus hat eine Firsthöhe von max. ca. 18,5 m und eine Traufhöhe von ca. 12-14,5 m.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, ob die Mauer Richtung Norden/Alte Brauerei bestehen bleibt.

Antwort: Die Mauer hätte schon bei der Realisierung des Vorhabens an der alten Brauerei zurückgebaut werden müssen. Dies ist nicht geschehen, wird allerdings innerhalb dieses Projekts durchgeführt.

Frage/Anmerkung: Es wird angeregt, den Fußgängerweg entfallen zu lassen oder einen zweiten (zwischen dem westl. und mittigen Gebäude) zu realisieren.

Antwort: Im Zuge einer Fußgänger-gerechten Stadt ist der Weg in jedem Fall zu realisieren, um Kfz-Verkehre zu vermeiden und kürzere Wege zu generieren. Eine durchwegte Stadt trägt auch in gewissem Maße einen Teil zum Klima- und Umweltschutz bei. Ein gutes Beispiel, wie wichtige eine solche Durchwegung ist, zeigt die Beziehung Biesenstraße zur Krischerstraße. Hier bestehe diese nicht und es ist ein großer Umweg in Kauf zu nehmen.



Eine Realisierung eines zweiten Weges im westlichen Bereich ist nicht möglich, da der nördliche Bebauungsplan dort kein Wegerecht vorsieht. Eine Änderung von diesem ist nicht in Planung.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, ob lediglich Monheimer Arztpraxen umziehen oder es einen Zuzug von neuen Praxen geben wird.

Antwort: Dies wird sich nun im weiteren Verlauf klären. Ein Fachbüro ist beauftragt, gemeinsam mit der Stadt und dem Investor geeignete und ansiedlungswillige Ärzte zu akquirieren. Es ist geplant, dass 50% umgesiedelt und 50% neu angesiedelt werden. Zudem verfolgt die Stadt das Ziel, Fachärzte von außerhalb nach Monheim zu bekommen.

Frage/Anmerkung: Es wird nach einem Klimaschutzkonzept und den Auswirkungen des Vorhabens auf das städtische Klima gefragt. Es wird angeregt, den Bestand der Grünstrukturen zu erhalten und eine Dachbegrünung festzusetzen.

Antwort: Für einen Bebauungsplan wird kein einzelnes Klimaschutzkonzept erstellt.

Das Verfahren wird nach §13a BauGB geführt, sprich ein Verfahren der Nach- und Innenverdichtung. Diese Nach- und Innenverdichtung trägt einen großen Teil zum städtischen Klima- und Landschaftsschutz bei. Durch die effiziente Ausnutzung innerstädtischer Grundstücke wird eine weitere Versiegelung und Zersiedlung der Außenbereiche und der freien Landschaft gemäß dem gesetzten Ziel der Bundesregierung vermieden. Gleichzeitig wird beim städtebaulichen Entwurf des Areals auf eine größtmögliche Begrünung der Freiflächen geachtet. Der Bebauungsplan sieht einen kerngebietsähnlichen Charakter für den Gesundheitscampus vor, um eine hohe Effizienz der Nutzung des Grundstücks planerisch zu gewähren. Des Weiteren vermeidet die „Stadt der kurzen Wege“ auch vermehrten Kfz-Gebrauch.

Der Bebauungsplanentwurf sieht bereits jetzt die Festsetzung vor, dass die Dachflächen der nicht genutzten Dächer zu begrünen sind. Außerdem kann durch eine mögliche Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Frage/Anmerkung: Bereits das Berliner Viertel sei als Geschosswohnungsbau-Siedlung entstanden und werde heute kritisch – besonders wegen der Dichte - angesehen.

Antwort: Das Berliner Viertel ist einer der grünsten Stadtteile Monheims. Beinahe im gesamten Gebiet wird eine GRZ von 0,4 beibehalten und damit viel Platz für Grünstrukturen gewahrt. Dies ist besonders in den Blockinnenhöfen festzustellen.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, ob man wisse, wie viele Bäume entfallen würden und wo der Ausgleich stattfindet.

Antwort: Das städtische Baumkataster führt eine genaue Auflistung über die vorhandenen Bäume im Bebauungsplangebiet. Hierüber lässt sich bestimmen, welcher Baum entfällt.

Das Gebiet unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt. Der Ausgleich ist folglich hierüber abzuwickeln. Pro entfallenem Baum ist ein gleichwertiger Baum neu zu pflanzen, oder in Form von Hecken auszugleichen. Hierfür hat der Investor einen gewissen Zeit- und Handlungsrahmen. Der Baumbestand wird daher in der Anzahl und Qualität durch den Ausgleich und die Ersatzpflanzungen auch langfristig erhalten bleiben.

Für den Bebauungsplan wird eine genaue Auflistung mit den zu entfallenen Gehölzen und dem geplanten Ausgleich erstellt.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, ob ein Kinderspielplatz vorgesehen ist.

Antwort: Gemäß der Bauordnung NRW und der städtischen Spielplatzsatzung ist auch für dieses Vorhaben ein Kleinkinder-Spielplatz vorgesehen. Die Flächen dafür sind am



nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Gleichzeitig wird geprüft, ob auch auf dem Quartiersplatz Spieleinheiten für die Öffentlichkeit unterzubringen sind.

Frage/Anmerkung: Darauf wird eingebracht, dass beim Gelände der alten Brauerei kein Spielplatz herzustellen war.

Antwort: In diesem Quartier sind ausschließlich Einfamilienhäuser mit eigenen Gärten. Ein gesonderter Kinderspielplatz ist hier laut Satzung auch nicht vorgesehen.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, ob für das Vorhaben Sozialwohnungsbau geplant ist.

Antwort: Die Stadt hat dem Investoren bereits hohe Anforderungen hinsichtlich der medizinischen Nutzung gestellt, weshalb Vorgaben bezüglich des Wohnungsbaus nicht beabsichtigt sind.

Frage/Anmerkung: Es wird angeregt bei den geplanten Stellplätzen ebenfalls Anschlüsse für E-Fahrzeuge zu planen. Eine Nachrüstung sei unverhältnismäßig teuer.

Antwort: Dies kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Es finden derzeit Gespräche zwischen dem Investoren und der MEGA Monheim diesbezüglich statt.

Frage/Anmerkung: Es wird angeregt, den Stellplatzschlüssel zu überdenken. Bereits jetzt habe man in den umliegenden Straßen eine Parkplatznot. Durch den gering geplanten Schlüssel verstärke sich diese. Die Öffnung des Campus zur Biesenstraße würde das Problem nur fördern.

Antwort: Der Stellplatzschlüssel ist auch seitens der Stadt bewusst gewählt und dem Investor vorgegeben worden. In erster Linie seien im Quartier vor allem barrierefreie Wohnungen geplant. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Besitzer dieser verhältnismäßig weniger Pkws haben. Ebenfalls ist bei Mehrfamilienhäusern ein geringerer Kfz-Besitz zu erwarten, als bei Einfamilienhäusern. Gleichzeitig sind neben den Arztpraxen nur kleinteilige Einzelhändler und keine großen Supermärkte mit einem hohen Pkw-Verkehrsaufkommen angedacht. Dennoch sind Besucherstellplätze geplant.

Des Weiteren möchte man die Nähe zum Busbahnhof und zur kommenden Bike-Sharing-Station am Rathaus nutzen, um den Bewohner- und BesucherInnen den Umweltverbund durch das außerordentlich gute Angebot näher zu bringen. Das Quartier profitiert zudem von der Lage inmitten der Innenstadt. Einrichtungen der Nahversorgung, Bildung, Kultur, etc. sind im unmittelbaren Umfeld und fußläufig erreichbar.

Es wird zudem geprüft, ob der Investor ein eigenes, hausinternes CarSharing-Angebot schafft.

Frage/Anmerkung: Diesbezüglich wird gefragt, ob die Garage bspw. für Kurzparker öffentlich zugänglich wird.

Antwort: Die Garage ist derzeit privat geplant. Über ein Einlasssystem können so die Bewohner- und BesucherInnen der Einrichtungen in die Garage gelangen.

Frage/Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass das Krankenhaus Klimatechnik hatte. Diese hätten entsprechende Emissionen generiert. Es wird gefragt, ob für den Gesundheitscampus auch Klimatechnik vorgesehen sind und wohin dessen Emissionen geleitet werden.

Antwort: Beim Vorhaben ist keine künstliche Belüftung geplant.

Ein konkretes, haustechnisches Konzept wird hierfür noch erstellt. Dieses hat auch die rechtlichen Normen und Grenzwerte (u.a. TA Lärm) hinsichtlich der Immissionsbelastung einzuhalten.



Frage/Anmerkung: Es wird sich ein Bio-(Super)markt gewünscht.

Antwort: Für das Vorhaben wurde bereits eine Vielzahl von Bio-Anbietern angefragt. Diese äußerten grundlegendes Interesse für den Standort Monheim, bevorzugten eine Ansiedlung jedoch eher im neustrukturierten Rathauscenter.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, welche Händler allgemein für das Vorhaben vorgesehen sind. Es wird ein Café gewünscht.

Antwort: Dies kann zu dem jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Die Einzelhändler orientieren sich in Teilen auch an den niedergelassenen Ärzten und sollen v.a. Folgeeinrichtungen darstellen.

Frage/Anmerkung: Es drauf hingewiesen, dass es bereits beim Neubau des Brauerei-Areals Probleme mit den bestehenden Gebäuden im Umfeld gab. Da bestehe nun die Frage, ob der Investor für bspw. Risse in den Gebäudemauern haftet.

Antwort: Die wirkliche Bauausführung ist derzeit noch nicht in Planung. Eine Versicherung des Investors demgegenüber ist jedoch gegeben.

Frage/Anmerkung: Es wird nach der Entlüftung der Tiefgarage gefragt.

Antwort: Es wird auf das noch ausstehende haustechnische Konzept verwiesen. Geplant ist jedoch eine natürliche Belüftung. Es ist ausgeschlossen, dass die Abluft ausschließlich in Richtung Nachbarschaft geleitet wird.

Abschluss der Diskussion gegen 20.15 Uhr.

Herr Bürgermeister Zimmermann erläutert, dass ein Protokoll erarbeitet wird und anschließend zusammen mit der vorgestellten Präsentation auf die Website der Stadt Monheim am Rhein eingestellt wird. Gleichzeitig werden die ergänzenden Folien zur Präsentation online gestellt.

Nach den Sommerferien ist der Auslegungsbeschluss mit den vollständigen Unterlagen vorgesehen. Während der Auslegung haben die Bürgerinnen und Bürger erneut die Gelegenheit ihre Anmerkungen und Stellungnahmen vorzutragen bzw. einzureichen. Der Stadtrat wird die vorgetragenen Anregungen abwägen. Abschließend wird der Stadtrat den Satzungsbeschluss beraten.

