



MONHEIM AM RHEIN

Bürgeranhörung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 148M „Kirchstraße“

27.09.2018

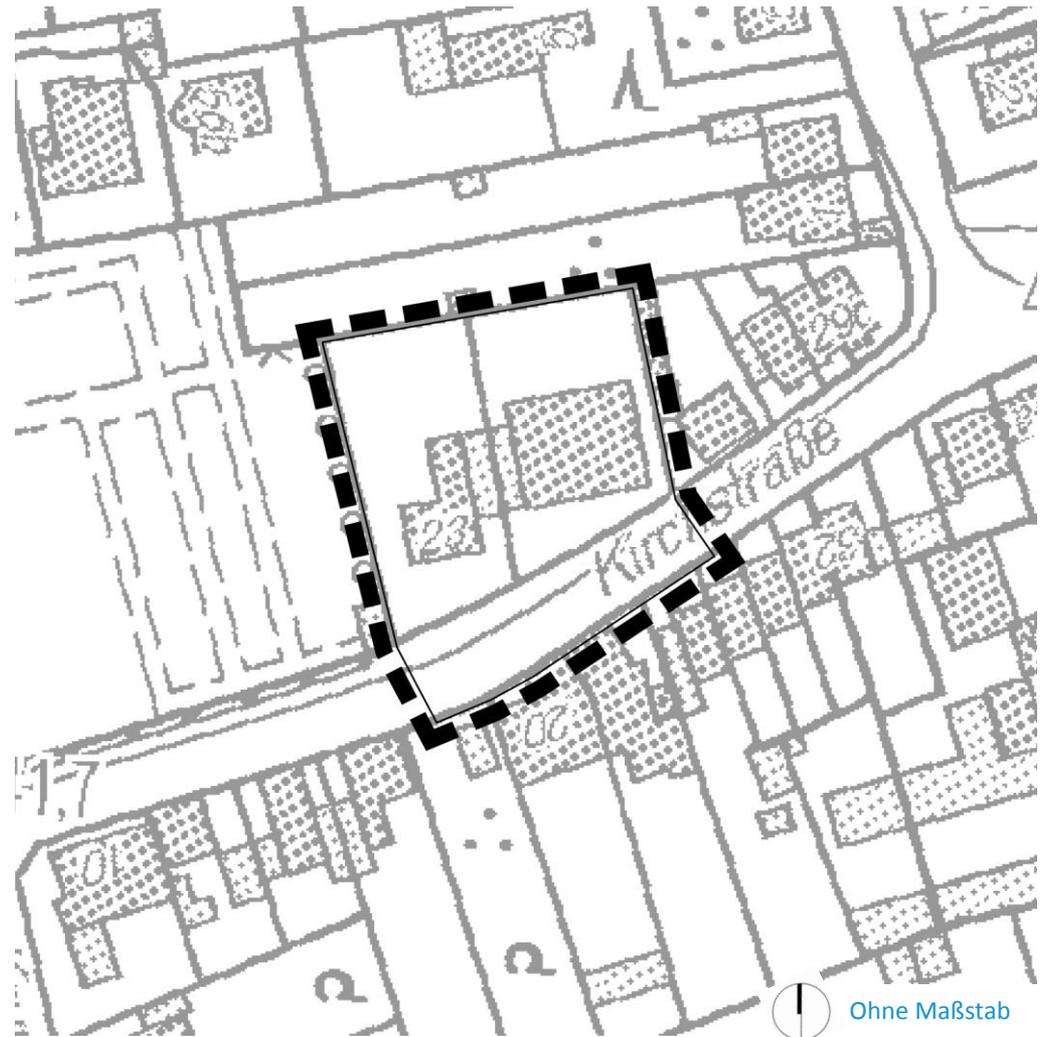
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 148M „Kirchstraße“

Ziele der Planung:

Innerstädtische

Nachverdichtung und

Schaffung von Wohnraum



Quelle: Stadt Monheim am Rhein

Planungsanlass und Ziele

- Sehr große Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und gut erschlossenem Wohnungseigentum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
- Flächenreserven weitgehend ausgeschöpft → anhaltender Wohnungsdruck



Nachverdichtung innerstädtischer Flächen → Innen- vor Außenentwicklung notwendig



- Planung sieht 6 Stadthäuser im räumlich-funktionalen Zusammenhang des bestehenden Wohngebiets vor
→ Ergänzung einer qualitativen und nachfrageorientierten Nutzung



Schaffung einer besseren Ausnutzung der Grundstückspotenziale zweier wohnbaulich genutzter Einzelgrundstücke



Schaffung von zusätzlichem innerstädtischen Wohnraum (für Familien)



Sicherung und Weiterentwicklung des Wohncharakters des Quartiers durch Einhaltung der Dichtewerte für innerstädtische Lagen

Der Bebauungsplan:

- ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt;
- leitet und bereitet die Bodennutzung vor;
- enthält rechtsverbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung;
- bildet die Grundlage für Baugenehmigungen im Plangebiet;
- wird als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan regelt:

- **was** (z. B. zulässige Nutzung)
- **wie** (z. B. Bauweise)
- **wieviele** (z. B. Anzahl der Geschosse)
- **wo genau** (z.B. Baufenster)
auf einem Grundstück gebaut werden darf.

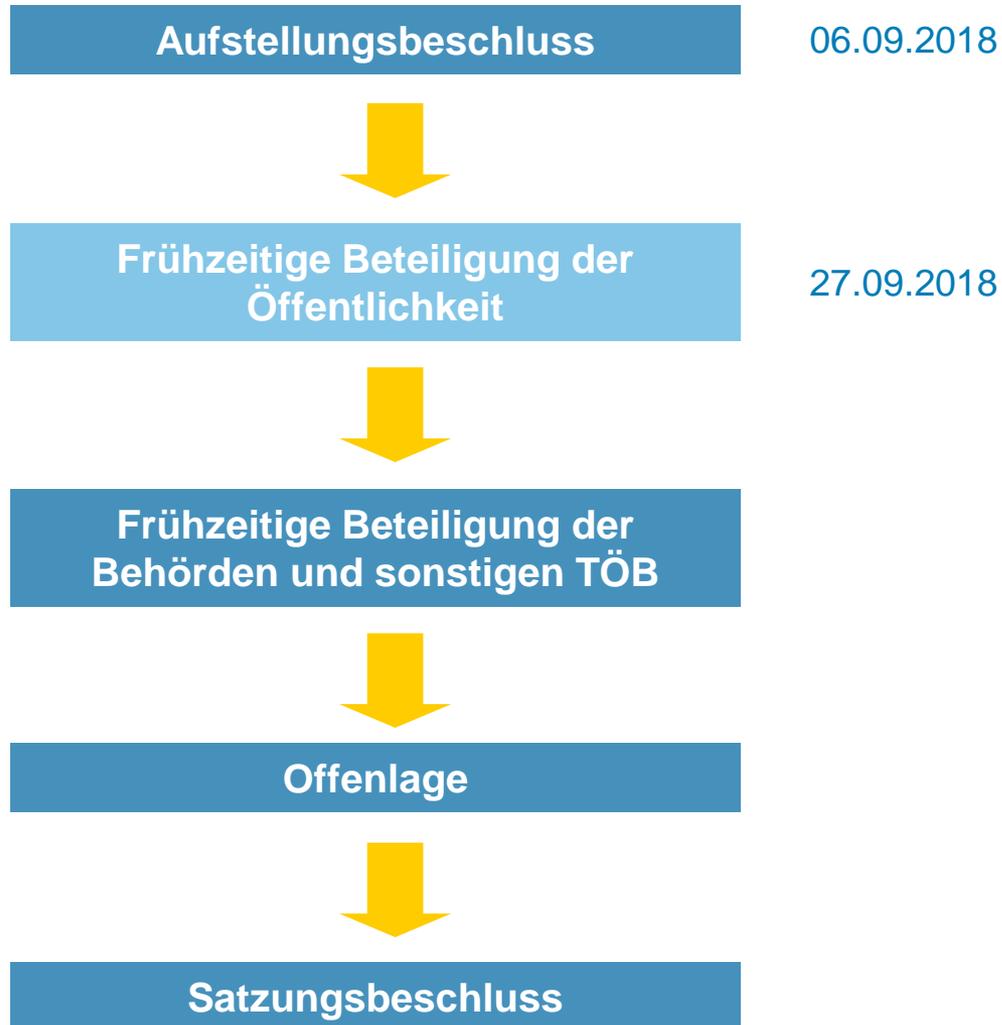
Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB...

- ...regelt die Zulässigkeit eines Vorhabens, zu dem der Vorhabenträger auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans bereit und in der Lage ist
- ...besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich...

- ...zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- ...zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten





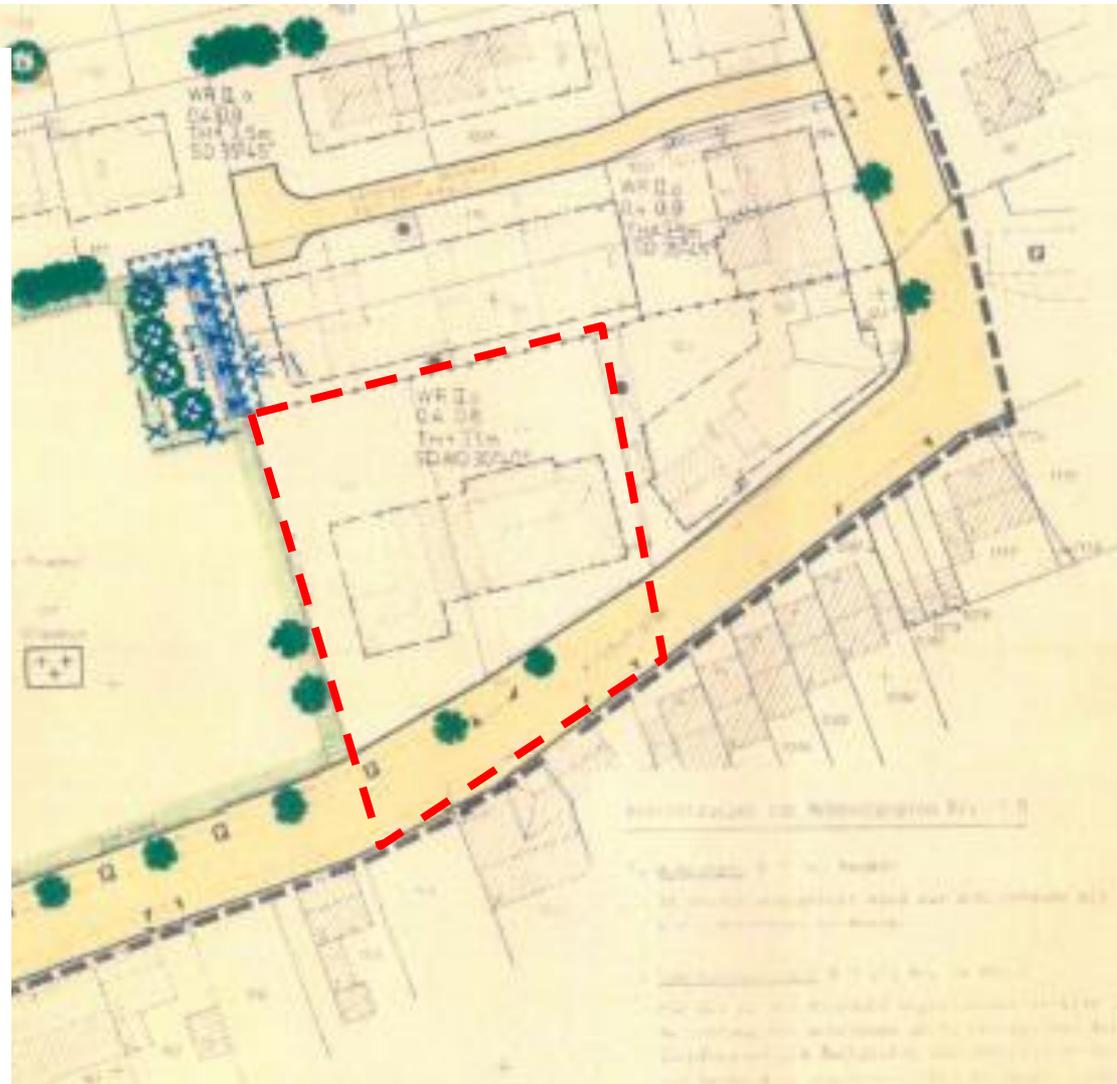
Quelle: Stadt Monheim am Rhein



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan 27M 1. Änderung

Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,8
- II Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Traufhöhe $\leq 3,5$ m
- Sattel- und Walmdächer mit 30-40° Neigung
- Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen
- Ab dem 1. OG ist eine Belichtung der Wohnräume für die an den Friedhof angrenzenden Gebäuden durch liegende Dachfenster und Dachgauben nicht zulässig (Immissionsschutz Friedhof).



Quelle: Stadt Monheim am Rhein



Ansicht Süden

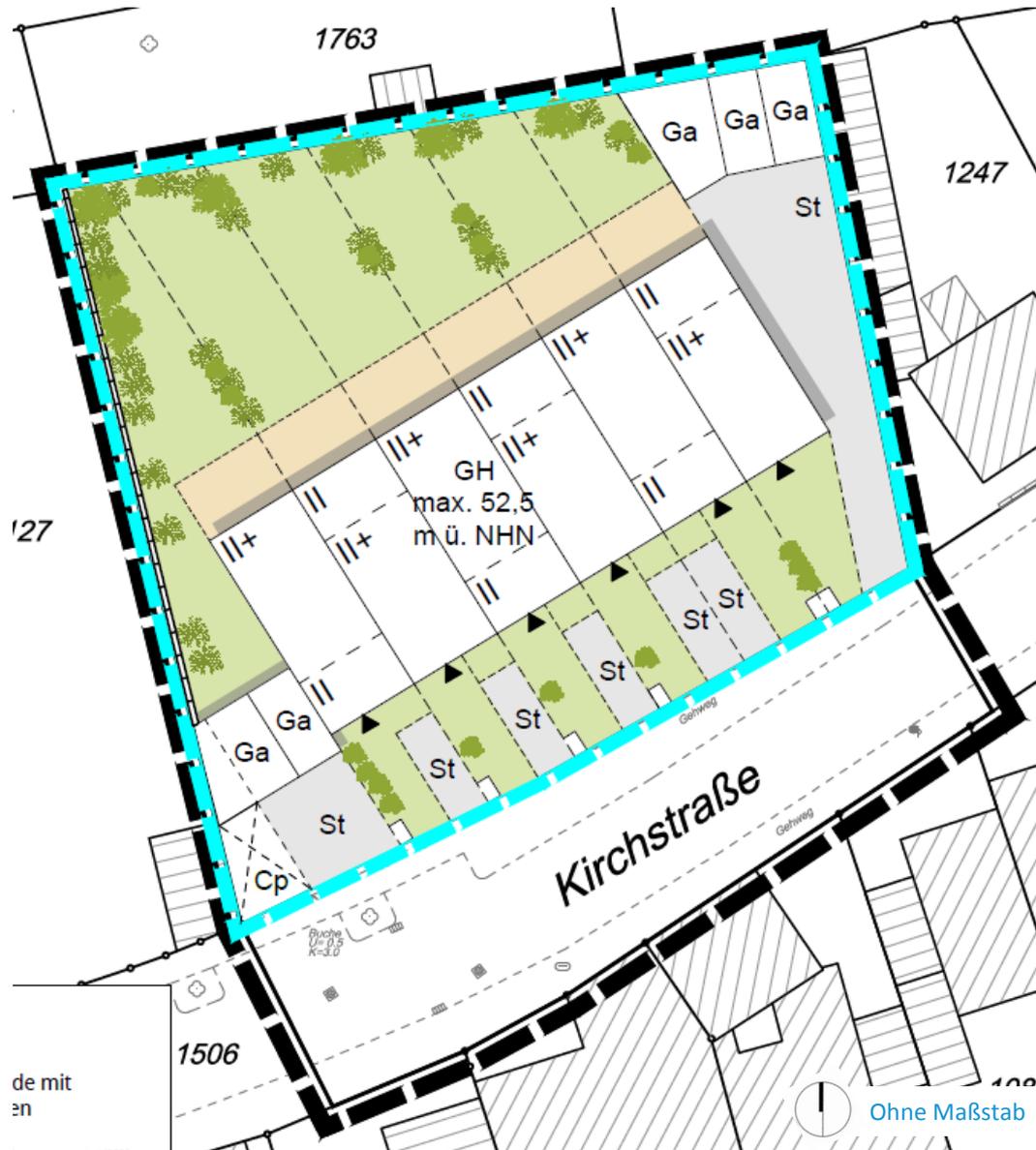
Ohne Maßstab Quelle: leckelt architekten

- Sechs zweigeschossige (+ Staffelgeschoss) Stadthäuser mit 6 Wohneinheiten als Hausgruppe mit Flachdach
- Häuser verfügen über insgesamt 3 Schlafzimmer im 1. und 2. OG
- Erschließung erfolgt über Kirchstraße → Garagen, Carport, Stellplätze (mind. 2 Stellplätze/WE)
- Zielgruppe sind in erster Linie Familien mit Kindern
- Vorgärten, Dachterrassen und gebäuderückwärtige private Gärten als Ort der Erholung
- Neubau der Friedhofsmauer
- Effiziente Ausnutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen → behutsame Nachverdichtung
- Hohe Energieeffizienz, Kfw-Standard 55 wird geplant



Referenzbild Quelle: leckelt architekten

Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan



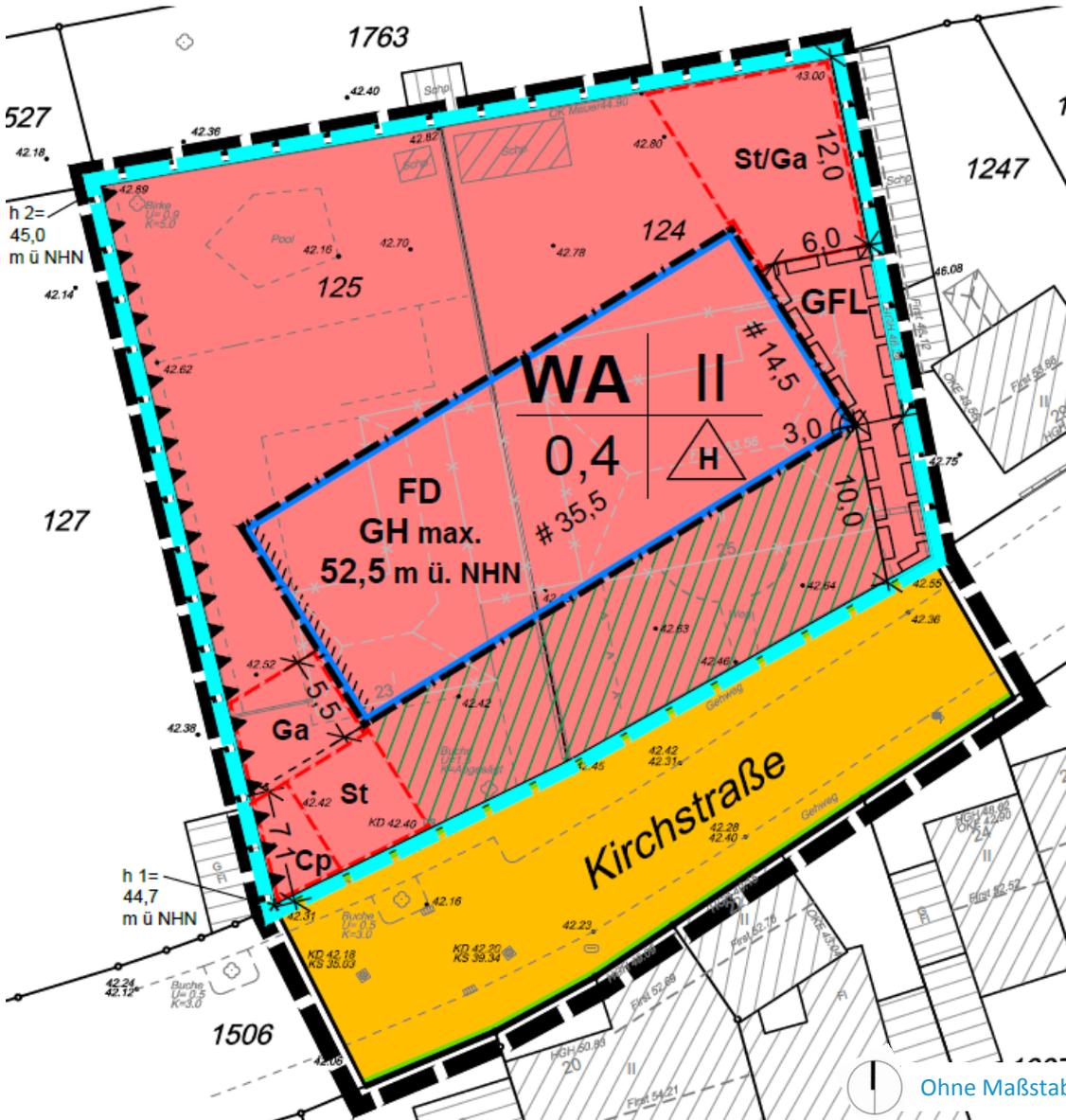
Legende

-  geplante Gebäude mit Geschossangaben
-  Vorgarten mit Eingang, Müllbox und möglichem Stellplatz
-  Zufahrt/ Stellplätze
- Ga Garage
- St Stellplatz
- Cp Carport
-  Terrassen
-  private Gärten
-  Mauer

Ohne Maßstab

Quelle: ISR/leckelt architekten

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan



1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO	
 WA	Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II+	Zahl der Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss
GH max	maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	
	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenzen
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

Quelle: ISR

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Diskussion – Ihre Fragen und Anregungen

Diskussion – Ihre Fragen und Anregungen



Legende

-  geplante Gebäude mit Geschossangaben
-  Vorgarten mit Eingang, Müllbox und möglichem Stellplatz
-  Zufahrt/ Stellplätze
- Ga Garage
- St Stellplatz
- Cp Carport
-  Terrassen
-  private Gärten
-  Mauer