



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.

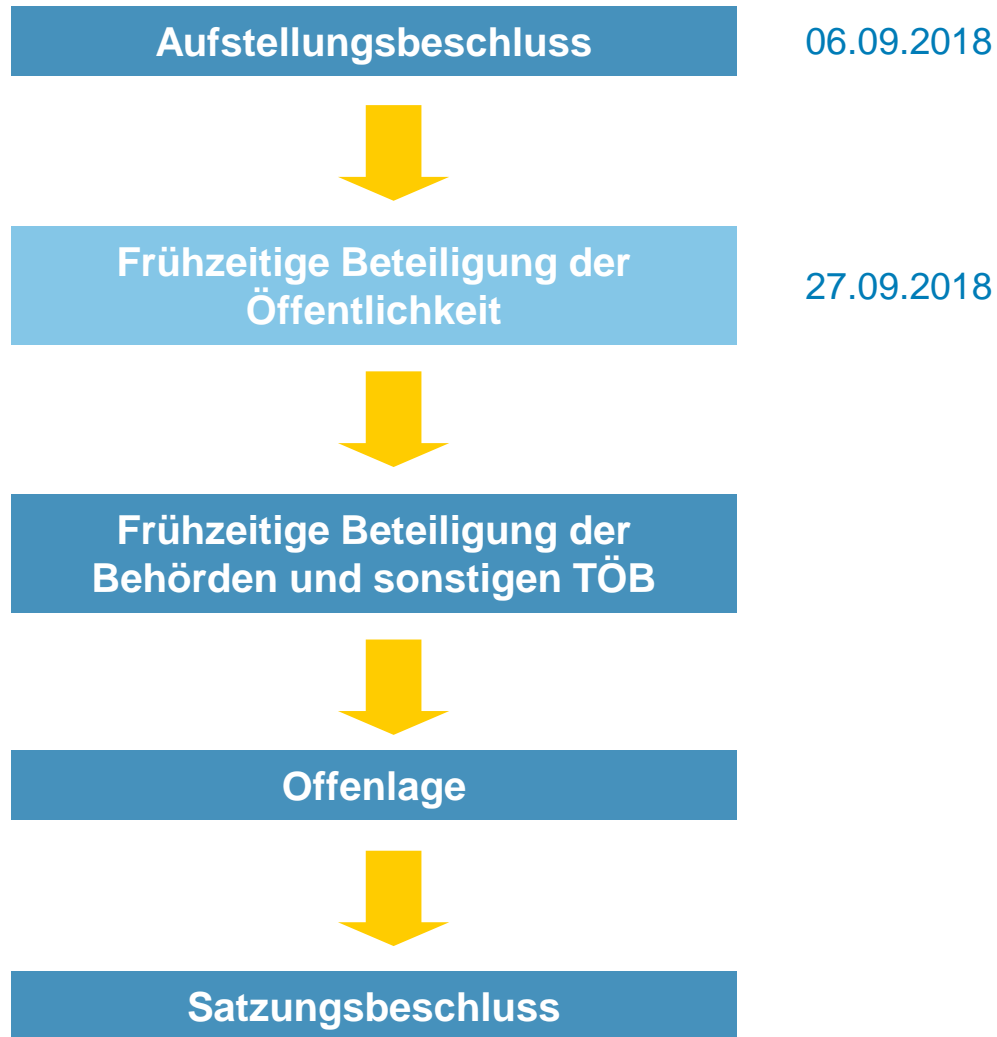
# Vorhaben- und Erschließungsplan

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

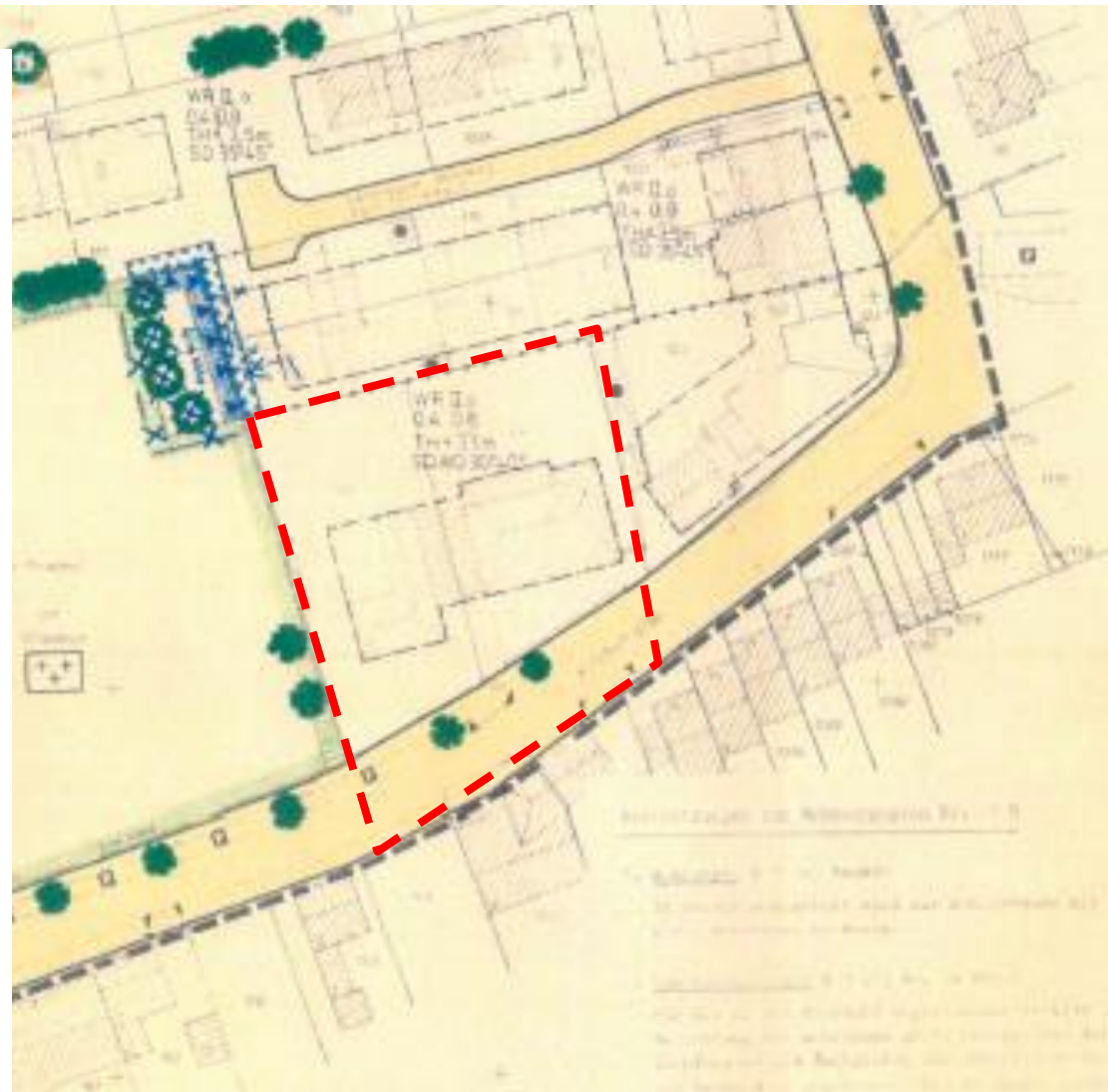




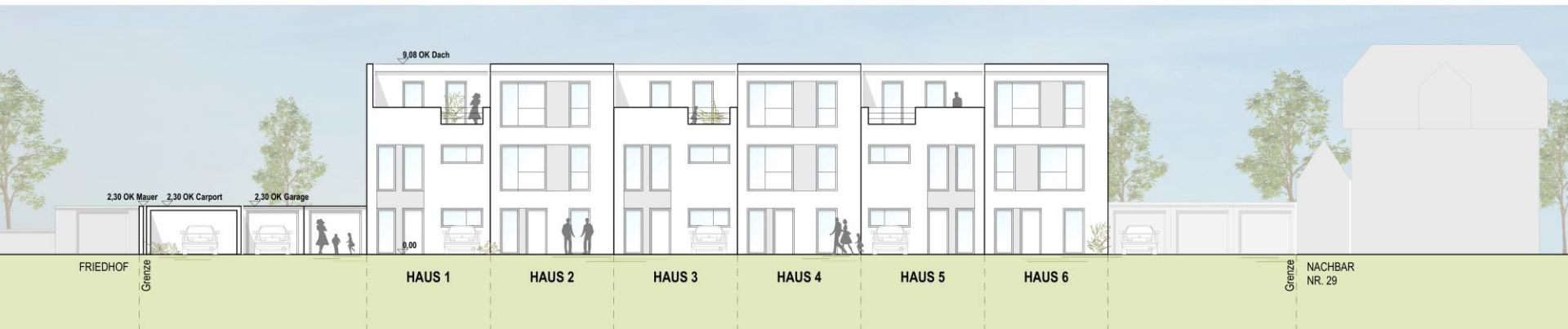
# Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan 27M 1. Änderung

## Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,8
- II Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Traufhöhe ≤ 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

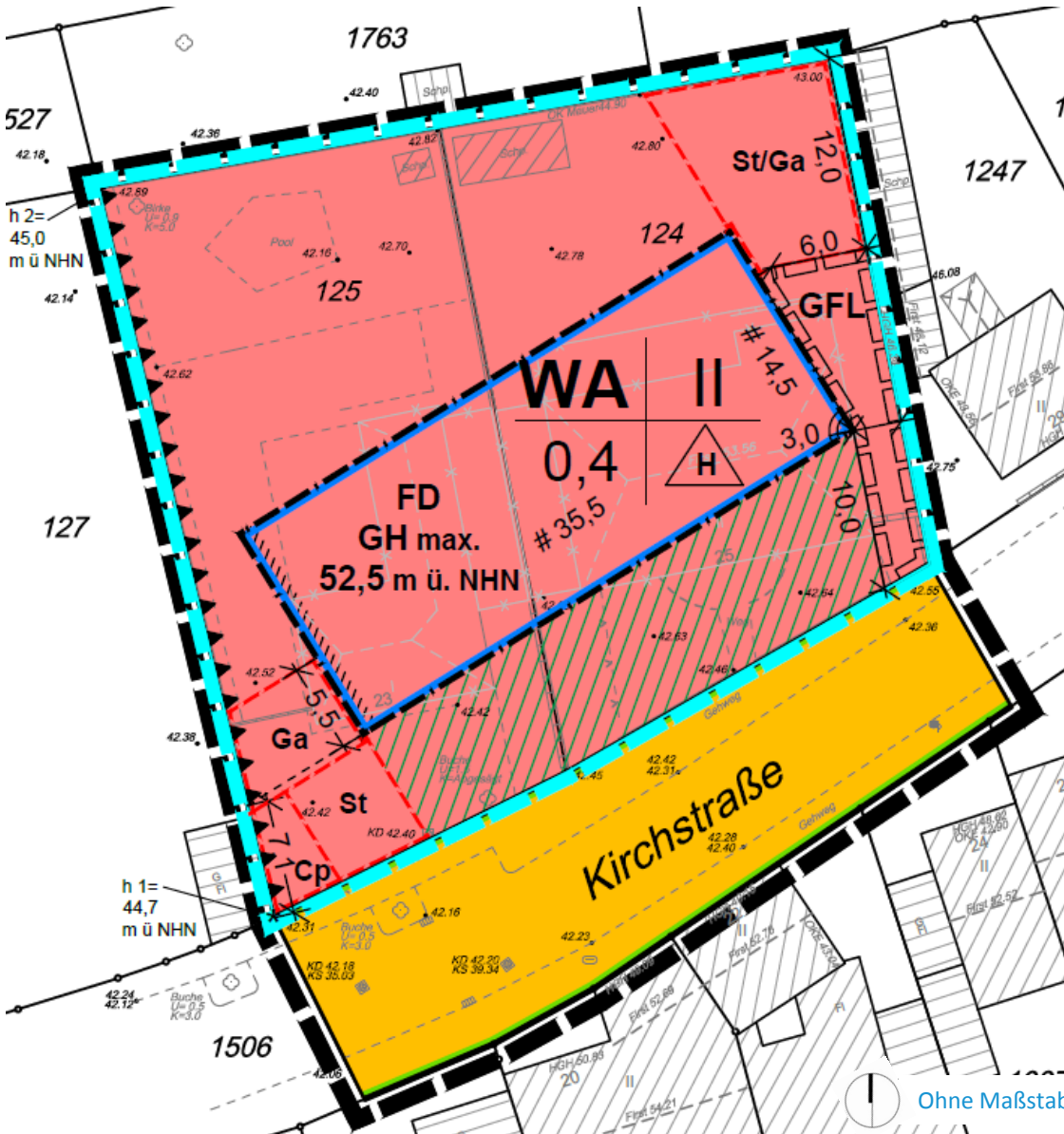






## Legende

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

Quelle: ISR/leckelt architekten

# Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan



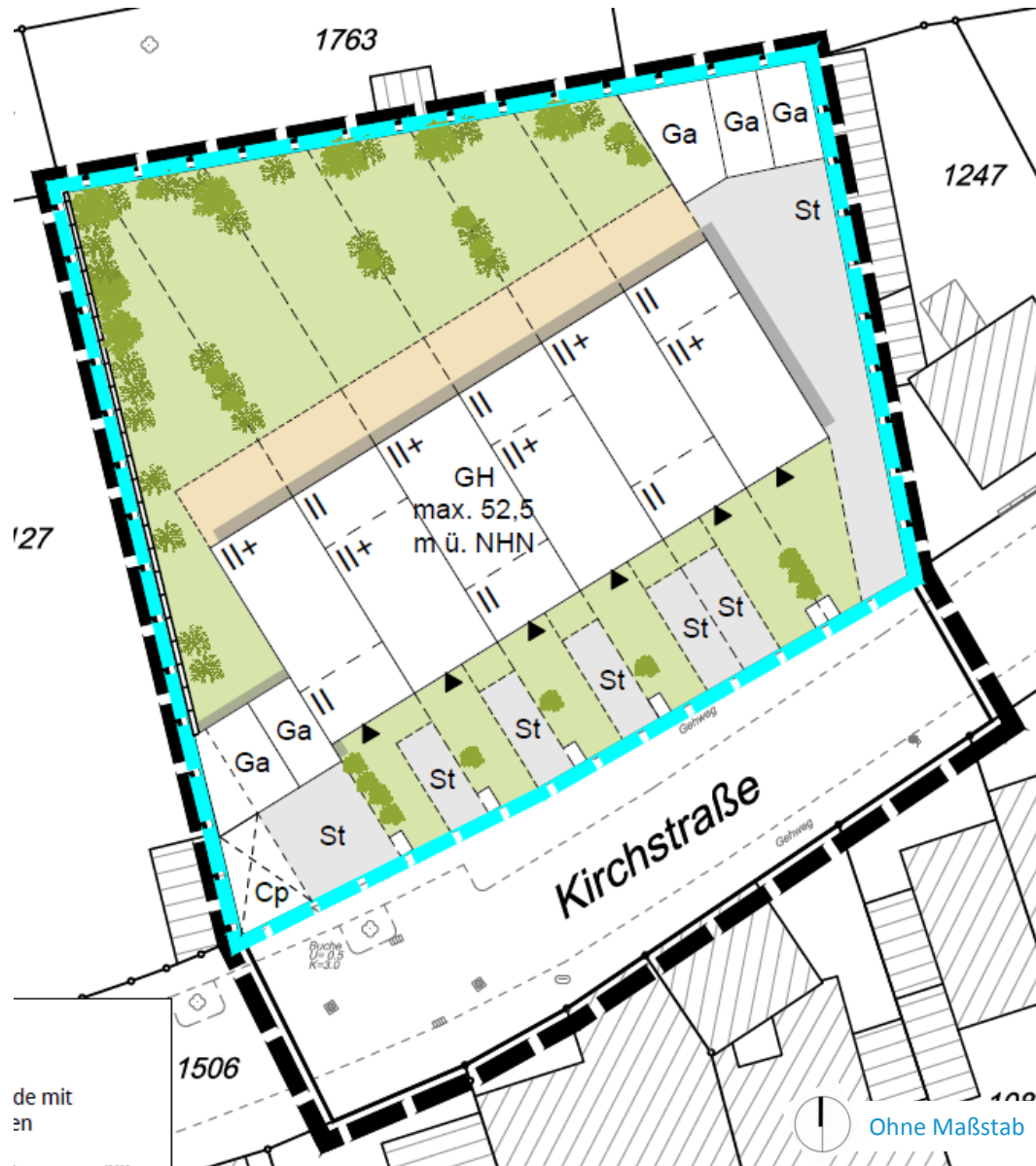
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	
z.B. <b>0,4</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß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

Quelle: ISR

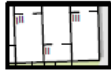




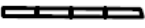
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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