

## Bürgeranhörung zum Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund Süd“

**am Dienstag, 6. Oktober 2020, 18.30 Uhr,  
im Bürgerhaus Baumberg**

### Teilnehmende:

- Bürgermeister Herr Zimmermann
- Herr Waters, Stadt Monheim am Rhein
- Frau Frey, Stadt Monheim am Rhein
- Herr Wind / Herr Engel (Protokoll), Stadt Monheim am Rhein
- Frau Drenker / Frau Berlin, ISR Haan
- Herr Berner (ASTOC) / Herr Schatzmann (ASTOC) / Herr Funk (Scape) (Team des favorisierten Entwurfs aus der Mehrfachbeauftragung „Hasholzer Grund Süd“)
- sowie ca. 75 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Die Planwerke konnten bereits ab 18 Uhr eingesehen werden.

Herr Zimmermann begrüßt die Anwesenden und stellt die beteiligten Projektpartner sowie die Verwaltungsmitarbeiter vor. Frau Drenker führt in das Verfahren ein und erläutert die bislang durchgeführten Verfahrensschritte für die geplante Wohnbebauung im Hasholzer Grund Süd. Das externe Entwurfsteam stellt den durch die Bewertungskommission bevorzugten Entwurf aus der vorangegangenen Mehrfachbeauftragung vor. Im Anschluss beginnt die Fragezeit der Bürgerinnen und Bürger.

Frage: Es wird nach der Lage der Wolfshagener Straße als Zuwegung zum Neuverser Hof gefragt.

Antwort: Der betroffene Abschnitt der Wolfshagener Straße wird vermutlich zukünftig verändert, eine Detailplanung dieser Situation liegt jedoch noch nicht vor. Es haben bereits Abstimmungstermine mit dem Hofbetreiber (Bauer Bossmann) stattgefunden in denen die wichtigen Parameter zur Erschließung des Hofes abgesteckt wurden.

Frage: Im Entwurf ist das geplante Regenrückhaltebecken nicht zu erkennen. Es wird nach der Verortung und der Ausgestaltung gefragt.

Antwort: Die Lage des Regenrückhaltebeckens wird am Plan erläutert. Es wird südlich des Baugebietes in der Grünanlage unter der Hochspannungsleitung angelegt. Das Regenrückhaltebecken ist eine technische Anlage, es wird dementsprechend begrünt aber eingezäunt

werden.

Frage: Es wird nach dem zeitlichen Rahmen des Projektes gefragt.

Antwort: Derzeit befindet sich die Stadtverwaltung in Vertragsverhandlungen mit dem Bauträger (Deutsche Reihenhäuser). Wenn diese abgeschlossen ist, wird die Bauleitplanung fortgeführt. Ein Realistischer Zeitrahmen ist, dass die Offenlage des Bebauungsplans im Sommer 2021 stattfinden und der Satzungsbeschluss Ende 2021 gefasst werden kann. Baubeginn wäre demnach frühestens Anfang 2022 mit einer Bauzeit über das gesamte Baufeld von ca. 1-2 Jahren. Dies stellt aber lediglich einen groben Horizont dar.

Frage: Es wird nach der Bauzeit der Europaallee gefragt.

Antwort: Ähnlich wie beim ersten Baufeld Waldbeerenberg wird die Europaallee vor Baubeginn als Baustraße von Süden (Anschluss an Wiener-Neustädter-Straße) angelegt. Eine Fertigstellung als durchgehende Straße ist bei Bezug der ersten Wohneinheiten im Baufeld 3 angedacht. Fertiggestellt wird die Straße ähnlich der Baufelder Abschnittsweise um eine Beschädigung durch Baufahrzeuge zu verhindern.

Anregung: Die Nähe zur Autobahn und die damit einhergehende Schallbelastung der Wohnungen wird kritisch gesehen.

Antwort: Bereits vor Beginn des Qualitätssichernden Verfahrens mit den drei teilnehmenden Planerteams wurden erste Schalluntersuchungen durchgeführt. Die Berücksichtigung im Entwurf ist durch die Mehrfamilienhäuser entlang des südöstlichen Plangebietes zu erkennen. Diese Bautypen können so arrangiert werden, dass sie das Schalleintragen abmildern und die Einfamilienhausbebauung vor dem Schalleintrag schützen können. Eine spezifische Schalluntersuchung wird im Zuge der Bauleitplanung durchgeführt.

Frage: Es wird nach der Unterbringung von bezahlbarem Wohnraum und der angedachten Preisgestaltung des Gebietes gefragt.

Antwort: Zum derzeitigen Planungsstand können noch keine Aussagen zur Preisgestaltung getätigt werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass das Produkt der Deutschen Reihenhäuser als modulare Bauweise insgesamt günstiger sein wird. Geförderter Wohnungsbau soll vorgesehen werden. Dies soll auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sein.

Anregung: Im aktuellen Entwurf fehlt die Verbindung der östlichen Straße zum Hof. Wenn die Schwerfahrzeuge (Traktoren, Sattelschlepper, etc.) durch das Wohngebiet fahren müssen, ist dies eine erhebliche Belastung der Bewohner.

Antwort: Die Erschließung des Hofes wurde bereits in Vorgesprächen mit dem Hofbetreiber (Bauer Bossmann) besprochen. Eine möglichst störungsfreie Andienung des Hofes für Schwerfahrzeuge wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Anregung: Durch Heckenschnitt und bei ungünstigen Windverhältnissen ist bereits heute ein sehr hoher Schalleintrag der Autobahn auf die



Bestandsgebäude (Wolfhagener Straße, Kufsteiner Weg, etc.) festzustellen.

Antwort: Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine Schalluntersuchung für das Plangebiet und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die Bestandsgebäude durchgeführt. Sieht der Schallgutachter den Bedarf werden Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen.

Frage: Es wird nach der Verwendung eines „Einheimischen Modells“ oder einem Zuteilungsschlüssel zugunsten der Monheimer Bevölkerung gefragt.

Antwort: Da die Stadt Monheim am Rhein kein Eigentümer der Flächen ist oder sein wird, ist eine solche Regelung gegenüber dem späteren Bauträger kaum durchsetzbar. Zuteilungsschlüssel sind im öffentlichen Recht (Baurecht) nicht vorgesehen und müssten mit den Grundstücksmarklern privatrechtlich geregelt werden. Dazu hat die Stadt aber keine Grundlage.

Frage: Es wird gefragt ob eine Bauweise der Mehrfamilienhäuser bei dem Schalleintrag der Autobahn möglich sei und inwieweit diese eventuell den Schall auf die Bestandsgebäude im Süden reflektieren.

Antwort: Um die erforderlichen Grenzwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einhalten zu können, ist eine spezielle Bauweise der Mehrfamilienhäuser nötig. Dies ist aber bei den technischen Möglichkeiten durchaus möglich, z.B. über eine sinnvolle Orientierung der Grundrisse. Die Auswirkungen des Baugebietes auf die Schallentwicklung wird in dem Gutachten zum Bauleitplanverfahren untersucht werden.

Frage: Es wird nach der Ausgestaltung der südöstlichen Grünfläche gefragt und ob dort eventuell Schrebergärten untergebracht werden.

Antwort: Die derzeitige Ausarbeitung ist als Vorschlag durch das Entwurfsteam zu verstehen. Eine parzellierte Gartenanlage wie es Schrebergärten sind, kann sich die Stadtverwaltung an dem Standort nicht vorstellen. In direkter Nähe befindet sich bereits eine solche Anlage (KGV Baumberger Feld). Die Verwaltung bevorzugt in diesem Bereich eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche mit gemeinschaftlichem Gärtnern, Beispiel ‚Urban Gardening‘ etc. auf einer offenen Freifläche.

Frage: Im derzeitigen Planentwurf sind sehr viele Bäume auch außerhalb des eigentlichen Plangebietes dargestellt, die aktuell noch nicht existieren. Es wird gefragt, inwieweit die hier dargestellten Bäume wirklich gepflanzt werden.

Antwort: Ziel des Entwurfes ist es, in den Grün- und Straßenbereichen möglichst viele Bäume zu pflanzen. Dies muss in der späteren Umsetzung mit den Flächenansprüchen und Voraussetzungen überprüft werden. Der Entwurf macht über die Entwicklung im Baufeld hinaus einen Vorschlag der Landschaftsgestaltung im Umfeld. Da die Stadt hier aber keine Flächeneigentümerin ist, kann sie diese Baumpflanzungen nicht vornehmen.



Frage: In der Vorstellung wurde der vorhandene Baumbestand angesprochen. Es wird gefragt, inwieweit dieser bei der Planung berücksichtigt wird.  
Antwort: Ziel der Planung ist es, alle erhaltenswerten Baum- und Heckenbestände als identitätsstiftendes Merkmal zu erhalten.

Frage: Es wird gefragt, inwieweit das Schallgutachten die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung detailliert berücksichtigt.

Antwort: Es wird keine detaillierte Betrachtung jedes einzelnen Hauses im Bestand geben. Es wird aber grundsätzliche Aussagen über die Effekte der neuen Bebauung auf den Bestand treffen.

Herr Zimmermann schließt die Veranstaltung um 19:30 Uhr. Das Protokoll kann zeitnah auf der Homepage der Stadt Monheim am Rhein eingesehen werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nach der Bürgeranhörung weiter ausgearbeitet und nach dem Beschluss durch den Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr über den favorisierten Entwurf der Mehrfachbeauftragung öffentlich ausgelegt. Während der Offenlage haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Anregungen der Stadtverwaltung zum Bebauungsplan vorzutragen. Die öffentliche Auslegung wird frühzeitig über das Amtsblatt bekannt gemacht.

