Protokoll

MONHEIM AM RHEIN

Bürgerschaftsabend zur Parallelbeauftragung „Wohnen am Greisbachsee“

am Mittwoch, 17. Juli 2024, 18 Uhr, im Bürgerhaus Baumberg

Teilnehmende:

Stadt Monheim am Rhein
- Daniel Zimmermann, Bürgermeister
- Dr. Lisa Pientak, Erste Beigeordnete
- Fabian Engel, Abteilungsleitung Stadtplanung
- Julian Wind, Mitarbeiter Stadtplanung

Bearbeitende Büros
- ASTOC (Daniel Richter, Sebastian Hermann)
- HJPplan+ (Prof. Peter Jahnen)
- URBANLUST (Martin Bachem, Defne Saylan)

Vorsitz Bewertungskommission
- Prof. Zvonko Turkali

H+B Stadtplanung (Organisation/Protokoll)
- Dieter Beele
- Moritz Keim
- Franziska Walheim

sowie ca. 120 Bürgerinnen und Bürger.

Die Planwerke konnten ab 17.30 Uhr eingesehen werden.

Bürgermeister Daniel Zimmermann eröffnet den Bürgerschaftsabend um 18:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden im Namen der Stadt Monheim am Rhein. Im Anschluss erläutert er den Ablauf der Veranstaltung und gibt einen kurzen Rückblick über das bisherige Planungsverfahren. Er geht auf die Ziele ein, die mit der Planung verfolgt werden.

Ab 18:15 Uhr stellen die Vertreterinnen und Vertreter der drei am Parallelverfahren teilnehmenden Büros ASTOC, HJPplan+ und URBANLUST ihre Planungen vor.

Anschließend haben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Fragen an die Planungsbüros und die Stadtverwaltung zu stellen und ihre Meinungen sowie Anregungen zu den Entwürfen zu äußern. Bürgermeister Daniel Zimmermann moderiert die Diskussion.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, wie sich im Falle des Baus einer Marina die Grundwassersituation entwickelt und welche Auswirkungen ein Hochwasser des Rheins hätte.
Außerdem wird auf den Erdwall am Ufer des Greisbachsees als ein „unüberwindbares Hindernis“ eingegangen, da dieses Grundstück in privater Hand sei.

Antwort: Zwischen Marina und Rhein ist ein Fluttor sowohl zum Schutz vor Hochwasser des Rheins als auch zum Verhindern eines „Leerlaufens“ des Sees geplant ist. Der Wasserstand des Sees wird reguliert. Die die Marina betreffenden Themen entlang des Uferbereichs werden planerisch in den Entwürfen berücksichtigt der Bau der Marina aber nicht Gegenstand dieses Verfahrens. In diesem geht es um die Realisierung des Wohnquartiers auf dem ehemaligen Gewerbegelände.

Ein Bebauungsplan muss nicht zwingend auf den aktuellen Eigentumsverhältnissen aufbauen. Es besteht zum Beispiel die Möglichkeit, durch ein Umlegungsverfahren Flächen neu zuzuschneiden und zu tauschen, wenn ein Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Frage/Anmerkung: Es wird nach der Zielgruppe der Wohnraumentwicklung gefragt.

Antwort: Es sind für Flächen, die von der Monheimer Wohnen GmbH entwickelt werden, 30% sozial geförderte Mietwohnungen und 70% frei finanzierte Mietwohnungen vorgesehen.

Frage/Anmerkung: Es wird zu den einzelnen Konzepten Anregungen und Kritik formuliert:

Zu URBANLUST:
- Das Konzept biete wenige Fahrradstellplätze an.
- Die Entkopplung vom See sei grundsätzlich sinnvoll, erscheine im Entwurf aber etwas zu stark.

Zu HJPplan+:
- Es besteht die Befürchtung, dass das Konzept in der Umsetzung zu teuer werde.

Zu ASTOC:
- Die Sonneinstrahlung auf den Anger erscheint zu stark.

Antwort: Bei den Entwürfen handelt es sich um städtebauliche Grundgerüste, die noch nicht auf die Architektur eingehen. Herr Hermann vom Büro ASTOC erläutert, dass die Freianlagen und die Infrastruktur in den weiteren Planungsschritten konkreter geplant werden - auch im Hinblick auf ihre Klimaresilienz.

Frage/Anmerkung: Es wird kritisiert, dass einige der im ersten Workshop durch Bürgerinnen und Bürger formulierten Anregungen in den Entwürfen unberücksichtigt

geblieben seien. Dazu gehöre die Erhaltung des Walls, das Unterlassen eines Seezugangs sowie die Beachtung der Umweltbelange des Gebietes (Biotop/Schutz des Uferbereichs).

Antwort: Es liegt in der Natur der Sache, dass einige Wünsche und Vorstellungen nicht in die Planung aufgenommen werden können. Zum einen sind in der Bürgerbeteiligung auch zu den genannten Punkten konträre Ansichten genannt worden. Zum anderen stehen diese Punkte auch im Widerspruch zur Planungsaufgabe. Die Planungsbüros haben diese Aufgabenstellung zu erfüllen. Wesentlich ist, dass das geplante Quartier unabhängig von der Planung und Realisierung funktionieren wird.

Frage/Anmerkung: Es wird auf die womöglich entstehende Lärmbelästigung durch Wohnbebauung, Sport, Gewerbe, Verkehr auf der Sandstraße hingewiesen. Ein vorhandener Wall zwischen Plangebiet und Sandstraße soll dazu erhalten bleiben.

Antwort: Für alle laufenden Planungen muss im Genehmigungsverfahren die Einhaltung der Lärmrichtwerte nachgewiesen werden. Auch der Nahversorger an der Sandstraße erfüllt diese. Im Falle des Skateparks ist deshalb z.B. Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand vorgesehen.
Die Leistungsfähigkeit der Sandstraße wird im Zusammenhang mit diesem Planverfahren und mit der geplanten Bebauung des heutigen Sportplatzes noch einmal überprüft und ggf. aufgewertet werden. Der Wall zur Sandstraße wird voraussichtlich nicht erhalten werden können, weil die Erschließung des Wohngebietes in diesem Bereich an die Sandstraße angeschlossen wird.

Frage/Anmerkung: Es wird erfragt, wie zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner von den in allen drei Entwürfen geplanten Tief-/Quartiersgaragen mit Einkäufen oder Ähnlichem zu ihren Wohnungen gelangen sollen.

Antwort: Abhängig vom Entwurf, befinden sich Tiefgaragenstellplätze unter den Gebäuden von denen die Wohnungen barrierefrei erreichbar sind oder die Stellplätze sind in einer zentralen Garage untergebracht. Im letzteren Fall wird eine Vorfahrt vor die Immobilien zu Be- und Entladevorgänge möglich sein.

Frage/Anmerkung: Es wird die Frage gestellt, welche Baugebietsfestsetzung das Plangebiet erhalten soll, da ein reines Wohngebiet mögliche Gewerbenutzungen ausschließt.

Antwort: Es wird kein reines, sondern mindestens ein allgemeines Wohngebiet, ggfs. auch teilweise ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Zulassung verträglicher Gewerbenutzungen und ein gewisser Gewerbeanteil für eine Belebung des Viertels sind planerisches Ziel.

Frage/Anmerkung: Es wird nochmals erfragt, warum das im privaten Eigentum befindliche Ostufer des Sees in den Geltungsbereich der Planung einbezogen wurde.

Antwort: Es ist ein übliches Vorgehen, dass die Stadtverwaltung auf der einen Seite eine übergeordnete Planung vorantreibt und andererseits wegen den vorherrschenden Grundstücksverhältnissen separat an die privaten

Grundstückseigentümer herantritt, um diesbezüglich eine Einigung zu erzielen. Die Wohnbebauung ist ausschließlich auf den in städtischem Eigentum befindlichen Grundstück vorgesehen und kann deshalb unabhängig von dem Eigentum an dem Ufergrundstück realisiert werden.

Frage/Anmerkung: Es wird angeregt, Starkwind- und Sturmereignisse in der Planung mit zu berücksichtigen.

Antwort: Die Planungsbüros erläutern, dass es sich aktuell um eine sehr frühe Planungsphase handelt, in der die Erstellung von Klimasimulationen oder Ähnlichem nicht üblich ist. Entsprechende Gutachten und Prüfungen werden im weiteren Verfahren der Bauleitplanung berücksichtigt.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, ob die Verkehrsanbindung ausschließlich über die Sandstraße geplant ist, da diese bereits jetzt stark belastet ist.

Antwort: Die Anbindung des Gebiets wird nur über die Standstraße erfolgen. Es ist richtig, dass es dadurch ein höheres Verkehrsaufkommen auf der Sandstraße geben wird. Die Verkehre des Wohngebietes am See werden jedoch hauptsächlich auf der östlichen Sandstraße in Richtung der Baumberger Chaussee abgewickelt werden. Die Verträglichkeit wird im weiteren Planverfahren geprüft. Die Leistungsfähigkeit der Sandstraße wird im Zusammenhang mit diesem Planverfahren und mit der geplanten Bebauung des heutigen Sportplatzes geprüft.

Frage/Anmerkung: Es wird angeregt, Bebauungsmöglichkeiten für einzelne Bauherren zum Beispiel für Mehrgenerationenwohnen zu berücksichtigen.

Antwort: Alle drei Konzepte sind noch in einem frühen Stadium der Planungen. Kleinteiligere Lösungen sind in allen Entwürfen möglich. Um den Wohnraumbedarf bei gleichzeitiger Vermeidung übermäßigen Flächenverbrauchs zu decken, sind freistehende Einfamilienhäuser allerdings keine Option.

Bürgermeister Zimmermann schließt die Veranstaltung um 20:00 Uhr. Die Unterlagen des Bürgerabends können zeitnah auf der Homepage der Stadt Monheim am Rhein eingesehen werden.

Weiteres Verfahren:
Im Nachgang an den Bürgerschaftsabend entscheidet eine interne Kommission, bestehend aus Politik und Verwaltung, unter externem Vorsitz darüber, auf Basis welchen Entwurfs das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll. Dem Rat wird der favorisierte Entwurf als Grundlage für die weitere städtebauliche Planung zur Beschlussfassung empfohlen.

Nach der Beschlussfassung wird im Rahmen der darauf aufbauenden Bauleitplanung ein Entwurf ausgearbeitet und nach Beschluss durch den Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und für einen Monat veröffentlicht. Während der Offenlage haben die Bürgerinnen und Bürger erneut die Möglichkeit, ihre Anregungen der Stadtverwaltung zum Bebauungsplan vorzutragen. Die Veröffentlichung wird frühzeitig über das Amtsblatt bekannt gemacht.