

## Bürgerschaftsabend zum Bebauungsplan 99M(a) 1. Änderung „Am Kielsgraben-West“

**am Mittwoch, 18. Oktober 2023, 18 Uhr,  
im Bürgerhaus Baumberg der Stadt Monheim am Rhein**

### **Teilnehmende:**

- Frau Dr. Pientak, Erste Beigeordnete der Stadt Monheim am Rhein
- Herr Engel, Stadt Monheim am Rhein
- Herr Wind, Stadt Monheim am Rhein
- Herr Beele, Büro H+B Stadtplanung
- sowie ca. 20 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Das Planwerk konnte bereits ab 17.30 Uhr eingesehen werden.

Frau Dr. Pientak begrüßt die Anwesenden. Sie stellt den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und das Planungserfordernis für den vorgestellten Bebauungsplan vor. Nach der Erläuterung des bestehenden Bebauungsplans 99M(a) und der städtebaulichen Planungsziele des neuen Bebauungsplanes durch Herrn Beele vom Büro H+B Stadtplanung haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Fragen und Anregungen zur Planung vorzutragen.

Frage/Anmerkung: Es wird erfragt, welche Höhe das im Süden an das Plangebiet angrenzende Gebäude der Firma BASF aufweist, um ein Gefühl für die Höhen im Plangebiet zu erlangen.

Antwort: Das angesprochene Gebäude hat eine Höhe von ca. 60 Metern über Normalhöhennull (NHN) und ähnelt damit den zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet. Die Angabe Normalhöhennull bemisst sich aus der schon bestehenden Geländehöhe von ca. 41 Metern zusätzlich des darauf geplanten Gebäudekörpers.

Frage/Anmerkung: Es wird sich erkundigt, ob für die Stadt ein übergreifendes Verkehrskonzept besteht, das die Zunahme an Verkehren berücksichtigt, besonders im Hinblick auf die Berghausener Straße und Baumberger Chaussee, die als überlastet wahrgenommen werden.

Antwort: Ein entsprechende gesamtstädtische Verkehrsbetrachtung liegt vor. Es werden bereits Maßnahmen dazu umgesetzt wie die Umgestaltung der Opladener Straße. Entsprechendes ist auch für den nördlichen Autobahnzubringer im Bereich der Berghausener Straße vorgesehen. Für das

hier betreffende Planverfahren 99M(a) 1. Änderung ist die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen bereits gegeben.

Frage/Anmerkung: Es wird angemerkt, dass bei neuen Planungen gutachterlich geprüft wird, ob für Anwohner ein Anspruch auf Lärmschutz durch eine Zunahme des Verkehrs besteht. Bei älteren Wohngebieten wurde teilweise aufgrund damals herrschender anderer Gesetzgebungen kein Lärmschutz errichtet. Dazu wird gefragt, ob bei den älteren Wohngebieten im Bereich Berg-hausener Straße/Baumberger Chaussee durch die Stadt nachträgliche Lärmschutzmaßnahmen angedacht sind?

Antwort: Die Stadt hält die geltenden Vorgaben zum Lärmschutz ein. Bei älteren Wohngebiet gelten andere Anforderungen bei neuen Planungen. Es sind keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der angesprochenen Wohngebiete geplant.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt was mit der Formulierung „zeitgemäße Gewerbeentwicklung fortführen“ in der Präsentation gemeint ist und ob Büroräumlichkeiten am Markt überhaupt eine Perspektive haben?

Antwort: Mit der Formulierung ist gemeint, dass die städtebauliche Aufwertung fortgeführt werden soll, welche im südlichen Rheinpark bereits erfolgt ist. Statt produzierenden Gewerbe sollen mehr Dienstleitungen und Büronutzungen angesiedelt werden, die in städtebaulich attraktiveren Baukörpern untergebracht werden können und ihre Umgebung weniger beeinflussen. Die Interessenslage für Entwicklungen dieser Art ist gegeben. Für diesen Wandel soll mit dem gegenständlichen Bebauungsplan das notwendige Baurecht geschaffen werden. Die Realisierung und Vermarktung der Büroflächen liegt in der Hand der jeweiligen Grundstückseigentümer. Weder wird eine Bauverpflichtung verfolgt, noch ein Flächenerwerb durch die Stadt über Vorkaufsrechte.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, wann mit einer vollständigen Erschließung der Grundstücke im Plangebiet zu rechnen ist?

Antwort: Das Planverfahren des Bebauungsplanes muss erst vollendet werden, was voraussichtlich im ersten Quartal des Jahres 2024 erfolgt sein wird. Es bestehen dann gute Chancen, dass schon im Laufe des Jahres erste Bauanträge für Teilbereiche eingereicht werden. Die vollständige Entwicklung des Plangebietes wird daraufhin voraussichtlich etwa weitere 1,5 bis 2 Jahre andauern.

Frage/Anmerkung: Es wird erfragt, ob eine Entwicklung an Büroflächen in dieser Größenordnung nach Corona überhaupt noch gefragt ist? Dabei wird auf den Neubau am Kopf der Wasserachse verwiesen, der noch nicht umgesetzt wurde.



Antwort: Es wird auf die zu dieser Fragestellung bereits gegebenen Erläuterungen Bezug genommen. Das Interesse an Gewerbeentwicklung dieser Art ist in der Privatwirtschaft gegeben. Die Stadt schafft mit dem Bebauungsplan die rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Umsetzung und Vermietung der Büroflächen liegt in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Frage/Anmerkung: Es wird erfragt, warum im Bebauungsplan zusätzlich zu den gewerblichen Flächen die Straßenverkehrsflächen in gelb festgesetzt sind? Sollen diese verändert werden?

Antwort: Zum einen muss ein neuer Bebauungsplan dafür sorgen, dass der alte Bebauungsplan sinnvoll überlagert wird und keine ungewollten Restflächen übrigbleiben. Zum anderen müssen auch die Verkehrsflächen planerisch gefasst werden. Die Rheinpromenade wird in diesem Abschnitt ebenfalls umgestaltet.

Frage/Anmerkung: Es wird gefragt, wo die Begründung für den Versprung/Knick der Trennung zwischen GE 1,1-1,3 und GE 2 liegt?

Antwort: Der Versprung rührt allein aus den sich ergebenden Abstandsflächen, die der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf benötigt. Der Verlauf der Trennlinie bildet keine Eigentumsverhältnisse oder bestehende Interessen ab. Dem städtebaulichen Entwurf liegt die planerische Abwägung zwischen der Ausnutzbarkeit der Baukörper durch Büroflächen und dem Flächenbedarf von produzierendem Gewerbe zugrunde.

Frau Dr. Pientak schließt die Veranstaltung um 18:35 Uhr. Die Unterlagen des Bürgerabends können zeitnah auf der Homepage der Stadt Monheim am Rhein eingesehen werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nach der Bürgeranhörung weiter ausgearbeitet und nach Beschluss durch den Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr für einen Monat veröffentlicht. Während der Veröffentlichung haben die Bürgerinnen und Bürger erneut die Möglichkeit, ihre Anregungen der Stadtverwaltung zum Bebauungsplan vorzutragen. Die öffentliche Auslegung wird frühzeitig über das Amtsblatt bekannt gemacht.

