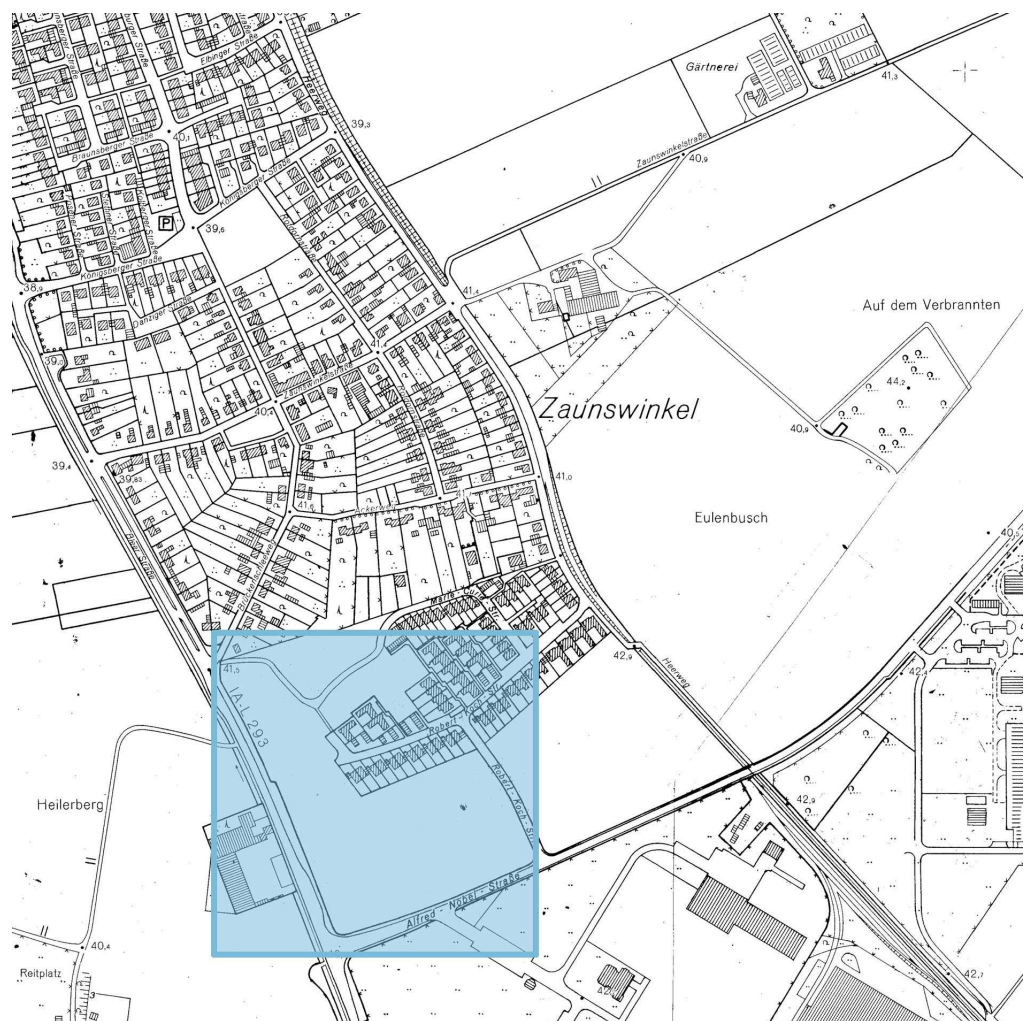


BEBAUUNGSPLAN 98M „WESTLICH DER ROBERT - KOCH – STRASSE“ MONHEIM AM RHEIN

Entscheidungsbegründung

Haan, 15.Mai 2002



1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

- Planungsanlaß** Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan 21.1M der Stadt Monheim am Rhein. In der Zwischenzeit haben sich die Grundstücksverhältnisse innerhalb des Plangebietes geändert. Der neue Grundstückseigentümer ist nun an einer zügigen Bebauung seiner Grundstücksflächen interessiert.
- Für das südliche Stadtgebiet Monheims wurde die städtebauliche Rahmenplanung „Monheim Süd“ entwickelt. Ein wesentlicher Inhalt dieser Rahmenplanung ist die Freihaltung eines Korridors für Natur und Landschaft zwischen Alfred-Nobel-Straße und dem Siedlungsbereich an der Robert-Koch-Straße. Diese grüne Freihaltezone dient zum einen der Frischluftzufuhr, zum anderen dient sie bodengebundenen Tieren aus dem Deichvorland im Hochwasserfall als Rückzugshabitat. Die geplante Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes 21.1 M schneidet in diesen Grünzug ein. Ziel der vorliegenden Planung ist es, diese Einschnidung des bestehenden Bebauungsplanes um etwa 35 Meter zurückzunehmen.
- Ein weiterer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für einen neu anzusiedelnden Dienstleistungsbetrieb an der Robert-Koch-Straße / Alfred-Nobel-Straße. Von einem Betrieb aus der Pharmabranche besteht hierzu eine entsprechende Anfrage. Die Stadt Monheim am Rhein hat großes Interesse an der Sicherung und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen innerhalb des Stadtgebietes. Sie möchte daher der Nachfrage entsprechen und durch die Ausweisung eines entsprechenden Baurechtes hierzu ihren Beitrag leisten.
- Lage** Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes Monheim am Rhein. Die westliche Grenze stellt die L293 dar. Im Süden wird das Plangebiet durch die Alfred-Nobel-Straße, im Osten durch die Robert-Koch-Straße begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung der Robert-Koch-Straße an.
- Geltungsbereich** Das Plangebiet umfasst die Flurstücksnummern: 1104, 1036, 1105, 1024, 894, 893, 892, 717, 776, 778, 779 und 631 bis 673 der Gemarkung Monheim, Flur 5.
- Nutzung, Bestand** Teile des Plangebietes sind über das Baurecht des Bebauungsplanes 21.1 bereits mit Wohngebäuden bebaut. Andere Flächen liegen zur Zeit brach bzw. werden als Grünland oder als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.
- Topographie** Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die geodätische Höhe des Geländes liegt etwa bei NN + 41,0 m.

Boden

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden entsprechende Fachgutachten erstellt.

Der Oberboden reicht etwa 0,2 bis 0,3 m unter Gelände. Es handelt sich um die Bodenklasse 1 nach DIN 18300. Hieran anschließend folgen bis zwischen 1,5 m und 2,1 m Schluffe und bindige Fein- Mittelsande, mit wechselndem Ton- und geringem Kiesgehalt. Der Lehm hat überwiegend steife Konsistenz. Nach DIN 18300 handelt es sich um Bodenklasse Sand, kiesige Sand beginnen zwischen 1,5 m und 2,1 m unter Gelände und bezogen auf NN zwischen bei rund 39 m. Er wurde nicht durchbohrt. Die Mächtigkeit beträgt etwa 20 m. Es handelt sich um eine mit teldicht bis dicht gelagerte Abfolge von Kiesen und Sanden in örtlich wechselnder Zusammensetzung. Im Bereich der Baumaßnahme sind die oberen Meter überwiegend sandig ausgebildet. Es können auch schluffige und steinige Lagen auftreten. Generell kann nach DIN 18300 die Bodenklasse 3 angesetzt werden. Für die Schluff- und Steinlagen zusätzlich Bodenklasse 4 bzw. 5.

Aus der vorliegenden Grundwassergleichenkarte ergibt sich ein Grundwasserstand bei 38 mNN. Nach einem Hinweis auf der Grundwassergleichenkarte erreichte das Grundwasser im Frühjahr 1988 fast landesweit seinen bisherigen Höchststand, so dass es sich hierbei um einen relativ hohen Wasserstand handelt. Dieser Wasserstand kann als mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) angesetzt werden. Eine Anfrage beim Staatlichen Umweltamt (StUA) Düsseldorf ergab für den Beobachtungszeitraum von 1954 bis 2001 einen höchsten Grundwasserstand (HHGW) von 40,20 mNN. Das StUA weist dabei darauf hin, dass dieser Grundwasserstand aufgrund der geringen Messstellendichte von den tatsächlichen hydrogeologischen Verhältnissen abweichen kann.

Landschaftspflegerisches Gutachten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes 98 M wurde ein begleitendes landschaftspflegerisches Gutachten über die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 98 M verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erarbeitet (s. Anlage).

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Monheim sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche sowie landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Flächennutzungsplanänderung gem. §8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Hier ist eine Änderung der Darstellung der landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbaufläche bzw. Grünfläche vorgesehen.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Im Süden grenzt das Plangebiet an den dargestellten regionalen Grünzug.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Entwurfskonzept

Auf dem Gelände soll ein attraktives und aufgelockertes Wohngebiet bestehen, in dem neben der eigentlichen Funktion als Wohngebiet auch soziale Einrichtungen,

wie ein Kindergarten, und ein Bürohaus integriert sind. Ein rücksichtsvolles Nebeneinander verschiedener Funktionen des Wohnens und des Arbeitens wird angestrebt.

Das Entwurfskonzept sieht gemäß der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 21.1 M eine Bebauung nördlich der in den 80er Jahren realisierten Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße vor. Im Bereich der geplanten Gartenhofhäuser soll die Konzeption jedoch geändert werden. Hier soll den heutigen Anforderungen entsprechend eine Doppelhaus- und Einfamilienhausbebauung entstehen.

Im Süden des Plangebietes sollen über eine Planstraße weitere Baugrundstücke erschlossen werden. Das Bebauungskonzept sieht eine lockere Wohnbebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Erschlossen werden die Wohneinheiten über die Ringstraße der Robert-Koch-Straße und einer geplanten Stichstraße.

Um das Wohngebiet besser an das Öffentliche Nahverkehrssystem anzuschließen, wird ein Fußweg zwischen der Planstraße und der Bleer Straße zu entsprechenden Bushaltestellen eingerichtet.

Die ursprüngliche Planung der Wohnbauflächen im früheren Bebauungsplan 21.1M an der Alfred-Nobel-Straße wird zugunsten eines Grünzuges um etwa 35 Meter zurückgenommen. So entsteht ein etwa 70 m breiter Korridor zur Sicherung der Planungsziele des Rahmenplans Monheim – Süd, der die Freihaltung eines Korridors für Natur und Landschaft zwischen Alfred-Nobel-Straße und dem Siedlungsbereich an der Robert-Koch-Straße vorsieht.

Zwischen dem Grünzug an der Alfred-Nobel-Straße und der vorhandenen Doppelhausbebauung an der Robert-Koch-Straße soll ein Bürogebäude errichtet werden. Hier ist die Ansiedlung eines für die Pharmabranche tätigen Dienstleisters geplant. Das Bürogebäude wird von der Alfred-Nobel-Straße über die Robert-Koch-Straße angefahren. Der Eingangsbereich des Gebäudes präsentiert sich zur Robert-Koch-Straße.

Die notwendigen Stellplätze werden im nördlichen Bereich des Baugrundstückes vorgesehen. Die Stellplätze werden etwa 1,0 m tief in das Gelände abgesenkt. Ferner wird eine 1,5 m hohe bergünte Lärmschutzwand zu den Gärten der Wohnbebauung errichtet. Der Parkplatz kann somit von den Freibereichen der Wohnhausgrundstücke nicht eingesehen werden.

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN, HINWEISE ZUR PLANUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet ist als Reines Wohngebiet gem. §3 BauNVO ausgewiesen worden.

Die neuen Bauflächen werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um den heutigen Ansprüchen des Wohnens gerecht werden zu können. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet begünstigt neben seiner eigentlichen Funktion als Wohngebiet auch die Ansiedlung anderer nicht störender Nutzungen wie dem Kindergarten und einem Bürogebäude. Das geplante Bürogebäude ist gem. § 4 BauNVO innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Im gesamten WA wurden jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gar-

tenbetriebe und Tankstellen“ ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden den funktionellen und baulichen Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen wie auch der Grundflächenzahl orientiert sich insgesamt an dem Bebauungsmaßstab der umliegenden Bebauung. So sollen Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal einem Geschoss plus einem Dachgeschoss als Vollgeschoss errichtet werden.

Das Bürogebäude wird in seiner Höhenentwicklung gestaffelt festgesetzt. Der an die vorhandene Wohnbebauung angrenzende Teil wird gemäß der bestehenden Wohngebäude mit max. II Vollgeschossen festgesetzt. Der südliche Teil ist mit III Vollgeschossen festgesetzt.

Die Begrenzung der Geschossigkeiten empfiehlt sich zur Einbindung des Plangebietes in den Natur- und Landschaftsraum sowie zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zu der vorhandenen Bebauung an der Robert-Koch-Straße, welche mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss errichtet wurde.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Bauweisen festgesetzt worden. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Einzel- und Doppelhausbebauung, welche sich an der vorhandenen Bebauung orientiert. Zum einen wird so der gewachsenen Baustruktur aus Einfamilienhäusern entsprochen, zum anderen entwickelt sich ein lockeres und durchgrüntes Wohngebiet.

Für den Bereich des Kindergartens (WA 5) und dem Bürogebäude (WA 1 und WA 2) wurde die offene Bauweise festgesetzt. So wird die Möglichkeit unterstützt, städtebauliche Akzente zu setzen.

Verkehrliche Erschließung

Die neu anzulegende Erschließungsstraße „Planstraße“ wird mit einer Breite von 6 m durch das Gebiet geführt und endet in einer Wendeanlage, welche für das anzunehmende Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug) dimensioniert ist. In der Erschließungsstraße können wechselseitig Längsparker eingerichtet werden.

Die Erschließungsstraße Robert-Koch-Straße wird gem. des bestehenden Bebauungsplanes 21.1 M bis zum Kindergarten weitergeführt und endet ebenfalls in einer Wendeanlage, welche für das anzunehmende Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug) dimensioniert ist. In diesem Abschnitt der Robert-Koch-Straße sollen beidseitig Längsparker eingerichtet werden, sowie ein 2m breiter Fußweg auf der östlichen Straßenseite. Dieser Fußweg stellt eine gesicherte Verbindung zum Kindergarten dar.

Alle anderen Verkehrsflächen werden als Mischflächen ausgebildet. Für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen sind die Anlage von Baumpflanzungen, Stellflächen, Grünflächen und Sitzgelegenheiten zulässig.

Des weiteren sind für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Tage der Abholung sowie für die Bereitstellung eines Glascontainers entsprechende Nebenflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen worden.

Für die geplanten und zur L293 führenden Fuß- und Radwegeverbindungen sind entsprechende Sperrvorrichtungen oder Sperrpfosten an den Verknüpfungspunkten mit der Bleer Straße vorzusehen.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung sind auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Des weiteren sind Garagen und Carports in allen Baugebieten nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Öffentliche Stellplätze befinden sich im Straßenraum der neuen Planstraßen.

Um die Qualität des öffentlichen Straßenraums zu sichern werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, dauerhaft mit Rankgewächsen sind zu bepflanzen.
- Nebenanlagen im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern sind unzulässig.

Da die Größe und Anordnung von Nebenanlagen bestimmend für den Charakter eines Wohngebietes sind, wurde die Größe und der Standort von Nebenanlagen eingeschränkt. Somit sind auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Weiterhin dürfen Nebenanlagen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.

Immissionsschutz

Zur Bewertung der Immissionen im Baugebiet verursacht durch die südlich angrenzenden Alfred-Nobel-Straße und der westlich angrenzenden Bleer Straße wurden vom Büro Peutz Consult Düsseldorf, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (s. Anlage).

Auf Grundlage dieses Gutachtens sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

Gemäß Eintrag im Plan ist

1. der vorhandene Lärmschutzwall der Bleer Straße (Höhe 3m) auf eine Länge von ca. 25 m zurückzubauen und als Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze des Grünzuges mit einer Höhe von ca. 3m auf einer Länge ca. 20m weiterzuführen.
2. Die Außenteile der Gebäude und Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 auszuführen.
3. Die Stellplatzfläche im WA 2 sind gegenüber den nördlichen angrenzenden Wohnbaugrundstücken um 1,00 m abzusenken. Ferner ist gegenüber den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken eine 1,50 m hohe begrünte Lärmschutzwand einzurichten.

Die festgesetzten Maßnahmen stellen ein konfliktfreies nebeneinander der einzelnen Nutzungen sicher.

Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Bedingt durch die Höhenlage zum Rhein ist nicht ganz auszuschließen, daß bei extrem hohen Grund- und Hochwasserstand das Gebiet trotz vorhandenen Schutzmaßnahmen (Rheindeich) überflutet wird. Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumassnahmen als wasserdichte Wannens auszubilden.

- Sichtflächen an Straßeneinmündungen** Um eine konfliktfreie Verkehrsführung im Baugebiet sicherzustellen, sind Sichtflächen an Straßeneinmündungen von jeder sichtbehindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80m Höhe, gemessen von der Straßenoberfläche in Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.
- Gestaltung der baulichen Anlage:** Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 und WA 4 wird zur Erhaltung und Fortentwicklung eines einheitlichen Ortsbildes das Satteldach vorgegeben. Die Dachneigung für das Satteldach wird von 35°-45° vorgegeben, um einen architektonischen Spielraum offen zu halten. Zusätzlich sind die zulässigen Breiten von Dachgauben und Zwerggiebeln begrenzt. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 2/3 der Trauflänge betragen. Ferner soll über die Festsetzung der zu verwendenden Materialien für die Gebäudeaußenwände und Dächer ein einheitlicher Gestaltungskanon vorgegeben werden. Für die Farbe der Dacheindeckung der Hauptgebäude ist rot/rotbraun oder schwarz / dunkelgrau festgesetzt. Die Dächer und Fassaden baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser/Hausgruppen) sind in gleichem Material und Farbe auszubilden. Für Gebäudeaußenwände sind Kunststoffverkleidungen unzulässig. Durch die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung soll ebenfalls ein homogenes Ortsbild erreicht werden. Durch die wechselhafte Anordnung der Hauptfirstrichtung wird ein optisch reizvoller und ortstypischer Wechsel zwischen Giebel- und Traufansicht erreicht. Im Bereich der geplanten Einzelhausbebauung wurde um den individuellen Ansprüchen der einzelnen Bauherren gerecht zu werden keine Firstrichtung vorgegeben.
- Um den Charakter eines architektonischen und funktionalen Sonderbausteins im Wohngebiet zu unterstützen, wurde für den Kindergarten das Zeltdach festgesetzt. Für das geplante Bürogebäude wird aus diesem Grund keine Dachform festgesetzt.
- Spielplatz** Im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein öffentlicher Kinderspielplatz (Kategorie C) angelegt.
- Grünordnung** Im südlichen Plangebiet wird ein Grünzug von ca. 70 m Breite und ca. 220 m Länge entstehen. Dieser soll eine naturräumliche Verbindung zwischen der Auenlandschaft des Monheimer Rheinbogens und den Naturräumen im Südosten des Monheimer Hinterlandes herstellen. Als Frischluftschneise sowie insbesondere als Rückzugspfad für die bodengebundene Fauna der Auengebiete bei Hochwasserereignissen ist die Verbindung von großer ökologischer und klimatischer Bedeutung.
- Geplant ist hierzu die Umwandlung der zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in extensiv zu unterhaltende Wiesen mit kleineren Feldgehölzinseln.
- Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht der Hauptkonflikt des Planvorhabens in der Tangierung des freizuhaltenden Grünkorridors zwischen Alfred-Nobel-Straße und dem Siedlungsbereich an der Robert-Koch-Straße. Hauptziel der Landschaftsplanung ist es, den bestehenden Konflikt zu mindern.
- Der südliche Geltungsbereich des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplans 21.1M reicht bis auf ca. 35 m an die Alfred-Nobel-Straße heran. Die bestehende Konfliktsituation wird somit weiter gesteigert, da durch die mögliche Bebauung eine weitere Verdichtung der Engstelle erfolgt. Im vorliegenden Konzept wird des-

wegen die Einschneidung, die durch die Bebauung erfolgt, um ca. 35 m zurückgenommen. Angedacht ist weiter der Rückbau des vorhandenen Lärmschutzwalles entlang der L 293 um ca. 25 m. Hierdurch wird eine Vergrößerung der Frischluftschneise erzielt und Verwirbelungen und Düseneffekte im Engstellenbereich gemindert. Desweiteren wird durch die Rücknahme der Bebauung die Einschneidung in die Grünzone verringert und ein gleichmäßig breiter Grünzug von ca. 70 m möglich. Verbessert wird somit auch die Vernetzung der Biotope der beiden Naturräume mit ihren zugehörigen Tier- und Pflanzengemeinschaften.

Gestaltung des südlichen Grünzuges

Laut einer vom BUND im Jahr 1992 erstellten Artenliste sind als Vertreter der bodengebundenen Fauna, in dem an das Planungsgebiet angrenzende Deichvor- und -hinterland neben den nahezu überall vorkommenden Arten, besonders Iltis, Wiesel, Fuchs und Maulwurf hervorzuheben. Bei Hochwasserereignissen und der daraus resultierenden Verkleinerung des Lebensraumes ist mit einem Aufenthalt der vorab genannten Arten innerhalb des Grünzuges zu rechnen.

Eines der Hauptanliegen der Landschaftsplanung ist es deshalb, den Grünzug so zu gestalten, dass er in der Lage ist, der potentiell querenden Fauna zeitweise bzw. dauerhaft als Biotop zu dienen. Diesbezüglich sind folgende Maßnahmen geplant.

Eventuelle Erschließungsmaßnahmen für den Fuß- u. Radverkehr verlaufen entlang der Randbereiche des Grünzuges. Hierdurch werden Störungen der Fauna durch zu erwartende Erholungsnutzung insbesondere durch Haustiere (v.a. Hunde) gemindert. Zur Unterstützung dieser Maßnahme ist eine räumliche Einfassung des Grünzuges mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Hinweisend ist zu Beachten das im nördlichen Bereich des Grünzuges, entlang der Alfred-Nobel-Straße zwei Erdgasfernleitungen der Nordrheinischen Erdgas-transport Gesellschaft mbH und der WINGAS GmbH verlaufen. Nach Vorgaben der hierzu erstellten landschaftspflegerischen Begleitplanungen sind innerhalb der Schutzstreifen nur nachfolgend aufgeführte flachwurzelnde Gehölze zulässig.

Innerhalb der Straucheneinfassung erfolgt die Anlage verschiedener Biotopstrukturen. Sie dienen zur Verbesserung der faunistischen Rückzugsmöglichkeiten. Angedacht sind extensive Wiesenflächen, kleinere Feldgehölzinseln, Totholzflächen, Steinschüttungen und Versickerungsmulden.

Bei der Ausführungsplanung für den gesamten Grünkorridor ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen jederzeit zugänglich gehalten werden. Pflanzmaßnahmen und Bepflanzungen müssen so konzipiert werden, dass Betrieb und Wartung der Leitungen ungehindert erfolgen kann. Ausführungsplanung für den Grünzug ist mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die landschaftsökologische und landschaftsästhetische Situation im Bereich des Bebauungsplanes wurde in begleitenden landschaftspflegerischen Gutachten und Begleitplänen ermittelt und beurteilt (s. Anlage). Dort werden die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen dargestellt und die Eingriff in Natur und Landschaft bewertet. Die den Bebauungsplan begleitende Landschaftsplanung ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann und den örtlichen Naturschutzverbänden abgestimmt worden.

Durch den Vergleich des jetzigen Zustandes mit der Planung ergibt sich der Konflikt Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen im Wohngebiet. Zum Ausgleich dieser eingriffe wurden im Bebauungsplan entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Eingriffsbilanzierung des landschaftspflegeri-

schen Fachbeitrags (s. Anlage) zeigt auf, dass durch den Bebauungsplan verursachte Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes mehr als vollständig kompensiert sind.

Technische Erschließung

Im Generalentwässerungsplan der Stadt Monheim am Rhein ist gemäß der Bebauungspläne 21.1 M und 98 M im Plangebiet ein Versiegelungsgrad von 40% bzw. 45% berücksichtigt. Aufgrund eines bestehenden Erschließungsvertrages sind in den vorgesehenen Straßen des Bebauungsplanes 98 M bereits Kanäle erstellt worden. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes liegen die vorhandenen Kanäle nunmehr teilweise im Bereich privater Grundstücke. Dementsprechend ist die Kanalisation zum Teil umzulegen. Aufgrund der verschärften Anforderungen der DIN EN 752 zur Dimensionierung von Kanalnetzen ist ein Teilstück der Kanalisation im Bebauungsplangebiet in dritter Priorität überlastet. Dementsprechend ist dieses Kanalteilstück, wenn es der bauliche Zustand erfordert, von DN 600 auf DN 800 zu vergrößern.

Gem. § 51a Abs. 1 LWG-NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Dementsprechend wäre das Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet Nr. 98 M vollständig zu versickern. Gem. § 51a Abs. 4 LWG-NW ist von der Verpflichtung nach Abs.1 Niederschlagswasser ausgenommen, welches aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Die Regenwasserbeseitigung soll wie folgt durchgeführt werden: Alle auf den Dachflächen anfallenden Regenwässer der südlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Robert – Koch – Straße geplanten Bebauung werden in einer Regenwasserkanalisation mit Anschluß an eine Versickerungsrigole im südlich gelegenen Grünzug entwässert. Die auf dem Grundstück des geplante Bürogebäudes im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Regenwässer werden separat ebenfalls zur Versickerung im südlich gelegenen Grünzug gebracht. Alle auf den Dachflächen der nördlich gelegenen Grundstücke anfallenden Niederschlagswässer werden -wie im Bebauungsplan 21.1 M bereits vorgesehen- an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die Kanäle sind hier bereits entsprechend dimensioniert verlegt. Für diesen Teil bestand dieses Recht zur Beseitigung der Regenwässer schon vor dem 1. Januar 1996, so dass der § 51a Abs. 1 LWG-NW wie oben dargestellt hier keine Anwendung findet. Die auf den Erschließungsstraßen anfallenden Regenwässer werden durch Anschluß an die Mischwasserkanalisation entsorgt. Wie im zum Bebauungsplan erarbeiteten Hydrologisches Gutachten dargestellt ist, ist die Sickerfähigkeit des Bodens im Bereich der geplanten Versickerungsflächen gut.

Für die im privaten Bereich liegenden Kanäle ist ein Leitungsrecht, in einer Breite von 5 m, im Bebauungsplan eingetragen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind für die Kanäle Grunddienstbarkeiten einzutragen. Durch das Verbandswasserwerk Langenfeld-Monheim wird die Bereitstellung von einer Feuerlöschmenge von 96m³/h für den Grundschatz im Plangebiet gewährleistet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den anderen Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate von Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Straßenbeleuchtung

Eine Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes eingerichtet.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als un-

tere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 519491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bodenordnung Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten Die Übernahme der Kosten für die Realisierung der Planung wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger sichergestellt. Die Umsetzung erfolgt voraussichtlich direkt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes .

4. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Planungsdaten	Gesamtfläche	ca. 57.000 m ²
	Nettobauland	ca. 25.000 m ²
	Verkehrsfläche davon verkehrsberuhigter Bereich	ca. 14.500 m ² 4.800 m ²
	Grünflächen	ca. 17.500 m ²
Wohneinheiten geplant	Einzelhäuser	20
	Doppelhaushälften	12
	bestehende Wohngebäude	<u>12</u>
	Summe:	<u>45</u>

Haan, den 15.05.2002

J. Füge
Stadtplaner

A.Uttke
Dipl.Ing.

5. ANLAGEN

Zum Bebauungsplan wurden folgenden Fachgutachten erarbeitet: (Daten ergänzen!)

- Hydrologisches Gutachten, Ingenieurteam GmbH, Köln Stand 20.02.2002
- Orientierender Vorbericht zur Baugrunduntersuchung (Gründung und Geotechnik), Ingenieurteam GmbH, Köln Stand 26.02.2002
- Schalltechnische Untersuchung, Stand: März / 2002, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Begleitendes landschaftspflegerisches Gutachten über die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 98 M verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, ISR Haan, Stand 07.03.2002
- Eingriffsbilanzierung, ISR – Haan, Stand 07.03.2002 (ergänzt am 25.03.2002)