Vorlage Nr. X/0028
öffentliche Vorlage

MONHEIM AM RHEIN

61. Änderung des Flächennutzungsplans "Monheim Süd"
1. Behandlung der Anregungen
2. Feststellungsbeschluss

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Verantwortliche/r: Waters, Thomas

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	16.11.2020	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	26.11.2020	Vorberatung
Rat	16.12.2020	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Anregungen aus den öffentlichen Beteiligungen der Planung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Anlagen zur Vorlage beschlossen.
2. Die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Monheim Süd“ wird beschlossen. Der Änderung ist gemäß § 5 (5) BauGB eine Begründung beigefügt.

Begründung
01 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Mit den vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Monheim Süd“ wird die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Monheimer Südens erarbeitet.

Das Ziel dieses Instruments ist die wohnbauliche Entwicklung der Flächen, welche derzeit aufgrund der querenden Stromleitung nicht effizient genutzt werden können, zu ermöglichen. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet, aber gleichzeitig sehr hohen Wohnraumnachfrage, welche durch die bereits intensiv betriebene Nach- und Innenverdichtung nicht gedeckt werden kann, ist die Entwicklung des Plangebiets für die Stadt Monheim am Rhein von sehr großer Bedeutung.

Gleichzeitig soll südlich der Straße „Im Pfingsterfeld“ ein ökologischer Ausgleich für die oben genannte Maßnahme stattfinden.

Diese Ziele sowie die Aufstellung des Bebauungsplan 153M „Pfingsterfeld West“ sind derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher wird die 61. Änderung des FNPs „Monheim Süd“ aufgestellt.

02 Abgrenzung des Plangebietes
Das Plangebiet befindet im Süden des Stadtteils Monheim und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 19 ha.

Es lässt sich

- im Osten durch die geplante Ida-Siekmann-Straße (Nord-Süd-Spange) sowie den Kleingartenverein „Auf der Heide“,
- im Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Straße „Im Pfingsterfeld“ bzw. die Alfred-Nobel-Straße,
- im Westen durch die Wohnbebauung der Nikolaus-Kopernikus-Straße sowie der Straße „Im Pfingsterfeld“,
- im Norden durch die die Wohnbebauung der Treptower Straße sowie dem Kleingartenverein „Grüner Grund“

abgrenzen.

Für den Entwurf der öffentlichen Auslegung wurde dieser um die Grünfläche im Westen erweitert sowie um eine Grünfläche im Südosten des Gebiets reduziert.
Der neue Geltungsbereich ist in Anlage 01 der Vorlage dargestellt.

03 Planungs- und Beschlusshistorie

Verfahrensablauf	Datum	Vorlagen-Nr.
Aufstellungsbeschluss	06.02.2020	IX / 2295
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	06.02.2020	IX / 2295
Workshop	18.06.2019	
Bürgeranhörung	23.01.2020	
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15.06.2020 – 17.07.2020	
Beschluss öffentliche Auslegung	27.08.2020	IX/2470
Öffentliche Auslegung	29.09.2020 – 30.10.2020	

04 Bestehendes Planungsrecht
Regionalplan
Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet zu großen Teilen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.
Derzeit erarbeitet die Bezirksregierung die erste Änderungsfassung des Regionalplans, welche eine Erweiterung des ASB um die noch verbliebenen Flächen nördlich der Straße „Im Pfingsterfeld“ vorsieht.

Die Änderung des Flächennutzungsplans folgt daher zu großen Teilen den Darstellungen des Regionalplans. Die restlichen Teile werden in der 1. Änderung des RPD mit der FNP-Änderung kongruent gehen. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Regionalplanes wurde am 25.06.2020 durch den Regionalrat gefasst. Die Rechtskraft der 1. Änderung ist daher zeitnah zu erwarten. Die Bekanntmachung soll nach Auskunft der Bezirksregierung noch im Jahr 2020 erfolgen. Der Feststellungsbeschluss für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich durch den Rat am 16. Dezember

beraten. Die Änderung wird der Bezirksregierung Düsseldorf also nicht mehr im Jahr 2020 zur Genehmigung vorgelegt.

Die Bereiche unterhalb der Straße „Im Pfingsterfeld sind Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit regionalen Grünzügen sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Landschaftsplan
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, es werden jedoch keine Festsetzungen für das Plangebiet getroffen.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes befindet sich das Plangebiet innerhalb des Entwicklungsraumes D 1.1 – 13 „Zaunswinkel südöstlich Monheim“.

Für den gesamten Bereich wird das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen vielfältig ausgestatteten Landschaft“ formuliert.

Flächennutzungsplan
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein ist das Plangebiet nördlich der Straße Im Pfingsterfeld als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Südlich der Straße sind derzeit Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

05 Planungskonzept
Die Flächen nördlich der Straße „Im Pfingsterfeld“ werden künftig einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt.
Während im westlichen Bereich neben der Schule und der Kita eine allgemeine Wohnnutzung entsteht, ist für den östlichen Bereich – südlich des Kleingartenvereins – eine mischgenutzte Bebauung geplant.
Daher werden im Zuge der 61. Änderung des Flächennutzungsplans Wohnbauflächen, im Bereich der Schule und Kita Gemeinbedarfsflächen und im östlichen Bereich gemischte Bauflächen dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Ertüchtigung der bestehenden Straße „Im Pfingsterfeld“ sowie einer Weiterführung in das Plangebiet vorgesehen. Durch die Ida-Siekmann-Straße (Nord-Süd-Spange) wird das Plangebiet folglich an das weitere Monheimer Verkehrsnetz angebunden.

Die bisher als Ausgleichsfläche dargestellte Grünfläche im Westen des Plangebiets wird künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die bisher nachrichtlich dargestellte Hochspannungsleitung wird künftig nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt, um den Rückbau der Hochspannungsleitung auf Ebene der vorbreitenden Bauleitplanung bereits darzustellen.

Für den ökologischen Ausgleich, welcher durch die Planung bedingt wird, sind südlich der Straße Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch Planung und Umsetzung einer ökologisch wertvolleren Vegetationsstruktur zugeführt.

06 Verfahren und Abwägung
Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung „Im Pfingsterfeld“, welche sich mit dem zugrundeliegenden Städtebau des Plangebiets auseinandergesetzt hat, wurden der

Öffentlichkeit am 23.01.2020 präsentiert. Dieser Termin gilt gleichzeitig als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 153M „Pfingsterfeld West“ sowie die 61. Änderung des Flächennutzungsplans „Monheim Süd“.

Mit dem Flächennutzungsplanentwurf wurde zudem die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 15.06. – 17.07.2020 durchgeführt.

Ergänzend fand eine frühzeitige landesplanerische Abstimmung gem. §34 Abs. 1 LPlG NRW mit der Bezirksregierung statt. Das Schreiben wurde am 12.06.2020 versendet.
Die Bezirksregierung hat Hinweise zum Hochwasserschutz, der Hochspannungsfreileitung sowie der Nord-Süd-Spange gegeben. Diese Hinweise wurden zur öffentlichen Auslegung in den Planentwurf eingepflegt.

Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende relevanten Anregungen vorgetragen:
Die Bezirksregierung Düsseldorf regt an, die Hochwasserrisikogebiete in den Bauleitplan zu übernehmen.
Die Gefahren durch Hochwasser werden in die Begründung mit aufgenommen. Eine nachrichtliche Übernahme findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

Die IHK Düsseldorf, Bayer Real Estate GmbH sowie die Bezirksregierung und die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann haben angeregt, die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit der im Süden gelegenen gewerblichen Fläche des Pflanzenschutzzentrums zu prüfen.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 59M „Nordwestlich Alfred-Nobel-Straße“ wurde eine Erweiterungsfläche des Betriebs Bayer AG Richtung Norden/des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet. In diesem Zuge erfolgte eine schalltechnische Betrachtung des neuen Gewerbegebiets, welche durch Emissionskontingente in den Bebauungsplan 59M aufgenommen wurde.
Aus der schalltechnischen Begutachtung geht hervor, dass der letzte Immissionspunkt mit der Schutzwürdigkeit WA an der südwestlichen Grenze des Flurstücks 331 liegt. Weiter östlich ist auch künftig eine gemischte Nutzung (MI) möglich und wird durch die weiteren städtischen Planungen verfolgt.
Von daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet zu erwarten.
Ein entsprechender Passus wird künftig in der Begründung aufgeführt.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen hat angeregt, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu begrenzen.
Durch die Planung wird ein Teil der bisher als Grünfläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Straße Im Pfingsterfeld versiegelt. Aufgrund des hohen Wohnungsdrucks in Monheim am Rhein wird durch das Pfingsterfeld die letzte, auch regionalplanerisch bereits als Siedlungsbereich gekennzeichnete, freie Fläche herangezogen. Hierzu ist nach § 1a BauGB ein Ausgleich zu schaffen.
Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Straße Im Pfingsterfeld wird diesem Belang Rechnung getragen. Eine Überkompensation durch die Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann weist auf die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet hin. Es wird dargelegt, dass eine Alternativenprüfung nicht erkennbar ist.
Die Stadt Monheim am Rhein versucht bereits intensiv, den hohen Wohnraumbedarf durch Bebauungspläne der Innen- und Nachverdichtung zu befriedigen. Dies ist allerdings allein durch die Nachverdichtung nicht möglich.
Der Bereich „Im Pfingsterfeld“ ist neben dem letzten Baufeld im Baumberger Osten die letzte Fläche in Monheim am Rhein, welche regionalplanerisch noch für eine Ausweisung als Wohngebiet möglich ist.
Die Alternativenprüfung fand insofern sehr ausführlich statt und es wurde festgestellt, dass die städtebauliche Nutzung der bisher landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Straße „Im Pfingsterfeld“ unumgänglich ist, um den Wohnraumbedarf in Monheim am Rhein ansatzweise zu decken.
Dieser Sachverhalt wird in der Begründung künftig deutlicher erläutert.

Westnetz weist auf die kreuzende Hochspannungsleitung mitsamt den Schutzstreifen hin und bittet entsprechende Hinweise zur Sicherung der Leitung in den Bauleitplan mit aufzunehmen.
Die Anregungen sind keine Regelungsinhalte eines Flächennutzungsplans und sind in den konkreten Schritten, u.a. der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.
Vor dem Hintergrund der äußerst positiv verlaufenden Verhandlungen bzgl. der Verlegung des Umspannwerks und der Freileitung wird perspektivisch die Nachnutzung des Areals unter dieser mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.
Westnetz wird dennoch bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung beteiligt, um den Betrieb und die Sicherheit der Freileitung zu gewährleisten.

Telefonica o2 weist auf ihre kreuzende Richtfunkverbindung hin.
Die Richtfunktrasse ist bereits nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.
Die Bauhöhenbeschränkungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

GASCADE, Covestro sowie PLEdoc weisen auf ihre Leitungstrassen entlang der Alfred-Nobel-Straße, auf denen Flächen für einen Ausgleich dargestellt sind.
Die Leitungen sind bereits im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Der Geltungsbereich der 61. Änderung des FNP wird künftig um die Bereiche der Leitungstrasse reduziert und bleibt weiterhin als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt.

Der BUND, LNU und NABU sehen den Entfall der Obstwiese des Kleingartenvereins kritisch. Es wird eine Verpflanzung der alten Obstbäume gefordert.
Es findet in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Betrachtung der vorhandenen Biotope statt.
Ein Ausgleich wird innerhalb der südlichen Ausgleichsflächen dargestellt.
Durch die freie Pflanzung der Bäume ist die Verwurzelung nicht kontrollierbar. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters der Bäume kann zudem davon ausgegangen werden, dass sich die Wurzeln bereits weiträumig im Untergrund entfacht haben und auch eine Überschneidung von den jeweiligen Bäumen weitere Einschränkungen für die gewünschte Verpflanzung darstellen.

Die Verwaltung hat den Belang bereits während der Mehrfachbeauftragung ausgiebig geprüft und ist zu dem Entschluss gekommen, dass eine Verpflanzung des Baumbestandes nicht nachhaltig gestaltet werden kann. Neben dem massiven damit verbundenen Aufwand, kann zudem nicht sichergestellt werden, dass die Bäume die Verpflanzung überleben.
[Die Verwaltung hat auf Basis der eingegangenen Anregungen zur öffentlichen Auslegung erneut die Verpflanzung der Bäume überprüft. In der neuen Ausgleichsfläche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 153M „Pfingsterfeld West" ist eine Obstwiese als Element geplant. Ob eine Verpflanzung Aussicht auf Erfolg hat, kann letztendlich nur bei der Verpflanzung selber eingeschätzt werden. Aufgrund des hohen Aufwands für die Verpflanzung und ungewissen Erfolgschancen, ist eine Verpflanzung suboptimal. Es wird jedoch nicht auf der Ebene der Bauleitplanung entschieden, welcher Baum gepflanzt oder umgepflanzt wird. Hier sollte bei Durchführung der Maßnahme erneut geprüft werden, ob die Verpflanzung von Bäumen aus der bestehenden Streuobstwiese verhältnismäßig und nachhaltig ist.]

Mit Datum vom 24.09.2020 wurde der Bezirksregierung Düsseldorf die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 5 LPlG gestellt.
Seitens des Kreises Mettmann bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.
Die landesplanerische Anfrage wurde am 27.10. durch die Bezirksregierung beantwortet.
Diese erhob Bedenken, da die 1. Änderung des Regionalplans noch nicht rechtskräftig ist.
Die Bekanntmachung soll nach Auskunft der Bezirksregierung noch im Jahr 2020 erfolgen.
Der Feststellungsbeschluss für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich durch den Rat am 16. Dezember beraten. Die Änderung wird der Bezirksregierung Düsseldorf also nicht mehr im Jahr 2020 zur Genehmigung vorgelegt.
Da die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes erst erteilt werden kann, wenn die 1. Änderung des Regionalplans durch dessen Bekanntmachung rechtskräftig geworden ist, wird der Antrag auf Genehmigung auch erst anschließend erfolgen. Sollte die Rechtskraft der 1. Änderung des Regionalplanes unerwartet verzögert werden, besteht die Möglichkeit die vorliegende Änderung des FNP in Teilen zu genehmigen.
Ergänzend dazu wurde gefordert, die Hinweise zum Hochwasserschutz zu konkretisieren.
Dies wurde in der Begründung unter dem Punkt 4.5 Hochwasser weiter ausgeführt.
Innerhalb der öffentlichen Auslegung (29.09. – 31.10.2020) gemäß § 3 Abs. 2 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (29.09. – 30.10.2020) nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende relevanten Anregungen vorgetragen:

Der BUND, LNU und NABU sehen den Entfall der Obstwiese des Kleingartenvereins kritisch. Es wird eine Verpflanzung der alten Obstbäume sowie eine Obstwiese n der künftigen Ausgleichsfläche gefordert.
Im aktuellen Entwurf der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan 153M „Pfingsterfeld West" ist eine Obstwiese geplant. Inwiefern die bestehenden Bäume der Obstwiese des Kleingartenvereins hierfür genutzt werden können, ist in den weiteren Planungsstufen zu prüfen.

Westnetz weist auf die bestehende 110kV-Hochspannungsleitung sowie die durch diese bedingten Anforderungen an die Planung hin.

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Gespräche und Verhandlungen mit der Westnetz als Leitungsbetreiber wurde die nachrichtliche Übernahme der Hochspannungsfreileitung im geänderten Entwurf des Flächennutzungsplans nicht mehr dargestellt. Dies ist darin begründet, dass der FNP die vorbereitende Bauleitplanung darstellt, in der die groben Ziele der Stadt-entwicklung in Monheim am Rhein aufgezeigt werden. Eins dieser Ziele ist die Verlegung der Umspannanlage an den Siedlungsrand und den damit einhergehenden Entfall der o.g. Freileitung.
Durch den Entfall der Leitung sind zudem Schutzabstände etc. nicht mehr darzustellen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann weist auf die Schutzwürdigkeit der Böden im Planungsgebiet hin und regt an, den Flächenverbrauch zu prüfen.
Die Stadt Monheim am Rhein versucht bereits seit vielen Jahren, den konstant hohen Wohnraumbedarf durch eine Innen- und Nachverdichtung zu mindern. Der Bedarf ist durch diese Maßnahme jedoch nicht vollständig zu kompensieren. Die Prüfung zur Wiedernutzbarkeit von Flächen wird stetig vorgenommen. Auch wird mit einem Baulücken-kataster versucht, kleinteilig im Innenbereich Flächen zu generieren.
Daher ist es notwendig, den bereits regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich Im Pfingsterfeld einer Bebauung zuzuführen.
In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird sich mit der Thematik zum sorgsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden intensiv auseinandergesetzt. Der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits gefolgt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf der FNP-Änderung dahingehend angepasst, dass die Hinweise zum Hochwasserrisiko nachrichtlich übernommen wurden.
Die nachrichtliche Übernahme ist auf dem Planentwurf in rot dargestellt.

07 Weiteres Verfahren
Nach Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Monheim am Rhein wird das Planwerk der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt.
Die Änderung des Flächennutzungsplans erhält mit der Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung Rechtskraft.

Anlagen
01 Geltungsbereich
02 Änderung des Flächennutzungsplans
03 A4-Ausschnitt
04 Begründung
05 Umweltbericht
06 Protokoll Bürgeranhörung
07 Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung
08 Abwägung Frühzeitige Beteiligung
09 Stellungnahmen Öffentliche Auslegung
10 Abwägung Öffentliche Auslegung
11 ASP I
12 ASP II
13 Störfallgutachten
14 Verkehrsgutachten
15 Schallgutachten B-Plan 153M
16 Schallgutachten B-Plan 59M