

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 166M "Lindenstraße"

1. Aufstellungsbeschluss

2. Beschluss beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

3. Beschluss frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Pientak, Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	07.03.2022	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	17.03.2022	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 166M „Lindenstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die wohnbauliche Entwicklung einer ehemaligen gewerblichen Fläche. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 166M „Lindenstraße“ ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 166M „Lindenstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Monheim am Rhein ist ein nachhaltender Druck auf den Immobilienmarkt zu verzeichnen und neuer Wohnraum wird dringend benötigt. Daher ist es notwendig, dass neue wohnbaulich zu nutzende Flächen durch die Stadt zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich auf der Lindenstraße zwischen der Kreuzung Frohnkamp sowie der Einmündung zum Lindenplatz. An der Lindenstraße steht heute ein eingeschossiges Wohngebäude, während der rückwärtige Teil des tiefen Grundstücks als Lagerhalle und Lagerfläche genutzt wird.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe der Monheimer Innenstadt. Es ist von Wohnnutzung umgeben und kann einer besseren Ausnutzung zugeführt werden. Die Fläche ist bereits sehr gut erschlossen. Die vorhandene Wohnbebauung kann sinnvoll weitergeführt werden.

Der Vorhabenträger möchte dieses Grundstück wohnbaulich und nach heutigen Maßstäben nachhaltig und flächensparend nutzen.

Es existiert derzeit kein Bebauungsplan für das Grundstück. Da die geplante Bebauung nicht in vollen Umfang im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB genehmigungsfähig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB besteht für die Stadt die Möglichkeit, entscheidende städtebauliche und architektonische Details verbindlich auf Ebene eines Bebauungsplans zu regeln.

Durch die Nachnutzung einer innerstädtischen bereits versiegelten Fläche wird der Intention „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach §1a BauGB gefolgt.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Eulenweg,
- im Westen durch die Wohnbebauung der Lindenstraße 11 sowie den Eulenweg 5,
- im Süden durch die Lindenstraße und
- im Osten durch die Bebauung der Lindenstraße 15.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Monheim, Flur 9, Flurstücke 44 + 707 (anteilig).

Die Gesamtfläche beträgt 0,2 ha und ist in der Anlage 01 ersichtlich.

3. Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) legt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Südlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan 33M, welcher ein Gewerbegebiet in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,8 festsetzt. Dieser ist seit dem 09.12.1972 rechtskräftig.

4. Plankonzept

Im Bereich des derzeit gemischt genutzten Grundstücks entsteht künftig eine aufgelockerte Bebauung mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern inklusive zusätzlichem Staffelgeschoss (III+). Das südlich gelegene Haus orientiert sich dabei an der Flucht der Lindenstraße. Das nördliche Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstückes wird orthogonal zu diesem angeordnet. Insgesamt bieten die Neubauten Raum für circa 20 Wohneinheiten.

Das entwickelte Planungskonzept greift die Struktur der Bestandsbebauung an der Lindenstraße sowie am Frohnkamp auf. Hinsichtlich der Gebäudehöhen, baulichen Dichte

und Gebäudekubaturen orientiert sich das Planungskonzept ebenfalls am städtebaulichen Umfeld. Das Vorhaben fügt sich daher städtebaulich gut in die Umgebung ein. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarageneinfahrt wird sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes an der Lindenstraße befinden. In den Tiefgaragen sind auch die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder vorgesehen, einzelne Fahrradstellplätze werden darüber hinaus auch oberirdisch angeordnet werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt nach dem aktuellen Planungskonzept mittels einer Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr, welche östlich entlang der geplanten Bebauung von der Lindenstraße im Süden aus bis zum nördlich gelegenen Gebäude führt. Diese Zuwegung dient zudem auch als Feuerwehruzufahrt.

Die Planung sieht die Integration von Wohngärten vor. Diese sollen teilweise den erdgeschossigen Wohnungen zugeordnet werden. Weiter sind Gemeinschaftsgärten für die Wohnungen der Obergeschosse geplant. Gegenüber der Lindenstraße sind dem vorhandenen Straßenverlauf folgend gärtnerisch gestaltete Vorgärten geplant.

5. Verfahren und Abwägung

Nach § 12 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 20.000 m². Es werden beziehungsweise wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf die Möglichkeit des § 13a BauGB, die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 nicht durchzuführen, wird verzichtet.

Die Öffentlichkeit wird von der Planung frühzeitig in Form eines Bürgerinformationsabends unterrichtet.

Die Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls frühzeitig um Stellungnahme gebeten.

Nach Abwägung der vorgetragenen Belange wird der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr vorgelegt.

Nachdem die Planunterlagen für einen Monat öffentlich ausgelegt wurden, werden die eingegangenen Anregungen abgewogen.

Der Bebauungsplan sowie die Abwägung der Anregungen wird dem Stadtrat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Anlagen

01 Geltungsbereich
02 Luftbild
03 Plankonzept