

Bebauungsplan 78B "Elsa-Neumann-Straße"

1. Aufstellungsbeschluss

2. Verfahren gem. § 13a BauGB

3. frühzeitige Beteiligung

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Pientak, Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	15.11.2021	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	25.11.2021	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 78B „Elsa-Neumann-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die gewerbliche Entwicklung der Flächen im Plangebiet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 78B ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Der Bebauungsplan 78B „Elsa-Neumann-Straße“ 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

Die gewerblichen Flächen entlang der Elsa-Neumann-Straße sind derzeit ungenutzt. Der zugrundeliegende Bebauungsplan 50B ist seit 2013 rechtskräftig. Der Edeka-Markt und die angrenzende Wohnbebauung wurden bereits entsprechend des Bebauungsplanes realisiert. Die restlichen Gewerbeflächen konnten jedoch noch keiner Nutzung zugeführt werden. Dies liegt an den engen Festsetzungen des Bebauungsplanes, welcher zur Steuerung des Einzelhandels und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hier konsequent Einzelhandel ausschließt.

Zwischenzeitlich hat sich die Stadt Monheim am Rhein dynamisch entwickelt. Die Einwohnerzahlen steigen stetig, viele neue Gewerbe haben sich angesiedelt und die zentralen Versorgungsbereiche am Holzweg in Baumberg und der Monheimer Innenstadt sind einer kompletten Umwandlung unterworfen. Die gezielte Steuerung und Revitalisierung dieser Bereiche hat die Stadt durch die Gründung der Monheimer und Baumberger

Einkaufszentren GmbH in die Hand genommen. Erste Erfolge in der Holzwegpassage sind bereits heute sichtbar.

Damit auch die Flächen am Baumberger Ortseingang einer zukunftsfähigen und sinnvollen Nutzung zugeführt werden können, ist die Änderung des zugrundeliegenden Planungsrechtes notwendig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 78B „Elsa-Neumann-Straße“ wird daher gezielt für die verbleibenden Flächen eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Baumberg und umfasst eine Gesamtfläche von 0,7 ha.

Es lässt sich durch

- die Wohnbebauung am Feldkircher Weg im Norden,
- die Heinrich-Hertz-Straße im Osten,
- die Berghausener Straße im Süden und
- die Parkplatzflächen des Vollsortimenters im Westen

abgrenzen. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt. Nachrichtlich die sanierte Altlast 6364/6Mo dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Bebauungspläne

50B „Berghausener Straße/Grazer Straße“:

Für das Plangebiet liegt zur Zeit der rechtskräftige Bebauungsplan 50B vor. Er setzt Gewerbegebiet (GE) fest. Über Baufenster ist die Bebauung der Grundstücke geregelt. Entlang der Berghausener Straße sind höhere Gebäudehöhen (15m) zulässig. Gegenüber der Wohnbebauung staffelt sich die zulässige Höhe bis auf 8m im Maximum ab. Als zulässige GRZ ist 0,8 festgesetzt. Einzelhandel ist ausgeschlossen. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 2-geschossigen offenen Bebauung fest. Die GRZ ist mit 0,4 gemäß einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Baugrenzen regeln die bebaubaren Flächen.

41B „südlich Siedlerstraße/östlich Grenzstraße“:

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan 41B.

Hier sind entlang der Heinrich-Hertz-Straße Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Die GRZ ist durchgängig mit 0,8 festgesetzt. Über Baufenster wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke geregelt. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. 2 Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,4 bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Baufenster regeln die Überbaubarkeit der Grundstücke.

56 B (ehemals B-35) „Im Weidental“:

Südlich grenzt der Bebauungsplan 56B (ehemals B-35) „Im Weidental“ an. Dieser ehemalige Langenfelder Bebauungsplan setzt die Berghausener Straße als öffentliche Verkehrsfläche fest. Südlich befinden sich festgesetzte Gewerbegebiete (GE).

Baufenster regeln die überbaubare Fläche. Entlang der Berghausener Straße ist eine maximal zulässige GFZ von 2,4 und eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Festsetzungen zur Wandhöhe (12m) regeln die vertikalen Entwicklungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan wurde mit seiner 1. Änderung im östlichen Bereich in den Höhenfestsetzungen angepasst, sodass hier eine maximale Wandhöhe von 20m erreicht werden kann.

4. Konzept

Am Baumberger Ortseingang soll ein repräsentativer Stadteingang entstehen. Hierfür müssen die im Geltungsbereich befindlichen Flächen einer Nutzung zugeführt werden. Die Berghausener Straße wird auch an dieser Stelle in die Trägerschaft der Stadt übergehen (geplant 2022), sodass die Abstände der Bebauung zur Straße deutlich verringert werden können. So kann dann zukünftig ein straßenbegleitender, hochwertiger Baukörper, direkt an der Ortseinfahrt entstehen. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend angepasst, sodass auch heute ausgeschlossene Nutzungen wie bspw. Einzelhandel, ermöglicht werden. Großflächiger Handel (über 800qm Verkaufsfläche) wird nicht Bestandteil des Konzeptes sein. Mögliche Einzelhandelsnutzungen müssen sich am Standort integrieren und die vorhandenen Strukturen sinnvoll ergänzen. Gleichzeitig muss das neue Planungsrecht im nördlichen Bereich auf die vorhandene Wohnbebauung eingehen. Dies wird bspw. über gegenüber den Wohnhäusern ausgerichteten, niedrigere Bauhöhen und schallschützende Bebauung, realisiert.

5. Verfahren

Das Plangebiet ist etwa 7.000 m² groß. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. 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.

Von der Möglichkeit im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten wird nicht Gebrauch gemacht. Die Öffentlichkeit wird zum geeigneten Zeitpunkt über die Planung informiert.

Dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr wird nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes dieser für den Beschluss der Öffentlichen Auslegung vorgelegt. Anschließend wird der Plan einschließlich Begründung und ggf. notwendiger Gutachten für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Zum Abschluss des Verfahrens werde die eingegangenen Stellungnahmen dem Abwägungsprozess unterzogen und zusammen mit dem Bebauungsplan dem Rat der Stadt Monheim am Rhein zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Nach Bekanntmachung des gefassten Satzungsbeschlusses erhält der Plan Rechtskraft.

Anlagen

01 Geltungsbereich

02 Luftbild