

Bebauungsplan 164M "Benzstraße"

1. Aufstellungsbeschluss

2. frühzeitige Beteiligung

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Pientak, Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	15.11.2021	Vorberatung
Verwaltungskonferenz	07.02.2022	Vorberatung
Rat	16.02.2022	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Der Rat zieht die Angelegenheit gemäß § 9 Abs. 4 Satz 1 der Hauptsatzung der Stadt Monheim am Rhein an sich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 164M „Benzstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Gewebe- und Industriegebietes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 164M ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.

Begründung

1. Anlass Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Monheim am Rhein baut ihre Position als attraktiver Wirtschaftsstandort weiter aus und verbessert das örtliche Einzelhandelsangebot. Mit diesem Strategischen Ziel verfolgt die Stadt die Absicht, die gute Wettbewerbsposition zu festigen und ein strukturiertes und vielfältiges Gewerbeangebot zu entwickeln.

Durch die positive Entwicklung der Stadt Monheim am Rhein in den letzten Jahren sind im Stadtgebiet Wohnen und Gewerbe immer näher zusammengerückt. Für viele Gewerbebetriebe mit höheren Emissionen ist es aufgrund der hohen Schallschutzanforderungen immer schwerer, geeignete Grundstücke zu finden. Durch diese Entwicklungen wurden viele Gewerbegebiete umstrukturiert und mit sogenannten Lärmkontingenten ausgestattet. Betriebe in diesem Bereich dürfen also nur gewisse Lärmemissionen erzeugen um Rücksicht auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu nehmen.

Im Bereich rund um die Benzstraße sind bereits einige Industrie und Gewerbebetriebe mit störenden Lärmemissionen beheimatet. Die Stadt Monheim am Rhein möchte diese Entwicklung fortführen und in einem der letzten Bereiche für störendes Gewerbe Angebote für solche Betriebe schaffen, die in anderen Bereichen des Stadtgebietes keine Entwicklungsmöglichkeit mehr haben.

Ziel des Bebauungsplans 164M „Benzstraße“ ist, Angebote für emittierendes Gewerbe zu schaffen um diesen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und Gemengelagen mit Störcharakter aufzulösen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Monheim und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,8 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Straße am Kielsgraben im Norden,
- bestehende Gewerbebetriebe östlich der Benzstraße im Osten,
- die Eisenbahnlinie der BSM im Süden sowie
- einem bestehenden Gewerbebetrieb an der Hans-Georg-Schukat-Straße im Westen.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 01) zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan Düsseldorf

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) legt „Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzung (GIB)“ fest. Die Straße Am Kielsgraben ist als Straße für vorwiegend über- und -regionalen Verkehr festgelegt.

Landschaftsplan Kreis Mettmann

Das Plangebiet des Bebauungsplan 164M „Benzstraße“ befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein stellt für den Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Darüber hinaus ist eine Darstellung für Aufschüttungen festgesetzt.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 164M „Benzstraße“ überlagert den Geltungsbereich des 94.1M „GE Am Kielsgraben“ in seiner 4. Änderung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 94.1M4 „GE Am Kielsgraben“ setzt Gewerbegebiete fest. Über Baufenster und eine abweichende Bauweise ist die Bebauung der Grundstücke geregelt. Die GEZ ist mit 0,8 angegeben, die maximale Höhe zu einem Bezugspunkt ist ebenfalls festgesetzt. Die Benzstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans 164M „Benzstraße“ treten die überlagerten Teile des Bebauungsplan 94.1M 4. Änderung „GE Am Kielsgraben“ außer Kraft.

4. Konzept

Entlang der Straße Am Kielsgraben und innerhalb der Gewerbegebiete Siemensstraße und Böttgerstraße sind keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden. Der gesamte Bereich ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Benzstraße ist bereits als belastbare Erschließung ausgebaut. So können im Bereich der bestehenden Gebäude beziehungsweise durch Erweiterung oder Neubau dieser, neue Gewerbe- und Industrieanlagen entstehen.

Die Erschließung soll über die Benzstraße geschehen, welche in direkter Anbindung an die Straße Am Kielsgraben an das überregionale Straßennetz anschließt.

Durch Gutachten sollen die potentiellen Betriebe näher differenziert werden, um die derzeitige Festsetzung der Abstandsklasse VII zu überprüfen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass an diesem Standort höhere Emissionen erzeugt werden können.

5. Verfahren

Das Planverfahren wird im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Anschließend erfolgt auf dieser Grundlage die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanes, welcher dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr zum Beschluss der öffentlichen Auslegung vorgelegt wird. Die öffentliche Auslegung erfolgt anschließend für die Dauer eines Monats.

Abschließend wird der Bebauungsplan 164M „Benzstraße“ dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Nach Bekanntmachung des gefassten Satzungsbeschlusses erhält der Plan Rechtskraft.

Notwendige Gutachten (Immissionsschutz, etc.) werden nach Bedarf im Laufe des Verfahrens in Auftrag gegeben. Für die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Anlagen

01 Geltungsbereich

02 Luftbild