

59. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Sandstraße"

1. Aufstellungsbeschluss

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Pientak, Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	08.08.2022	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	01.09.2022	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Sandstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ziel der Änderung ist die gewerbliche Entwicklung im Südosten des Stadtteils Baumberg. Der räumliche Geltungsbereich der 59. Änderung des FNP ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügtem Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Auf Grundlage des vorgestellten Planungsentwurfes wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Monheim am Rhein verfolgt mit ihrem strategischen Ziel „Die Stadt Monheim am Rhein baut ihre Position als attraktiver Wirtschaftsstandort aus und verbessert das örtliche Einzelhandelsangebot“ die Entwicklung eines strukturierten und vielfältigen Gewerbeflächenangebotes.

Anknüpfend an das Gewerbegebiet Knipprather Busch können südlich der Sandstraße weitere Gewerbeflächen auf einem Deponiekörper planungsrechtlich erschlossen werden. Durch die bestehende gewerbliche Vorprägung, die gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsnetz sowie der größeren Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen eignet sich der Planbereich in besonderem Maße für eine solche Nutzung.

Im Vorfeld zu den Bauleitplanverfahren wurden in den Kaufverhandlungen die grundlegenden Parameter für die Entwicklung der Deponiefläche verhandelt. Hier wurden erste Einschätzung über die Gründungsvoraussetzung der Erschließung sowie der späteren Gebäude und eine erste Kostenschätzung über die Umsetzung gegeben. Im Ergebnis ist die geplante Umnutzung des Deponiekörpers technisch und realistisch möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 72B „Gewerbegebiet Sandstraße“, welche die oben genannten Ziele verfolgt, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplans 72B „Gewerbegebiet Sandstraße“ lassen sich derzeit nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickeln. Daher wird die 59. Änderung des FNPs „Gewerbegebiet Sandstraße“ aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Monheim am Rhein im Stadtteil Baumberg, nahe der Grenze zu Langenfeld. Es umfasst eine Fläche von rund 4,5 ha und wird

- östlich vom Knipprather Wald,
- südlich durch das Klärwerk des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes,
- westlich durch die Landstraße L353 (Baumberger Chaussee) und
- nördlich von der Sandstraße

begrenzt. Die Abgrenzung ist dem in Anlage 1 beigefügten Geltungsbereich zu entnehmen, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Unter der Festsetzung D 17.2 trifft er Festsetzungen zur Anreicherung der Tier- und Pflanzenwelt sowie deren Lebensraum.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Im Osten des Plangebiets gliedert sich eine Waldfläche an (Knipprather Busch). Nördlich sind Gewerbeflächen dargestellt. Im Süden ist das Gebiet als Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser ausgewiesen.

Durch die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Sandstraße“ wird das Plangebiet zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans 41B. Dieser setzt die Baumberger Chaussee als Öffentliche Verkehrsfläche fest. Er trifft für die durch den Geltungsbereich überlagerten Flächen keine Festsetzungen.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan 49B in seiner 2. Änderung „Knipprather Busch“ an. Dieser setzt verschiedene Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer abweichenden Bauweise fest. Die Sandstraße ist in diesem Bebauungsplan als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich in der Hochwassergefahrenkarte NRW HQextrem aufgeführt als Gebiet mit Wassertiefen von bis zu 1 m.

(Stand August 2022, Blatt B080, Gebiet 2_Rhein_A00, einzusehen unter <https://www.flussgebiete.nrw.de>)

4. Planungskonzept

Das Plangebiet besitzt eine gute verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsnetz. Über den Kreisverkehr Baumberger Chaussee / Sandstraße ist es über die Baumberger Chaussee und die Berghausener Straße an die Bundesautobahn A59 angeschlossen. Im näheren Umfeld (nördlich des Plangebietes) befinden sich bereits vollständig vermarktete Gewerbeflächen.

Um Synergien zwischen den Gewerbegebieten nutzen zu können, ausreichend Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen gegeben ist sowie sich das Gebiet durch eine gute Lage auszeichnet, sieht die Planung, vor die bisherigen Grünflächen als gewerbliche Baufläche darzustellen. Die Erschließung des Gebiets wird mithilfe einer neuen Straße von Norden über die Sandstraße erfolgen, um welche sich verschiedene Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Größen anordnen.

5. Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 2 in Verbindung mit § 5 BauGB durchgeführt (Vollverfahren). Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren.

Die in Erarbeitung befindlichen Gutachten werden aktualisiert und um weitere notwendige Gutachten wie beispielsweise ein Schallgutachten nach Bedarf im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die Planung informiert. Zudem erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Ergänzend findet eine frühzeitige landesplanerische Abstimmung gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW mit der Bezirksregierung statt. Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung werden in den Entwurf für die Änderung des FNP eingearbeitet und dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr zum Beschluss der öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Nach der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten landesplanerischen Abstimmung mit der Regionalplanung werden die Anregungen abgewogen und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Anschließend wird im Rat der Stadt Monheim am Rhein der Feststellungsbeschluss gefasst. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monheim am Rhein wird anschließend der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt. Nach erfolgter Bekanntmachung der Genehmigung erhält die Änderung des Flächennutzungsplanes Rechtskraft.

Anlagen

01 Geltungsbereich

02 Luftbild

03 59. Änderung FNP Vorentwurf