

Bebauungsplan 72B "Gewerbegebiet Sandstraße"

1. Aufstellungsbeschluss

2. Beschluss 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 des Bebauungsplan 72B „Gewerbegebiet Sandstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf dem dort befindlichen Deponiekörper. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 72B „Gewerbegebiet Sandstraße“ ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügtem Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Auf Grundlage des vorgestellten Planungsentwurfes wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 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 des Bebauungsplans 72B „Gewerbegebiet Sandstraße“ 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 derzeit auf dem Deponiekörper befindlichen Nutzungen (Tennisanlage, Hundeschule) sollen auf geeignete umliegende Flächen verlegt werden. Für die Tennisanlage ist eine Neuplanung auf dem Gelände Am Kielsgraben vorgesehen. Mit der Eigentümerin der Hundeschule befindet sich die Verwaltung bereits in Gesprächen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein wird im Parallelverfahren mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage X/0216) geändert.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Monheim am Rhein im Südosten des Stadtteils 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 01 beigefügten Geltungsbereich zu entnehmen, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Er trifft unter der Festsetzung D 1.2-17 das Entwicklungsziel zur Anreicherung der vorhandenen zu einer vielfältigeren Tier- und Pflanzenwelt einschließlich des notwendigen Lebensraumes.

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.

Der Bebauungsplan 72B „Gewerbegebiet Sandstraße“ lässt sich daher nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln. Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Sandstraße“ wird dieser im Parallelverfahren geändert.

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 an die Baumberger Chaussee angrenzenden Bereiche des vorliegenden Bebauungsplan 72B „Gewerbegebiet Sandstraße“ 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. Konzept

Im Zuge der Kaufverhandlungen über die hier beschriebene Fläche wurden bereits vorab erste Gutachten und Studien erstellt, die nun für das Bebauungsplanverfahren herangezogen werden können.

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 weiterführend an die Bundesautobahn A59 angeschlossen.

Geeignet sind die Flächen für Betriebe mit höheren Immissionswerten, da der notwendige Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen (bspw. Wohnen) gewahrt ist. Da das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Knipprather Busch vollständig entwickelt ist, lässt sich die dortige Entwicklung auf den nun neu entstehenden Flächen fortsetzen.

Die Planung sieht vor, die bisherigen, durch eine Tennisanlage und eine Hundeschule genutzten Flächen, einer gewerblichen Entwicklung zuzuführen. Die Erschließung des Gebiets wird von Norden über die Sandstraße erfolgen. Mithilfe einer neuen Straße mit Wendehammer wird die Fläche in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird zusätzlich über eine Stichstraße von der neuen Haupteerschließung angebunden. Innerhalb des Gebietes sind in ersten Überlegungen variable Gewerbeflächen mit potentiellen Größen von 1.000 - 4.000 m² möglich. Diese lassen sich je nach Anforderung der späteren Betriebe zusammenlegen oder weiter aufteilen.

Den aktuellen Bedarfen folgend, werden vermehrt kleinere Flächenzuschnitte benötigt. Dies wird bei der Wirtschaftsförderung vor allem von lokalen Unternehmen angefragt. Mehr Grundstücke bedeutet überdies auch die Ansiedlung von mehr Unternehmen. Kleinere Gebäudestrukturen fördern zudem die gestalterischen Qualitäten.

5. Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 2 BauGB durchgeführt (Vollverfahren). Der Begründung wird ein Umweltbericht beigelegt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

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. Die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen werden gleichzeitig über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Nach Abwägung und Einarbeitung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wird die Planung dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtentwicklung und Verkehr zum Beschluss der Öffentlichen Auslegung vorgelegt. Anschließend erfolgt diese für die Dauer eines Monats. Der Bebauungsplan 72B „Gewerbegebiet Sandstraße“ wird dem Rat der Stadt Monheim am Rhein zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Abschließend wird der Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht. Hierdurch erhält er seine Rechtskraft.

Anlagen

- 01 Geltungsbereich
- 02 Luftbild
- 03 Entwurfsskizze
- 04 ASP-Stufe-I