

Bebauungsplan 74B "Eschenweg"

1. Aufstellungsbeschluss
2. Verfahren nach § 13a BauGB
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Verantwortliche/r: Pientak, Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	09.05.2022	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	19.05.2022	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 74B „Eschenweg“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung neuen Wohnraumes im Zuge der Nachverdichtung. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 74B „Eschenweg“ ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 74B „Eschenweg“ 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 Stadt Monheim am Rhein ist mit ihren strategischen Zielen als „Stadt für alle“ und als „Hauptstadt für Kinder“ ein sehr gefragter Wohnstandort. Die Einwohnerentwicklung der Rheinschiene zwischen Köln und Düsseldorf ist in den nächsten Jahren weiterhin stark positiv. Der Nachfragedruck nach neuem Wohnraum ist in Monheim am Rhein entsprechend hoch. Anknüpfend an die Gesamtentwicklungen im Stadtgebiet werden verstärkt Nachverdichtungen und Innenentwicklungen in den Fokus genommen.

Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklungsfläche handelt es sich um eine im Ortsteil Baumberg gelegenen Fläche, die sich durch die ideale Lage zu nahe gelegenen Naherholungsflächen wie dem Greisbachsee und Freizeit- und Sportstätten und der vorhandenen Infrastruktur in der Umgebung auszeichnet.

Mit Aufgabe des Fisch- und Delikatessenhandels ist die Nutzung des Grundstückes brach gefallen und es wurde verkauft. Der Vorhabenträger und künftige Grundstückseigentümer möchte diese Flächen vollkommen wohnbaulich und nach heutigen Maßstäben nachhaltig

nutzen. So wird kostensparendes Bauen befördert, da Infrastrukturen zu großen Teilen vorhanden sind und Erschließungen grundsätzlich einfach herzustellen sind.

Für das Plangebiet existiert derzeit der Bebauungsplan 25B(b). Da die geplante Bebauung planungsrechtlich hier nicht abbildbar ist, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig. Das Plangebiet wird im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung und im räumlich-funktionalen Zusammenhang des bestehenden Wohngebietes einer qualitativen und nachfrageorientierten Wohnnutzung zugeführt.

Ziel ist es durch die geplante Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhausbau sowie Geschosswohnungsbau insbesondere in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen weiter Vorsorge zu treffen. Durch die geplante Fortführung der umgebenden wohnbaulichen Nutzung soll der Wohncharakter des Quartiers gesichert und weiterentwickelt werden. Die angestrebte Dichte und bessere Ausnutzung des Grundstücks entspricht der Zielsetzung der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Monheim am Rhein.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht zudem die Möglichkeit, entscheidende städtebauliche und architektonische Details verbindlich auf Ebene eines Bebauungsplans zu regeln. Dafür wird zusätzlich zum Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag mit dem Investor geschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 74B „Eschenweg“ verfolgt daher das Ziel die Grundlage für neuen Wohnraum planungsrechtlich zu schaffen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Baumberg der Stadt Monheim am Rhein. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 5.300 m².

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Baumberg, Flur 5 die Flurstücke 117, 434, 483 (teilweise), 1095 (teilweise), 1096, 1978 (teilweise) und 1979 (teilweise) und lässt sich folgendermaßen abgrenzen:

- im Norden durch die rückwertigen Grundstücksflächen Am Sportplatz Nr. 14, 16, 18 und 18a und der Straßenverkehrsfläche Am Sportplatz,
- im Osten durch die rückwertigen Grundstücksflächen Am Sportplatz 20 und 20 a, dem angrenzenden Grundstück der Sandstraße 77 und der privaten Grundstücksfläche der Sandstraße 59,
- im Süden durch die Straßenverkehrsflächen der Sandstraße,
- im Westen durch die Grundstücksflächen der Sandstraße Nr. 55, der Spielplatzflächen des Hasenspielfeldes Ulmenweg, der westlich des Plangebiets angrenzenden Garagenanlagen einschließlich Erschließungsstich und den rückwertigen Grundstücken des Ulmenweg Nr. 1, 3 und 5.

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) stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich des Plangebiets ist ein Richtfunkstrahl mit Bauhöhenbeschränkung von 112 m ü. N.N. nachrichtlich dargestellt. Im Bereich der Sandstraße ist eine Wasserleitung (Abwasser) nachrichtlich dargestellt. Der Bebauungsplan 74B „Eschenweg“ lässt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln.

Bebauungspläne

Bebauungsplans 25B(b)

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans 25B(b). Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 fest. Nur ein kleiner Bereich östlich der Planstraße ist als Reines Wohngebiet (WR), aber den gleichen Nutzungsmaßen (GRZ 0,4 und GFZ 0,8) festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Es gilt die offene Bauweise sowie als zulässige Dachform sowohl das Sattel- als auch das Flachdach. Mittels Baugrenzen sind Baufenster als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Für die neu zu überplanende Fläche ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt - wenngleich die Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Zuordnung der Wohneinheiten festgesetzt ist.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird abzwiegend von der Straße Am Sportplatz eine Verkehrsfläche - dem zukünftigen Eschenweg - mit einer Zufahrtsbreite von 7,5 m und davon abzwiegend eine weitere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg (Breite 3,0 m) festgesetzt. Im Bereich dieser Verkehrsfläche werden zudem Bereiche mit der besonderen Zweckbestimmung Parken sowie anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Bebauungsplan 2B 1. Änderung

Nördlich an das neue Plangebiet grenzt der Bebauungsplan 2B 1. Änderung mit den Gebietsfestsetzungen Reines und Allgemeines Wohngebiet an. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen so festgesetzt, dass entlang der Straße Am Sportplatz eingeschossige Wohngebäude und daran nördlich anschließend eine Zeilenstruktur bestehend aus Reihenhäuser mit zwingend 2 Vollgeschossen gestattet sind. Das zulässige Nutzungsmaß in den Baugebieten variiert bei der GRZ zwischen 0,3 und 0,4 und bei der GFZ zwischen 0,7, 0,9 und 1,0. Zusätzlich zur Dachform des Satteldaches werden weitere gestalterische Festsetzungen bezüglich der Außenanlagen, Garagen und Einfriedungen getroffen. Die Straße am Sportplatz ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

Bebauungsplan 36B 3. Änderung

Für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich entlang der Sandstraße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 36B 3. Änderung. Festgesetzt ist hier ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ höchstens 0,4 und einer GFZ höchstens 0,8. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen mit einem Satteldach. Die Sandstraße ist als Verkehrsfläche mit Grüngestaltung sowie mit öffentlichen Parkflächen und anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

4. Konzept

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf wird das Ziel verfolgt, eine optimale Ausnutzung des zwischen der Straße Am Sportplatz und der Sandstraße gelegenen Gebietes zu verwirklichen. Damit wird bereits erschlossene Flächen auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden effizient genutzt und behutsam nachverdichtet. Auf diese Weise wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Insgesamt wird die Bebauungsdichte innerhalb des Quartiers zwar erhöht, um dem bestehenden Wohnungsdruck entgegenzuwirken, jedoch berücksichtigt das Planvorhaben die örtlichen Dichtewerte.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor. Das Quartier wird von der Straße Am Sportplatz erschlossen. Von dort führt eine Planstraße in das neue Wohngebiet auf einen zentralen Quartiersplatz, um den sich die neuen Wohngebäude gruppieren. Die konzipierten Mehrfamilienhäuser werden in zwei- und dreigeschossiger Bauweise mit zum Teil einem Staffelgeschoss errichtet. Die vorgesehenen Staffelgeschosse ermöglichen durch deren Zurückspringen der Hauswand gegenüber des darunterliegenden Geschosses die Ausbildung von Dachterrassen. Die geplante Bebauung sieht Flachdächer vor, deren maximale Gebäudehöhe sich in das Höhenniveau der benachbarten Bebauung einfügt. Über den zentral gelegenen Quartiersplatz werden die sich östlich anschließenden Doppel- und Reihenhäuser erschlossen. Der Entwurf

sieht hier eine zweigeschossige Bebauung mit zum Teil einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor, um sich in die zwei- bis dreigeschossige Reihenhausbauung westlich der Sportstätte und zweigeschossige Bebauung im Bereich des Ulmenweges harmonisch einzufügen. Das Gebiet wird außerdem von Süden von der Sandstraße und auch von Westen vom Ulmenweg über private Wohnwege zugänglich sein. Der ruhende Verkehr wird im Bereich des Geschosswohnungsbaus über Tiefgaragen und für die geplanten Doppel- und Reihenhäuser über Garagen sowie oberirdische Stellplätze organisiert. Besucherstellplätze werden entlang der Haupteinfahrt angeordnet. Mit der Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes werden mehrere Bäume vom Vorhaben betroffen sein. Unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung von Monheim werden diese durch Ersatzpflanzungen und entsprechend der Vorgaben der Satzung ersetzt. Im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser sind in den rückwärtigen Bereichen private Vorgärten vorgesehen, die gegenüber den gemeinschaftlich genutzten Freibereichen durch Heckenstrukturen abgegrenzt werden. Auch die Freiflächen in den rückwärtigen Bereich der Geschosswohnungsbauten werden durch Heckenstrukturen abgegrenzt. Nach innen eröffnet sich ein öffentlicher Quartiersplatz. Insgesamt stellt der städtebauliche Entwurf eine kompakte und städtebaulich dichte Bebauungsstruktur dar, um die hohe Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnen in der Stadt Monheim am Rhein decken zu können und gleichzeitig ein breit gefächertes Angebot an verschiedenen Grundrissen und Haustypen mit privaten Vorgärten zu schaffen. Der Entwurf greift dabei die im Bestand vorhandene Varianz der Geschossigkeit und die prägende und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachform des Flachdaches auf und fügt sich somit harmonisch in die Dachlandschaft ein. Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden insbesondere Familien mit Kindern als Zielgruppe angesprochen, da sich in der Umgebung optimale Voraussetzungen hinsichtlich des Angebots an Kitas, Schulen etc. sowie weiteren Läden des kurz- und mittelfristigen Bedarfs befinden. Dadurch kann dem Leitbild nach kurzen Wegen entsprochen werden.

5. Verfahren

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 5.300 m². Somit liegt die im Plan noch zu ermittelnde zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb 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 vorhabenbezogenen 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, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darf auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung wird in diesem Planverfahren aber dennoch nicht verzichtet, um der Öffentlichkeit wie im Regelverfahren zweifach die Möglichkeit der Beteiligung und Information zu geben. Die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen werden gleichzeitig über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Notwendige Gutachten werden nach Bedarf im Laufe des Verfahrens beauftragt.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan 74B „Eschenweg“ wird nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen dem Rat der Stadt Monheim am Rhein zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Abschließend wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht. Hierdurch erhält er seine Rechtskraft.

6. Durchführungsvertrag

Zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Monheim am Rhein und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der dem Rat der Stadt Monheim am Rhein zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur Zustimmung vorgelegt wird. Vorhabenträger ist die Meide GmbH aus Hilden. Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, innerhalb welchen Zeitraumes der Vorhabenträger das Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen fertigzustellen hat. Ebenso verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Kosten für die Planung des Vorhabens sowie die Erschließungskosten zu tragen. Der Vorhabenträger bindet sich, die Maßnahmen so umzusetzen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Weitere wesentliche Inhalte zur Gestaltung der Baukörper und Außenanlagen werden im Bauleitplanverfahren ergänzt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Monheim am Rhein keine Kosten.

Anlagen

- 01 Geltungsbereich
- 02 Luftbild
- 03 städtebaulicher Entwurf
- 04 Ansichten
- 05 Durchführungsvertrag