

Bebauungsplan 74B "Eschenweg"

1. Behandlung der Anregungen

2. Satzungsbeschluss

3. Zustimmung Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Pientak, Dr. Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	19.02.2024	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	29.02.2024	Vorberatung
Rat	20.03.2024	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Anregungen aus den öffentlichen Beteiligungen der Planung werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Anlagen zur Vorlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan 74B „Eschenweg“ wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt.
3. Dem Durchführungsvertrag wird zugestimmt.

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. Daher ist es notwendig, dass neue wohnbaulich zu nutzende Flächen durch die Stadt zur Verfügung gestellt werden. 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, zu Freizeit- und Sportstätten und zu 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. Das Plangebiet wird somit im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung und im räumlich-funktionalen Zusammenhang eines 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 das Ziel die Grundlage für neuen Wohnraum planungsrechtlich zu schaffen.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Baumberg, Flur 5 die Flurstücke 117, 434, 481, 1096, 2484, 2485, 2487, 2489, 2490 und lässt sich folgendermaßen abgrenzen:

- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen Am Sportplatz Nr. 14, 16, 18 und 18a und der Straßenverkehrsfläche Am Sportplatz,
- im Osten durch den Sportplatz, dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 2491) 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 Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 7.000 m².

Die Abgrenzung ist dem in Anlage 01 beigefügten Geltungsbereich zu entnehmen, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist.

3. Planungs- und Beschlusshistorie

Verfahrensablauf	Datum	Vorlagen-
-------------------------	--------------	------------------

		Nr.
Aufstellungsbeschluss	19.05.2022	X/0609
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	19.05.2022	X/0609
Bürgeranhörung	11.08.2022	
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.06. – 29.07.2022	
Beschluss der öffentlichen Auslegung	26.01.2023	X/0730
Öffentliche Auslegung	19.07. – 21.08.2023	
Beschluss der erneuten eingeschränkten Veröffentlichung		X/1145
Erneute eingeschränkte Veröffentlichung	04.12. – 18.12.2023	
Beratung des Satzungsbeschlusses	20.3.2024	

4. Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

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

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 abweigend von der Straße Am Sportplatz eine Verkehrsfläche – dem zukünftigen Eschenweg - mit einer Zufahrtsbreite von 7,5 m und davon abweigend 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.

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 Reihenhäusern 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.

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.

5. 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 grundsätzlich 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, der zukünftige Eschenweg, in das neue Wohngebiet auf einen zentralen Platzbereich, 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 und Satteldächer vor, deren maximale Gebäudehöhe sich in das Höhenniveau der benachbarten Bebauung einfügt. Über den Eschenweg und den zentral gelegenen Platzbereich werden die sich östlich anschließenden zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser erschlossen. Das Gebiet wird außerdem von Süden von der Sandstraße über einen öffentlichen Fuß- und Radweg und von Westen vom Ulmenweg über einen privaten Wohnweg zugänglich sein. Der ruhende Verkehr wird für die Mehrfamilienhäuser und das Reihenhaus über Tiefgaragen und für das geplante Doppelhaus über Garagen sowie oberirdische Stellplätze organisiert. 11 Besucherstellplätze werden an der Haupteinfahrt angeordnet. Insgesamt sind

ca. 53 PKW- Stellplätze und ca. 94 Radstellplätze in zwei Tiefgaragen, 2 Garagen am Doppelhaus sowie ca. 32 oberirdische Radstellplätze vor den Hauseingängen aller Häuser geplant. Unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Monheim am Rhein werden die abgängigen Bäume 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 Platzbereich. Insgesamt stellt der städtebauliche Entwurf eine kompakte und städtebaulich dichte Bebauungsstruktur dar, um die hohe Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnen in der Stadt Monheim am Rhein decken zu können und schafft gleichzeitig ein breit gefächertes Angebot an verschiedenen Grundrissen und Haustypen mit privaten Vorgärten. Das Konzept greift dabei die im Bestand vorhandene Varianz der Geschossigkeit und die prägende, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachform des Flachdaches auf, so dass es sich harmonisch in die Dachlandschaft einfügt. 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 und es entsteht ein offenes und in seiner Nutzung flexibles zukunftsorientiertes Wohnquartier.

6. Verfahren

Am 19.05.2022 beschloss der Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Stadt Monheim am Rhein die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 74B „Eschenweg“. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. 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.

Obwohl im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden kann, wurde sie durchgeführt um eine qualitative Planung zu gewährleisten und die Öffentlichkeit frühzeitig zu informieren.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 11.08.2022 im Rahmen eines Bürgerschaftsabends statt.

Seitens der Bürgerschaft wurden die geplanten Höhen der Mehrfamilienhäuser thematisiert, die sie sich nicht in die vorhandene größtenteils zweieinhalb geschossige Umgebung einfügen würden. Bedenken wurden auch hinsichtlich der geplanten Dichte geäußert und dass deswegen viele große Bäume gefällt werden müssen.

Daraufhin wurde ausgeführt, dass die Stadt Monheim am Rhein sich wegen des enormen Wohnraumbedarfes zum Ziel gesetzt hat ein möglichst großes Wohnangebot zu schaffen und dafür alle Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Um nachzuweisen, dass die bestehenden Gebäude keine wesentlichen Nachteile durch die neuen Häuser zu erwarten haben, wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Weiterhin wurde dargelegt, dass um flächensparend zu bauen und verantwortungsvoll mit der Ressource Boden umzugehen, möglichst der Innenbereich nachverdichtet werden muss.

Aus der Bürgerschaft kam die Frage auf wieviel Stellplätze und wo sie geplant sind. Hierauf wurde an dem Abend ausgeführt, dass oberirdisch 11 Stellplätze für Besucherinnen und Besucher angelegt werden und in zwei getrennten Tiefgaragen unter den geplanten Mehrfamilienhäusern die satzungsgemäß notwendigen PkW - und Fahrradstellplätze untergebracht werden.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum zwischen dem 27.06.2022 bis 29.07.2022 statt. In dieser Zeit wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die wesentlichen Inhalte sind im Folgenden kurz zusammengefasst dargestellt:

Auf Anregung des Kreises Mettmann erfolgte der Hinweis zur ortsnahen Niederschlagsversickerung um den Abfluss des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers zu verzögern und zu reduzieren und somit das Kanalnetz nicht zu überlasten. Weiterhin wird auf Anregung des Kreises die mit Altlasten belastete Fläche in der Planzeichnung kenntlich gemacht und in der Begründung erläutert. Ferner wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf einschlägige Schutzgüter, die durch die Planung auftreten können, vorgetragen, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Von den Leitungs- und Versorgungsträgern werden verschiedene Hinweise zur Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung sowie zur Trassenplanung des Plangebietes vorgebracht.

Auf Anregung der Naturschutzverbände wird die Pflanzliste um Bienen- und Vogelnährgehölze ergänzt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde in der Sitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr am 26.01.2023 gefasst und am 11.07.2023 im Amtsblatt der Stadt Monheim am Rhein bekanntgegeben. Die förmliche Beteiligung fand in der Zeit vom 19.07.2023 bis 21.08.2023 statt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, sowie seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zur Planung vorgetragen.

Anschließend an die Beteiligung wurde die Planung dahingehend geändert, dass zur genauen Bestimmtheit der geplanten Höhenlage weitere Höhenfestsetzungen aufgenommen wurden. Aufgrund der bestehenden Vorgaben der BauO NRW entfällt die Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen. Des Weiteren werden die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung klarstellend angepasst, die in dem Artenschutzgutachten empfohlenen Maßnahmen in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen, die Pflanzqualitäten aktualisiert und eine Ergänzung zur Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel aufgenommen. Klarstellend erfolgen redaktionelle Ergänzungen in der Schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf die Quelle der herangezogenen Verkehrszahlen und der Zuordnung der Baugebiete sowie entsprechende redaktionelle Anpassungen in der Begründung.

Der Bebauungsplanentwurf wird nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert. Es erfolgt eine eingeschränkte, erneute Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Betroffenen Stellen sind aber über die Änderungen zu Informieren und erneut um Stellungnahme gebeten worden.

Am 7.7.2023 ist die BauGB-Novelle zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren in Kraft getreten, wonach das digitale Beteiligungsverfahren als Regelverfahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Beteiligung der Behörden eingeführt wurden. Auf Grundlage § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird das weitere Planverfahren nach den Vorschriften der BauGB-Digitalisierungsnovelle durchgeführt und somit eine erneute, eingeschränkte Veröffentlichung beschlossen.

Erneute eingeschränkte Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute eingeschränkte Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 04.12.2023 bis 18.12.2023 statt. Im Rahmen der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen von dem betroffenen Beteiligten eingeholt. Änderungen an der Planung haben sich durch die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung nicht ergeben. Redaktionell wurde klarstellend erläutert, dass mithilfe geeigneter Maßnahmen die Grundstücksentwässerung sichergestellt werden kann und die Festsetzungen des Bebauungsplans (wie bspw. die Höhenlage des Geländes) nicht nur der sachdienlichen Entwässerung dient, sondern dadurch auch die Errichtung der im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 geplante Grenzgarage ermöglicht werden kann, ohne Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke zu werfen.

7. Weiteres Verfahren

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Monheim am Rhein, wird der Bebauungsplan im Amtsblatt der Stadt Monheim am Rhein öffentlich bekannt gemacht und erhält hierdurch seine Rechtskraft.

Der Durchführungsvertrag wird nach Zustimmung des Rates abschließend durch den Bürgermeister unterschrieben und gilt damit als verbindlich.

Anlagen

- 01 Geltungsbereich
- 02a Bebauungsplan redaktionelle Änderungen
- 02b Bebauungsplan
- 03a Textliche Festsetzungen redaktionelle Änderungen
- 03b Textliche Festsetzungen
- 04a Begründung redaktionelle Änderungen
- 04b Begründung
- 05 Stellungnahmen frühzeitige Trägerbeteiligung
- 06 Abwägung frühzeitige Trägerbeteiligung
- 07 Stellungnahme Öffentliche Auslegung Öffentlichkeit
- 08 Abwägung Öffentliche Auslegung Öffentlichkeit
- 09 Stellungnahmen Öffentliche Auslegung Trägerbeteiligung
- 10 Abwägung Öffentliche Auslegung Trägerbeteiligung
- 11 Stellungnahme erneute eingeschränkte Veröffentlichung
- 12 Abwägung erneute eingeschränkte Veröffentlichung
- 13 Protokoll Bürgerschaftsabend
- 14 Artenschutzprüfung
- 15 Schalltechnische Untersuchung
- 16 Verschattungsstudie
- 17 Städteb. Vertrag