

Bauleitplanung "Wohnen am Greisbachsee"

1. Variantenentscheidung zur Parallelbeauftragung

"Wohnen am Greisbachsee"

2. Aufstellungsbeschluss 65. Änderung des Flächennutzungsplans

"Wohnen am Greisbachsee"

3. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 81B

"Wohnen am Greisbachsee"

4. Beschluss frühzeitige Beteiligung

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Pientak, Dr. Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	26.08.2024	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	05.09.2024	Vorberatung
Rat	26.09.2024	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Der Empfehlung der Wertungskommission wird gefolgt und der Entwurf vom Büro ASTOC wird für die weitere städtebauliche Planung zugrunde gelegt.
2. Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen am Greisbachsee“ der Stadt Monheim am Rhein wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung auf einem bislang gewerblich genutzten Grundstück. Der räumliche Geltungsbereich der 65. Änderung des FNP ergibt sich aus dem als Anlage 8 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 81B „Wohnen am Greisbachsee“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung östlich des Greisbachsees. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 81B ergibt sich aus dem als Anlage 9 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Begründung**1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Stadt Monheim am Rhein besteht seit einigen Jahren ein anhaltender Druck auf dem Wohnungsmarkt. Die Flächenreserven für den Wohnungsbau sind weitgehend erschöpft. In den vergangenen Jahren ist durch die positive wirtschaftliche Entwicklung und den Ausbau der sozialen Infrastruktur ein deutlicher Wanderungsdruck auf die Stadt zu spüren. Die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum für junge Familien kann kaum befriedigt werden.

Bei dem Entwicklungsgebiet am östlichen Ufer des Greisbachsees im Baumberger Süden handelt es sich um ein heute untergenutztes Gewerbegrundstück. Mit der Entwicklung dieses neuen Wohngebietes wird eine Chance zur Umstrukturierung und Wohnraumschaffung wahrgenommen. Es ist eine der letzten großen Entwicklungsflächen im Stadtgebiet von Monheim am Rhein, auf der unter den besonderen Rahmenbedingungen, wie der direkten Lage am See und der guten Anbindung, ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden wird.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monheim am Rhein ist das Plangebiet noch als Gewerbefläche dargestellt, weshalb ein Parallelverfahren angestrebt wird.

Südlich der Sandstraße soll in landschaftlich und städtebaulich attraktivem Umfeld und verkehrsgünstiger Lage das Wohnraumangebot um bis zu 300 neue Wohneinheiten insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung ausgeweitet werden. Es wird ein belebtes Quartier mit viel Aufenthaltsqualität und kurzen Wegen vorgesehen, das zugleich durch die Nähe zur Natur geprägt wird.

Ein vorab des Bauleitplanverfahrens durch die Verwaltung durchgeführtes Parallelverfahren mit drei externen Planungsbüros diente dazu, einen geeigneten städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet zu finden. Aus dem zwischen September 2023 und Juli 2024 durchgeführten Parallelverfahren ist ein Entwurf hervorgegangen, der dem Rat der Stadt Monheim am Rhein als Grundlage für die anstehende Bauleitplanung zur Beschlussfassung empfohlen wird.

Das Baurecht für das östlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet wurde bereits geschaffen. Das Grundstück für die Wohnraumentwicklung wurde bereits durch die Stadt Monheim am Rhein erworben.

Ziel des Bauleitplanverfahrens „Wohnen am Greisbachsee“ ist es nun, auf Grundlage des bevorzugten städtebaulichen Konzeptes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung direkt am Greisbachsee zu schaffen und so neue Wohnraumangebote für die örtliche Bevölkerung zu ermöglichen.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 65. Flächennutzungsplanänderung „Wohnen am Greisbachsee“ liegt im Ortsteil Baumberg und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 5,7 ha. Es lässt sich durch

- die Grundstücke Birkenweg 32, 34 sowie Sandstraße 79, 81 und 83 im Norden,
- das Gewerbegebiet zwischen Sandstraße und Baumberger Chaussee im Osten,
- die nördlich der Straße am Kielsgraben gelegene Ausgleichsfläche im Süden,
- das Grundstück Sandstraße 108 sowie das Ufer des Greisbachsees im Westen

abgrenzen.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 09) zu entnehmen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 81B „Wohnen am Greisbachsee“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 4,7 ha. Es lässt sich durch

- die Sandstraße im Norden,
- das Gewerbegebiet zwischen Sandstraße und Baumberger Chaussee im Osten,
- durch die nördlich der Straße am Kielsgraben gelegene Ausgleichsfläche im Süden,
- durch das Grundstück Sandstraße 108 sowie das Ufer des Greisbachsees im Westen abgrenzen.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Geltungsbereich (Anlage 10) zu entnehmen.

3. Durchführung der Parallelbeauftragung

Im Rahmen der Parallelbeauftragung „Wohnen am Greisbachsee“ wurde ein geeigneter Entwurf für eine Wohnbauentwicklung angrenzend an das östliche Seeufer gesucht. Den Teilnehmern wurde die Planungsaufgabe in der Auslobung (Anlage 01) näher beschrieben. Ziel ist es, die bisher gewerblich genutzte Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und dafür einen qualitativ hochwertigen städtebaulichen Entwurf zu finden, der dem Rat für die weitere Bauleitplanung vorgeschlagen wird.

In der ersten Bearbeitungsphase haben die drei teilnehmenden Büros ihre Konzeptideen für eine bauliche Entwicklung des Quartiers erarbeitet. Diese wurden in einem Bürgerworkshop am 02.11.2023 zum ersten Mal der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Rahmen des Workshops hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Anregungen und Ideen mit in die weitere Planung einzubringen. In der zweiten Bearbeitungsphase haben die Planungsbüros ihre Entwürfe weiterentwickelt und final ausgearbeitet. Die Abgabe der Pläne erfolgte am 01.02.2024. In einer abschließenden Bürgeranhörung am 17.07.2024 wurden die Entwürfe der drei Planungsbüros der interessierten Bürgerschaft im Bürgerhaus Baumberg öffentlich vorgestellt.

In der Bewertungskommission am 18.07.2024 unter dem externen Vorsitz von Hr. Prof. Turkali, Vertretern der politischen Fraktionen, Vertretern der Verwaltung sowie der Monheimer Wohnen wurden die Entwürfe begutachtet und bewertet. Das Gremium spricht sich einstimmig und ohne Enthaltung für den Entwurf von ASTOC aus, der dem Rat der Stadt als Grundlage für die weitergehende städtebauliche Planung empfohlen wird.

4. Die Entwürfe und die Beurteilung durch die Bewertungskommission (nach alphabetischer Reihenfolge)

Entwurf 1: ASTOC

Die Arbeit entwickelt ihre Qualitäten zunächst in der Behandlung der öffentlichen Freiraumbereiche, in dem zu allen vier Seiten des Grundstücks auf die unterschiedlichen Anforderungen subtil und angemessen reagiert wird. Besonders herauszustellen ist der zentrale Anger, der einen schönen, identitätsstiftenden Auftakt in das Quartier bildet. In dem Beitrag werden die Besonderheiten der Situation sehr gut herausgearbeitet. Damit wird eine sehr gute Grundlage für die Realisierung eines attraktiven Quartiers gelegt, das identitätsstiftend wirkt und die vielfältigen Bedürfnisse an modernes Wohnen in der Gemeinschaft auf überzeugende Weise erfüllen kann.

Entwurf 2: HJPplan+

Grundlegend für den Entwurf ist die Terrassierung des Geländes hin zum See. Durch diese Maßnahme, sollen möglichst viele Bewohner einen direkten Blick zum See erhalten. Der städtebauliche Entwurf setzt sehr stark auf den Blick- und Raumbezug zum Seeufer hin. Diese schöne Idee stellt sich insbesondere auf den Blickbezug nicht in allen Situationen ein. Durch die Sackgassenerschließung fehlt dem Quartier ein besonderer Auftakt, die Gebäudetypologie ist derzeit zu gleichwertig geraten. Der Beitrag zeigt eine sehr präzise und detaillierte Ausarbeitung.

Entwurf 3: URBANLUST

Besonderheiten des Entwurfes sind der Erhalt des Grünraums im Umfeld des Walls entlang des Greisbachsees und ein zentraler Gebäudekomplex, der im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss die Stellplätze aufnimmt. Die Arbeit sieht große Grünbereiche vor. Die Gebäude sind jeweils um fünf Innenhöfe gruppiert, die im Erdgeschoss teils überbaut sind. Insgesamt würdigt das Gremium die sehr präzise Ausarbeitung des Beitrags, dessen Anmutung zu städtisch geraten ist. Die Typologie der dargestellten, solitär anmutenden Gebäude konterkariert deren Anordnung. Gewürdigt wird einerseits die Idee des erhaltenen Walls, andererseits wird in Frage gestellt, ob die geplante Anlage der Besonderheit der Situation gerecht wird.

Abstimmung

Die Bewertungskommission spricht sich einstimmig für den überarbeiteten Entwurf vom Büro ASTOC aus. Die Bewertungskommission empfiehlt, diese Arbeit als Grundlage für die weiteren Planungen zu beschließen.

5. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Der an das Plangebiet angrenzende Greisbachsee wird als Oberflächengewässer festgelegt und mit Darstellungen eines Regionalen Grünzugs sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung überlagert.

Hochwasserschutz/Starkregen

Das Plangebiet liegt in keinem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Allerdings sind gemäß der Hochwassergefahrenkarte NRW bei einem Hochwasserereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit Wassertiefen von bis zu 2,0 m zu erwarten.

Die Starkregengefahrenkarte zeigt für den überwiegenden Teil des Plangebiets Einstauhöhen im Falle extremer Starkregenereignisse von bis zu 1,0 m. Darüberhinausgehende Einstauhöhen von bis zu 4,0 m betreffen lediglich das dafür vorgesehene Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die östliche Uferzone angrenzend an die Wasserfläche des Greisbachsees wird als Grünfläche dargestellt. Der südliche Uferbereich ist zudem als Fläche für Wald dargestellt. Diese Bereiche werden ebenso als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Des Weiteren sind am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes Schallschutzeinrichtungen dargestellt, welche für den Betrieb des ehemaligen Dachsteinwerks notwendig waren. Im Flächennutzungsplan ist außerdem eine Altlastenverdachtsfläche (6262/1 Mo) dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Hierfür wird die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren eingeleitet.

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 81B „Wohnen am Greisbachsee“ befindet sich im Norden ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 36B 3. Änderung „Sandstraße“. Dieser setzt im überlagerten Bereich die Schallschutzmaßnahmen für das ehemalige Dachsteinwerk fest. Für das übrige Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

Außerhalb des Plangebietes setzt der Bebauungsplan 36B 3. Änderung „Sandstraße“ überwiegend öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Reine und Allgemeine Wohngebiet fest. Im Osten grenzt der Bebauungsplan 80B „Altes Dachsteinwerk“ an, welcher Gewerbegebiete mit einem großflächigen Baufenster und einer GRZ von 0,8 festsetzt. Planungsrechtlich sind Gebäudehöhen bis maximal 60 m über NHN und ein zur Baumberger Chaussee hin ansteigendes Lärmimmissionsaufkommen möglich. Im Süden grenzt der Bebauungsplan 121M „Kielsgraben“ an das Plangebiet, der Grünflächen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen festlegt.

6. Konzept

Mit der 65. Flächennutzungsplanänderung „Wohnen am Greisbachsee“ wird das Vorhaben vorbereitet, die heute gewerblich genutzte Fläche für eine Wohnentwicklung zu nutzen. Außerdem wird die im FNP dargestellte Gewerbefläche im Süden, im Bereich der Biotopentwicklungsfläche, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan 121M „Am Kielsgraben“ angepasst und als Grünfläche dargestellt.

Durch den Bebauungsplan wird das ehemals im Besitz der Firma BMI (früher Braas) befindliche und heute untergenutzte Grundstück im Osten des Greisbachsees für eine Wohnbauentwicklung planungsrechtlich gesichert. Es werden mehrgeschossige Wohngebäude einhergehend mit zum Teil gewerblichen Erdgeschosszonen vorgesehen.

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan wird sowohl das Wohnen im Umfeld des Sees als auch die Ansiedelung von nicht störenden gewerbliche Einheiten gesteuert, die zu einer weiteren Belebung des Quartiers beitragen. Dazu wird der Bebauungsplan ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen zum östlich liegenden Gewerbe planungsrechtlich definieren, um für gute Wohnverhältnisse im Plangebiet Sorge zu tragen.

Das Plangebiet wird von Norden über die Sandstraße erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen angeordnet, um den öffentlichen Raum weitestgehend von Fahrzeugen freizuhalten. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum See wird sich im Plangebiet niederschlagen, in dem auch hier ein Bezug zur Natur, in Form großzügiger Grünflächen, hergestellt wird. Der Städtebau selbst wird einen Bezug zum See bilden und an der Kante des Sees prägnanter gestaltet.

Das Quartier wird ebenfalls Maßnahmen zur Klimaanpassung beinhalten, wie die Begrünung von Flachdächern, ein geeignetes Regenwassermanagement sowie umfassende Bepflanzung zur Vermeidung von Hitzeinseln. Die derzeit nahezu vollständig versiegelte Lagerfläche wird damit stark aufgewertet.

7. Verfahren

Nach erfolgter Beschlussfassung wird aufbauend auf dem Entwurf von ASTOC die Bauleitplanung durchgeführt werden.

Die Planverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans werden gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (Parallelverfahren). Den Begründungen wird je ein Umweltbericht beigelegt. Die Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Hierfür wird zu einem Bürgerschaftsabend geladen. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen werden gem. § 4 1 BauGB ebenfalls frühzeitig über die Planung informiert. Darüber hinaus wird von der möglichen Beratung durch die Bezirksregierung Düsseldorf gem. § 34 LPlG NRW Gebrauch gemacht, die Vereinbarkeit mit bestehenden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zu prüfen. Nach Abwägung und Einarbeitung der eingegangenen Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen werden die Planungen dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr zum Beschluss der Veröffentlichung vorgelegt. Nach Bekanntmachung erfolgt diese für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tage.

Die 65. Änderung des FNP sowie der Bebauungsplan 81B „Wohnen am Greisbachsee“ werden nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen dem Rat der

Stadt Monheim am Rhein zum Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss vorgelegt. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss der Bezirksregierung Düsseldorf zwecks Genehmigung vorgelegt. Gem. § 6 Abs. 4 BauGB ist binnen eines Monats über die Genehmigung zu entscheiden. Abschließend werden die Genehmigung und der Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht. Hierdurch erhalten sie ihre Rechtskraft.

Anlagen

- 01 Auslobung
- 02a ASTOC Planwerke
- 02b ASTOC Erläuterungsbericht
- 03a HJP+ Planwerke
- 03b HJP+ Erläuterungsbericht
- 04a Urbanlust Planwerke
- 04b Urbanlust Erläuterungsbericht
- 05 Dokumentation
- 06 Protokoll abschließender Bürgerschaftsabend
- 07 Protokoll Bürgerworkshop
- 08 Protokoll Bewertungskommission
- 09 Geltungsbereich 65. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnen am Greisbachsee"
- 10 Geltungsbereich Bebauungsplan 81B "Wohnen am Greisbachsee"