

Bebauungsplan 73B "Hasholzer Grund Süd"

1. Aufhebung der Variantenentscheidung IX/2375 vom 16.12.2020

2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses in die Teilgebiete 73B(a) "Hasholzer Grund Süd" und 73B(b) "Wolfhagener Straße"

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	11.11.2024	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	21.11.2024	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Variantenentscheidung über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung vom 16.12.2020 wird aufgehoben.
2. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 73B „Hasholzer Grund Süd“ vom 28.11.2019 wird beschlossen. Der bisher unter der Nr. 73B „Hasholzer Grund Süd“ verfahrensmäßig betriebene Bebauungsplan wird geteilt und in die Bebauungspläne 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“ und Bebauungsplan 73B(b) „Wolfhagener Straße“ überführt. Die räumliche Abgrenzung der Bebauungspläne ergeben sich aus den Anlagen 1 (beide Plangebiete) sowie Anlage 2 und 3 (Plangebiete separiert) welche Bestandteile dieses Beschlusses werden.

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 sowie die Nachfrage nach Plätzen in Kindertageseinrichtungen kann kaum befriedigt werden. Bei den Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand von Baumberg handelt es sich um eine der letzten Entwicklungsflächen im Stadtgebiet Monheim am Rheins.

Bereits mit der 54. Änderung des Regionalplanes (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf wurde die Ortsrandlage im Baumberger Osten als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, um auf Ebene der Bauleitplanung die Siedlungsflächenentwicklung in

Monheim am Rhein optimieren zu können. Im Jahre 2008 wurde ein Gutachterverfahren für die Ortsrandlage durchgeführt und schließlich 2016/2017 ein Rahmenkonzept für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Flächen erarbeitet. Dieses sieht die abschnittsweise Umsetzung der Gesamtfläche in vier Baufeldern vor.

Für die Entwicklung des ersten Baufeldes wurden im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monheim am Rhein auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und schließlich mit dem Bebauungsplan 63B „Am Waldbeerenberg“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnraumentwicklung geschaffen. Das Planungsrecht für das zweite Baufeld wurde durch den Bebauungsplan 71B „Hasholzer Grund“ im Jahr 2018 geschaffen. Beide Baufelder sind bereits realisiert und bezogen.

Mit dem bislang durchgeführten Verfahren des Bebauungsplans 73B „Hasholzer Grund Süd“ wurde die Umsetzung des Rahmenkonzeptes fortgeführt, um der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage in der Stadt Monheim am Rhein, insbesondere im Stadtteil Baumberg, Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan sollte ursprünglich die Bauabschnitte drei und vier entlang der Europaallee planungsrechtlich ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 73B „Hasholzer Grund Süd“ wurde am 28.11.2019 im Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr beschlossen.

Durch Änderung der Eigentumsverhältnisse und Grundstücksteilungen im betreffenden Gebiet kann das städtebauliche Konzept, welches über beide Bauabschnitte verlief und mit Ratsbeschluss vom 16.12.2020 verifiziert wurde, nicht weiterverfolgt werden. Mit der nun angestrebten Beschlussfassung soll das Plangebiet in die Teilbereiche 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“ und 73B(b) „Wolfhagener Straße“ aufgeteilt werden. Durch die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses können beide Teilbereiche auf Grundlage des bestehenden Verfahren separiert voneinander fortgeführt werden.

Ziel der Änderung des Aufstellungsbeschlusses und der Fortführung des Planverfahrens in zwei Plänen ist es nun, auf Grundlage der neuen Eigentumsverhältnisse und der einhergehenden notwendigen Anpassung der städtebaulichen Konzeption, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung und einen Kita-Standort zu schaffen. Mit der angestrebten zeitnahen Realisierung des vierten Bauabschnittes werden die dringend notwendigen Wohnraumangebote für die örtliche Bevölkerung ermöglicht. Die grundsätzlichen Zielsetzungen und Maßgaben (Klimaanpassung, städtebauliche Qualität, etc.) des ursprünglichen Verfahrens, werden auch in den weiteren Verfahren berücksichtigt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund Süd“ liegt im Nordosten des Stadtteils Baumberg und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,2 ha. Es befindet sich in der Gemarkung Baumberg, in der Flur 3. Es lässt sich durch:

- einen Wirtschaftsweg, landwirtschaftliche Flächen und einen landwirtschaftlichen Betrieb im Nordosten,
- landwirtschaftliche Flächen zwischen dem Wirtschaftsweg und der Anschlussstelle Richrath im Südosten,
- die Wiener-Neustädter-Straße im Süden,
- die Wohnbebauung des Kufsteiner Weges, der Wolfhagener Straße, des Badgasteiner Weges und der Grazer Straße im Südwesten,
- und die Wohnbebauung des benachbarten Bebauungsplanes 71B im Nordwesten

begrenzen. Dieses Bebauungsplangebiet wird mit der nun angestrebten Beschlussfassung in die Teilbereiche (a) und (b) aufgeteilt.

Das Teilgebiet 73B(b) „Wolfhagener Straße“ weist eine Flächengröße von ca. 5,1 ha auf und wird begrenzt durch:

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Wolfhagener Straße im Osten
- Die Wohnbebauungen von Wolfhagener Straße und Grazer Straße im Süden
- Durch die Grenze der beiden Bauabschnitte III und IV in südlichen Verlängerung der Grenze des Neuverser Hofes im Westen
- Und dem Wirtschaftsweg sowie dem Neuverser Hof im Norden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“ werden alle übrigen Flächen des bisherigen Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund Süd“ einbezogen.

Der Geltungsbereich mit der Unterteilung in beide Teilbereiche 73B(a) und 73B(b) ist in Anlage 01, die einzelnen Geltungsbereiche sind in Anlage 02 und 03 der Vorlage ersichtlich und Bestandteil des Beschlusses.

3. Planungs- und Beschlusshistorie

Verfahrensschritt(e):	Datum	Vorlagen-Nr.
Aufstellungsbeschluss	28.11.2019	IX/ 2184
Beschluss frühzeitige Beteiligung	28.11.2019	IX/ 2184
Beschluss Einleitung einer Mehrfachbeauftragung	28.11.2019	IX/ 2184
Bürgeranhörung	06.10.2020	
Variantenentscheidung im Rat – Für den Entwurf von ASTOC in Zusammenarbeit mit Scape	16.12.2020	IX/2375
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange	10.08.2022 – 09.09.2022	
Beschluss öffentliche Auslegung	24.11.2022	X/0786
Öffentliche Auslegung	08.12.2022 – 12.01.2023	

4. Planungsrecht des Gesamtplans 73B

Regionalplan Düsseldorf

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) legt für den westlichen Bereich des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und für den östlichen Bereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich in Überlagerung mit den Freiraumfunktionen „Regionaler Grünzug“ fest.

Die wohnbauliche Entwicklung kann somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB aus der Regionalplanung entwickelt werden; die Ziele der Raumordnung sind berücksichtigt.

Landschaftsplan Kreis Mettmann

Grundsätzlich liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, es werden jedoch keine Festsetzungen für das Plangebiet getroffen. Ein Großteil des Plangebiets liegt im Entwicklungsraum D 1.2-8 „zwischen Baumberg und Wolfshagen“ mit dem Ziel Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und belebenden Elementen. Der Landschaftsplan gilt gemäß § 7 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz NRW nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Bei Verwirklichung des Flächennutzungsplanes durch einen Bebauungsplan tritt der Schutz des Landschaftsplanes zurück. Im südwestlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich zudem der Entwicklungsraum D 1.6-3 „Wolfshagener Straße“ mit dem Ziel temporärer Erhalt. Dieser besagt, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Flächen für Bebauung dargestellt sind und bis zu einer Realisierung der Bauleitplanung die derzeitigen Landschaftsstrukturen erhalten bleiben sollen.

Der Landschaftsplan gilt gemäß § 7 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz NRW nur für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen. Bei Verwirklichung des Flächennutzungsplanes durch einen Bebauungsplan tritt der Schutz des Landschaftsplanes zurück.

Am 27.09.2018 wurde durch den Kreisausschuss beschlossen, dass mit der Rechtskraft der 58. Flächennutzungsplanänderung „Hasholzer Grund“ der Stadt Monheim am Rhein mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans die widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten. Die betreffende Fläche ist entsprechend aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes zu entlassen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet stellt größtenteils Wohnbauflächen dar. Die Flächen im Osten, die nicht durch die Darstellung des Allgemeinen Siedlungsbereiches im Regionalplan gesichert sind, sind als Grünflächen dargestellt. Ebenso wird eine Grünfläche im Süden, längs der bestehenden Siedlungskante dargestellt.

Im südlichen Anschluss daran bildet das Österreich-Viertel eine große, zusammenhängende Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan 83B „Wolfhagener Straße“ kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für den südlichen Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 33B (a) in der 4. Änderung, welcher nördlich des Radstädter Weges und östlich der Begrenzer Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festsetzt. Im Bereich Grazer Weg, Linzer Weg und Wolfhagener Straße werden allgemeine und reine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 33b (a) treten nach Erhalt der Rechtskraft der vorliegenden Planung im betroffenen Teilbereich außer Kraft.

Nordwestlich sowie südöstlich des Plangebietes grenzt der sich noch in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 73B „Hasholzer Grund Süd“ an, der ergänzend zum Bebauungsplan 63B und dem Bebauungsplan 71B den dritten Bauabschnitt der wohnbaulichen Entwicklung der Ortsrandlage im Baumberger Osten planungsrechtlich vorbereitet.

5. Konzept

Durch die veränderten Besitzverhältnisse im Plangebiet des Bebauungsplanes 73B muss in der Folge auch die städtebauliche Konzeption angepasst werden, um eine Umsetzung der Wohnbauentwicklung zeitnah realisieren zu können. Beide Bauabschnitte sind nun gänzlich neu zu planen. Die Grundzüge des Rahmenplanes werden dabei weiterhin berücksichtigt. Es ist weiterhin geplant, die Bauabschnitt 3 und 4 entlang der Europaallee aufzuspannen, die diese mittelfristig erschließen wird. Auch die im damaligen Konzept beschriebenen „Grünen Finger“ werden innerhalb der Bauabschnitte in Form von groß angelegten Grünflächen realisiert. Die Lage und Größe der Grünflächen wird sich aus der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption ergeben. Auch die anvisierte Verlängerung der Europaallee in Richtung Südosten, mit Anschluss an die Wiener-Neustädter-Straße, wird weiterverfolgt. Der finale Anschluss der Europaallee an die Wiener-Neustädter-Straße befindet sich im Bebauungsplan 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“. Dieser wird voraussichtlich erst nach Abschluss des Umlegungsverfahrens final hergestellt werden können. Für den Bauabschnitt 73B(b) „Wolfhagener Straße“, also den 4. Bauabschnitt, wird die Erschließung daher temporär über die bestehende Wolfhagener Straße gesichert werden. So kann für diesen Planbereich, auch unabhängig des laufenden Umlegungsverfahrens, bereits vorgezogen eine wohnbauliche Entwicklung realisiert werden.

Die beiden nördlichen Baufelder 1 und 2 bestehen aus einer Struktur aus mehrheitlich Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern, die in Zeilen und Hofgruppen arrangiert sind und durch einzelne Geschosswohnungsbauten an den Quartierseingängen an der Europaallee ergänzt werden. Die Baufelder 3 (Bebauungsplan 73B(a)) und 4 (Bebauungsplan 73B(b)) schließen ebenfalls mittelfristig an die Europaallee an.

Das Baufeld 4 erstreckt sich von Südwesten nach Nordosten. Die Geschosswohnungsbauten werden an den Rändern des Plangebiets vor allem mit freiem Blick zur Landschaft platziert, um eine städtebauliche Kante und einen Abschluss des Areals auszuformen und gleichzeitig eine abschirmende Wirkung zur im Nordosten gelegenen nahen Autobahn sowie zum benachbarten Gehöft sicher zu stellen. Im Inneren des Plangebietes werden voraussichtlich Einfamilienhäuser z.B. in Form von Doppel- oder Reihenhäusern angeordnet. Der Bebauungsplan ermöglicht es, im Erdgeschoss kleinere Handels- und/oder Dienstleistungsangebote unterzubringen. Denkbar sind z.B. eine Bäckerei mit Café, ein Friseur, ein Kiosk mit Paketshop etc. Weiterhin wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 73B(b) „Wolfhagener Straße“ eine Kita realisiert, die dem gestiegenen Druck nach Plätzen in Kindertageseinrichtungen in dem Gebiet Rechnung trägt. Im Plangebiet werden Flachdächer z.B. bei den Geschosswohnungsbauten begrünt.

Mit den geplanten Doppel- und Reihenhäusern mit Gärten kann insbesondere den Raumbedürfnissen von Familien mit Kindern entsprochen werden. Die im Quartier vorgesehene Kita sorgt für Betreuungsplätze in unmittelbarer fußläufiger Nähe. In den Mehrfamilienhäusern lassen sich die unterschiedlichsten Wohnungstypen und -grundrisse realisieren, sodass hier einer Vielzahl an Wohnbedürfnissen entsprochen werden kann.

6. Verfahren

Mit der Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“ und 73B(b) „Wolfhagener Straße“ werden beide Teilgebiete in separaten Beschlussfassungen zur Rechtskraft gebracht. Die Planverfahren wird weiterhin im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden bereits durchgeführt. Auf Grundlage der nun veränderten Eigentumsverhältnisse und der deshalb notwendigerweise anzupassenden städtebaulichen Konzeption erfolgt die weitere Erarbeitung der beiden Bebauungspläne, welche dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr separat zum Beschluss der erneuten Veröffentlichung vorgelegt werden. Die erneute Veröffentlichung erfolgt dann je anschließend für die Dauer eines Monats.

Nach Abschluss der Veröffentlichung und Vorbereitung der Abwägung, wird der entsprechende Bebauungsplan dem Rat der Stadt Monheim am Rhein zur Beschlussfassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt. Nach erfolgreichem Beschluss erfolgt die Bekanntmachung im Amtsblatt, wodurch er seine Rechtskraft erhält.

Notwendige Gutachten werden im Laufe des Verfahrens erneut in Auftrag gegeben. Für die Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in je einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Anlagen

Geltungsbereich B-Plan 73B(a) & (b)

Geltungsbereich B-Plan 73B(a) Hasholzer Grund Süd

Geltungsbereich B-Plan 73B(b) Wolfhagener Straße