

Bebauungsplan 73B(b) "Wolfhagener Straße" **- Erneute Veröffentlichung**

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Verantwortliche/r: Pientak, Dr. Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	20.01.2025	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr	30.01.2025	Entscheidung

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplanentwurf 73B(b) „Wolfhagener Straße“ wird gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut veröffentlicht.

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Monheim am Rhein besteht seit 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 der Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand von Baumberg handelt es sich um eine der letzten Entwicklungsflächen im Stadtgebiet, mit der die Stadt neue Wohnangebote und eine neue Kindertagesstätte ermöglichen will.

Wie in der Vorlage X/1437 des Aufstellungsbeschlusses beschrieben, erfolgt die Bauleitplanung für die Bauabschnitte drei und vier entlang der Europaallee nun in zwei separaten Planverfahren. Mit der angestrebten zeitnahen Realisierung des vierten Bauabschnittes werden die dringend notwendigen Wohnraumangebote für die örtliche Bevölkerung ermöglicht. Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben in der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption erhalten.

Der vierte Bauabschnitt benötigt zur Sicherung der Erschließung eine temporäre Festsetzung in Verlängerung der bestehenden Wolfhagener Straße. Der noch fehlende Anschluss der Europaallee, welcher voraussichtlich erst mit Abschluss des laufenden Umlegungsverfahrens hergestellt werden kann, soll möglichst bis zum Bezug der neuen Wohneinheiten fertiggestellt werden. Sobald dies erfolgt ist, werden die das Plangebiet

betreffenden Verkehre planmäßig über die Europaallee abgewickelt und die Wofhagener Straße wieder abgebunden. Die Baustellenverkehre werden über andere öffentliche Flächen von Norden ins Gebiet geführt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens „Wofhagener Straße“ ist es, auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen und so neue Wohnraumangebote für die örtliche Bevölkerung zu ermöglichen.

Auf Grundlage der beigelegten Planunterlagen wird dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr der Beschluss zur erneuten Veröffentlichung empfohlen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 73B(b) „Wofhagener Straße“ weist eine Flächengröße von ca. 5,1 ha auf und wird begrenzt durch:

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Wofhagener Straße im Osten
- Die Wohnbebauungen von Wofhagener 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.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigelegten Geltungsbereich (Anlage 01) zu entnehmen.

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	
Aufhebung der Variantenentscheidung IX/2375 vom 16.12.2020	21.11.2024	X/1437
Anderung des Aufstellungsbeschlusses in die Teilgebiete 73B(a) "Hasholzer Grund Süd" und 73B(b) "Wofhagener Straße"	21.11.2024	X/1437

4. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan Düsseldorf

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) legt im wesentlichen Bereich des Plangebietes „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ fest. Für den südöstlichen Teilbereich legt der Regionalplan einen regionalen Grünzug fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Düsseldorf entwickeln.

Hochwasserschutz/Starkregen

Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Der südliche Teil des Plangebietes ist zudem gemäß der Hochwasserrisikokarte der Bezirksregierung Düsseldorf als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ausgewiesen. Das Risikogebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch die getroffenen Hinweise bzw. nachrichtlichen Übernahmen in der Planurkunde wurde auf das Starkregen- und Hochwasserrisiko hingewiesen.

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 Wolfhagen“ mit dem Ziel Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und belebenden Elementen. 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 Flächennutzungsplans und daraus entwickelter Bebauungspläne 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. Im Süden, längs der bestehenden Siedlungskante, wird eine Grünfläche dargestellt. Im Südwesten wird ebenfalls eine Grünfläche dargestellt, die auch die Wolfshagener Straße überdeckt.

Der Bebauungsplan 73B (b) „Wolfshagener Straße“ gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Bauleitplanverfahren führt thematisch die Wohnbauentwicklung der ersten beiden Bauabschnitte mit den jeweiligen Bebauungsplänen 63B 1. Änd. „Am Waldbeerenberg“ sowie 71B „Hahsolzer Grund“ fort.

Der Bebauungsplan 71B „Hasholzer Grund“ im Nordwesten setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit bis zu drei Vollgeschossen, eine GRZ von bis zu 0,5 und eine offene Bauweise fest.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan 33B(a) „Berghausener Straße/Benrather Straße“ mit seiner 9. Änderung an das Plangebiet. Dieser setzt u.a. Allgemeine und Reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 bis 0,6 sowie einer GFZ von bis zu 1,2 fest.

5. Konzept

Durch die veränderten Besitzverhältnisse im Plangebiet des Bebauungsplanes muss in der Folge auch die städtebauliche Konzeption angepasst werden, um eine abschnittsweise Umsetzung der Wohnbauentwicklung zeitnah realisieren zu können. Der neue städtebauliche Entwurf zum Plangebiet des Bebauungsplan 73B(b) Wolfshagener Straße berücksichtigt die Grundzüge des ursprünglichen Rahmenplanes weiterhin. Die Bebauung

wird von einer robusten Raumkante aus mehrgeschossigen Gebäuden im Norden und Westen eingefasst. Im Innern und hin zur Europaallee werden vorwiegend Einfamilienhäuser in Form von Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen. Im Südwesten ist eine Kindertagesstätte geplant. Der Bauabschnitt spannt sich entlang der Europaallee auf, die diesen mittelfristig erschließen wird. Der finale Anschluss der Europaallee an die Wiener-Neustädter-Straße befindet sich im Bebauungsplan 73B(a) „Hasholzer Grund Süd“. Der Anschluss der Europaallee 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. So kann für diesen Planbereich, auch unabhängig des laufenden Umlegungsverfahrens, bereits vorgezogen eine wohnbauliche Entwicklung realisiert werden. Im Nordosten des Plangebiet zwischen Bauabschnitt drei und vier ist ein „Grüner Finger“ als Grünverbindungen in Richtung der freien Landschaft geplant. Im Südwesten befindet sich zentral im Gebiet gelegen ein Quartiersplatz, der vor allem eine große Spielplatzfläche für Kinder bieten wird.

6. Verfahren und Abwägung

Das Planverfahren wird gemäß § 2 BauGB durchgeführt (Vollverfahren). Der Begründung ist ein Umweltbericht beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurden aus der Bürgerschaft verschiedene Anregungen gegeben. Diese sind den Anlagen 8, 9 und 10 der Vorlage nebst der Stellungnahme zu entnehmen. Entsprechendes gilt für die Eingaben der Träger öffentlicher Belange (vgl. Anlage 11).

7. Nächste Schritte

Der hier vorgestellte Planentwurf wird dem Ausschuss für Klimaschutz, Stadtplanung und Verkehr zum Beschluss der erneuten Veröffentlichung vorgelegt. Nach Beschlussfassung und Bekanntmachung erfolgt diese für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tage.

Der Bebauungsplan 73B(b) „Wolfhagener Straße“ wird nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen dem Rat der Stadt Monheim am Rhein zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Abschließend wird der Bebauungsplan im Amtsblatt bekannt gemacht. Hierdurch erhält er seine Rechtskraft.

Anlagen

- 01 Geltungsbereich
- 02 Städtebauliches Konzept
- 03 Bebauungsplanentwurf
- 04 textliche Festsetzungen
- 05 Ausschnitt Bebauungsplanentwurf DIN A3
- 06 Begründungsentwurf
- 07 Umweltbericht
- 08 Protokoll Bürgeranhörung
- 09 Stellungnahmen Veröffentlichung (Bürgerschaft)
- 10 Abwägungstabelle Veröffentlichung (Bürgerschaft)
- 11 Stellungnahmen Veröffentlichung (Trägerbeteiligung)
- 12 Abwägungstabelle Veröffentlichung (Trägerbeteiligung)
- 13 Stellungnahmen frühzeitige Trägerbeteiligung
- 14 Abwägungstabelle frühzeitige Trägerbeteiligung
- 15 Artenschutzprüfung
- 16 Ergänzende Stellungnahme zur Artenschutzprüfung

- 17 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- 18 Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung
- 19 Schalltechnische Untersuchung
- 20 Verkehrsuntersuchung
- 21 Gutachten über die Messung von niederfrequenten magnetischen und elektrischen Wechselfeldern
- 22 Ergänzung zum "Gutachten zu Messungen magnetischer und elektrischer Wechselfelder"
- 23 Geotechnischer Bericht