

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 179M "Wohnen am Wald"

1. Aufstellungsbeschluss

2. Beschluss frühzeitige Beteiligung

3. Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Bereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Verantwortliche/r: Pientak, Dr. Lisa

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	17.11.2025	Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz und Stadtplanung	27.11.2025	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 179M „Wohnen am Wald“ wird gemäß § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist es, ein nachhaltiges Wohngebiet auf der ehemaligen Tennisanlage zu entwickeln. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 179M „Wohnen am Wald“ ergibt sich aus dem als Anlage 01 beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Das Verfahren 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 BauGB wird beschlossen.

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Tennisclub Blau-Weiß Monheim e.V. ist gemeinsam mit den beiden anderen in Monheim am Rhein aktiven Tennisvereinen fusioniert und im Sommer 2025 auf das neue Sportzentrum am Kielsgraben gezogen. Durch die Verlagerung des Tennisclubs und die Einstellung des Spielbetriebes auf den Plätzen sowie im ehemaligen Vereinsheim entstanden so neue städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf dem städtischen Gelände. Dabei wird die bestehende „Tennishalle am Sandberg – Monheim“ für den Winterspielbetrieb erhalten.

Aus diesem Grund hat die Stadt Monheim am Rhein die Entwicklung des Geländes im Rahmen einer Konzeptvergabe beauftragt. Zwei der drei angefragten Investoren gaben je ein Konzept samt Kaufpreisangebot ab. Nach Prüfung und Vergleich der Konzepte wurde die

„Dornieden Gruppe“ als Sieger des Verfahrens ausgewählt. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Monheim am Rhein beschloss den Verkauf des Grundstücks im nicht öffentlichen Teil der Sitzung am 02.10.2025 (Vorlage X/1666).

Das Gewinnerkonzept (Anlage 03) dient als Grundkonzept für das nun anstehende Bauleitverfahren. Das konkrete Baurecht soll in diesem Verfahren unter Einbeziehung der Bürgerschaft, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie des Rates der Stadt Monheim am Rhein geschaffen werden. Vorgeschlagen wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um neben der Bebauungsplankonzeption in einem Städtebaulichen Vertrag weitere Regelungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festzuhalten. Ergänzend wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Vorhabenträger ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag über die Erschließungsarbeiten geschlossen.

Ziel des Bebauungsplans 179M „Wohnen am Wald“ ist es, ein qualitatives und nachhaltiges Wohngebiet in der Nähe des Knipprather Waldes zu entwickeln. Die Planung soll hochwertige und attraktive Aufenthaltsflächen für die Bewohnenden bieten und gleichzeitig eine verdichtete Bebauung im Sinne der Innenentwicklung ermöglichen. Der Umgang mit Lärmschutz, Klimaanpassung und -neutralität ist ein wesentlicher Bestandteil des nun folgenden Planungsauftrags.

Die strategischen Ziele als „Stadt für alle“ sowie einer Klimaneutralität bis 2035 gelten als wesentliche Inhalte, die bei der anstehenden Planung berücksichtigt werden. Dies soll durch die Schaffung von attraktivem, bezahlbarem und barrierearmem Wohnraum unter Berücksichtigung von Klimaanpassung und -neutralität sowie durch die Unterstützung einer guten Quartiersentwicklung geschehen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Monheim und umfasst eine Gesamtfläche von etwa 0,9 ha. Es lässt sich durch

- die Gebäude Rehwechsel 1–7 im Norden,
- die Straße Am Wald sowie die Gebäude Am Wald 28–48 im Osten,
- die Opladener Straße sowie die Tennishalle am Sandberg – Monheim (Gebäude Am Wald 50) im Süden und
- die Baumberger Chaussee im Westen

abgrenzen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke 5254 und 5255 (anteilig) der Flur 13 in der Gemarkung Monheim.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan (Anlage 01) zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

Hochwasserschutz/Starkregen

Das Plangebiet liegt nicht in einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Gebiete eines häufigen Hochwasserereignisses (HQ_{häufig}), eines mittleren Hochwasserereignisses (HQ₁₀₀) oder eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}).

Im Plangebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ wenige überschwemmte Bereiche ausgewiesen. In Monheim am Rhein liegen bei den 100-jährigen Wiederkehrintervallen die stündlichen Niederschlagsmengen zwischen 45 und 55 mm/h gemäß der Karte Niederschlagsmenge Wiederkehrintervall 100 Jahre (LANUV 2020). Ein extremer Starkregen wird mit einer Niederschlagshöhe von pauschal 90 mm in 60 Minuten mit konstanter Intensität (Blockregen) unabhängig von der regionalen Lage simuliert. Das Plangebiet ist teilweise bei seltenen und extremen Starkregenereignissen betroffen. In diesen Bereichen ist mit einer Wasserhöhe zwischen 0,1 und 0,3 m zu rechnen.

Landschaftsplan Kreis Mettmann

Das Plangebiet ist nicht Teil des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Monheim am Rhein stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Diese Darstellung diene der Unterbringung der Sportanlage. Umgeben ist die Grünfläche von Wohnbauflächen sowie der Darstellung einer überörtlichen Straßenverkehrsfläche für die Opladener Straße und die Baumberger Chaussee. Die Baumberger Chaussee ist mit Darstellungen zum Schallschutz ergänzt, um gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohnbauflächen sicherzustellen. Es finden sich ergänzende nachrichtliche Übernahmen zu Wasser- und Abwasserleitungen sowie zu Richtfunkstrahlen.

Im angestrebten beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht überwiegend kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Nur der südwestliche Randbereich zur Baumberger Chaussee und zur Opladener Straße ist im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans 41M Blatt 1 „Baumberger Chaussee“ enthalten, der der Planung der Baumberger Chaussee und der Opladener Straße dient.

Westlich des Plangebiets befinden sich die Bebauungspläne 3M 5. Änderung „Falkenstraße/Hasenstraße“ und 128M „Wachtelstraße“. Der Bebauungsplan 3M 5. Änderung setzt westlich der Baumberger Chaussee Reine Wohngebiete mit fünf bzw. acht zwingenden Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,1 bzw. 1,2 fest. Der Bebauungsplan 128M setzt westlich der Baumberger Chaussee Allgemeine Wohngebiete von Hausgruppen und Doppelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,9 fest.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan 126M „Menk-Gelände“, der südlich der Opladener Straße Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 festsetzt.

Östlich des Plangebiets, befindet sich der Bebauungsplan 91M „Westlich/Am Wald“, der Gewerbegebiete für die ansässigen Discounter festsetzt.

4. Konzept

Innerhalb des Plangebiets sind in der jetzigen Konzeption 23 Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Diese sollen insgesamt ca. 53 Wohneinheiten beherbergen.

Ein zentral ausgebildeter Quartiersspielplatz bildet das gemeinschaftliche Herz des neuen Wohngebiets. Die Flachdächer sollen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Klimaneutralität und nachhaltigen Energieversorgung des Quartiers. Ergänzend ist ein Nahwärmenetz durch den Vorhabenträger vorgesehen. Der entstehende Stellplatzbedarf wird vollständig innerhalb des Quartiers gedeckt.

Das hier vorgestellte Konzept ist das Grundgerüst, welches durch den Investor zur Kaufpreisfindung eingereicht wurde. Es ist im Rahmen der weiteren politischen Beratung sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung fortzuentwickeln und auszugestalten.

5. Verfahren

Durch die geplante Nachverdichtung einer bereits versiegelten Fläche ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 179M „Wohnen am Wald“ ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unterhalb von 20.000 m². Es werden beziehungsweise wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mitzuberücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b 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 für die Fälle des § 13 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a 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 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.

Im Rahmen des Verfahrens werden durch den Vorhabenträger Gutachten und Stellungnahmen zum Schallschutz, Artenschutz, zur Entwässerung sowie zur Erschließung eingebracht. Die Umweltbelange werden im Rahmen des Verfahrens überprüft und der Umgang damit wird in der Begründung zum Bebauungsplan niedergeschrieben.

Anlagen

01 Geltungsbereich

02 Luftbild

03 Städtebauliches Konzept