



Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

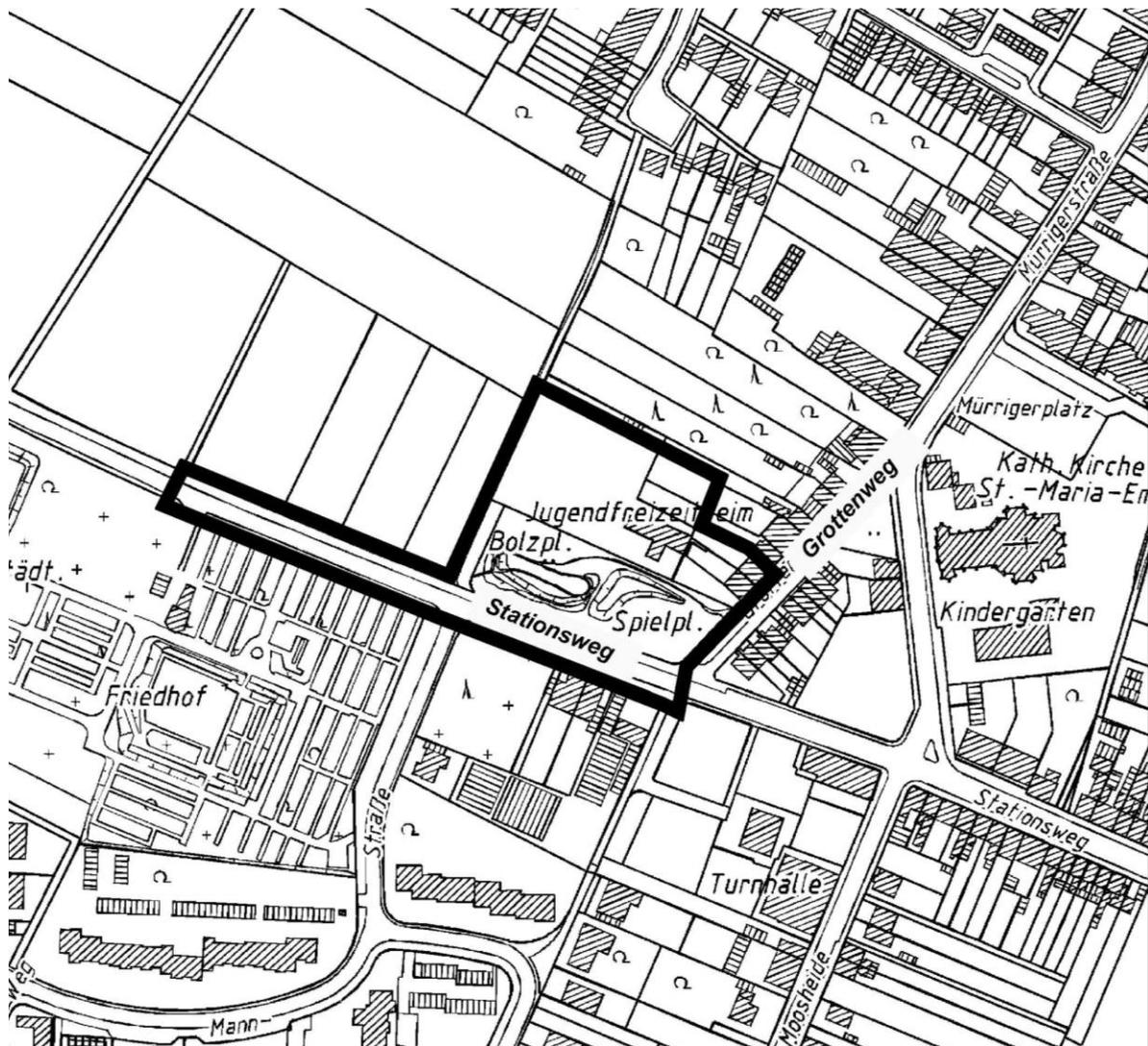
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 778/N

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Plangebiet:

Stadtbezirk Nord – Stadtteil Venn,
Gebiet westlich Grottenweg, nördlich Stationsweg



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Ziel der Planaufstellung	4
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	5
2	Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	6
2.1	Regionalplanung.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	6
2.4	Landschaftsplan.....	7
2.5	Grundwasserschutz	7
2.6	Denkmalschutz	7
2.7	Nahversorgungs- und Zentrenkonzept	7
3	Bestandssituation.....	7
3.1	Städtebauliche Struktur	7
3.2	Verkehr	8
3.3	Infrastrukturelle Versorgung	8
3.4	Immissionsschutz	9
3.5	Boden	10
3.5.1	Bodenbeschaffenheit	10
3.5.2	Altlasten	10
3.5.3	Kampfmittel.....	10
3.5.4	Bergbaulich bedingte Auswirkungen	11
4	Ziel und Zweck der Planung	11
5	Planinhalte und Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4	Begrenzung der Anzahl der Wohnungen.....	14
5.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	14
5.6	Verkehrliche Erschließung.....	15
5.7	Ver- und Entsorgung.....	16
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	18
5.9	Immissionsschutz	19
5.10	Örtliche Bauvorschriften	20

6	Umweltbelange	21
6.1	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz	21
6.3	Artenschutz	22
6.4	Schutzgut Boden / Altlasten	23
6.5	Schutzgut Wasser	23
6.6	Klima	23
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmäler	24
7	Flächenverteilung	24
8	Wirtschaftlichkeit	24
9	Bodenordnung	25
10	Gutachten	25
11	Städtebaulicher Vertrag	26
12	Planverfahren	26
12.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	26
12.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	27
12.3	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	30

1 Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 778/N liegt im Stadtbezirk Nord, im Ortsteil Venn. Es umfasst die Flurstücke Nr. 50, 51, 53, 54 (teilweise), 55 (teilweise), 64, 67, 212, 213 und 219 (teilweise) der Flur 59 in der Gemarkung Mönchengladbach-Land und Teile des Flurstücks 980 der Flur 17 in der Gemarkung Hardt-Neue. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 1,19 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Nördlich und nordöstlich angrenzend befinden sich Freiflächen, die überwiegend als private Hausgärten genutzt werden. Die südöstliche Plangebietsgrenze wird von der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Grottenweges gebildet. Südlich der mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Verkehrsfläche des Stationsweges grenzen der städtische Friedhof Venn sowie Wohnbauflächen an.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Das Umfeld der Kirche St. Maria Empfängnis im Stadtteil Venn befindet sich in einer Umbruchsituation. In den Jahren 1867 bis 1869 wurde hier die Kirche St. Maria Empfängnis auf einem Feld erbaut, um den umliegenden acht „Honschaften“ zu dienen. Aus diesem Grund befindet sich die Kirche nicht im historischen Zentrum des Ortsteils Venn, sondern in einem Übergangsbereich zwischen den Honschaften.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Gebäude in unmittelbarer Umgebung der Kirche errichtet. Hierzu gehören u.a. die Eckbebauung Stationsweg/Mürrigerstraße, zwei Wohngebäude am Stationsweg gegenüber dem Spielplatz und eine Geschäftsbebauung südlich des Stationsweges auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule. Aufgrund der Neubebauungen wachsen die Ortschaften Venn und Beltinghoven zunehmend zusammen und der Bereich des Kirchengumfeldes entwickelt sich immer stärker zu einem Stadtteilzentrum. Der Ortseingang hat sich durch die Neubebauung bereits nach Westen hin verschoben und beginnt östlich des Friedhofes, in etwa auf der Höhe des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Die Kirchengemeinde St. Maria Empfängnis ist Eigentümerin der Flurstücke 50, 51, 54 und 55 innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Grundstücke werden derzeit von der Gemeinde in Form eines Jugendheims und durch den am Grottenweg ansässigen Kindergarten genutzt. Des Weiteren befinden sich die Regenbogenschule (eingeschossiger Container) und ein Bolzplatz auf dem Grundstück. Der Bereich des Bolzplatzes wird derzeit von der Stadt gepachtet und als öffentlicher Bolzplatz genutzt. Auf den südlich angrenzenden Flurstücken 64 und 67 liegt ein öffentlicher Spielplatz, der im Eigentum der Stadt Mönchengladbach steht.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung bzw. neuen Funktion der Flächen rund um die Kirche als Stadtteilzentrum beabsichtigt die Kirchengemeinde, alle o. g. kirchlichen Nutzungen vom Grottenweg kurzfristig in das unmittelbare Kirchengumfeld zu verlagern. Darüber hinaus soll auch ein Teil der Kirche multifunktionell (um-) genutzt und der Sakralbereich der Kirche verkleinert werden. Ziel ist es, die sakrale Nutzung der Kirche auch zukünftig mittels des multifunktionalen Konzeptes sicherzustellen und den Bereich rund um die Kirche aufzuwerten, neu zu beleben und das neue Stadtteilzentrum zu stärken.

Durch die Aufgabe der kirchlichen Nutzungen am Grottenweg stehen die Flächen für eine Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung zur Verfügung. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Bereich der Eigenheime, ist u.a. im „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Mönchengladbach dargelegt. Mit dem Erlös, der aus der Entwicklung der Flächen hervor-

geht, können die geplanten baulichen und gestalterischen Maßnahmen auf dem Gelände der Kirche finanziert werden.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen aktuellen Entwicklungen in Venn und dem Bedarf an Eigenheimen erscheint der Standort am Grottenweg als ein für eine Wohnbebauung geeigneter Standort. Das Plangebiet liegt außerdem in einem Bereich, der vom Planungs- und Bauausschuss als Standort für die kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen (siehe Berichtsvorlage Nr. 2207/IX - Wohnungsbau im Stadtgebiet) festgelegt wurde. Die Wohnbauflächen sollen somit der Deckung des kurzfristigen Bedarfs insbesondere an familien- und altengerechten Wohnformen dienen.

Zur baulichen Arrondierung des Ortsrandes beabsichtigt auch die Stadt Mönchengladbach, den Entwicklungen im Bereich des Grottenweges Rechnung zu tragen und den am Ortsrand gelegenen Spielplatz an der Hauptverkehrsstraße Stationsweg zugunsten einer Wohnbebauung aufzugeben. Ziel der Stadt ist die Schaffung eines neuen, attraktiveren und größeren Spielplatzes an einem geeigneteren Standort im zentralen Einzugsbereich.

Eine Einbeziehung der Grundstücksflächen der im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Gärten war von einem Großteil der Eigentümer der betroffenen Flächen ausdrücklich nicht gewünscht.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten“ vom 21.12.2006 besteht seit Beginn des Jahres 2007 die Möglichkeit, gemäß § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchzuführen.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung von bereits genutzten Flächen des Innenbereichs mit einer Größe von weniger als 20.000 m². Die Verdichtung dient der Arrondierung des Ortsteils Venn. Die Gesamtgröße der Bauflächen wird ca. 6.700 m² betragen, so dass sichergestellt ist, dass die zulässige Grundfläche deutlich unterschritten wird. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), die einer Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3, S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Verfahren umfassend berücksichtigt und in die Planung eingestellt. Im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 wird von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen.

Die widersprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kapitel 2.2).

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Plangebiet im Siedlungsraum als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

2.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem FNP der Stadt Mönchengladbach vor der Berichtigung



Auszug aus dem FNP der Stadt Mönchengladbach nach der Berichtigung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der nördliche Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Jugendheim“ und „Kindergarten“ dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die in das Plangebiet einbezogenen Baugrundstücke sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit nicht aus den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes ableitbar.

Aufgrund der vorgesehenen Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann von einem vorherigen oder parallel zum Bebauungsplan durchzuführenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abgesehen werden, wenn die städtebauliche Ordnung innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Mönchengladbach nicht beeinträchtigt wird. Mit einer diesbezüglichen Beeinträchtigung ist nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen, da die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungsstrukturen geordnet weiterentwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Nach Berichtigung wird das gesamte Plangebiet im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit Schreiben vom 31.03.2016 erfolgte die landesplanerische Zustimmung der Bezirksplanungsbehörde gemäß § 34 LPlG.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 249. Der Bebauungsplan setzt den südöstlichen Bereich an der Ecke Stationsweg/Grottenweg als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Nördlich angrenzend ist am Grottenweg eine dreigeschossige Wohnbebauung festge-

setzt, die inzwischen umgesetzt wurde. Die Flächen der Kirchengemeinde und die westliche Hälfte des städtischen Grundstücks (Spielplatz) sind als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Jugendheim“ bzw. „Kindergarten“ festgesetzt. Durch die beabsichtigte endgültige Aufgabe der kirchlichen Nutzungen an dem Standort Grottenweg ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Plangebietes obsolet geworden.

Aus heutiger Sicht stellt sich die damals vorgesehene Bebauung somit als nicht mehr realistisch dar und macht eine Neuordnung dieses Bereiches erforderlich.

2.4 Landschaftsplan

Lediglich der im Westen des Geltungsbereiches verlaufende Feldweg liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach. Konkrete Festsetzungen für diesen Bereich liegen nicht vor. Darüber hinaus wird entlang des Stationsweges, ab Höhe der Einmündung des Feldweges bzw. der gegenüberliegenden Thomas-Mann-Straße in Richtung Westen, beiderseits der Straße die Anpflanzung von Baumreihen festgesetzt. Diese sollen u.a. der Gliederung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes und somit der Steigerung des Erlebniswertes der Landschaft dienen.

2.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Helenabrunn/Theeshütte. Die Regelungen der Schutzverordnung sind zu beachten.

2.6 Denkmalschutz

Es sind keine Denkmäler innerhalb des Plangebietes oder in der direkten Umgebung des Plangebietes verzeichnet.

Es liegt keine konkrete Befundlage für das Vorhandensein archäologischer Baudenkmäler vor.

2.7 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung des Nahversorgungszentrums Venn, das laut Nahversorgungs- und Zentrenkonzept im Bereich der Mürrigerstraße und des Stationsweges liegt. Hier befinden sich Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Situation innerhalb des Plangebietes

Derzeit wird der südliche Bereich des Plangebietes unmittelbar am Stationsweg als Spielplatzfläche genutzt. Der überwiegende Teilbereich des Spielplatzes im Westen war ursprünglich als Cross-Parcours für Mountain-Biker angelegt und wurde im Jahre 2005 zurückgebaut zu einer hügeligen mit Gras bewachsenen Frei- bzw. Spielfläche. In dem rd. 800 m² großen, südöstlichen Teilbereich an der Ecke Stationsweg/Grottenweg sind Spielgeräte angeordnet. Nördlich angrenzend befinden sich die Flächen der Kirchengemeinde, die überwiegend als Bolzplatz genutzt werden und auf denen sich zwei eingeschossige Baukörper mit Flachdach, das Jugendheim und die Regenbogenschule, befinden. Das Gelände der Kirche wird vom Grottenweg aus erschlossen. Hier befindet sich eine Einfahrt, die der Erschließung und Anlieferung des Jugendheimes dient.

Östlich an das Grundstück der Kirche angrenzend befinden sich Wohngebäude in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Orientierung zum Grottenweg. Weiterhin befindet sich hier ein Kindergarten. Ein Teil des Kindertenspielflaches wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft auf der Westseite ein unbefestigter (Ortsrand-) Weg, der den Stationsweg im Süden mit dem Eselsweg im Norden bzw. der dort gelegenen Wohnbebauung verbindet.

Im Süden des Plangebietes verläuft der Stationsweg, eine Hauptverkehrsstraße. Der Stationsweg wird auf der Höhe des Plangebietes durch eine Baumreihe und eine Reihe Stellplätze begleitet. Ein Radweg beginnt auf der Höhe der Einmündung des Ortsrandweges.

Situation außerhalb des Plangebietes

Auf der gegenüberliegenden Seite des Stationsweges südlich des Plangebietes wurde erst vor kurzer Zeit eine neue Wohnbebauung auf dem ehemaligen Gelände einer Gärtnerei errichtet. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss, in dem sich Geschosswohnungen befinden. Rückwärtig wurden Reihenhäuser angeordnet.

Der Grottenweg auf der Ostseite des Plangebietes ist durch eine beidseitige zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, die direkt an den Bürgersteig grenzt, geprägt. Der Grottenweg ist von der Mürrigerstraße aus befahrbar und als Sackgasse ausgebildet. Nur Fußgänger und Radfahrer können vom Grottenweg aus auf den Stationsweg gelangen.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich unterschiedlich genutzte Freiräume. Neben landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden die Flächen des städtischen Friedhofes und größere zusammenhängende Gehölzflächen den umgebenden Freiraum.

Nördlich angrenzend befinden sich die tiefen, zum Teil mit älterem Bäumen bestandenen Gartengrundstücke der Wohnbebauung Grottenweg.

3.2 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil Venn und damit auch das Plangebiet sind über zwei Buslinien (003 und 033) und eine Nachtbuslinie (NE 2) in einem dichten Taktverkehr gut an die Innenstadt von Mönchengladbach angeschlossen. Die Bushaltestelle „Venn Kirche“ befindet sich in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes, am Stationsweg.

Fußgänger

Das Stadtteilzentrum Venn liegt etwa 200 m vom Plangebiet entfernt und ist fußläufig gut erreichbar. Die angrenzenden Freiflächen und der entlang des Plangebietes verlaufende Ortsrandweg bieten Möglichkeiten der Naherholung.

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Grottenweg und die Mürrigerstraße bzw. den Stationsweg an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. In Verlängerung der Mürrigerstraße besteht im Süden in ca. 5 km Entfernung ein Anschluss an die BAB 61.

3.3 Infrastrukturelle Versorgung

In der direkten Umgebung des Plangebietes (Grottenweg und Mürrigerstraße) befinden sich zur Zeit zwei Kindergärten mit jeweils 60 Betreuungsplätzen für 2 bis 6-jährige Kinder in drei Gruppen. Beide Kitas befinden sich in der Trägerschaft der katholischen Kirchengemeinde Venn. Aus Sicht der Kindergartenbedarfsplanung besteht daher eine ausreichende Versorgungssituation. Die katholische Grundschule Venn befindet sich in ca. 500 m Entfernung östlich vom Plangebiet am Stationsweg/Höfgenweg und ist fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar.

Die Spielfläche im Plangebiet dient der Spielplatzversorgung von ganz Venn (nördlich des Stationsweges) und Beltinghoven (südlich des Stationsweges). Erhalten wird eine ca. 560 m² große Teilfläche des vorhandenen Spielplatzes, die neben dem bauordnungsrechtlichen Nachweis an Spielflächen auch Kleinkindern aus der näheren Umgebung als Spielbereich

dienen soll. Diese Fläche wird zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Eine Regelung, die eine Nutzung für die Allgemeinheit sicherstellt, wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, der vor Satzungsbeschluss mit dem Erschließungsträger abzuschließen ist. Als Ausgleich für den Wegfall des größten Teils des Spielplatzes ist darüber hinaus die Bereitstellung von Ersatzspielflächen erforderlich. Ein neuer Spielplatz, der insbesondere der Spielplatzversorgung von ganz Venn dienen wird, ist im Bereich der geplanten Grünachse zwischen der Kirche/Mürrigerplatz und dem in Planung befindlichen Wohngebiet Hamerweg/Stationsweg anzulegen. Dieser Spielplatz wird mit einer Größe von 4.000 bis 5.000 m² hergestellt. Darüber hinaus ist zur Sicherstellung der Spielplatzversorgung von Beltinghoven eine Aufwertung des Spielbereiches am Bolzplatz westlich der Stefan-Zweig-Straße vorgesehen. Zu den beiden vorgenannten Maßnahmen werden ebenfalls Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, der vor Satzungsbeschluss mit dem Erschließungsträger abzuschließen ist. Zum einem ist eine Ablöse zur Aufwertung des Spielbereiches in Beltinghoven erforderlich. Die Höhe der Ablösezahlung ergibt sich aus der Anzahl der derzeit geplanten maximalen Anzahl von 27 Wohneinheiten x 0,9 Kinder je Wohneinheit x 19 m² Spielflächenbedarf je Kind x den durchschnittlichen Ausbaukosten in Höhe von 66,50 € x einer Investitionskostensenkungspauschale von 0,5. Demnach beträgt der Ablösebetrag 15.351,52 €. Zum anderem verpflichtet sich die Stadt, einen Teil der Erlöse aus der Grundstücksvermarktung der städtischen Flächen im Plangebiet für die Herstellung der Ersatzspielfläche einzusetzen. Damit im gesamten Stadtgebiet von Venn zu jeder Zeit eine ausreichende Spielplatzversorgung sichergestellt werden kann, ist neben der dauerhaft zu erhaltenden ca. 560 m² großen Spielfläche eine weitere ca. 700 m² große Fläche des bisherigen Spielplatzes solange zu erhalten, bis die Ersatzspielfläche Inbetrieb genommen werden kann. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird ebenfalls über eine Regelung im o.g. städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Neben den sozialen Angeboten sind auch Infrastrukturangebote zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ort (ca. 200 m vom Plangebiet entfernt) vorhanden. Insgesamt ist die infrastrukturelle Versorgung somit als gut zu bezeichnen.

3.4 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm bereits im Bestand belastet. Die Belastung geht zum einen von der in knapp 300 m Entfernung westlich verlaufenden BAB 61 und zum anderen von dem Stationsweg und dem Grottenweg aus.

Das Lärmschutzgutachten¹ kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts zum Teil überschritten werden. Innerhalb des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung tagsüber zwischen 57 dB (A) und 66 dB (A) und nachts zwischen 50 dB (A) und 58 dB (A). Im Bebauungsplan werden deshalb entsprechende Maßnahmen zum Immissionsschutz (vgl. Kapitel 5.9) getroffen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen am Grottenweg, das durch die neue Wohnbebauung verursacht wird. Die zunehmende Verkehrsbelastung durch die neue Wohnbebauung wird durch die Aufgabe des Jugendheimes und den dadurch verursachten Verkehrsbewegungen teilweise kompensiert.

In einem ergänzenden Lärmgutachten² werden die Auswirkungen durch die Planung auf die Umgebung untersucht. Hierbei wurden die Lärmauswirkungen untersucht, die bei der größt-

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 778/N, Büro TAC vom 23.09.2016, Nr. TAC 2872-16-1

² Notwendige Ergänzung zu der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 778/N vom 20.07.2017, Nr. TAC 2872-17-3

möglichen Anzahl an Wohneinheiten in dem Plangebiet insbesondere am Grottenweg entstehen können (Worst Case Betrachtung). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das aufgrund der geringen Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten nur eine sehr geringe Steigerung der Immissionen [max. 0,7 dB (A) an einem Immissionsort] zu erwarten ist.

Luftqualität

Die Umgebung des Plangebietes ist in der Klimabewertungskarte 2006 als thermisch und lufthygienisch niedrig belasteter Siedlungsbereich ohne Einfluss auf benachbarte Räume und somit geringer Empfindlichkeit eingestuft. In der näheren Umgebung befinden sich keine geruchsemittierenden Betriebe, deren Emissionen zu einer immissionsschutzrechtlich relevanten Belastung im Plangebiet führen könnten.

3.5 Boden

3.5.1 Bodenbeschaffenheit

Aus dem hydrogeologischen Gutachten³ geht hervor, dass der Grundwasserstand derzeit bei rd. 10 m unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Der kf-Wert beträgt $3,9 \times 10E - 5$ (m/sek). Es wurden in allen Bereichen Auffüllungen bis im Mittel 0,90 m festgestellt. Teilweise wurden Fremdbestandteile in Form von Betonbruch und Asche/Schlacken festgestellt.

Unterhalb der Auffüllungen folgte bei allen Bohrungen ein schluffiger Fein- bis Mittelsand mit gelb-brauner Färbung bis 2,60 m unter Gelände. Bis ca. 1,00 m unter Gelände ist eine lockere Lagerung festzustellen.

3.5.2 Altlasten

Das Plangebiet wurde bisher als Grünfläche und Spielplatzfläche genutzt und war nur zu geringen Teilen bebaut. Altlasten sind innerhalb des Gebietes nicht bekannt.

3.5.3 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung wurde für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Plangebietes, mit Ausnahme des bereits bebauten Flurstückes Nr. 212, durchgeführt. Die Luftbilder liefern nur im äußersten südöstlichsten Teilbereich des Plangebietes, außerhalb von geplanten Wohnbauflächen, Hinweise auf eine militärische Anlage aus dem 2. Weltkrieg. Eine konkrete Gefahr kann dort nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bereich sind derzeit keine Erdarbeiten vorgesehen. Dort werden ausschließlich die vorhandene Grünfläche und die bestehende Trafostation planungsrechtlich gesichert. Eine Überprüfung der Verdachtsfläche ist dort jedoch vor potentiell möglichen Erdarbeiten erforderlich. Hierauf wird ausdrücklich im Bebauungsplan hingewiesen.

Darüber hinaus wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach das Vorhandensein von Kampfmitteln auch in anderen Bereichen des Plangebietes nicht grundsätzlich völlig ausgeschlossen werden kann. Im Falle von Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten wird daher dringend eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Durch diesen Hinweis soll gewährleistet werden, dass im Falle von Funden während der Bauarbeiten der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt wird und dass gesundheitliche Schäden verhindert werden.

³ Hydrogeologisches Gutachten vom 19.09.2016, Ingenieurgesellschaft Müller

3.5.4 Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Die Sumpfungsauswirkungen des Tagebaus Garzweiler II beschränken sich im Plangebiet auf Druckentlastungen in tiefen Schichten unterhalb der Braunkohlenflöze. Hierdurch ausgelöste Bodenbewegungen entlang tektonischer Verwerfungen konnten im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen werden, können jedoch für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Tagebausümpfung auf das für im Plangebiet wesentliche obere Grundwasserstockwerk traten im Planbereich bislang nicht auf, können jedoch ebenso nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Flöz Frimmersdorf erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 135 – 140 m unterhalb der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstockwerk trennende Reuver-Ton kann in einer Tiefe von 25 – 30 m auftreten (Übergangszone). Dies kann zu Einschränkungen der Endteufe bei der Errichtung von Geothermieanlagen führen. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Ziel und Zweck der Planung

Allgemeine Ziele

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und teilweise für Geschosswohnungsbau generiert werden. Untergeordnet sollen dabei andere Nutzungen, die sich in die Wohnnutzung einfügen, gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO möglich sein. Gleichzeitig soll durch die städtebauliche Ergänzung in diesem Bereich der Ortsteil Venn nach Westen hin baulich arrondiert und abgerundet werden.

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße erschlossen, die vom Grottenweg aus in das Plangebiet führt. Die neue Erschließungsstraße bildet im Zentrum des Plangebietes eine Platzsituation, um die sich die vorgesehenen Baukörper gruppieren. Hierbei ist vorgesehen, dass sich südlich der Erschließungsstraße eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau und nördlich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ergibt.

Auf dem städtischen Grundstück südlich der Erschließungsstraße wird entsprechend dieses Konzeptes eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einem Staffelgeschoss in einer aufgelockerten Bauweise konzipiert. Die zweigeschossige Wohnbebauung wird durch drei solitäre Gebäudekörper gebildet, die jeweils als Zweispänner vorgesehen sind. Somit wird Wohnraum für 5 Wohneinheiten je Gebäude und insgesamt 15 Wohneinheiten für die drei Mehrfamilienhäuser geschaffen. Die Gebäudekörper sind im Untergeschoss mit einer zusammenhängenden Tiefgarage konzipiert. Im nördlichen Bereich sind insgesamt 12 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilienhäusern oder als Doppelhäuser so geplant, dass sie sich zu der geplanten Platzsituation hin orientieren.

Der von den geplanten Gebäuden baulich gefasste neue „Quartiersplatz“ wird durch die Anpflanzung mit drei Solitärbäumen und den Verzicht auf die Errichtung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr mit einer hohen Aufenthaltsqualität zum Verweilen und Spielen einladen.

In der Verlängerung der Erschließungsstraße ist eine fußläufige Anbindung an den vorhandenen Ortsrandweg geplant. Der Ortsrandweg soll in seinem jetzigen Zustand erhalten und gesichert werden. Zusammen mit einer flankierenden Ortsrandeingrünung bildet er den Abschluss des Siedlungsraumes und den Übergang zur westlich anschließenden freien Landschaft.

Ein Teil des bestehenden Spielplatzes wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes in das Konzept integriert. Hier soll der Spielplatzbedarf der Kinder aus den neuen Mehrfamilienhäusern und der Kleinkinder aus der unmittelbaren Umgebung gedeckt werden. Der dort vor-

handene Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Die Bäume auf dem Spielplatz sind Teil der Baumreihe entlang des Stationsweges, die zur Gliederung und Belebung des Ortsbildes beiträgt und somit als prägendes städtebauliches Element ebenfalls langfristig erhalten wird.



Städtebauliches Konzept

5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sowie aufgrund der möglichen verträglichen Nutzungen und der durch die Planung verfolgten städtebaulichen Ziele wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld der hier vorgesehenen Ortsrandbebauung vereinbar sind. Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Mönchengladbach stehen ausreichende Flächen für die Ansiedlung der vorgenannten Betriebe zur Verfügung.

Der Gebietstyp Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt auch mit den vorgenannten Einschränkungen gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 sowie §§ 19 und 20 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wurde innerhalb des WA 1 und 2 mit zwei Vollgeschossen entsprechend der in der Umgebung (Grottenweg und Stationsweg) vorhandenen typischen Geschosshöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht wird und dennoch eine aufgelockerte Bauweise, die sich an den Proportionen der umliegenden Bebauungsstrukturen orientiert, gewährleistet wird. Durch die festgesetzte maximal zweigeschossige Bauweise in Kombination mit einer eingeschränkten Dachneigung (15-30°, im WA 2) bzw. der Festsetzung eines Flachdaches (im WA 1) ist ein Dachausbau begrenzt. So kann sichergestellt werden, dass sich die First- bzw. Gebäudehöhen der neuen Baukörper in die umgebende Baustruktur einfügen.

Innerhalb des WA 3 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und die maximale Zahl der Vollgeschosse (III) begrenzt. Diese Festsetzungen lehnen sich an den bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 249 an und dienen dem Bestandsschutz bzw. der Sicherung der bestehenden Gebäudetypologie.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung und gemäß den Zielen der Planung gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Sie wurden so festgesetzt, dass die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und gleichzeitig ein gewisser Spielraum bei der Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet sind.

Innerhalb des WA 1 werden die Baufenster so angelegt, dass entlang des Stationsweges drei solitäre Baukörper entstehen, die sich in ihrer Maßstäblichkeit in die Umgebung einfügen. Innerhalb des WA 2 wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Baufenster, in Verbindung mit der in Teilbereichen erfolgten Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, ist die Bauweise hinreichend bestimmt. Damit wird die gewünschte auf-

gelockerte und durchgrünte Baustruktur sichergestellt. Weitergehende Festsetzungen zur Bauweise sind nicht erforderlich.

Innerhalb des WA 3 wird dagegen eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bestandsbebauung bzw. den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Baustruktur.

Die Baufenster sind so angelegt, dass eine Vorgartenzone eingehalten wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einem entsprechenden Abstand parallel zu den Planstraßen ausgerichtet. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht mit 12 bis 14 m innerhalb des WA 2 den üblicherweise im Wohnungsbau auftretenden Bautiefen. Die Größe der festgesetzten Baufelder ermöglicht Bauwilligen einen angemessenen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude nach den individuellen Ansprüchen auf dem Grundstück. Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu erzielen, dürfen Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen sowie Balkone die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten. Diese Festsetzung wird getroffen, um den Bauwilligen einen ausreichenden Spielraum bei der künftigen Planung der Außenflächen einzuräumen. Die Festsetzung wird bewusst nur für offene Terrassen und ihre Überdachungen und nicht für Wintergärten getroffen, da diese häufig dem Wohnraum zugehörig sind bzw. zu Zwecken der Wohnraumerweiterung errichtet werden. Aufgrund der großzügig bemessenen Baufelder sind Wintergärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Innerhalb des WA 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Nutzung der dort geplanten Gebäude als Einfamilienhäuser und stellt ein verträgliches bzw. kalkulierbares Verkehrsaufkommen innerhalb des Wohngebietes sicher.

5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(Tief-) Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen innerhalb des WA 1 zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die Bereiche für Tiefgaragen auf das notwendige Maß zu begrenzen und gleichzeitig einen ausreichenden Spielraum für Tiefgaragen im Bereich der für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Baukörper zu ermöglichen.

Im WA 2 sind Stellplätze, Garagen und Carports ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die Vorgärten und die rückwärtigen Hausgärten von Garagen und Stellplätzen freizuhalten.

Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 2,30 m über Gelände und einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient dazu, einen ausreichenden Spielraum für die Errichtung von Gartenhäusern etc. zu schaffen. Die zulässigen Nebenanlagen werden in ihrer Größe begrenzt, um zu gewährleisten, dass Außenbereiche nicht unverhältnismäßig durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Innerhalb des WA 1 sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Standorten für Mülltonnenbehälter und Fahrradabstellanlagen unzulässig. Innerhalb des WA 2 sind in den Vorgärten Nebenanlagen generell unzulässig. Die beiden vorgenannten Festsetzungen dienen einer harmonischen Gestaltung der sichtbaren Freibereiche der Mehrfamilienhäuser sowie der gesamten Vorgartenzonen. Darüber hinaus kann so sichergestellt werden, dass innerhalb des WA 2 der erforderliche Wendebereich der Müllfahrzeuge (Überhangbereich) nicht durch Nebenanlagen in den Vorgärten eingeschränkt wird. Für Mülltonnen und Fahrradabstellanlagen bestehen innerhalb der Flächen des WA 2 ausreichend Abstellmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Die Prüfung verschiedener Erschließungsvarianten hat ergeben, dass aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht eine Erschließung vom Grottenweg aus am sinnvollsten ist. Entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird daher eine Erschließungsstraße vom Grottenweg aus als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche in das Plangebiet geführt. Die geplante Erschließungsfläche, die dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird, mündet in einem zentralen Platz. Von dem aus werden die vorgesehenen Baugrundstücke erschlossen. Der Platz wurde nach der Richtlinie zur Anlage von Straßen (RASt) so bemessen, dass Müllfahrzeuge ausreichend Raum zum Wenden haben und gleichzeitig die Möglichkeit zur Anpflanzung von Bäumen auf dem Platz besteht, um so die städtebaulich gewünschte hohe Aufenthaltsqualität zu erzielen.

Das vorliegende Erschließungskonzept wurde aufgrund einer Abwägung von zahlreichen vorliegenden Belangen und zur größtmöglichen Vermeidung von Konflikten entwickelt:

Verkehrstechnische Erwägungen:

Bei dem Stationsweg handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße. Die verkehrliche Situation an dieser Straße soll nicht durch weitere kurz hintereinander folgende Ein- und Ausfahrten verschärft werden. Aus verkehrstechnischen Erwägungen wäre eine Erschließung über den Stationsweg nur unmittelbar am Ortseingang, gegenüberliegend der Einmündung Thomas-Mann-Straße, ggf. möglich. Diese Variante erfordert allerdings den Ausbau eines Vollknotens. Um den Flächenanforderungen an einen Vollknoten gerecht zu werden, wäre der Ankauf privater Flächen erforderlich. Der Ausbau wäre darüber hinaus ohne Einschränkungen des ruhenden Verkehrs (Wegfall von Stellplätzen) und des Radverkehrs (Verschlechterung der Verkehrssicherheit des querenden Radverkehrs) nicht realisierbar. Die Stellplätze können nicht entfernt werden, da diese als Stellplätze für die Besucher des Friedhofes erforderlich sind. Aus diesem Grund soll das Plangebiet nicht über den Stationsweg, sondern über den Grottenweg erschlossen werden.

Der Grottenweg verfügt über einen relativ breiten Ausbaustandard, so dass der vorhandene Straßenraum derzeit durch geduldete Querparker genutzt wird. An dieser Situation soll sich in Zukunft nichts ändern. Eine Überprüfung der Wendebereiche für die Einfahrt zu dem neuen Wohngebiet hat ergeben, dass durch die Anbindung der Erschließungsstraße eine Einschränkung für den Grottenweg nicht gegeben ist.

Auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Grottenweges sind keine Einschränkungen zu erwarten. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist der Querschnitt des Grottenweges unter Berücksichtigung der Querparker vergleichbar mit dem Regelquerschnitt 2.7 (Bild 26 der RASt). Gemäß RASt ist dieser Querschnitt für 400 Kfz/h geeignet. Aus den Berechnungen zum ergänzenden Immissionsschutzgutachten des Immissionsgutachters TAC geht hervor, dass die Belastung des Grottenweges im Bestand bei etwa 180 Fahrten pro Tag liegt. Hierbei wurden die durch den Kindergarten ausgelösten Verkehre mit berücksichtigt. Weiterhin wurde ermittelt, wie hoch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das neue Wohngebiet ist. Demnach kommt es bei der Worst-Case-Betrachtung zu ca. 136 zusätzlichen Fahrten pro Tag. Die maximale Tagesbelastung des Grottenweges liegt demnach nach der Erstellung der neuen Wohnbebauung bei etwa 316 pro Tag. Die prognostizierte Verkehrsbelastung liegt somit sehr deutlich unter 400 Kfz/h. Dies bedeutet, dass der Grottenweg geeignet ist, die durch das geplante Wohngebiet entstehenden Mehrverkehre aufzunehmen. Die Berechnung der Fahrten zum Jugendheim wird in der Berechnung nicht berücksichtigt, da diese durch die Aufgabe der Nutzung des Jugendheimes zukünftig entfallen. Selbst bei deren Berücksichtigung würde die Leistungsfähigkeitsgrenze des Querschnittes bei weitem nicht erreicht.

Erwägungen des Lärmschutzes:

Durch den zusätzlichen Verkehr ist auch nicht mit einer unverträglichen Lärmbelastung der Bewohner der Gebäude am Grottenweg zu rechnen. Gutachterlich wurde nachgewiesen,

dass aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung mit einer Steigerung der Lärmpegel um maximal 0,7 dB (A) zu rechnen ist. Dies liegt deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB (A) (vgl. Kapitel 6.1).

Erwägungen des Orts- und Landschaftsbildes:

Aus Erwägungen des Orts- und Landschaftsbildes soll an dieser, den Ortseingang prägenden Stelle keine Erschließung vom Stationsweg erfolgen. Diese Erschließung hätte zur Folge, dass die Erschließungsstraße unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen des Außenbereiches grenzen würde, so dass Begehrlichkeiten hinsichtlich einer weitergehenden Bebauung auf der Westseite entstehen würden. Ein weiteres ausufern des Siedlungsbereiches in Richtung Westen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht. Dieses städtebauliche Ziel wird im FNP durch die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft westlich des Plangebietes formuliert. Weiterhin würde die Ortsrandeingrünung inkl. Ortsrandweg an dieser Stelle entfallen, wodurch der Eindruck von einem durch Grün geprägten Ortseingang nicht erhalten werden könnte. Die Bebauung wurde jedoch insbesondere aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen am Eselsweg und entlang des Stationsweges soweit zurückgesetzt, dass der grüne Ortseingang erhalten und gestärkt werden soll. Dies entspricht auch den von Bürgern vorgebrachten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Erwägungen des Artenschutzes:

Auch im Hinblick auf den Artenschutz ist ein „sanfter Übergang“ zwischen dem Außenbereich und dem Siedlungsrand empfehlenswert und damit die vorliegende Variante gegenüber der Erschließung vom Stationsweg aus vorzuziehen. Die vorhandenen Grünstrukturen am Ortsrand bilden ein Leithabitat für Fledermäuse, das durch die Erschließungsstraße deutlich gestört würde.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt auf den Baugrundstücken selbst. Hierzu wird im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage errichtet, die von der neuen Erschließungsstraße aus erschlossen wird. Für die Einfamilienhäuser ist jeweils eine Garage inkl. einer langen Zufahrt auf dem eigenen Baugrundstück vorgesehen. Damit stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, um dem Erfordernis nachzukommen.

Neben den privaten Stellplätzen werden in dem Plangebiet weitere öffentliche Stellplätze für Besucher angeordnet. Hierzu wurde eine Fläche zur Anordnung von öffentlichen Stellplätzen am Gebietseingang festgesetzt. In dieser Fläche können bis zu 7 Stellplätze untergebracht werden. Weitere Stellplätze werden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung im Straßenraum untergebracht. Auf die Herstellung von Stellplätzen im Bereich der Wendeanlage wird zugunsten der dort gewünschten Funktion des Platzes als Aufenthaltsbereich verzichtet.

5.7 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch den jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet ist unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen des Grottenweges und des Stationsweges angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine bestehende Versorgungsstation für Elektrizität der NEW Netz. Die Versorgungsstation wird weiterhin benötigt und wird auch der Versorgung des Plangebietes mit Strom dienen. Aus diesem Grund wird die Station durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan Mönchengladbach lediglich entsprechend der bisherigen Nutzung erfasst. Die Ableitung des Schmutzwassers ist über einen neu zu verlegenden Kanal, der in den bestehenden Mischwasserkanal am Grottenweg münden wird, vorgesehen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten⁴ erstellt, aus dem hervorgeht, dass das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden kann. Es wird eine Versickerung mittels Rigolensystemen mit jeweiliger Sohle in den unterlagernden nicht bindigen Sanden bei -3,0 m (+66,3 m NHN) unter Gelände empfohlen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Genauer wird im Anhang zu § 3 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach festgesetzt. Auf die dezentrale Versickerungspflicht und die Entwässerungssatzung inkl. der erforderlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde (UWB) wird im Bebauungsplan hingewiesen. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde darauf geachtet, dass in den rückwärtigen Gärten ausreichend Raum für das Anlegen einer unterirdischen Rigole besteht. Für die Fälle, in denen nicht ausreichend Abstand zum geplanten Gebäude eingehalten werden kann (z.B. aufgrund zu erhaltenen Bäume), wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach unter Umständen der Keller des Gebäudes durch bauliche Maßnahmen gegen Feuchtigkeit zu sichern ist (Weiße Wanne).

Die Bestandsbebauung innerhalb des WA 3 entwässert das Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal am Grottenweg. Das Regenwasser der neuen Erschließungsstraße entwässert ebenfalls in den Mischwasserkanal.

Als weitere Maßnahme zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses wird die Begrünung der Flachdächer festgesetzt (vgl. Kapitel 5.8).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Eigentümer der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der privaten Grundstücke zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Mönchengladbach wird durch die ortsansässige Berufs- und Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

⁴ Hydrogeologisches Gutachten vom 19.09.2016, Ingenieurgesellschaft Müller

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehender Ortsrandweg, der nicht durch Pflaster oder Asphalt befestigt ist. Der Ortsrandweg wird erhalten und in die Planung integriert. Der Weg dient der Naherholung der Bewohner der umliegenden Flächen und stellt eine klare Zäsur im Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft dar. Dementsprechend wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Teilbereich des bestehenden Spielplatzes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf dieser Fläche wird der bauordnungsrechtlich geforderte Spielplatzbedarf der Mehrfamilienhäuser nachgewiesen. Über den städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus geregelt, dass die Fläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Damit steht die Spielfläche nach wie vor Kleinkindern aus der Umgebung zur Verfügung. Durch die Festsetzung als Grünfläche wird gewährleistet, dass die vorhandenen Bäume und der Naherholungscharakter erhalten bleiben.

Die entlang des Ortsrandweges, des Stationsweges sowie des Grottenweges vorhandenen Bäume wurden dahingehend untersucht, ob ihr Erhalt sinnvoll ist. Die aus dieser Untersuchung hervorgegangenen erhaltenswerten Bäume werden zum dauerhaften Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, da sie eine ökologisch hohe Wertigkeit aufweisen. Die Bäume befinden sich überwiegend im rückwärtigen Grenzbereich der geplanten Grundstücke. Neben den in der Untersuchung zum Erhalt empfohlenen Bäumen werden aus städtebaulichen Gründen weitere Bäume am Stationsweg zum Erhalt festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist hier insbesondere, die prägende Baumreihe entlang des Stationsweges in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu erhalten. Sollten einzelne Bäume abgängig sein, muss aufgrund dieser Festsetzung eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Neben den zum Erhalt festgesetzten bestehenden Bäumen werden insgesamt drei neue Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, um einen optisch attraktiv gestalteten Quartiersplatz zu schaffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen zudem eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen und mit Bodendeckern entsprechend der Gehölzliste bepflanzt werden. Diese Festsetzung dient dem Schutz der festgesetzten Bäume und einer für die Stadt Mönchengladbach machbaren Pflege des öffentlichen Grüns. Der Standort der Bäume wurde so gewählt, dass das Rangieren von großen Fahrzeugen (z.B. Müllfahrzeug) unproblematisch ist. Die Standorte der Bäume dürfen außerdem um bis zu 2 m verschoben werden. Damit wird im Rahmen der nachfolgenden Ausbauplanung der Straße ein ausreichender Gestaltungsspielraum sichergestellt.

Weiterhin wird entlang des Ortsrandweges auf den Privatgrundstücken die Pflanzung einer standortgerechten Hecke festgesetzt. Durch diese Heckenpflanzung wird einerseits ein grünes Bild zum Ortsrand hin gewahrt und andererseits ein gewisser Windschutz zu der offenen Ackerfläche hin gewährleistet. Nach Möglichkeit sollen bestehende Pflanzen in diesem Bereich in die anzulegenden Hecken integriert werden. Diese Festsetzung entspricht den Anregungen des Artenschutzgutachtens. In die Festsetzungen wird eine Gehölzliste für Hecken und für Bäume eingefügt, um eine artengerechte und ökologisch nachhaltige Bepflanzung zu erreichen.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird über Regelungen in dem zum Satzungsbeschluss mit dem Erschließungsträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Zur Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen sowie zur Unterstützung der Regenwasserversickerung vor Ort wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Flachdächer innerhalb des WA 1 unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer

standortgerechten Vegetation dauerhaft und vollflächig mit bodendeckenden Pflanzen mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen. Durch die qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden. Flächige Ausfälle ab 5 m² sind zu ergänzen.

5.9 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC durchgeführt⁵. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden in dem Gutachten ermittelt und bewertet. Weiterhin wurde durch das Büro TAC eine Ergänzung zu dem Schalltechnischen Gutachten gefertigt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung untersucht wurden.⁶

Wie unter Punkt 3.4 beschrieben, ist das Plangebiet durch den Verkehrslärm der BAB 61 und durch den Verkehrslärm des Stationsweges und Grottenweges vorbelastet. Laut Schallschutzgutachten liegen die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung zwischen 57 dB (A) tags / 50 dB (A) nachts und bis zu 66 dB (A) tags / 58 dB (A) nachts. Damit werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts in Teilen des Plangebietes überschritten.

Zunächst gilt es, primär die Anwendbarkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen zur Begegnung der hohen Beurteilungspegel zu überprüfen. Es zeigt sich jedoch, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden aus städtebaulichen Erwägungen ausgeschlossen werden müssen. Entlang des Stationsweges, der an dieser Stelle die Eingangssituation des Ortes Venn prägt, ist eine Lärmschutzwand städtebaulich nicht wünschenswert. Zudem könnten die vorhandenen Bäume im Randbereich der Straße nicht erhalten werden, was zu einer Verschlechterung der Wohnqualität auf beiden Seiten der Straße sowie zu einer Beeinträchtigung des Ortseingangsbildes führen würde. Eine Lärmschutzwand entlang des Stationsweges ist zudem nicht geeignet, die Lärmauswirkungen auf die Obergeschosse (insbesondere die Freibereiche bei der Realisierung von Staffelgeschossen) abzumildern. Ebenso ist eine Lärmschutzwand entlang des Eselsweges, auf der Westseite des Plangebietes, aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Die Qualität der Baugrundstücke ergibt sich gerade aus dem Übergang der Gärten zur Landschaft. Der grüne Charakter des Ortsrandes mit den vorhandenen Grünstrukturen und erhaltenswerten Bäumen soll zudem erhalten und gesichert werden.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße stellt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB) dar. Da laut Gutachten die Orientierungswerte nachts teilweise höher als tagsüber sind, wurden in der Worst Case Betrachtung die für den Nachtzeitraum errechneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt.

Als Mindestanforderung wird im Plangebiet der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Schalldämmlüftern auszurüsten. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Bewohner vor gesundheitsschädlichen Lärmauswirkungen. Die Ergebnisse des Gutachtens haben außerdem gezeigt, dass insbesondere an der Südseite der Fassaden entlang des Stationsweges die höchsten Beurteilungspegel er-

⁵ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 778/N in Mönchengladbach Venn, Büro TAC, Bericht Nr. TAC 2872-16-1 vom 23.09.2016

⁶ Notwendige Ergänzung zur Geräuschsituation durch Zusatzverkehre auf dem Grottenweg, Büro TAC, Bericht Nr. 2872-17-3 vom 20.07.2017

wartet werden. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb des WA 1 Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer zu der lärmabgewandten Seite (Nordseite) zu orientieren sind.

Die im Bebauungsplan flächenhaft gekennzeichneten Lärmpegelbereiche basieren auf freier Schallausbreitung, sodass sich später durch die Stellung und Abschirmung der Baukörper tatsächlich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben. Für diese Fälle wird eine Ausnahmeregelung festgesetzt, wonach die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen zulässig ist, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

Entsprechend der Festsetzungen der Lärmpegelbereiche sind die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass diese den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel setzt der Bebauungsplan das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) der Gebäude fest.

Bauliche Lösungen, wie bspw. verglaste Loggien, zu denen Fenster geöffnet werden können, werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weiter geprüft. Zum Schutz der Dachterrassen im Zuge der Errichtung von Staffelgeschossen ist ggf. eine erhöhte Glasbrüstung denkbar.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzungen kann ein tragfähiges Maßnahmenkonzept zur Bewältigung der vorliegenden Beurteilungspegel im Plangebiet dargestellt werden, welches Ergebnis einer sachgerechten Abwägung ist.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Um den Gestaltungsansprüchen an eine ortseingangsprägende Bebauung und einem harmonischen Ortsbild gerecht zu werden, wurden Gestaltungsvorschriften als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsvorschriften enthalten insbesondere Vorschriften zur Einfriedung der Grundstücke, zur Materialität der Fassaden und Dächer sowie zur Dachform. Sie sollen ein harmonisches Gesamtbild in Zusammenhang mit der dörflich geprägten Umgebung und der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft gewährleisten.

Entsprechend wurde festgesetzt, dass die freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser innerhalb des WA 2 mit einem Satteldach in einer Dachneigung zwischen 15 und 30 Grad versehen werden. Das Satteldach ist ein prägendes Merkmal der Bebauung des Grottenweges und der Mürrigerstraße, in die sich das neue Wohngebiet optisch einfügen soll. Aus demselben Grund werden auch glänzende Dachpfannen bzw. sonstige Dacheindeckungen ausgeschlossen und eine Farbskala festgelegt (schwarzgrau/anthrazit). Um die Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen, werden Solaranlagen jedoch zugelassen. Die Begrenzung der Dachneigung auf 15 bis 30 Grad gewährleistet eine im Hinblick auf die Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung der Gebäude.

Im Bereich des WA 1 ist als Dachform ausschließlich ein Flachdach zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an gegenüberliegenden, südlich des Stationsweges errichteten Bebauung. Die im südlichen Teil des Plangebietes gelegenen Baukörper des Geschosswohnungsbaus setzen sich somit deutlich von der durch Satteldächer geprägten Einfamilienhausbebauung im nördlichen Teil des Plangebietes ab.

Zu Dachaufbauten wurde festgesetzt, dass Gauben und Zwerchgiebel max. ein Drittel der Gesamtlänge des Daches einnehmen dürfen, um die Proportionen des Daches zu wahren. Die Festsetzungen für die Fassaden und Dacheindeckungen wurden so getroffen, dass zwar ein großer Gestaltungsspielraum erhalten bleibt, die Gebäude sich aber zumindest hinsichtlich ihrer Materialität (rotbrauner Ziegel oder Putz in weißen Farbtönen bzw. Dacheindeckungen in der Farbskala schwarz-grau bis anthrazit) an der Materialität der Umgebung orientie-

ren und damit in die Umgebung einfügen. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Materialität und ihrer Proportionen (Höhe und Tiefe) sowie ihrer Dachform gleich zu gestalten. Diese Festsetzung dient einem harmonischen Bild an dem zentral in dem Plangebiet projektierten Platz, der von den Doppelhäusern geprägt wird.

Zur Förderung einer optisch ansprechenden Gestaltung der Straßenzüge wurde festgesetzt, dass Einfriedungen nur mit standortgerechten Hecken sowie als Kombination eines Draht- oder Stabgitterzaunes mit standortheimischen Hecken zulässig sind. Die Höhe von Einfriedungen im Bereich der Vorgärten darf im WA 1 max. 1,00 m betragen, Müllstandorte innerhalb des WA 1 sind einzuhausen oder einzugrünen. Im WA 2 sind Einfriedungen der Vorgärten unzulässig, damit sich die Gebäude einladend und offen in Richtung Quartiersplatz darstellen. Weiterhin wird dadurch sichergestellt, dass im Bereich des WA 2 der Wendebereich der Müllfahrzeuge nicht durch Einfriedungen eingeschränkt wird. Zur Schaffung optisch geschützter, privater Gartenbereichen sowie eines begrünten Ortsrandes können Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden.

Weitere Gestaltungsfestsetzungen werden nicht getroffen, um die privaten Gestaltungsspielräume nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

6 Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind eine formale Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt werden nachfolgend dargestellt:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen eintreten. Die Planung stellt eine lediglich geringe Arrondierung des Siedlungskörpers dar. Mit diesem Bebauungsplan werden Bereiche überplant, die überwiegend auch nach dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 249 bebaubar waren. Die Überplanung rundet den Siedlungskörper ab und verhindert damit eine weitere bauliche Ausdehnung und Inanspruchnahme des Außenbereiches.

6.1 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz

Wie im Kapitel 3.4 und 5.9 der Begründung dargestellt, ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet. Um die Verkehrslärmbelastung genau zu ermitteln, wurden durch einen Gutachter lärmtechnische Berechnungen vorgenommen. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 festgesetzt. Durch die Auswahl entsprechend schalldämmender Außenbauteile können so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden (vgl. Kapitel 5.9). Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereiches ausreichend ist.

Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen kann ein Schutz der Freiflächen bzw. Gärten und Terrassen nicht sichergestellt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Erwägungen auszuschließen. Die Grundstücke mit einer Orientierung des Gartens zu dem landschaftlichen Außenraum profitieren gerade von der Lage unmittelbar am Ortsrand, so dass sich eine Lärmschutzwand zu Lasten der städtebaulichen Qualität auswirken würde. Bei der Planung der Mehrfamilienhäuser im Bereich des WA 1 sollen für die zum Stationsweg hin orientierten Freibereiche bauliche Maßnahmen ge-

prüft werden. Hier bieten sich z.B. verglaste Loggien oder eine verglaste Brüstung zum Schutz der Staffelgeschosse an. Die Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich des Stationsweges ist jedoch städtebaulich ebenfalls nicht gewünscht, da der vorhandene Baumbestand und der einladende Charakter des Ortseingangs nicht erhalten werden könnten.

Insgesamt ist festzustellen, dass bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen ist.

Neben der Einwirkung von Lärmimmissionen auf die geplante Bebauungsstruktur sind auch die durch die Planung entstehenden Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu untersuchen. Das Plangebiet wird vom Grottenweg aus erschlossen. Der Grottenweg wird somit zukünftig durch den Verkehr, der durch die geplanten maximal 27 Wohneinheiten entsteht, zusätzlich belastet. In einer Berechnung konnte ein Wert von ca. 136 zusätzlichen Fahrzeugen pro Tag aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt werden. In der genannten Ergänzung zum Schallschutzgutachten wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung, insbesondere am Grottenweg, untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Bebauung nicht zu nennenswerten Mehrbelastungen kommt. Die Lärmbelastung steigt demnach nur um maximal 0,7 dB (A) und liegt damit deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB (A). Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen sind daher diesbezüglich nicht erforderlich.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Bei den Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich weitgehend um unversiegelte Freiflächen. Hiervon ausgenommen sind die Wege und die beiden Baukörper des Jugendheims und der Regenbogenschule. Die Ausweisung von Bauflächen und die Neuanlage und Verbreiterung von Verkehrsflächen sind als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Diese Eingriffe sind jedoch überwiegend schon heute durch das bestehende Baurecht zulässig. Darüber hinaus gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten. Die bestehenden erhaltenswerten Bäume sowie der Ortsrandweg werden durch den Bebauungsplan gesichert und erhalten. Zudem wurde die Bebauung so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur am Ortsrand entsteht, die bewusst deutlich hinter die vorhandenen Grünstrukturen gerückt wurde. Die neue Bebauung nimmt zudem die Bebauungskante der südlich des Stationsweges entstandenen Bebauung auf, so dass an dieser Stelle eine Ortseingangssituation geschaffen wird. Mittels gestalterischer Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung einschließlich ihrer Einfriedungen harmonisch in die vorhandenen Bebauungsstrukturen und das Ortsrandbild einfügt.

6.3 Artenschutz

Es wurde ein Artenschutzgutachten⁷ für das Plangebiet erstellt. Demnach kommt sowohl den Bestandsgehölzen als auch den Bestandsgebäuden keine Bedeutung als Bruthabitat zu. Es konnten keine Nachweise für die Funktion des Plangebietes für „Allerweltsarten“ erbracht werden. Um eine Gefährdung von evtl. möglichen Gelegen auszuschließen, sind Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres, zulässig. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Überprüfung auf Fledermäuse hat ergeben, dass dem Plangebiet eine Funktion als Jagdrevier bestimmter Fledermausarten nicht abgesprochen werden kann. Aufgrund der Reviergrößen und den umliegenden Flächennutzungen ist diese

⁷ Artenschutzrechtliche Prüfung, ISR, 14.10.16

Funktion jedoch nicht als essentiell zum Erhalt der lokalen Population einzustufen. Ggf. kommt den linearen Gehölzen eine Funktion als Leitelement bzw. als Jagdhabitat zu. Im Artenschutzgutachten werden daher die Erhaltung und die Neuanpflanzung von Gehölzen empfohlen.

Der Empfehlung des Artenschutzgutachtens, im Westen des Plangebietes ein Gebot zur Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Bebauungsplan aufzunehmen, wird über eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan gefolgt.

Diese Festsetzung dient der Einfriedung und der Gestaltung des Ortsrandes sowie dem Erhalt von Lebensraumstrukturen.

Sonstige Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege-Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542), die der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 778/N entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

6.4 Schutzgut Boden / Altlasten

Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Werte wird die Bebaubarkeit des Plangebietes grundsätzlich positiv bewertet. Für nicht unterkellerte Gebäude wird je nach Höhenlage der zukünftigen Straße eine Tragschicht bzw. ein Bodenauftrag unterhalb der Gebäude empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Böden innerhalb des Plangebietes werden nicht als besonders schutzwürdig eingestuft. Im Bestand stellen sich die anstehenden Böden aufgrund der Nutzung als Bolz- und Spielplatz überwiegend anthropogen überformt dar. Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt.

Die Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche führt auf Grund der Schädigung des vorhandenen Bodengefüges, die mit der Versiegelung und der Umlagerung von Böden verbunden ist, teilweise zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bzw. zur unwiederbringlichen Zerstörung des Bodens. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Regelungsfunktion des Wasser- und Stoffhaushalts (z.B. Wasserspeicherpotenzial, Schadstoffrückhaltevermögen und Grundwasserneubildung).

Durch die Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers vor Ort ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Aufgrund der anthropogenen Überprägung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und dessen Funktionen als mäßig erheblich zu betrachten.

6.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Helenabrunn/Theeshütte“. Die Vorschriften der Schutzverordnung vom 07.11.1995 sind zu beachten.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei 57 – 58 m über NHN. Bei einer Geländeoberkante von ca. 69 m bis 70 m über NHN ergibt sich somit ein Flurabstand von rd. 10 m für den Großteil des Plangebietes.

Auf Grund der vorgesehenen Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Flächen innerhalb des Plangebietes sind durch die geplanten Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.6 Klima

Die Umgebung des Plangebietes ist in der Klimabewertungskarte 2006 als thermisch und lufthygienisch niedrig belasteter Siedlungsbereich ohne Einfluss auf benachbarte Räume und

somit geringer Empfindlichkeit eingestuft. Als Planungsziel bzw. Entwicklung wird für diesen Bereich angegeben, dass eine Siedlungsverdichtung möglich ist. Bei Neuplanungen ist auf einen geringen Flächenverbrauch, eine energieoptimierte Bauweise und eine umweltfreundliche Infrastruktur (Energieversorgung, Verkehrsanbindung) zu achten.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Siedlungsverdichtung mit einer geringen Dichte und einer aufgelockerten Bebauung. Weiterhin sind die überbaubaren Flächen so gestaltet, dass eine Nutzung von aktiver und passiver Sonnenenergie ermöglicht wird. Das Nahversorgungszentrum und soziale Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig gut zu erreichen.

Als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel wird eine Begrünung der Dachflächen der Flachdächer festgesetzt. Hierdurch soll die Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung gewährleistet werden.

Insgesamt sind daher durch die Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmäler

Besondere Kulturgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Es liegt keine konkrete Befundlage für das Vorhandensein archäologischer Baudenkmäler vor. Im Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Der Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten wird ausdrücklich auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) aufmerksam gemacht. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde zu richten.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

7 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,19 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,67 ha	ca. 56 %
Öffentliche Grünfläche (Ortsrandweg):	ca. 0,03 ha	ca. 3 %
Private Grünfläche (Spielplatz)	ca. 0,06 ha	ca. 5 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 0,13 ha	ca. 11 %
Straßenverkehrsfläche (darin enthalten: Versorgungsfläche 25 m ²)	ca. 0,30 ha	ca. 25 %
Gesamt:	ca. 1,19 ha	ca. 100 %

8 Wirtschaftlichkeit

Durch die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zu dem vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Mönchengladbach keine Kosten, da diese von der Kirchengemeinde St. Maria Empfängnis übernommen werden.

Die technische Infrastruktur wird durch die Entwicklungs- bzw. Erschließungsträgersgemeinschaft der Kirchengemeinde St. Maria Empfängnis und der EWMG (Entwicklungsgesellschaft

der Stadt Mönchengladbach mbH) bzw. einen weiteren Investor hergestellt und nach Fertigstellung vollständig der Stadt übertragen. Die öffentlichen Grünflächen inkl. der dort vorgesehenen Bepflanzung sowie die neuen Bäume in den Straßenräumen werden ebenfalls durch die Erschließungsträrgemeinschaft erstmalig angelegt bzw. gepflanzt werden. Der Stadt Mönchengladbach entstehen somit keine Herstellungskosten.

Bei der Unterhaltung der neuen technischen Infrastruktur entstehen der Stadt Mönchengladbach Kosten. Diese belaufen sich für die Verkehrsflächen des Verkehrsberuhigten Bereiches und der Öffentlichen Grünfläche auf 2 % der Ausbaukosten pro Jahr (Ausbaukosten Straßenbau und Beleuchtung ca. 120 Euro/1.265 m² = 151.800 Euro). Die öffentliche Verkehrsfläche am Stationsweg mit einer Fläche von 2.970 m² ist bereits hergestellt.

Durch die Umwandlung von ca. 2.400 m² der öffentlichen Grünfläche [Flurstücke 3192-59-64 und 3192-59-67 (teilweise)] in Wohnbauland (WA 1) und eine entsprechende Vermarktung der Grundstücke werden Einnahmen für die Stadt Mönchengladbach generiert. Der Bodenrichtwert liegt im Bereich des Plangebietes bei 240 Euro/m². Gleichzeitig werden die Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet deutlich reduziert (ehemals ca. 3.800 m² auf 335 m²).

Die sich aus Grundstücksvermarktung ergebenden Einnahmen sollen teilweise für die Herstellung eines neuen Spielplatzes entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrages (vgl. Kapitel 11 Städtebaulicher Vertrag - Infrastrukturmaßnahmen) eingesetzt werden. Die Kosten für den neuen Spielplatz belaufen sich auf ca. 120.000 Euro abzüglich der Spielplatzablösezahlungen aus diesem Bebauungsplan (ca. 15.500 Euro). Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 785/N – Stationsweg/Hamerweg reduziert sich der Betrag um weitere ca. 45.000 Euro.

Darüber hinaus stehen den vorgenannten Kosten Mehrerträge in Form von Grundsteuern gegenüber, die sich aus dem Neubau von maximal 27 Wohneinheiten ergeben.

Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden der Stadt Mönchengladbach keine Kosten entstehen, da diese nicht von ihr ausgeführt werden.

Aus wirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes, da davon auszugehen ist, dass die Mehraufwendungen durch geringere Aufwendungen oder Mehrerträge ausgeglichen werden können.

9 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind im Bereich des geplanten Baugebietes keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz der Kirchengemeinde und der Stadt. Die Flächen für die Erschließung sind der Stadt Mönchengladbach zu übertragen. Die Fläche für Versorgungsanlagen ist an das Versorgungsunternehmen zu übertragen.

10 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Hydrogeologisches Gutachten, Ingenieurgesellschaft Müller vom 19.09.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 778/N in Mönchengladbach Venn, Büro TAC, Bericht Nr. TAC 2872-16-1 vom 23.09.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 778/N in Mönchengladbach Venn, Notwendige Ergänzung zur Geräuschsituation durch Zusatzverkehre auf dem Grottenweg, Büro TAC, Bericht Nr. TAC 2872-17-3 vom 20.07.2017

- Artenschutzrechtliche Prüfung - Bebauungsplan Nr. 778/N Venn „Grottenweg“, ISR vom 14.10.2016

11 Städtebaulicher Vertrag

In den vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit der Entwicklungsträgergemeinschaft zu schließenden städtebaulichen Vertrag sollen folgende Regelungen aufgenommen werden:

Infrastrukturmaßnahmen

- Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünachse nördlich Stationsweg, östlich Mürrigerstraße und südlich Hameweg. Zur Finanzierung des Spielplatzes sollen die Ablösezahlungen im Zusammenhang mit der Herstellung des neuen Wohngebietes sowie ein Anteil des Erlöses aus dem städtischen Grundstücksverkauf verwendet werden.
- Sicherung der Aufwertung von Spielbereichen im Stadtteil Beltinghoven.
- Sicherstellung, dass die Errichtung des östlich gelegenen Mehrfamilienhauses und damit die vollständige Aufgabe der bisherigen städtischen Spielplatzfläche erst nach Realisierung des neuen öffentlichen Spielplatzes erfolgen kann.
- Sicherung der unter Punkt 5.8 genannten Einrichtung und der dauerhaften Unterhaltung eines privaten Spielplatzes, der öffentlich zugänglich sein soll.

Bebauungskonzept

- Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, insbesondere hinsichtlich der Freihaltung des geplanten Quartiersplatzes von Stellplätzen.

In den städtebaulichen Vertrag Teil 2 (Erschließungsvertrag), der nach Satzungsbeschluss mit dem Erschließungsträger geschlossen wird, werden u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

Grünordnerische Maßnahmen

- Sicherung der unter Punkt 5.8 aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen hinsichtlich der Anpflanzung und dem Erhalt von Bäumen und Hecken.

Erschließungsmaßnahmen

- Sicherung der unter Punkt 5.6 und 5.7 aufgeführten Erschließungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Errichtung der Erschließungsstraße und der langfristigen Sicherung des bestehenden Versorgungsstandortes (Trafostation).

12 Planverfahren

12.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 08.03.2016 wurden die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Planung informiert. Darüber hinaus hatten die Bürgerinnen und Bürger in der Zeit vom 08.03.2016 bis zum 21.03.2016 die Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Pläne sowie ihre Anregungen zum Bebauungsplan schriftlich zu äußern. Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf die folgenden Themen:

- Dichte und Höhe der Bebauung bzw. Einfügen in den dörflichen Charakter,
- Wegfall des Spiel- und Bolzplatzes,

- Notwendigkeit der Bebauung,
- Kellerflutungen.

Darüber hinaus haben sich die Eigentümer der nördlich des Plangebietes gelegenen Gärten größtenteils ausdrücklich gegen eine Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgesprochen.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der jetzt vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt: Das Baugebiet wurde verkleinert und die Gebäudeproportionen am Ortseingang wurden deutlich verringert bzw. aufgelockert. Der Bedarf an Wohnbauflächen leitet sich aus dem „Handlungskonzept Wohnen“ der Stadt Mönchengladbach ab und wird in der Begründung entsprechend dargelegt. Es wird eine Kompensation des weitgehend entfallenden Spielplatzes an geeigneter Stelle in Venn geschaffen. Auf Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet, das Empfehlungen zum Umgang mit anfallenden Niederschlagswässern trifft.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 03.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 21.03.2016 gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit folgenden Inhalten befassten:

- Hinweis auf die Auswirkungen der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus,
- Hinweis auf das unter dem Plangebiet gelegene Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen,
- Hinweis auf die Bedeutung des Feldweges als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg,
- Anregung zur Verringerung der Baumasse am Stationsweg,
- Hinweise zum Brandschutz,
- Anregungen zum Immissionsschutz,
- Anregungen zur Erschließung,
- Hinweis zur Bodendenkmalpflege,
- Hinweise zu Gewässern und zur Versickerung,
- Hinweise zum Artenschutz,
- Hinweise zur Grünordnung,

wurden - soweit planungsrechtlich relevant - berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

Die Planung wurde aufgrund der vorgenannten Anregungen und Hinweise überarbeitet. Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Belange wurde insbesondere das Plangebiet verkleinert und das Erschließungskonzept grundlegend überarbeitet.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 15.12.2016 wurden die Bürgerinnen und Bürger darüber informiert, dass der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 01.02.2017 öffentlich ausgelegt wird. Die im Rahmen dieser Offenlage vorgebrachten Anregungen und Bedenken bezogen sich im Wesentlichen auf die folgenden Themen:

- Spielplatzbedarf und Erreichbarkeit des Spielplatzes,
- Verkehrserschließung und Stellplatzbedarf,
- Ausweisung des Eselsweges als Fuß- und Radweg,
- Belastung der Anwohner des Grottenweges durch zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung,
- Notwendigkeit der Bebauung,
- Regenwasserrückstau durch zusätzliche Versiegelung,

- Einbeziehung von angrenzenden Grundstücken,
- Festsetzungen zur Geschossigkeit der Bestandsgebäude.

Den Bedenken und Anregungen wurde in den folgenden Aspekten gefolgt:

- *Erreichbarkeit des Spielplatzes und Spielplatzbedarf*

Es wurde ein Spielplatzkonzept für die Stadtteile Venn und Beltinghoven erarbeitet. Demnach ist neben dem Erhalt einer Teilfläche des Spielplatzes im Plangebiet für Kleinkinder aus der näheren Umgebung, als Ausgleich für den Wegfall des größten Teils des Spielplatzes im Plangebiet, die Errichtung eines neuen Spielplatzes im Bereich der Grünachse zwischen der Kirche/Mürrigerplatz und dem in Planung befindlichen Wohngebiet Hamerweg/Stationsweg vorgesehen. Dieser Spielplatz wird mit einer Größe zwischen 4.000 und 5.000 m² hergestellt. Darüber hinaus ist zur Sicherstellung der Spielplatzversorgung von Beltinghoven eine Aufwertung eines im Stadtteil bestehenden Spielbereiches vorgesehen. Somit stehen zukünftig in beiden Stadtteilen Spielplätze zur Verfügung, die für die in dem jeweiligen Stadtteil wohnenden Kinder besser erreichbar sind. Die Begründung wurde um die Aussagen zu der Spielplatzkompensation ergänzt.

- *Verkehrerschließung und Stellplatzbedarf*

Es wurde ermittelt, welche Mehrverkehre durch das Vorhaben ausgelöst werden und ob der Grottenweg geeignet ist, diese Mehrverkehre aufzunehmen. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Grottenweges wurde erbracht. Erläuterungen hierzu wurden in der Begründung ergänzt. Ebenso wurden Angaben zu den erforderlichen und im Rahmen der Planung nachgewiesenen öffentlichen und privaten Stellplätzen in der Begründung ergänzt.

- *Zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung der Anwohner des Grottenweges*

Die durch das Vorhaben verursachten Verkehrsbewegungen und dadurch entstehenden Lärmbelastungen wurden in einem ergänzenden Lärmgutachten ermittelt. Die Lärmzunahme beträgt maximal 0,7 dB (A). Dies liegt deutlich unter der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB (A). Die Aussagen zum Immissionsschutz wurden in der Begründung entsprechend ergänzt.

- *Regenwasserrückstau durch zusätzliche Versiegelung*

Es wurde ein dezentrales Versickerungskonzept unter Berücksichtigung der Angaben des Bodengutachtens erarbeitet. Das auf den neuen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird nicht über die Kanalisation beseitigt, sondern auf den Baugrundstücken versickert. Eine Verschärfung der Entwässerungssituation ist somit nicht zu erwarten.

Den Bedenken und Anregungen wurde in den folgenden Aspekten nicht gefolgt:

- *Ausweisung des Eselsweges als Rad- und Fußweg*

Entsprechend dem vorliegenden Konzept und den Planungsabsichten soll der Eselsweg in seiner heutigen Form erhalten werden. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg hätte zur Folge, dass der Weg ausgebaut, befestigt und mit einer Beleuchtung versehen werden müsste. Hierdurch würde ein sehr „formeller Weg“, wie er innerhalb einer gebauten Umgebung üblicherweise angelegt wird, entstehen. Planungsabsicht ist es aber, den Weg als informellen Ortsrandweg im Übergang zur Landschaft zu erhalten.

- *Notwendigkeit des Vorhabens*

Auf die Planung der Wohnbebauung wurde nicht verzichtet, da sowohl Grundstücke für den Einfamilienhausbau als auch Wohnungen im Ortsteil Venn stark nachgefragt

werden. Die Nachfrage geht auch aus dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Mönchengladbach hervor.

- *Einbeziehung von angrenzenden Grundstücken*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes umfasste im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch die nördlich des jetzigen Plangebietes angrenzenden Grundstücke. Da seitens der überwiegenden Anzahl der Eigentümer der besagten Grundstücke kein Interesse an einer Bebauung bestand, wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Geltungsbereich verkleinert.

- *Festsetzung der Geschossigkeit*

Die betreffende Festsetzung bezieht sich auf die Bestandsgebäude am Grottenweg und wurde entsprechend der bereits bestehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes so getroffen, dass die Eigentümer keine Verschlechterung ihres Baurechtes erhalten. Aus städtebaulichen Gründen sind keine weitergehenden Einschränkungen der bereits getroffenen Festsetzungen erforderlich.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.12.2016. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit folgenden Inhalten befassten:

- Hinweise zur Anzahl der Stellplätze und deren Begrünung,
- Hinweise zur Bodendenkmalpflege,
- Ergänzung von Hinweisen zur Versickerung,
- Hinweise zum Artenschutz,
- Hinweise zum Bodenschutz und zu Altlasten,
- Hinweise zum Verdacht auf Kampfmittel,
- Hinweise zu Sumpfungsauswirkungen des Tagebaus,

wurden - soweit planungsrechtlich relevant - berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

Darüber hinaus wurde - zum Schutz der geplanten Bäume - angeregt, die Mindestgröße der Baumscheiben mit 10 m² anstatt mit 6 m² festzusetzen. Ebenso wurde angeregt, in den Vorgartenzonen des WA 2 Nebenanlagen und Einfriedungen generell auszuschließen. Neben der einheitlichen offenen Gestaltung der Vorgärten kann damit sichergestellt werden, dass der Wendebereich der Müllfahrzeuge nicht durch bauliche Anlagen o.ä. eingeschränkt wird. Diesen beiden Anregungen wurde entsprochen.

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde angeregt, weitergehenden Regelungen zur Begrünung der Vorgartenzonen und der Einfriedungen zu treffen. Die getroffenen Festsetzungen zur ausschließlichen Zulässigkeit von Hecken bzw. Kombinationen von Draht- oder Stabgitterzäunen mit Hecken wird jedoch als ausreichend angesehen, um eine städtebaulich zufriedenstellende Eingrünung sicherzustellen. Weitere Einschränkungen hinsichtlich der privaten Gestaltung der Grundstücke sollen nicht getroffen werden. Eine übermäßige Versiegelung wird u.a. durch die Vorgabe der GRZ verhindert. Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat darüber hinaus angeregt, die Festsetzungen der maximalen First- und Traufhöhen auf Höhen über Normalnull (NHN) zu beziehen. Da die endgültigen Ausbauhöhen der Verkehrsflächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt werden, wurde auf die Festsetzung von Höhen über NHN verzichtet. Mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung werden jedoch bereits ausreichende Maßfaktoren festgelegt, die u.a. hinsichtlich der Höhenentwicklung eine städtebaulich einheitliche Bebauung sicherstellen. Der Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde zum Ausschluss von Wintergärten auf nicht überbaubaren Flächen wurde nicht gefolgt, da hierzu bereits für eine bauordnungsrechtliche Prüfung ausreichende einschränkende Regelungen in den Festsetzungen übernommen wurden.

Auch der angeregten Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen für Nebenanlagen wurde nicht entsprochen, da die Nebenanlagen ausschließlich in den rückwärtigen Gärten zulässig sind und aufgrund der festgesetzten eingeschränkten Größe im öffentlichen Raum nicht prägend in Erscheinung treten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die nachrichtliche Übernahme zu dem Erlaubnisfeld zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da diese Erlaubnis mittlerweile erloschen ist. Der Begriff Vorgarten wurde, im Sinne einer eindeutigen Formulierung, sowohl textlich als auch zeichnerisch durch Vorgartenzone ersetzt. Bei den vorgenannten Inhalten handelt es sich ausschließlich um klarstellende Änderungen, die keiner erneuten öffentlichen Auslegung bedürfen.

12.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Wie oben erwähnt wurden die Mindestgröße der Baumscheiben auf 10 m² erhöht sowie entlang der Vorgartenzone des WA 2 Nebenanlagen und Einfriedungen generell ausgeschlossen. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde hierzu eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt. Bei der betroffenen Öffentlichkeit handelt es sich um die Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes. Den Betroffenen wurde in der Zeit vom 12.09. bis 29.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden in dieser Zeit nicht vorgebracht.

Diese Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Mönchengladbach,

Beckmann,
Ltd. Stadtbaudirektor