



# Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

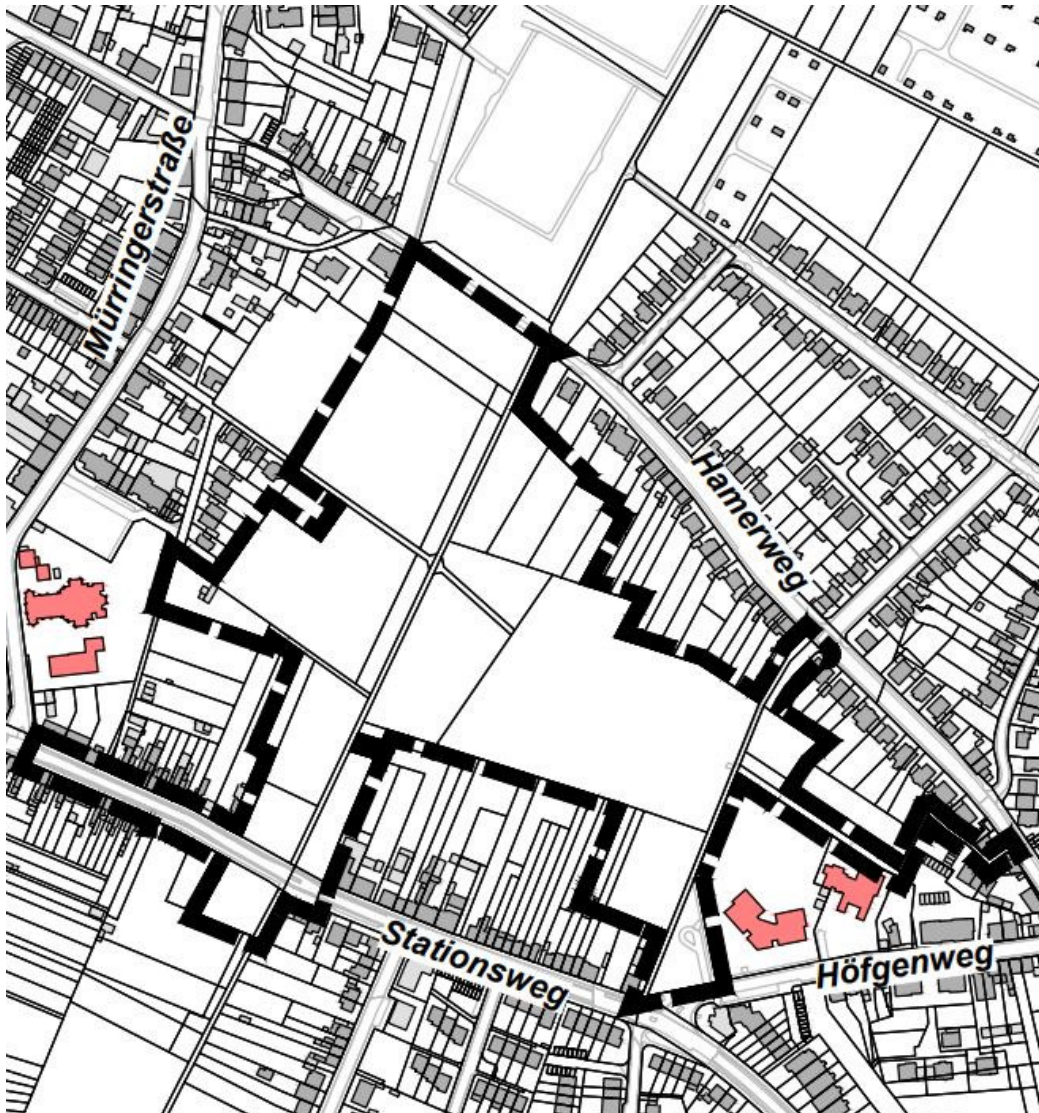
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“

(Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB)

Plangebiet:

Stadtbezirk Nord, Venn

Gebiet zwischen Stationsweg, Höfgenweg, Hamerweg und Mürringerplatz



1. Ausfertigung

Stand: Januar 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A Allgemeiner Teil .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Ausgangssituation.....</b>	<b>6</b>
1.1 Lage des Plangebietes.....	6
1.2 Anlass der Planaufstellung.....	6
1.3 Grundlage des Verfahrens .....	6
<b>2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....</b>	<b>7</b>
2.1 Bundesraumordnungsplanung .....	7
2.2 Regionalplanung .....	10
2.3 Flächennutzungsplan.....	10
2.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	11
2.5 Landschaftsplan.....	13
2.6 Stadtentwicklungskonzepte.....	13
2.7 Belange des Denkmalschutzes .....	13
<b>3 Bestandssituation.....</b>	<b>14</b>
3.1 Städtebauliche Struktur.....	14
3.2 Grundstücksverhältnisse .....	14
3.3 Verkehr .....	15
3.4 Infrastrukturelle Versorgung .....	15
3.5 Immissionsschutz.....	16
3.5.1 Lärm .....	16
3.5.2 Luftqualität .....	16
3.6 Boden .....	17
3.6.1 Bodenbeschaffenheit .....	17
3.6.2 Altlasten .....	17
3.6.3 Kampfmittel.....	17
3.6.4 Bergbaulich bedingte Auswirkungen .....	18
3.7 Wasser .....	19
<b>4 Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>19</b>
4.1 Allgemeine Ziele .....	19
4.2 Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb .....	19
4.3 Städtebauliches Konzept .....	21
<b>5 Planinhalte und Festsetzungen.....</b>	<b>23</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
5.2 Fläche für Gemeinbedarf und aufschiebende Bedingung.....	24
5.3 Maß der baulichen Nutzung .....	24
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	25
5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	26
5.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	27

5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	27
5.8	Verkehrliche Erschließung .....	27
5.9	Ver- und Entsorgung .....	31
5.10	Immissionsschutz .....	33
5.11	Grünordnerische Festsetzungen .....	36
5.12	Freiraumkonzept .....	38
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>Leitfaden für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Quartier .....</b>	<b>41</b>
<b>8</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>42</b>
8.1	Kennzeichnung .....	42
8.2	Nachrichtlinie Übernahme .....	42
<b>9</b>	<b>Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>44</b>
<b>11</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>46</b>
<b>12</b>	<b>Flächenverteilung .....</b>	<b>46</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>46</b>
<b>14</b>	<b>Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>46</b>
<b>15</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>47</b>
<b>16</b>	<b>Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>48</b>
16.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB .....	48
16.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB .....	50
16.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB .....	52
<b>Teil B</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>56</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>56</b>
1.1	Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	56
1.2	Kurzdarstellung der Planung .....	56
1.3	Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	59
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>71</b>
2.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) .....	71
2.1.1	Schutzgut Mensch und Erholung .....	71
2.1.2	Schutzgut Fläche und Boden .....	72
2.1.3	Schutzgut Wasser .....	74
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft .....	75
2.1.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	75

2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	81
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	81
2.1.8	Natura-2000 Gebiete.....	82
2.1.9	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	82
2.1.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	82
2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	82
2.2.1	Schutzgut Mensch und Erholung .....	82
2.2.2	Schutzgut Fläche und Boden .....	82
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	82
2.2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	83
2.2.5	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotop .....	83
2.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	83
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	83
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	83
2.3.1	Schutzgut Mensch und Erholung .....	83
2.3.2	Schutzgut Fläche und Boden .....	85
2.3.3	Schutzgut Wasser.....	87
2.3.4	Schutzgut Klima/Luft .....	87
2.3.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	88
2.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	92
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter /Denkmal.....	92
2.3.8	Natura 2000-Gebiete.....	92
2.3.9	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	93
2.3.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	93
2.3.11	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes .....	93
2.3.12	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	94
2.3.13	Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB genannten Schutzgütern.....	94
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.....	95
2.4.1	Schutzgut Mensch .....	95
2.4.2	Schutzgut Tiere.....	96
2.4.3	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild.....	98
2.4.4	Schutzgut Fläche / Boden .....	100
2.4.5	Schutzgut Wasser.....	100
2.4.6	Schutzgut Klima/Luft .....	101
2.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmalschutz .....	102

2.4.8	Zusammenfassende Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen.....	102
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	103
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	104
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring.....</b>	<b>105</b>
3.1	Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	105
3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) ....	105
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht .....	105
<b>4</b>	<b>Anhang - Pflanzliste.....</b>	<b>109</b>
<b>5</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>110</b>

## Teil A Allgemeiner Teil

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Nord, im Stadtteil Venn. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 26, 126, 127, 147, 152, 154, 155, 195, 196, 197, 205, 208 und 210 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 192 und 200 der Flur 60, die Flurstücke Nrn. 57, 58, 59, 60, 62, 68, 76, 87, 89, 95, 99, 100, 101 und 102 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 40 und 53 der Flur 61 und die Flurstücke Nrn. 99, 134, 270, 303 und 305 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 271, 307, 309, 311, 312 und 313 der Flur 63 und das Flurstück Nr. 18 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 19 der Flur 68 in der Gemarkung Mönchengladbach-Land.

Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von rund 8,6 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Hamerweg und die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung am Hamerweg und im Osten durch private Gärten und das Grundstück der Katholischen Grundschule Venn begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Höfgenweg und die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung am Stationsweg. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich der Mürrigerplatz, die Kirche St. Maria Empfängnis, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Privatgärten der Wohnbebauung der Rektor-Esser-Straße.

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

#### 1.2 Anlass der Planaufstellung

Das Wohngebiet Stationsweg/Hamerweg ist ein Projekt der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt. Mit der Umsetzung der Wachstumsstrategie sollen in Mönchengladbach u. a. neue Qualitäten für Familien, Eltern und Kinder im gebauten Raum sowie auf Grün- und Freiflächen entstehen. Die Fläche wurde außerdem vom Planungs- und Bauausschuss (heute: „Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung“) der Stadt Mönchengladbach als Standort für die kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen festgelegt (siehe Berichtsvorlage Nr. 2207/IX – Wohnungsbau im Stadtgebiet / Beratungsvorlage Nr. 3864/IX – Wohnungsmarkt in Mönchengladbach – Auf Vielfalt bauen!). Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Eigenheimsegment, ist nach Vermarktungsergebnissen der EWMG unverkennbar vorhanden.

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs gemäß RPW 2013 beschlossen. Nach Abschluss des Wettbewerbs und einhergehend mit der Feststellung des Gewinners, beschloss der Ausschuss am 22.01.2019 die weitere Ausarbeitung des Siegerentwurfes des Teams „Thomas Schüler Architekten“ und „lohrberg stadtlandschaftsarchitektur“ als Grundlage für das Bauleitplanverfahren und die weitere Umsetzung.

#### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren auf der Grundlage des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Der entsprechende Umweltbericht bildet als

Teil B einen gesonderten Teil dieser Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

## 2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

### 2.1 Bundesraumordnungsplanung

Der seit dem 01.09.2021 gültige Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) sieht die Prüfung der Risiken durch alle Arten von Hochwasser vor. Dementsprechend sind sowohl die Inhalte der Hochwassergefahrenkarten als auch die Inhalte der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) in die Prüfung einzubeziehen.

*1.1.1 (Ziel): Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die angrenzende Bebauung weisen die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten kein Hochwasserrisiko durch Flussgewässer aus. Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich für die Planung relevante Oberflächengewässer. Ziel 1.1.1 ist daher nur einschlägig hinsichtlich der Prüfpflicht für Starkregenereignisse.



Wassertiefe im Bereich des Plangebietes bei einem extremen Starkregenereignis<sup>1</sup>



Fließgeschwindigkeiten im Bereich des Plangebietes bei einem extremen Starkregenereignis<sup>1</sup>

Die Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des BKG zeigt für ein seltenes Starkregenereignis (einstündiger Starkregen bis zu 80 mm/h, Wiederkehrintervall 100 Jahre) punktuell Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m im Bereich der geplanten Wohnbebauung.

Für ein extremes Starkregenereignis (90 mm/h) zeigt die Karte des BKG im Bereich der geplanten Wohnbebauung ebenfalls punktuell Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m. Lediglich in einem kleinen Bereich im Nordwesten ist eine Wasserhöhe zwischen 0,5 und 1 m außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder möglich.

<sup>1</sup> Quelle: Land NRW / Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV); Deutscher Wetterdienst; <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>

Für den Bereich des festgesetzten Versickerungsbeckens im Norden der öffentlichen Grünfläche, zeigt die Starkregengefahrenhinweiskarte für ein seltenes Starkregenereignis Wasserhöhen zwischen 0,1 und 0,5 m sowie punktuell Wasserhöhen zwischen 0,5 und 1 m und für ein extremes Starkregenereignis Wasserhöhen zwischen 0,5 und 1 m sowie punktuell Wasserhöhen zwischen 1 m und 2 m.

In beiden Szenarien werden für den Bereich der Wohnbauflächen keine Fließgeschwindigkeiten dargestellt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche westlich des geplanten Wohngebietes werden in beiden Szenarien nur punktuell nachweisbare Fließgeschwindigkeiten von max. 2,0 m/s erreicht.

Zur Einschätzung der Schutzwürdigkeit der vorliegenden Planung gegenüber den angesprochenen Risiken fehlt es größtenteils an geeigneten objektiven Beurteilungsmaßstäben. Da es sich bei der Planung um ein Wohngebiet handelt, kann jedoch von einer hohen Schutzwürdigkeit ausgegangen werden.

Die Empfindlichkeit kann gemäß Raumordnungsplan als „ein objektiv feststellbares Merkmal (...) gegenüber Einwirkungen von Wasser, also die Verletzbarkeit im Falle einer Überflutung“ bezeichnet werden. Die Empfindlichkeit wird hier seitens der Unteren Wasserbehörde (UWB) nach Ortsbegehungen und Prüfung der Unterlagen als gering eingestuft. Im Bereich der geplanten Bebauung besteht lediglich punktuell die Gefahr von Starkregenereignissen. Um die prognostizierte Gefahr möglicher Starkregenereignisse im Plangebiet zu minimieren, sind bauliche oder technische Vorkehrungen (z. B. Anordnung von Gebäudeöffnungen) im konkreten Einzelfall zu treffen. Die Prüfung erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Vorbeugend ist die Höhe der Erschließungsstraße gegenüber dem Gelände planerisch angehoben. Auch können Grundstückseigentümer weitere Maßnahmen, z. B. eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Bodenaustausch, zur Verminderung der Auswirkungen von potenziellen Starkregenereignissen treffen.

### Versickerungsbecken

Entsprechend der Darstellung der Einstauflächen aus der Starkregengefahrenhinweiskarte ist zu erkennen, dass der natürliche Geländetiefpunkt überstaut werden kann, hauptsächlich gespeist mit Oberflächenwasser aus den umliegenden höher gelegenen Freiflächen. Dieses Wasser wäre als nicht bewertungswürdig einzustufen. Ebenso ist ein 100-jähriges Starkregenereignis als ein selten einzustufendes Ereignis zu bewerten. Aus diesen Gründen wird es als verträglich angesehen, dass bei einem solchen Ereignis eine Vermischung mit dem Wasser im Versickerungsbecken stattfindet. Das geplante Versickerungsbecken im Bereich des natürlichen Geländetiefpunktes wird deutlich tiefer ausgekoffert (zur Geländeoberkante). Darüber hinaus wird ein Bodenaustausch vorgenommen, um eine direkte Verbindung zu dem tiefer anstehenden Kiesschichten herzustellen. Durch diese Maßnahme ist eine kurze Einstauzeit unter 24/h gewährleistet. Weiter wird das Becken mit einer sehr flachen Böschungsneigung ins umliegende Gelände eingepasst. Hierdurch ergibt sich ein Überstauvolumen, welches wiederum der überstauten Fläche aus der Starkregengefahrenhinweiskarte entspricht.

Eine Verschlechterung der Situation für die umliegende Bestandsbebauung aufgrund der neuen Planung ist damit nicht gegeben. Durch die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit durch das neue Versickerungsbecken ist sogar mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

**1.2.1 (Ziel): Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.**



Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich für die Planung relevante Oberflächengewässer. Ziel I.2.1 ist daher nur einschlägig hinsichtlich der Prüfpflicht für Starkregenereignisse.

Der Stadt Mönchengladbach liegt die oben aufgeführte Starkregengefahrenhinweiskarte des BKG vor. Eine Starkregengefahrenkarte für die Stadt Mönchengladbach wird aktuell erarbeitet. Über die Darstellungen des BKG hinausgehende Informationen zu Starkregenereignissen liegen derzeit noch nicht vor.

Aufgrund und infolge des Klimawandels ist auch für das Plangebiet ein Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu erwarten. Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung sind aus den verfügbaren Daten nicht zu ziehen.

Der versiegelte Anteil wird sich durch die geplante Bebauung erhöhen. Zur Minimierung der u. a. aus Starkregenereignissen resultierenden Risiken, wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und auf Grundlage der von dem Büro Drees & Sommer für das betreffende geplante Wohnbaugebiet erarbeiteten „Optimierungsvorschläge zur Realisierung eines zukunftsweisenden und nachhaltigen Quartiers“ entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 785/N aufgenommen:

- Festsetzungen zu GRZ und überbaubarer Grundstücksflächen
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen
- Hinweise zum Überflutungsschutz

Auch im Falle eines Überstaus im neuen Gebiet durch ein Starkregenereignis ist ein gefahrloser Abfluss über die Haupteerschließungssachse von Ost nach West in eine Grünanlage planerisch berücksichtigt.

Unterirdische Gewässer sind in dem Planungsbereich nicht vorhanden.

***II.1.1 (Grundsatz):** Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.*

Das Plangebiet befindet sich in einem Einzugsgebiet nach § 3 Nummer 13 WHG. Es handelt sich um eine bisher unversiegelte Fläche, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll. Die Aspekte Rückbau von baulichen Anlagen, Flächenentsiegelung oder Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen kommen daher nicht in Frage.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden in Abstimmung mit der UWB folgende hochwasserminimierende Maßnahmen berücksichtigt:

- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch Dachbegrünung
- mögliche Aufnahme von Hochwassern durch das Versickerungsbecken. Die vorhandene Geländetopographie leitet das Oberflächenwasser direkt zum Becken ab.

***II.1.3 (Ziel):** Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten.*

*Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:*

*1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*

2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

Ausweislich der Bodenkarte BK 50 von NRW 1: 50.000 sind Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen von der Planung betroffen. Durch die Verbesserung der Situation aufgrund des neuen Versickerungsbeckens, kann das Defizit durch die geplante Versiegelung nach Einschätzung der UWB annähernd ausgeglichen werden. Die Kapazität des Versickerungsbeckens kann einem Erhalt des Wasserrückhaltevermögens des Bodens gleichgesetzt werden. Es kann als Ausgleich der wegfallenden Bodenfunktion angesetzt werden und ist für diese Funktion ausreichend dimensioniert.

Grundsatz II.1.4 ist nicht prüfbedürftig, da keine als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern betroffen sind. Ziel II.2.3 ist nicht prüfbedürftig, da kein Überschwemmungsgebiet betroffen ist. Ebenso nicht relevant ist der Grundsatz II. 3, da auch kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorliegt.

Dem Prüfauftrag des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) wird damit entsprochen.

## 2.2 Regionalplanung

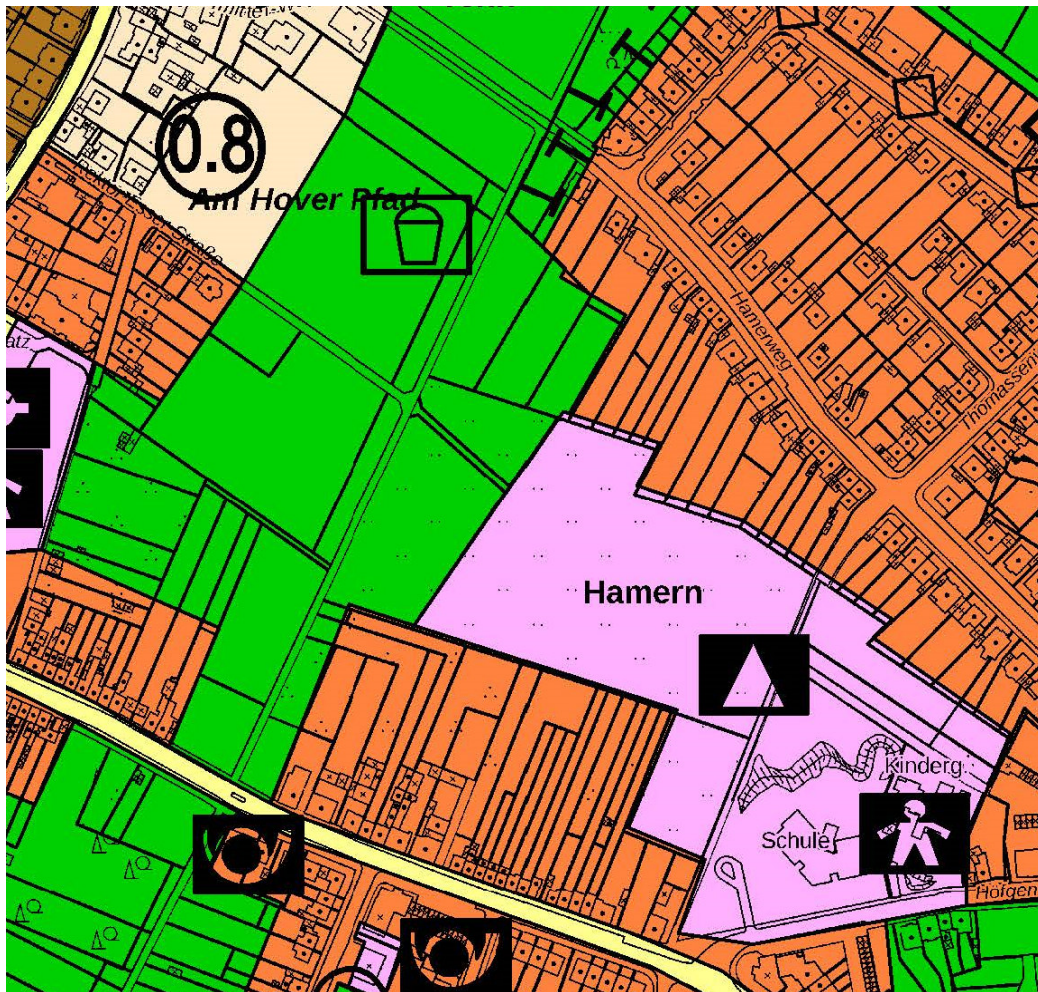
Der rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Darstellungen stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 785/N nicht entgegen.



Ausschnitt des RPD für das Plangebiet

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach stellt den östlichen Bereich des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und den westlichen Bereich des Plangebietes als Grünfläche dar. Kleine Teilbereiche im Norden und Süden des Plangebietes sind als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach

Die beabsichtigte Neuplanung des Gebietes entspricht demnach nicht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des neuen Wohnquartiers zu schaffen, wird im Parallelverfahren die 236. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## 2.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

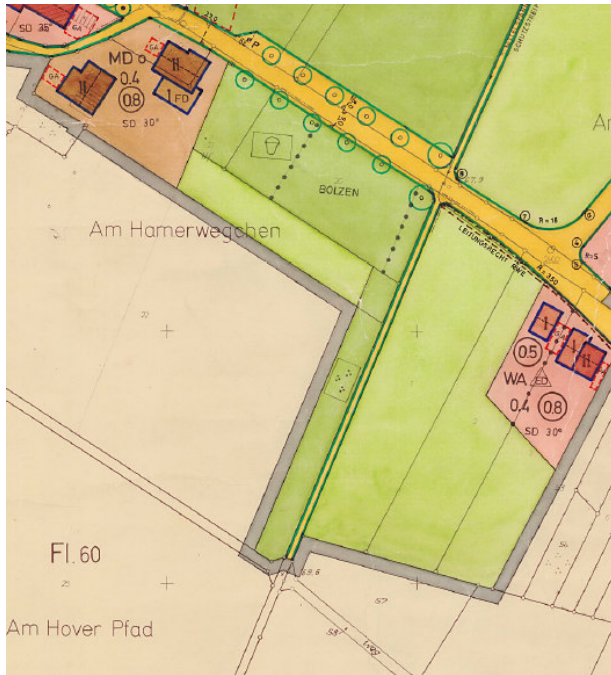
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst verschiedene Teilflächen bestehender Bebauungspläne. Für einen Teilbereich des östlichen Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 200 aus dem Jahr 1967. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche für eine Volksschule sowie eine Sportanlage und eine Fläche für Kleingärten fest.



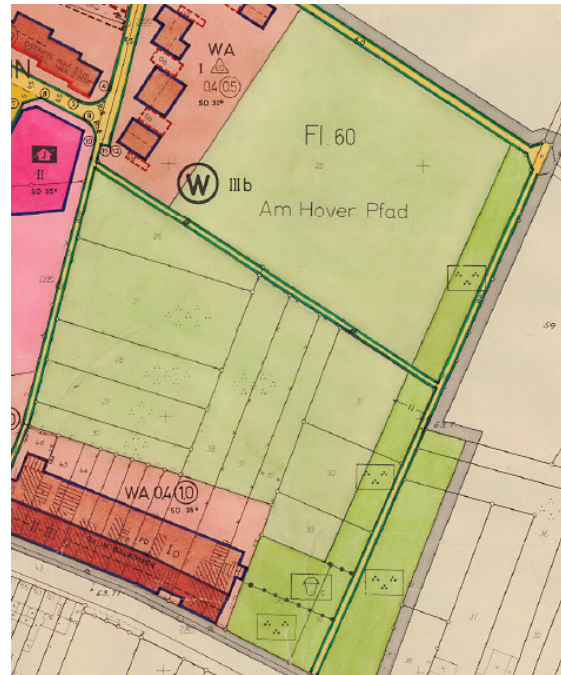
**Auszug aus dem wirksamen BP Nr. 200 der Stadt Mönchengladbach**

Im nordwestlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 142/II aus dem Jahr 1983. Dieser setzt für den betroffenen Bereich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz, private Grünflächen und Verkehrsflächen fest. Im südwestlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 143/II aus dem Jahr 1983. Dieser setzt für den betroffenen Bereich ebenfalls öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz, private Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Mit der Bekanntmachung des künftigen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200, des Bebauungsplanes Nr. 142/II und des Bebauungsplanes Nr. 143/II für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 785/N außer Kraft.



**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 142/II  
der Stadt Mönchengladbach**



**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 143/II  
der Stadt Mönchengladbach**

## 2.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach. Entlang des vorhandenen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radweges im Grünzug zwischen Hamern und Venn sieht der Landschaftsplan die Anpflanzung einer Baumreihe vor.

## 2.6 Stadtentwicklungskonzepte

### Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt

Das Wohngebiet Stationsweg/Hamerweg ist ein Projekt der im Jahr 2016 politisch beschlossenen Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt.

### Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

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

## 2.7 Belange des Denkmalschutzes

### Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die unter der Denkmal-Nr. M 049 eingetragene Kirche St. Maria Empfängnis. Bei weiteren Planungen, die Einfluss auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals nehmen, ist im Rahmen des Umgebungsschutzes eine denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde (UDB) einzuholen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine archäologischen Verdachtsflächen oder Fundstellen. Bei Bodeneingriffen kann aber die Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) nicht ausgeschlossen werden.

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 UDB oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten zu richten. Diesbezügliche Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Städtebauliche Struktur**

#### Situation innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist unbebaut und derzeit landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen im Nordwesten, Nordosten und Südosten werden derzeit als private Hausgärten der Wohnbebauungen am Stations- und Hamerweg genutzt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Thomassenweg, ein Fußweg, der den Stations- und Hamerweg miteinander verbindet und die benachbarte Grundschule mit den angrenzenden Wohngebieten verknüpft. Im Südosten, abzweigend von der Straße Höfgenweg, befindet sich eine Hol- und Bringzone für die Katholische Grundschule Venn (KGS Venn).

Der westliche Bereich des Plangebietes ist Teilstück eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges, der Möglichkeiten der Naherholung bietet. Innerhalb dieses Grünzuges verlaufen Fußwege und ein Radweg, die das Plangebiet mit dem angrenzenden Nahversorgungsstandort Venn im Bereich der Mürrigerstraße/Mürrigerplatz und den benachbarten Wohngebieten verknüpfen.

#### Situation außerhalb des Plangebietes

Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes ist im Süden durch eine gewachsene und zum größten Teil geschlossene Wohnbebauung am Stationsweg mit den dazugehörigen tiefen Gartengrundstücken geprägt. Die Bebauung besteht hier aus zweigeschossigen traufständigen Gebäuden mit Satteldach. Nördlich angrenzend befinden sich entlang der Straße Hamerweg überwiegend ein- bis zweigeschossige traufständige Wohngebäude mit Satteldach. Nordwestlich angrenzend befinden sich Sportflächen des Sportvereins Rot-Weiss Venn, die durch Bäume umfasst sind.

Im Osten schließen sich die KGS Venn, eine städtische Kindertagesstätte und eine eingezäunte private Wiesenfläche mit Gartenhäuschen an das Plangebiet an. Westlich angrenzend befinden sich der Mürrigerplatz, die Kirche St. Maria Empfängnis mit dem neu gestalteten Pfarrgarten, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie rückwärtige Hausgärten der Wohnbebauung der Rektor-Esser-Straße.

### **3.2 Grundstücksverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der EWMG und der Stadt Mönchengladbach. Ein Teilbereich der neuen Baugebiete im Nordwesten des Plangebietes verbleibt weiterhin in Privatbesitz (Gemarkung Mönchengladbach-Land, Flur 61, Flurstücke 68, 87 und 95).

### **3.3 Verkehr**

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über drei Buslinien und eine Nachtbuslinie in einem dichten Taktverkehr gut an die Innenstadt und den Hauptbahnhof von Mönchengladbach angeschlossen. Die Haltestelle „Poether Weg“ befindet sich am Stationsweg in unmittelbarer Nähe des Plangebietes und wird durch die Linie 3 und die Nachtbuslinie NE 2 angefahren. Die Haltestellen „Venn Kirche“ (Linie 3, 33 und NE 2), „Eselsweg“ (Linie 33) und „Thomassenweg“ (Linie 10) sind in ca. 600 m fußläufig zu erreichen.

#### Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Fußwege, die das Plangebiet mit dem etwa 500 m entfernten Nahversorgungsstandort Venn, den angrenzenden Grünflächen und Wohngebieten verknüpfen. Über einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Radweg innerhalb der westlichen Grünfläche besteht eine Anbindung an die angrenzenden Stadtteile und die Zentren Mönchengladbach und Rheydt. Der durch das Plangebiet verlaufene Grünzug bietet Möglichkeiten der Naherholung.

#### Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Hamerweg im Norden, den Stationsweg im Süden und im weiteren Verlauf über die Roermonder Straße bzw. die Waldnieler Straße an die Innenstadt Mönchengladbach und an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an die BAB 61 erfolgt über die Anschlussstelle Mönchengladbach-Nordpark in ca. 2 km Entfernung. Der Anschluss an die BAB 52 erfolgt über die Anschlussstelle Mönchengladbach-Hardt oder über die BAB 61 in ca. 4 km Entfernung.

### **3.4 Infrastrukturelle Versorgung**

Der Nahversorgungsstandort Venn im Bereich des Mürrigerplatzes, der Mürrigerstraße und des Stationsweges ist in ca. 500 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Hier befinden sich Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf. Die katholische Kirche St. Maria Empfängnis mit dem neu gestalteten Pfarrgarten und das zugehörige Pfarr- und Jugendzentrum liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Aus Sicht der Kindergartenbedarfsplanung besteht für den Standort am Stationsweg/Hamerweg der Bedarf für eine Kindertagesstätte („Kita“), da das geplante Wohngebiet mit max. 130 Wohneinheiten entsprechende zu versorgende Bedarfe erforderlich macht und der Standort zudem ideal liegt, um auch Kinder aus dem ehemaligen Bezirk „Stadtmitte“ zu versorgen. Aktuell wird vom Fachbereich Kinder, Jugend und Familie eine neue Ausbauplanung mit einer erhöhten zu erreichenden Versorgungsquote erarbeitet, die auch das Plangebiet einbezieht und die dem Rat noch im Jahr 2022 zur Entscheidung vorgelegt werden soll. Im Plangebiet ist daher am Stationsweg, in Ergänzung der vorhandenen Bebauung und im Übergang zum Grünzug, der Bau einer weiteren viergruppigen Kindertageseinrichtung vorgesehen.

Die KGS Venn befindet sich unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet. Weiterführende Schulen sind im weiteren Umkreis mit dem ÖPNV zu erreichen.

Ein Spielplatz befindet sich derzeit westlich des Grottenweges in ca. 600 m Entfernung. Dieser wird jedoch im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 778/N deutlich verkleinert. Erhalten bleibt eine ca. 560 m<sup>2</sup> große Teilfläche des vorhandenen Spielplatzes, die auch Kleinkindern aus der näheren Umgebung als Spielbereich dienen soll. Diese Fläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Eine Regelung, die eine Nutzung für die Allgemeinheit sicherstellt, wurde in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 778/N aufgenommen.

Als Ausgleich für den entfallenden Teil des Spielplatzes ist im Bereich der geplanten Grünachse des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 785/N zwischen Kirche/Mürrigerplatz und dem neuen Wohngebiet ein neuer zentraler Spielplatz vorgesehen, der der Spielplatzversorgung von ganz Venn dienen wird. Dieser wird auf einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> hergestellt und verschiedene Spielbereiche für alle Altersklassen umfassen.

### **3.5 Immissionsschutz**

#### **3.5.1 Lärm**

Aufgrund der in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Straßen sowie der Schule mit zugehörigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung mit Lärmimmissionen.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen zum Immissionsschutz werden in Kapitel 5.10 dargestellt.

#### **3.5.2 Luftqualität**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebietes „Luftreinhalteplan Mönchengladbach 2012“, aber außerhalb der dort ausgewiesenen Umweltzone. Der Luftreinhalteplan sieht vor, klimatische Betrachtungen, z. B. Frischluftschneisen und Möglichkeiten zur Energieeinsparung, in die Bauleitplanung zu integrieren (Maßnahme B 2/10 „Emissionsminderung in der Bauleitplanung“). Ebenso ist die mikroklimatische Situation im Hinblick auf die allgemeine klimatische Entwicklung zu beurteilen. Grundlagen hierfür sind die Klimaanalysen- und die Planhinweiskarte 2019 der Stadt Mönchengladbach und die Luftqualitätsüberwachung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz.

#### Stadtklimatische Bewertung

In der Klimaanalyse ist das Plangebiet als bioklimatisch bedeutsame Freifläche einzustufen, die mit einem deutlichen Kaltlufteinfluss in die benachbarten Siedlungsbereiche einwirkt. Insbesondere in der Nacht stellt das Plangebiet für die bestehende Bebauung einen wichtigen klimaökologischen Ausgleich durch ihre Kühlfunktion mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung dar. Zwar bleibt im Westen des Bebauungsplanes ein Freiraum bestehen, der für die Nachtsituation weiterhin ein bedeutsames Kaltluftpotenzial aufweist, das sich aber in Richtung Süden mit einer gering ausgeprägten Kühlfunktion für den überbauten Bereich des Plangebietes ausbreitet.

Bauliche Eingriffe sollten daher unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und durch geeignete Gebäudeausrichtung eine gute Durchlüftung mit kühlender Wirkung gewährleisten (Ausrichtung parallel zur Kaltluftströmung, unversiegelte Freiflächen zwischen den Gebäuden, keine Riegelbildungen durch Gebäudeversatz). Auch durch die Verwendung geeigneter Baumaterialien lässt sich gerade bei Neubauten eine Erwärmung der Umgebung vermindern (natürliche Baumaterialien wie Holz haben einen geringeren Wärmeumsatz und geben entsprechend nachts weniger Energie an die Umgebungsluft ab als z. B. Stahl oder Glas).

#### Lufthygienische Bewertung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplanes Mönchengladbach, jedoch außerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Mönchengladbach – Stufe 3. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) sind bei einer Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Eine gutachterliche Überprüfung der Luftqualität im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen ist nicht erforderlich.



### Störfallbetriebe

Es ist kein Störfallbetrieb im Sinne der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) im relevanten Untersuchungsbereich vorhanden. Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,6 km zum Plangebiet.

## **3.6 Boden**

### **3.6.1 Bodenbeschaffenheit**

Wie bei der stadtklimatischen Bewertung bereits dargestellt, ist das Plangebiet als bioklimatisch bedeutsame Freifläche einzustufen. Einen großen Anteil an der Kühlfunktion haben die noch funktionsfähigen und bislang landwirtschaftlich genutzten Böden. Im Plangebiet sind gem. der Bodenkarte NRW (BK 50) sandig-schluffige Humusbraunerden vorhanden, deren Wasserspeichervermögen sehr groß ist. Besonders der Wasserhaushalt des Bodens und die darüber beeinflusste Verdunstung durch den Boden (Evaporation) und die Pflanzen (Transpiration), sind wesentliche Parameter für die Nutzung der potentiellen Kühlleistung auf den Freiflächen. Zwar bleibt im Westen des Plangebietes ein Freiraum bestehen, der für die Nachtsituation weiterhin ein bedeutsames Kaltluftpotenzial aufweist. Dieses breitet sich allerdings in Richtung Süden mit einer gering ausgeprägten Kühlfunktion für den überbauten Bereich des Plangebietes aus.

Vor diesem Hintergrund ist der Versiegelungsgrad der Flächen so gering wie möglich zu halten und die Bodenverdichtung während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Weiterhin sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der DIN 18915 und der DIN 19731 und des § 202 BauGB verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. Zur Umsetzung dessen, ist eine Bodenkundliche Baubegleitung nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach (UBB) anzufordern. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen sind und bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die UBB unverzüglich zu informieren ist. Auffälligkeiten können bspw. geruchlicher und/oder farblicher Art sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln) oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z. B. durch Einlagerung von Abfällen).

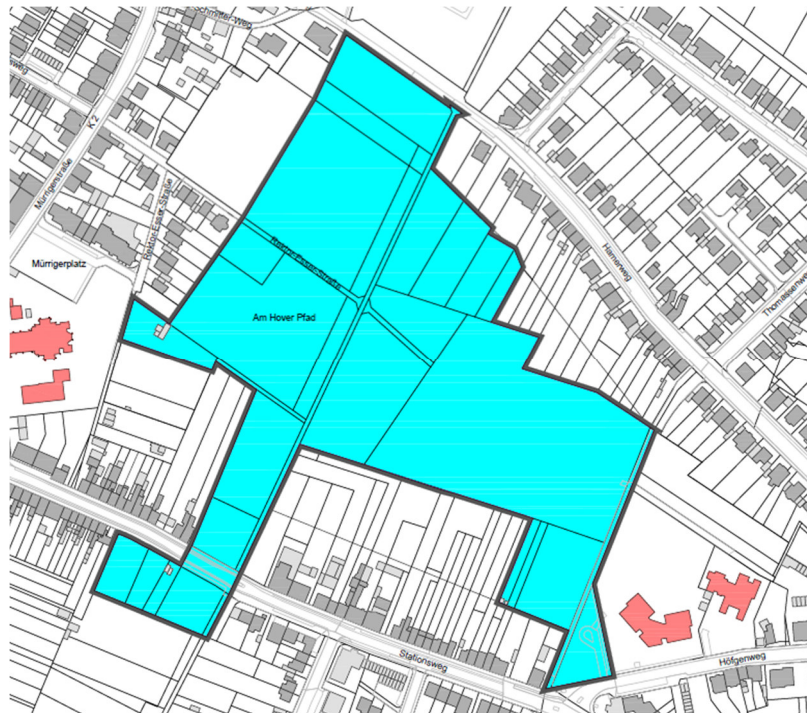
### **3.6.2 Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sonstige schädliche Bodenveränderungen sind nach derzeitigem Kenntnissstand nicht erkennbar.

### **3.6.3 Kampfmittel**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Luftbildauswertung durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt. Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben und Schützenloch). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt für einen kleinen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes (westl. der Gemeinbedarfsfläche „Kita“, Gemarkung Mönchengladbach-Land, Flur 60, Flurstücke 195 + 196) eine Überprüfung von zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Verdachtsfläche im Rahmen einer Kampfmitteluntersuchung ist vor potentiell möglichen Erdarbeiten zwingend erforderlich. Hierauf wird ausdrücklich im Bebauungsplan hingewiesen.

Darüber hinaus wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach das Vorhandensein von Kampfmitteln auch in anderen Bereichen des Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.



**Untersuchte Bereiche im Rahmen der Luftbildauswertung des KBD Düsseldorf (blau = untersuchte Bereiche)**

### 3.6.4 Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 138“. Im Bereich des Plangebietes ist kein Bergbau verzeichnet. Zukünftige bergbauliche Tätigkeiten im Bereich des Plangebietes sind ebenfalls nicht bekannt, sodass mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Tagebau Garzweiler II) bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

Hierzu sind entsprechende Auskünfte bei der zuständigen Landesbergverwaltung und beim Bergbautreibenden einzuholen. Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Zusammenhänge können im Vorfeld konkreter Bauwerksplanungen Auskünfte beim Erftverband eingeholt werden. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.7 Wasser**

#### Oberflächengewässer / Hochwasserschutz / Überflutungsschutz

Es befinden sich keine Oberflächengewässer in der Nähe des Plangebietes. Es ergeben sich demnach keine Gefahren durch Hochwasser.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Helenabrunn/Theeshütte in der Wasserschutzzone IIIB und damit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlage. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

#### Geologische / Hydrogeologische Situation

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt 10 – 15 Meter.

## **4 Ziel und Zweck der Planung**

### **4.1 Allgemeine Ziele**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes sowie einer Kindertagesstätte geschaffen und der in Nord-Süd-Richtung zwischen Hamern und Venn gelegene Grünzug gesichert werden. Durch die Entwicklung der Fläche soll im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt ein Wohnquartier mit hoher Wohn- und Freiraumqualität insbesondere für Familien mit Kindern entstehen. Mit der Umsetzung der Planung wird der wachsenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, insbesondere im Eigenheimsegment, Rechnung getragen.

### **4.2 Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb**

Zur Entwicklung des Plangebietes wurde im Zeitraum von Juli bis November 2018 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war es, verschiedene Lösungsansätze für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit Eigenheimen aufzuzeigen.

#### Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes und Zielsetzung

Das Wettbewerbsgebiet umfasste drei Teilbereiche:

- Engeres Plangebiet

Das engere Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3,4 ha war der konkret für eine kurzfristige Realisierung einer Wohnbebauung vorgesehene Bereich. Dieser Teilbereich stellt sich derzeit als Ackerfläche dar und befindet sich im Eigentum der EWMG und der Stadt Mönchengladbach.

Für das engere Plangebiet sollte ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Eigenheimen geplant werden mit dem Ziel, neue städtebaulich-architektonische und freiraumplanerische Qualitäten zu entwickeln und einen attraktiven Wohnstandort insbesondere für Familien mit Kindern zu schaffen. Dabei sollte das engere Plangebiet durch eine attraktive Grün- und Wegeverbindung mit dem westlich angrenzenden Freiraum verbunden werden.

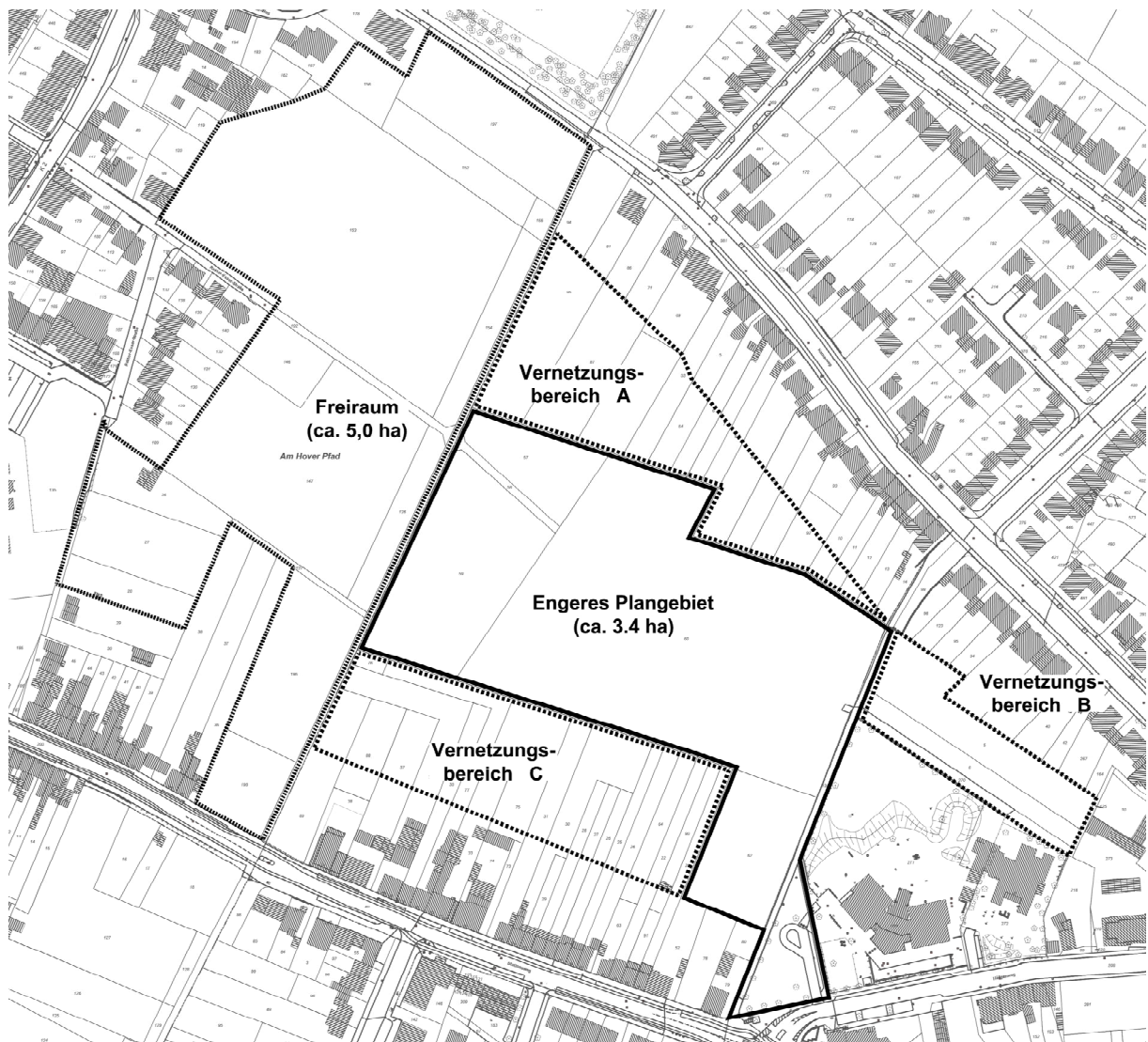
- Freiraum

Der Freiraum grenzt westlich an das engere Plangebiet an und sollte perspektivisch als erlebbarer Freiraum in das städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtkonzept einbezogen werden. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 5 ha und befand sich teils in Privatbesitz und teils im städtischen Eigentum. Eine wohnbauliche Entwicklung war hier ausgeschlossen. Bei der Gestaltung des Freiraums war ein ca. 5.000 qm großer Spielplatz für alle Altersgruppen in die Planung zu integrieren.

- Vernetzungsbereiche

Die Vernetzungsbereiche grenzten nördlich und südlich mit teils bis zu 120 m tiefen rückwärtigen Hausgärten der Wohnbebauungen am Stationsweg und Hamerweg und östlich mit einer Wiesenfläche an das engere Plangebiet an. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Die tiefen Hausgärten der umliegenden Wohnbebauung und die Wiesenfläche sollten perspektivisch als wohnbauliche Entwicklungsoption in das städtebauliche Gesamtkonzept einbezogen werden.



Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes

## Verfahren

Der Wettbewerb wurde als nicht offener Wettbewerb nach RPW 2013 ausgeschrieben. An dem Wettbewerb nahmen sechs Entwurfsteams, jeweils bestehend aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten, teil. In einer abschließenden Preisgerichtssitzung im November 2018 wurde von einer Jury aus externen Fachplanern, Vertretern der Politik, der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH (EWMG) und der Stadtverwaltung der Gewinner des Wettbewerbs ermittelt. In seiner Sitzung am 22.01.2019 beschloss der Planungs- und Bauausschuss die weitere Qualifizierung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurfs des Teams „Thomas Schüler Architekten“ und „lohrberg stadtlandschaftsarchitektur“ als Grundlage für die Bauleitplanung und die weitere Umsetzung.

### **4.3 Städtebauliches Konzept**

Der Siegerentwurf, der im weiteren Verfahren weiter ausgearbeitet wurde, umfasst neben dem ca. 3,4 ha engeren Plangebiet und dem westlich angrenzenden Freiraum auch die drei eingangs beschriebenen Vernetzungsbereiche. Bereits im Vorfeld des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs hat die EWMG im Zeitraum August bis Dezember 2016 über die bevorstehende Entwicklung und mögliche Partizipationsmöglichkeiten informiert. Nach Durchführung des Wettbewerbs und Vorstellung des Vorentwurfes im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 12.02.2019 hat die EWMG die rund 40 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften in diesen Bereichen nochmals im Zeitraum von Februar bis Mai 2019 angeschrieben, die verschiedenen Möglichkeiten einer Partizipation (Flächentausch oder Verkauf an EWMG) an der Planung aufgezeigt sowie das Interesse der Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften abgefragt. Im Ergebnis der Beteiligung werden acht Interessenten an der Entwicklung partizipieren, davon drei durch Flächentausch, vier durch Verkauf an die EWMG und ein Interessent durch Verkauf an die Stadt. Auch sechs weitere Interessenten hätten ihre Grundstücke gerne in die Planung eingebracht, aufgrund von „Sperrgrundstücken“ kann eine Einbeziehung in das aktuelle Planverfahren jedoch nicht erfolgen. Von den übrigen Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften war eine Einbeziehung der privaten Grundstücke nicht gewünscht. Drei Eigentümer haben sich nicht zurückgemeldet.

Der Siegerentwurf wurde entsprechend den Ergebnissen angepasst und weiterentwickelt. Das Konzept schließt die stadträumliche Lücke im Stadtteil Venn und verbindet durch seine neue freiräumliche und städtebauliche Figur die bislang eigenständigen Stadtgebiete. Hierbei sind die öffentlichen Räume prägend und bilden ein enges Netz aus Platzräumen und Grünflächen.

## Bebauungsstruktur

Die einzelnen Quartiersbereiche zeichnen sich durch eine Mischung aus aufgelockerter Bebauung und verdichteten Hausgruppen aus. Im Übergang zu den westlich angrenzenden Freiraumbereichen befinden sich individuelle Einfamilienhäuser mit Flachdächern, die sich mit den begrünten Bestandsgärten verbinden und eine abwechslungsreiche Raumkante zum Grünzug hin ausbilden. Die verdichteten Einzelhausgruppen sollen mit ihrer markanten Satteldachform die ortstypische Dachform neu interpretieren. Das Angebot wird durch Doppelhäuser- und Reihenhäuser, ebenfalls mit Flachdächern, ergänzt. Im östlichen Bereich des Quartiers entstehend zudem Mehrfamilienhäuser rund um den zentralen Quartiersplatz.

Die Bebauung am Quartiersplatz eignet sich insbesondere für Baugruppen und Mehrgenerationenhäuser o. ä., da sich durch die Hofstruktur die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens umsetzen lässt. Im zentralen Baufeld könnten sich platzseitig im Erdgeschoß gemeinschaftliche Einrichtungen in Verbindung mit Wohn- und dem Gebiet dienenden Dienstleistungsnutzungen ansiedeln, die hier für eine Belebung und Kommunikation sorgen.

In den Zugangsbereichen, die vom Hamerweg und Höfgenweg aus in das neue Quartier führen, entsteht zentral eine platzartige Aufweitung im Übergang zum Gelände der KGS Venn. Dieser Quartiersplatz bildet eine gemeinschaftliche Mitte aus, die im Kreuzungspunkt der

Wegeachsen Kommunikation und Begegnung fördert. Die umliegende Bebauung fasst den Platzraum ein und gibt ihm über ihre Geschossigkeit seine Raumkanten. Der Quartiersplatz bildet ein freiräumliches Gegenüber zum Marktplatz in Alt-Venn und wird mit einer direkten Wegeverbindung südlich der Bebauung angebunden. Über die breite Grünfuge entsteht eine Verzahnung mit dem Landschaftsraum und eine visuelle Verbindung zum Kirchturm der St. Maria Empfängnis Kirche.

Im Plangebiet entstehen, neben dem Quartiersplatz, auch drei Nachbarschaftsplätze, die als Orte für gemeinschaftliches Leben dienen. Bänke unter den Bäumen laden zum Verweilen ein und geben dem Platz den Charakter eines Wohnzimmers für die angrenzenden Bewohner des Quartiers. Als urbane Platzräume lassen sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu und integrieren kleinere, hausnahe Aufenthaltsbereiche. Die kleinen Spielbereiche bilden ein Gegenüber zu den großen naturnahen Spielflächen im Grünzug und besitzen hier mehr den Charakter von Treffpunkten.

### Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten ausgehend vom Stationsweg und vom Hamerweg erschlossen. Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen in Form von verkehrsberuhigten Bereichen ausgebildet und sollen ein Wohnumfeld mit hoher Freiraum- und Nutzungsqualität schaffen. Begleitende Bäume gewährleisten durchgrünte Straßenräume mit hoher Spiel- und Aufenthaltsqualität. Eine zurückhaltende und wohlgesetzte Möblierung schafft Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen als Ort der Begegnung und Kommunikation. Für den Fuß- und Radverkehr entsteht eine Ost-West-Querung innerhalb des Gesamtgebietes, welche vom Quartiersplatz aus in Richtung der Ortsmitte von Venn führt.

Die Wohnstraßen werden bewusst locker mit Bäumen überstellt, um den Straßencharakter zugunsten einer Mischfläche ohne erkennbare Fahrbahnbereiche aufzulösen. Es entstehen gemeinschaftliche Räume zum Spielen, Treffen und Aufenthalt.

### Mobilität

Am Quartiersplatz befindet sich die Mobilitätsstation für Leihfahrräder und E-Scooter sowie eine Paketstation mit einer Haltezone für max. zwei PKW. Ergänzend ist es Ziel, innerhalb der Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser ein Car-Sharing-Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner einzurichten.

Durch diese Angebote wird ein Beitrag zur Mobilitätswende geleistet, die einen wichtigen Baustein bei der Eindämmung des Klimawandels und seiner schwerwiegenden Folgen für die Umwelt darstellt.

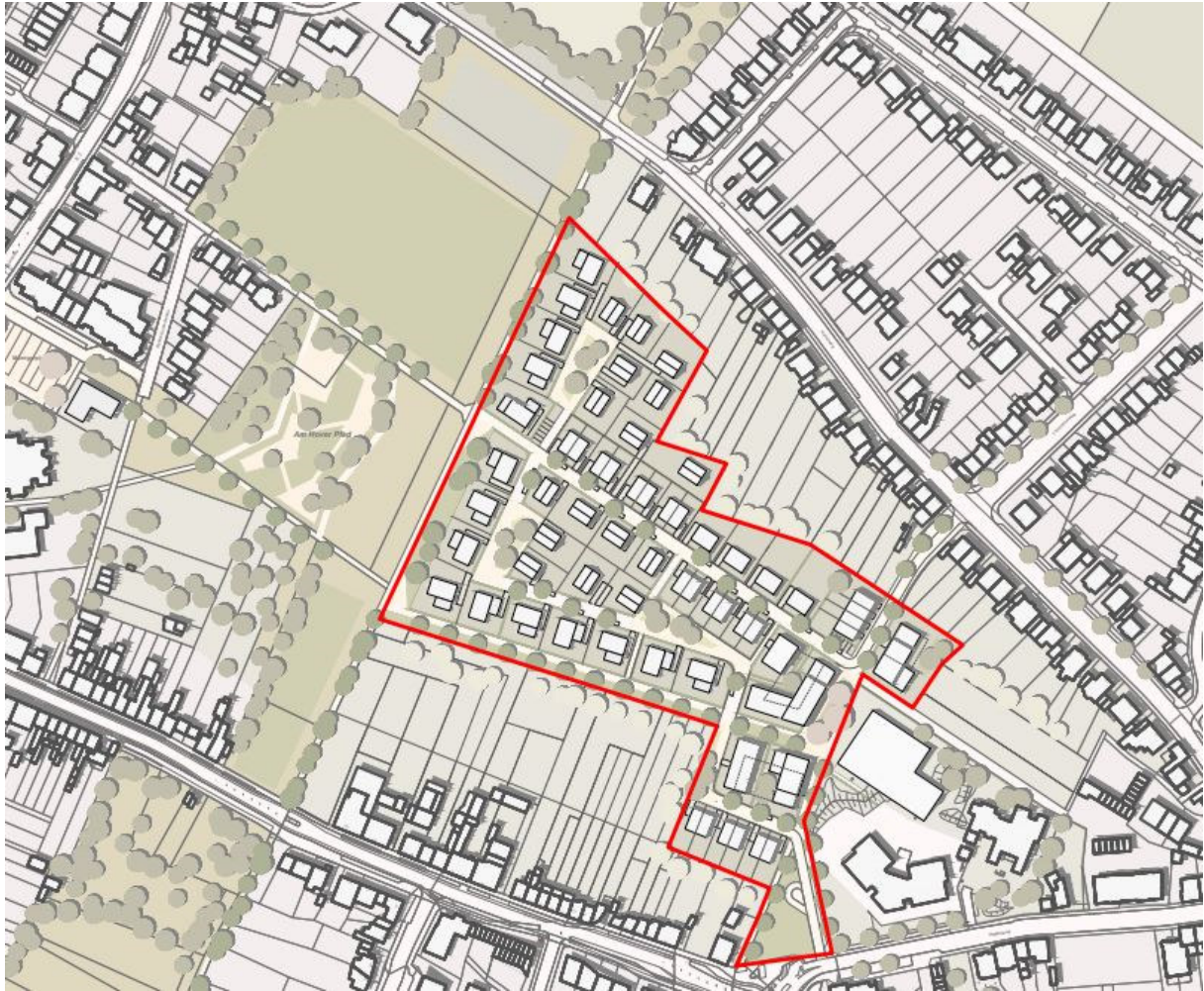
### Energie

Alle Gebäude haben durch überwiegend gute Südorientierung, hohe Kompaktheit und geringe Verschattung gute Voraussetzungen für einen niedrigen Heizenergiebedarf. Die städtebauliche Struktur aller Gebäudetypen ermöglicht eine verschattungsfreie Integration solarer Energiesysteme auf den Flach- und Satteldachflächen. In Kombination mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist eine Dachbegrünung problemlos möglich.

### Freiraum

Der im Westen anschließende Freiraum beherbergt die zentralen Spiel- und Freizeitflächen, die allen Venner Bürgern zu Gute kommen sollen. Die Nord-Süd-Radwegeverbindung durch den Grünzug begrenzt den Freiraum im Osten zum neuen Quartier. Ein sich anschließender „Grüner Balkon“ bildet den Auftakt zum zurückgesetzten Siedlungsrand des neuen Quartiers am Stationsweg.

Der Charakter des landschaftlich geprägten Venner Grünzugs mit seinen Wiesenflächen, Baumsäumen und seiner gesamtstädtischen freiräumlichen Qualität als Erholungsraum bleibt dabei nicht nur erhalten, sondern wird weiterentwickelt und gestärkt.



Städtebauliches Konzept – Überarbeiteter Siegerentwurf, Thomas Schüler Architekten und Iohrberg stadtlandschaftsarchitektur

## 5 Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen wird das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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“ werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebiets und der Bebauung der näheren Umgebung. Letztendlich könnten die Nutzungen in dem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und innerhalb des Plangebiets zu unverträglichen Lärmbelastungen führen. Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Mönchengladbach stehen ausreichende Flächen für die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen zur Verfügung.

## 5.2 Fläche für Gemeinbedarf und aufschiebende Bedingung

Im Südwesten des Plangebietes, östlich des Grünzuges und nördlich angrenzend an den Stationsweg, wird entsprechend den voraussichtlichen Bedarfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ (Kindertagesstätte) festgesetzt.

Die ausgewiesene Fläche ist für eine viergruppige Kita ausgelegt. Eine konkrete Planung besteht zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht.

In Zusammenhang mit einer Umsetzung der Kita würde der in der Fläche gelegene Wirtschaftsweg, der auch als zentrale Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung dient, inkl. der Mittelinsel auf dem Stationsweg in Richtung Westen verlegt werden müssen. Entsprechend ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 festgesetzt, dass diese Verlagerung des Weges vor Inanspruchnahme der Fläche für Gemeinbedarf erfolgen muss. Als Eintritt der aufschiebenden Bedingung ist der Zeitpunkt der Fertigstellung (Bauabnahme) des Wirtschaftsweges inkl. Mittelinsel definiert. Die Kosten für die Verlagerung sind vom Verursacher (Vorhabenträger der Kita) zu tragen.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den Baugebieten Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, zur Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO und zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO getroffen.

### Zulässige Grundfläche

Die maximale GRZ wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 entsprechend der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 wird die Grundflächenzahl mit 0,5 etwas oberhalb der Vorgaben des § 17 BauNVO festgesetzt. Hier soll im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen eine moderate Verdichtung der Bebauung rund um den Quartiersplatz erfolgen. Eine GRZ von 0,5 stellt eine den heutigen Wohnbedürfnissen im städtischen Kontext angemessene Dichte – hier zugunsten (besonderer) Mehrfamilienhausangebote – dar, die insgesamt eine interessante Vielfalt möglicher Gebäudetypen in dem Quartier ermöglicht. Die Verdichtung der Bebauung zum kleinen Quartiersplatz hin und im Übergangsbereich zur KGS Venn wurde deshalb in der Preisgerichtssitzung zum städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb positiv hervorgehoben und soll entsprechend umgesetzt werden.

Aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen sowie im Sinne einer effektiven Bodennutzung zur nachhaltigen Schonung der Bodenressourcen und mit dem Ziel der Stadt Mönchengladbach, der hohen Nachfrage nach aktuell defizitärem Geschosswohnungsbau gerecht zu werden, ist eine Überschreitung der Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO an dieser Stelle im Plangebiet geboten.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind geeignet, Überschreitungen der Regelobergrenzen des § 17 BauNVO auszugleichen, um damit sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Die Schaffung einer großzügigen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünverbindung zwischen der KGS Venn und dem Grünzug zwischen Hamern und Venn.
- Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern inkl. Garagen und sonstige Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 8 qm, zur Begrünung von Tiefgaragendächern und der Ausschluss von losen Material- und Steinschüttungen (sog. Schottergärten) zur Förderung der Wasserspeicherfähigkeit des Bodens und auf den Dächern.
- Die Aufwertung und planungsrechtliche Sicherung des in Nord-Süd-Verbindung verlaufenden Grünzuges zwischen Hamern und Venn durch das Anpflanzen von Baumreihen und Baumgruppen und die Schaffung von Spiel- und anderen Aufenthaltselementen.



- Die Umsetzung einer Mobilitätsstation zur Förderung alternativer Verkehrsträger (z. B. Bike-Sharing, E-Scooter, Paketstation), Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen und als Beitrag zur Verkehrswende als wichtiger Baustein zur Eindämmung des Klimawandels.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ wird die zulässige GRZ analog zur zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und im Einklang mit der Umgebungsbebauung auf 0,4 festgesetzt.

Die Außenfläche für die Kita ist in Abhängigkeit von der Gruppenzahl entsprechend den Vorgaben des Fachbereichs Kinder, Jugend und Familie (FB 51) zu dimensionieren. Ein unmittelbarer Zugang zum angrenzenden Grünzug kann im Rahmen des Vorhabens geprüft werden.

### Zahl der Vollgeschosse

Die geplanten Einfamilienhäuser in den festgesetzten Baugebieten WA 1 dürfen mit max. einem Vollgeschoss errichtet werden und schaffen einen städtebaulich weichen und verträglichen Übergang zum westlich angrenzenden Grünzug sowie zu der durch das Quartier verlaufenden Grünverbindung. Die Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser in den festgesetzten Baugebieten WA 2 bis WA 6 können mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden, sodass im Inneren des Quartiers eine stärkere, aber dennoch für ein Wohngebiet angemessene Verdichtung erfolgt.

Ein zweites bzw. drittes Geschoss ist im WA 1 bzw. in den WA 2 bis WA 6 zulässig, sofern es hinter dem Vollgeschossbegriff zurückbleibt (d. h. maximal 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses).

### Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungswillen werden im Plangebiet ergänzend zur Festsetzung der Vollgeschosse auch Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen getroffen. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden dabei in Meter über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Die eingeschossige Einfamilienhausbebauung entlang der Grünzüge im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 7 m möglich.

Für die zweigeschossige Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 bedeuten die festgesetzten Gebäudehöhen, dass maximale Gebäudehöhen von ca. 10 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 ist zudem zur einheitlichen Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 zur Fassung des zentralen Quartiersplatzes eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 ist eine maximale Gebäudehöhe von ca. 11 m möglich, die eine Realisierung von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach ermöglicht.

Mit den o. g. Festsetzungen ergeben sich hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Bebauung mit modernen, nutzungsentsprechenden Geschosshöhen. Die festgesetzten Gebäudehöhen gemessen über NHN wurden auf Grundlage der geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsplanung) getroffen.

## **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO folgende Regelungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche getroffen:

### Bauweise

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ergibt sich durch die Festsetzung von Einzel- bzw. Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eine offene Bauweise, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Insgesamt wird so sichergestellt, dass die vorgesehene aufgelockerte Baustruktur umgesetzt wird. Die Festsetzung stellt weiterhin sicher, dass hier keine stärker geschlossene Bebauung errichtet wird, sondern vielmehr Lücken zwischen der Bebauung entstehen, die Durchblicke zwischen Straße, Gartenbereichen und den angrenzenden Grünanlagen gestatten.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Diese sollen entlang der Straßen einheitliche Raumkanten bilden und ermöglichen durch ihre Dimensionierung mit Tiefen von 15 m in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sowie Baufeldgrößen von i. d. R. 12 m x 15 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung. Unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts dürfen die Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen als dem Hauptbaukörper zugehörig um maximal 3,00 m sowie Balkone um maximal 1,50 m überschritten werden.

Bei der Festsetzung durchgängiger Baufelder in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind die Grundstücksteilungen in Anlehnung an das zugrundeliegende städtebauliche Konzept vorzunehmen. Da die Vermarktung der Grundstücke im gesamten Plangebiet durch die EWMG erfolgt, sind keine Teilungskonflikte zu erwarten. Entsprechende Regelungen zu Anbauverpflichtungen bei Doppel- und Reihenhäusern werden in die Kaufverträge aufgenommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen lediglich den Mindestgrenzabstand von 3 m, um den ggf. geplanten besonderen Wohnformen flexiblere Gestaltungsspielräume zu ermöglichen. Die anteilige Überbauung des Grundstücks wird über die festgesetzte GRZ von 0,5 gesteuert.

## **5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist hier städtebaulich nicht erwünscht und soll ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund erfolgt die Einschränkung auf zwei zulässige Wohnungen je Wohngebäude. Die zulässige zweite Wohnung im Gebäude soll die Einrichtung einer Einliegerwohnung im Sinne des Mehrgenerationenwohnens ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Einzelhaus, Reihnhaus und Doppelhaushälfte auf höchstens eine Wohnung begrenzt. Die Bebauungsstrukturen sind in diesen Gebieten stärker verdichtet, die Grundstücksflächen gegenüber der Einzelhausbebauung entsprechend geringer und die Möglichkeiten der Unterbringung (bauordnungsrechtlich erforderlicher) privater Stellplätze eingeschränkter.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf höchstens eine Wohnung je angefangene 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) begrenzt. In Bezug zu der maximal realisierbaren BGF ergibt sich eine Zahl von höchstens 52 Wohneinheiten im WA 6. Durch diese Einschränkung wird gesichert, dass die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser die kleinteilige Baustruktur der Umgebung berücksichtigen und die Auswirkungen der neuen Bebauung auf die Umgebung und die öffentliche Infrastruktur ein verträgliches Maß einhält.

Die Dimensionierung der Erschließungsanlagen und die Anzahl der erforderlichen öffentlichen Stellplätze orientieren sich an dieser geplanten Baustruktur und der Anzahl von insgesamt max. 130 Wohneinheiten, unter Einbeziehung von 19 möglichen Einliegerwohnungen, im Plangebiet.

## **5.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zur Gewährleistung einer weitestgehend begrünter und städtebaulich attraktiven Vorgartenzone wird festgesetzt, dass Nebenanlagen inkl. Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellrichtungen in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzone (WA 1 bis 4 und WA 6) nicht zulässig sind. Durch die offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern können diese Anlagen problemlos in den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereichen bzw. bei Mehrfamilienhäusern in Tiefgaragen untergebracht werden. Die gewünschten Einhausungen von Wärmepumpen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Eine Ausnahme stellt das Allgemeine Wohngebiet WA 5 dar, das eine Realisierung von Reihenhäusern vorsieht. Hier können abweichend Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, nicht überdachte Fahrradabstellrichtungen und Einhausungen von Wärmepumpen in der festgesetzten Vorgartenzone untergebracht werden, da hierfür keine anderweitigen Flächen im seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereich zur Verfügung stehen.

Um die geplanten Hausgärten frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit hochwertige und ruhige Aufenthaltsbereiche zu gewährleisten, sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 5 sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Tiefe der vor den Garagen oder Carports möglichen Stellplätze wird festgesetzt, dass die Tiefe der Vorfläche zwischen den Garagen und der jeweiligen Erschließungsfläche mindestens 5 m betragen muss.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen ausgeschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat in Tiefgaragen zu erfolgen. Die höheren Aufwendungen im Vergleich zu oberirdischen Stellplatzanlagen werden durch den Zugewinn an städtebaulichen Qualitäten durch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs gerechtfertigt. Die zulässigen Einfahrtsbereiche zu den Tiefgaragen sind in Einklang mit der Erschließungsplanung und verkehrstechnischen bzw. -rechtlichen Anforderungen festgesetzt.

## **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan sind zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke – bei den verdichteten Einzelhäusern im WA 4 und den im Nord-Westen gelegenen Einzelhäusern des WA 1 – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Über die Festsetzung im Bebauungsplan ist die Erschließung der Grundstücke öffentlich-rechtlich gesichert.

## **5.8 Verkehrliche Erschließung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet sowie die verkehrliche Abwicklung des zu erwartenden plangebietsbedingten Neuverkehrs analysiert. Auch wurden Maßnahmen erarbeitet, die zur Förderung der Verkehrsträger des Umweltverbundes (zu Fuß, Fahrrad oder ÖPNV) bei den künftigen Bewohnern und Besuchern des Quartiers beitragen soll. Die Analyse, Ergebnisse und Maßnahmen sind im Verkehrsgutachten der BERNARD Gruppe ZT GmbH, Köln mit Stand vom 16.10.2020 sowie der ergänzenden Untersuchung vom 10.05.2021 wie folgt zusammengefasst:

In einem ersten Schritt wurde die Erschließungssituation des Plangebietes für alle relevanten Verkehrsträger analysiert und es wurden Verkehrserhebungen sowie Verkehrsbeobachtungen im Umfeld des Plangebietes durchgeführt. Auf Basis der Verkehrserhebungen wurden folgende verkehrliche Spitzenstunden ermittelt:

- Morgenspitze: 07:30 bis 08:30 Uhr
- Abendspitze: 15:00 bis 16:00 Uhr

In einem weiteren Schritt wurde das plangebietsbedingte Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Die Berechnungen ergaben, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben im Planfall ca. 762 Kfz-Fahrten je Werktag zu erwarten (als Summe aus Quell- und Zielverkehr). Dies entspricht 75 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde morgens und 53 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde abends.

Zur Erarbeitung eines Erschließungskonzeptes wurden folgende vier Anbindungsmöglichkeiten betrachtet:

- Anbindung 1: Anbindung des Plangebietes an den Höfgenweg im Südosten
- Anbindung 2: Anbindung des Plangebietes an den Stationsweg im Südosten
- Anbindung 3: Anbindung des Plangebietes an den Thomassenweg im Nordosten
- Anbindung 4: Anbindung des Plangebietes an den Stationsweg im Südwesten

Zur Bewertung der Anbindungsmöglichkeiten wurden sechs Bewertungskriterien – u. a. die Belange des Fuß- und Radverkehrs – herangezogen. Die Analyse ergab, dass die Anbindung 3 „Anbindung des Plangebietes an den Thomassenweg im Nordosten“ und Anbindung 4 „Anbindung des Plangebietes an den Stationsweg im Südwesten“ die meisten der definierten Bewertungskriterien erfüllen.

Zur Umsetzung der Anbindung 1 „Anbindung an den Höfgenweg im Südosten“ war eine Umplanung der Wendeschleife erforderlich, die eine klare räumliche Trennung der plangebietsbedingten Neuverkehre und den Hol- und Bringverkehr der Grundschule vorsieht.

In einem weiteren Schritt wurde das prognostizierte plangebietsbedingte Verkehrsaufkommen auf Grundlage der drei Erschließungsvarianten auf das umliegende Straßennetz umgelegt und die Knotenstrombelastungen der nachzuweisenden Knotenpunkte für den Planfall ermittelt.

Die Analyse der Leistungsfähigkeit mittels HBS 2015 ergab, dass bei den drei Erschließungsvarianten alle betrachteten Knotenpunkte auch im Planfall sowohl in der Morgen- als auch der Abendspitze leistungsfähig abgewickelt werden können. Aus verkehrsplanerischer Sicht konnten demnach diese untersuchten Anbindungsvarianten umgesetzt werden.

Da die Anbindungsmöglichkeit 4 nicht in Einklang mit dem aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerentwurf stünde, eine einseitige Erschließung zur Folge hätte und zu Lasten der besonderen freiraumplanerischen Qualitäten des Grünzuges ginge, wurden im Weiteren die Anbindungsmöglichkeiten 1 und 3 weiterverfolgt.

### Umgestaltung der Hol- und Bringzone

Die Umgestaltung der Hol- und Bringzone (Stand 07.04.2021) sieht vor, dass die Fahrbahn im Zufahrtsbereich am Höfgenweg auf eine Breite von 6 m vergrößert wird, um die Begegnung von Pkw/Lkw zu ermöglichen. Der Plangebietsverkehr soll künftig westlich der Mittelinsel der Wendeschleife auf einer Fahrbahnbreite von 5,50 m zum Plangebiet geführt werden. Der Hol- und Bringverkehr wird östlich der Mittelinsel zur Hol- und Bringzone geführt. Die Gestaltung der Stellplätze sowie die Fahrbahnbreite im Bereich der Hol- und Bringzone orientieren sich am Bestand und sollen ein sicheres Ein- und Aussteigen sowie Umlaufen haltender Fahrzeuge ermöglichen. Nördlich der Wendeschleife, wird das Plangebiet im Zweirichtungsverkehr angeschlossen. Da das gesamte Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich geregelt werden soll, ist im Anschlussbereich ein Sinusstein anzuordnen, der ergänzend zur Beschilderung auf den

Übergang zwischen der Tempo-30-Zone (südlich des Sinussteins) und dem verkehrsberuhigten Bereich innerhalb des Plangebietes hinweist. Zudem wechselt die Fahrbahnoberfläche von Asphalt (südlich des Sinussteins) zu Pflastersteinen innerhalb des Plangebietes. Dies soll eine klare Verkehrsregelung unterstützen. Da Verkehr aus einem verkehrsberuhigten Bereich kommend kreuzenden Verkehrsströmen Vorfahrt gewähren muss, haben der Hol- und Bringverkehr sowie der aus Richtung der Grundschule kommende Radverkehr Vorfahrt vor dem plangebietsbedingten Quellverkehr. Auch der plangebietsbedingte Zielverkehr muss auf Grund der Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ den Hol- und Bringverkehr achten.



Umgestaltung der Hol- und Bringzone, BERNARD Gruppe ZT GmbH

### Erschließung „Kita“

Für die Realisierung der Kita am Stationsweg wurde basierend auf den o. g. Gutachten eine ergänzende Untersuchung durch die BERNARD Gruppe ZT GmbH mit Stand vom 05.07.2021 erstellt.

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch die KiTa ergab, dass in diesem Zusammenhang im Planfall insgesamt ca. 170 Kfz-Fahrten je Werktag zu erwarten sind (als Summe aus Quell- und Zielverkehr). Dies entspricht 34 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde morgens und 35 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde abends. In einem weiteren Schritt wurde der durch die KiTa induzierte Verkehr auf das umliegende Straßennetz umgelegt. Dabei wurde dieselbe räumliche Verteilung wie für die Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes angenommen. Auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vom 16.10.2020 wurde die Verkehrsbelastung des umliegenden Straßennetzes im Planfall, also nach Fertigstellung des Wohngebietes sowie der KiTa, ermittelt. Die Daten wurden als Grundlage für weitere lärmtechnische Untersuchungen aufbereitet.

Zudem wurde die Zufahrt zur KiTa hinsichtlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Die Berechnungen ergaben, dass die Zufahrt im Planfall sowohl in der Morgen- als

auch der Abendspitze mit der Qualitätsstufe A zu bewerten ist. Insofern ist im Planfall ein leistungsfähiger Verkehrsablauf möglich. Es ist keine Verschlechterung des Verkehrsablaufs erwartbar.

### Mobilitätskonzept

Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes wurden Maßnahmen erarbeitet, die zur Förderung der Verkehrsträger des Umweltverbundes (zu Fuß, Fahrrad, ÖPNV) bei den künftigen Bewohnern und Besuchern beitragen sollen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verlagerung von Pkw-Verkehr auf den Rad- und Fußverkehr:
  - Einhaltung hoher Qualitätsstandards bei der Planung der Außenanlagen
  - Installation von geeigneten Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl
  - Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen für Sonderfahräder
  - Verbesserung des Komforts für Radfahrende
  - Aufbau eines stationsgebundenen Bikesharing-Angebots auf dem Plangebiet
- Verlagerung von privatem Pkw-Verkehr auf die Nutzung von Carsharing:  
Aufbau und Information eines stationsgebundenen Carsharing-Angebots auf dem Plangebiet
- Änderung des Nutzerverhaltens:  
Information und Kommunikation von Mobilitätsangeboten zur Stärkung der Nutzung des Umweltverbundes
- Förderung alternativer Antriebe:  
Aufbau von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge an privaten Pkw-Stellplätzen
- Herausforderungen durch Onlinehandel / kleinteilige Sendungen an den Konsumenten bewältigen:  
Aufnahme einer Paketstation an geeigneter Stelle

Im Bebauungsplan wird im Zufahrtsbereich zum Quartier über den Höfgenweg eine Fläche für eine Mobilitätsstation festgesetzt. Auf der Fläche können Leihfahräder und E-Scooter o. ä. sowie eine Paketstation mit einer Haltezone für max. zwei PKW realisiert werden. Ergänzend ist es Ziel, innerhalb der Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser ein Car-Sharing-Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner einzurichten.

Gemäß Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach ist jeder 3. Stellplatz mit einer Vorbereitung für Stromleitungen auszustatten, um den späteren Anschluss mit einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge zu erleichtern. Die betrifft die Stellplätze in den Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser.

Die hohen Qualitätsstandards für die Außenanlagen, die Installation von geeigneten Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl und die Verbesserung des Komforts für Radfahrende wurden im Rahmen der (Vor-) Entwurfsplanung berücksichtigt und werden in der Ausführungsplanung konkretisiert. Die Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen für Sonderfahrzeuge wird in der weiteren Planung geprüft. Ggf. wäre auch eine Integration die Mobilitätsstation (Angebot von Lastenfahrrädern) denkbar.

Zur Sicherstellung des Erfolges der definierten und umzusetzenden Maßnahmen wurde ein Evaluations-Konzept ausgearbeitet. Das Konzept soll angelehnt an den Ablauf eines PDCA-Zyklus (Plan – Do – Check – Act) einen Rahmen darstellen, um die Maßnahmen über einen bestimmten Zeitraum zu beobachten und deren Wirkung zu überprüfen, zu steuern und in Form eines Mobilitätsberichtes nach außen sichtbar zu machen.

Die Überprüfung der Maßnahmen kann dabei bspw. anhand von Verkehrserhebungen und Befragungen der Bewohner erfolgen, die in zeitlich festzulegenden Abständen durchzuführen sind und somit der kontinuierlichen Bestandserfassung dienen. Mittels der erhobenen Daten können die Auswirkungen der Maßnahmen direkt abgebildet werden. Ergänzend liefern die Befragungsergebnisse wertvolle Hinweise, an welcher Stelle im Kontext der Maßnahmen, aber auch an anderer Stelle des örtlichen Mobilitätsangebots noch Handlungsbedarf besteht und nachgebessert werden könnte bzw. sollte. Auf diese Weise können Hemmnisse identifiziert werden, die einer verstärkten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel derzeit noch entgegenwirken. Entsprechend kann ggf. eine Anpassung der Maßnahmen erfolgen.

### Pkw-Stellplatzbedarf

Die Ermittlung des Pkw-Stellplatzbedarfs auf Grundlage der Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach ergab, dass ohne die Berücksichtigung von Reduzierungsmöglichkeiten 115 Pkw-Stellplätze auf dem Plangebiet herzustellen sind. Bei Umsetzung der dargestellten Maßnahmen zur Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes sind unter Berücksichtigung von Anlage 3 der Mobilitätssatzung insgesamt 100 bis 108 Pkw-Stellplätze in Abhängigkeit der Reduzierungsmöglichkeiten für das Plangebiet herzustellen.

## **5.9 Ver- und Entsorgung**

### Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet wird über die neue Erschließungsstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen des Stationswegs/Höfgenwegs und Hamerwegs angeschlossen. Unterhalb des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Rad- bzw. Wirtschaftsweges im Osten des Grünzuges verläuft eine Gasleitung, die im Zuge der Realisierung des Entwässerungskonzeptes, bei erforderlichen Tiefbauarbeiten bzw. bei vorgesehenen Baumpflanzungen zu beachten ist.

### Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. über die Wasserleitungen in den neu herzustellenden Erschließungsstraßen.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Mischkanalisation dem vom Niersverband betriebenen Klärwerk Neuwerk zugeleitet.

### Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Die Vermischung mit Schmutzwasser, wie hier bei einer Einleitung über den Mischwasserkanal, soll vermieden werden.

Das Plangebiet wird daher mittels eines Trennsystems entwässert. Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen (Stand Mai 2021) erstellt. Das Entwässerungskonzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers sieht eine zentrale Versickerung in Form eines Versickerungsbeckens vor, dessen Standort im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Das gesamte Regenwasser des Plangebietes, d. h. sowohl das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen als auch der Privatgrundstücke, wird über geplante Regenwasserkanäle vollständig zum Standort der Versickerungsanlage geleitet, um dort ortsnah und zentral über die belebte Oberbodenzone in den Untergrund versickern zu können.

Zur Beurteilung wurden die erforderlichen Felduntersuchungen vorgenommen und die Versickerungsanlage in Abhängigkeit von den vorgefundenen Bodenverhältnissen dimensioniert und der erforderliche Platzbedarf bestimmt.

Die Errichtung der Versickerungsanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (UWB).

Bei erforderlicher Einzäunung des Versickerungsbeckens ist diese adäquat einzugrünen, damit die Zaunanlage optisch nicht in Erscheinung tritt. Der Regenwasserkanal vom geplanten Baugebiet zum Versickerungsbecken wird in den Radweg- bzw. Wirtschaftsweg verlegt. Dieser dient dem Versorgungsträger als Anfahrtsmöglichkeit zu den Schachtbauwerken. Der Aufbau des Weges ist entsprechend zu dimensionieren. Im Rahmen der weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Trasse des Regenwasserkanals, welcher das anfallende Niederschlagswasser der Versickerungsanlage zuleitet und außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen verläuft, zu befestigen ist. Es ergibt sich ein mindestens wassergebundener Weg (5 m Breite), welcher für LKWs mit einer Achslast von 10 t befahrbar ist. Im weiteren Planungsverfahren der Grünflächen ist eine detaillierte Abstimmung der Wege erforderlich, diese auch mit Hinblick auf die erforderlichen Schleppkurven in Kreuzungsbereichen für ein ca. 13 m langes Fahrzeug.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit der Entwurfsplanung der Regen- und Schmutzwasserkanäle abzustimmen, weshalb die Bäume mit einem Abweichungsradius von 2 m festgesetzt sind. Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 162 - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle - zu berücksichtigen, um den hohen Anforderungen an die Vereinbarkeit zwischen Planung und Bau unterirdischer Leitungen und Kanäle sowie dem Schutz von Bäumen gerecht zu werden. Gleiches gilt im Bereich der geplanten Baumreihe entlang der geplanten Grünfläche unter Bezug auf die Lage des erforderlichen Regenwasserkanals, welcher das anfallende Niederschlagswasser der Versickerungsanlage zuleitet.

Für die in östlicher Richtung verlaufende Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet (östl. Quartiersplatz) und dem Hamerweg ist die Entwässerung im Rahmen der Ausführungsplanung zu regeln. Die Wegebefestigung ist so zu wählen, dass anfallendes Niederschlagswasser direkt versickern kann.

Die Fläche für Gemeinbedarf (Kita) am Stationsweg soll das anfallende Niederschlagswasser zentral auf dem Grundstück versickern.

Die öffentlichen Grünflächen sind in der Oberfläche so zu gestalten, dass auch bei stärkeren Regenereignissen kein Oberflächenabfluss hin zu den öffentlichen Straßen und privaten Grundstücken erfolgt, ggf. ergeben sich hier Geländemodellierungen. Die angrenzende Kanalisation ist nicht zur Ableitung dieses Oberflächenwassers ausgelegt.

Gemäß dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 118 „Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen“ und der Normenreihe DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ sind Entwässerungssysteme bebauter Gebiete so zu konzipieren und zu bemessen, dass die Anforderungen an den Überflutungsschutz möglichst optimal erfüllt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen können sie jedoch nicht so ausgelegt werden, dass bei Regen ein absoluter Schutz vor Überflutungen und Vernässungen gewährleistet ist. Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen. Eine Sicherstellung des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen ist zudem mit anderen technischen Mitteln (z. B. Schwellen) umsetzbar. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.



### 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 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.

## **5.10 Immissionsschutz**

Wie in Kapitel 3.5.1 beschrieben, besteht eine Vorbelastung des Plangebietes mit Lärmimmissionen durch Verkehrsrgeräusche sowie Geräusche durch die Schul- und Sportnutzung im Umfeld. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durch die ACCON Köln GmbH (Stand: 09.06.2022) durchgeführt.

Die Ausbreitungsberechnungen der Verkehrsrgeräusche haben ergeben, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes durch Verkehrsrgeräuschimmissionen zwischen maximal 53 dB(A) und 56 dB(A) tags vorbelastet ist. Dabei treten die höchsten Pegel im südöstlichen Baufenster auf. Im Beurteilungszeitraum nachts werden um ca. 6 dB(A) bis 8 dB(A) geringere Beurteilungspegel als tags ermittelt.

Die Berechnungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Schullnutzung haben ergeben, dass an allen geplanten Wohngebäuden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) unterschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht ergibt sich durch die heranrückende Wohnbebauung kein Konflikt mit der bestehenden Nutzung.

Die zudem durchgeführten Berechnungen zur Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr haben gezeigt, dass sich lediglich um ca. 1 dB(A) höhere Beurteilungspegel im Prognosefall ergeben. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird deutlich unterschritten.

Aus schalltechnischer Sicht ergeben sich durch den zukünftigen Verkehr, nach der vollständigen Entwicklung des Wohngebietes keine relevanten Pegelerhöhungen an den bestehenden Gebäuden.

### Kita

Innerhalb des geplanten Baufensters für die Kita werden im Beurteilungszeitraum tags, in der die eigentliche Nutzung der Kita erfolgt, Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) ermittelt. In den weiter nördlich geplanten Grundstücksflächen der Kita werden tags Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) ermittelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend im südlichen Bereich des Baufeldes mit vorgelagerten Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Außenfläche der Kita soll im nördlichen Bereich realisiert werden, damit die spielenden Kinder und die zuständigen betreuenden Personen nicht dem Straßenverkehrslärm ausgesetzt werden.

### Nutzung der Freianlagen

Im westlich des neuen Wohngebietes gelegenen Grünzug soll ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 5.000 qm errichtet werden. Die potenziellen Spielplatzflächen sind im Freiraumkonzept (vgl. Kapitel 5.12) verortet, eine konkrete Gestaltungsplanung liegt hingegen noch nicht vor und soll im weiteren Planungsprozess erarbeitet werden.

Das Spielplatzangebot soll sich an Kinder aller Altersgruppen richten. Die Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder hervorgerufen werden, sind nicht als schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen. In Wohngebieten gelten Geräusche von Kindern als gebietsadäquat. Die Umsetzung einer Bolz-/Basketball- oder Skateranlage ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden beispielhaft Berechnungen der Geräusche durch die Nutzung einer Sandfläche für Beachvolleyballzwecke innerhalb der zukünftigen Spielplatzfläche durchgeführt. Eine solche Nutzung wäre aus schalltechnischer Sicht prinzipiell möglich, bei der Planung ist jedoch zu beachten, dass zwischen dem Spielfeld und der nächstgelegenen Wohnbebauung ein Mindestabstand von 30 m gewährleistet wird, da ansonsten Richtwertüberschreitungen auftreten können.

### Anforderungen an den baulichen Schallschutz

Zum Schutz gegen Schall ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese werden unterschieden in aktive Maßnahmen (bezogen auf die Schallquelle bzw. die Schallausbreitung) und passive Maßnahmen (bezogen auf die Empfängerseite).

Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle oder lärmoptimierte Straßenbeläge) der Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen einzuräumen. Aktiver Schallschutz zur Straße würde bedeuten, dass entlang der Straßen Schallschutzanlagen (Wände, Wälle, Kombination Wand/Wall etc.) errichtet werden würden. Um beispielsweise ein zweigeschossiges Gebäude in Gänze zu schützen, müsste eine Schallschutzwand mit einer vergleichbaren Höhe errichtet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch aufgrund der Lage des Quartiers im Siedlungsbereich und deren städtebaulich nicht gewünschter Barrierewirkung an diesem Standort nicht vertretbar. Darüber hinaus mangelt es, zumindest im Bereich der bestehenden Straßen, an einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit für solche Bauwerke. Folglich ist im vorliegenden Fall passiver Schallschutz für die betroffenen Gebäude vorzusehen.

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an den Neu- oder bei Umbauten gesorgt werden. Mit dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung - 614 – 408 am 7. Dezember 2018 zu der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW), wurde die DIN 4109 in NRW als Technische Baubestimmung zum 02.01.2019 eingeführt. Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1. Im Bebauungsplan Nr. 785/N sind in einer entsprechenden Beikarte die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird gemäß DIN 4109-2 [12] aus den um + 3dB(A) erhöhten Immissionspegeln für die Tageszeit nach den RLS-90 (Straße) gebildet.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Dabei ist zu beachten, dass der maßgebliche Außenlärmpegel nicht der die Lärmbelastung darstellende Beurteilungspegel gemäß DIN 4109 ist, sondern ein Bemessungswert für den baulichen Schallschutz. Auf nicht überbaubaren Flächen haben die maßgeblichen Außenlärmpegel daher keine Funktion.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB(A)), auch eingeschränkt für einen maßgeblichen Außenlärmpegel III (61 bis 65 dB(A)), werden bei sachgerechter Bauausführung in der Regel bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt.

Innerhalb der Baufenster gemäß dem Bebauungsplan ergeben sich die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß den Lärmpegelbereichen II bis IV. Die genaue Festlegung der

Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile sowie die Außenpegel mit in die Berechnungen eingehen. Die genaue Festlegung der Anforderungen hat daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

### Schallgedämmte Lüftungssysteme

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämmte Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen, aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben. Darüber hinaus wird im Beiblatt 1 der DIN 18005 darauf hingewiesen, dass bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) – dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A) – selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Gemäß der Beikarte zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln liegen diese im gesamten Plangebiet über 58 dB(A). Entsprechend wird festgesetzt, dass Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, mit schallgedämmten Lüftungssystemen oder durch gleichwertige Maßnahmen auszustatten sind, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Von dieser Regelung können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der fachgutachterliche Nachweis erbracht wird, dass aufgrund einer geringeren Geräuschbelastung der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts bzw. der maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) an der Fassade unterschritten wird.

### Klima- und Lüftungstechnische Anlagen

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Schalleinträgen aus haustechnischen Anlagen wird festgesetzt, dass klima- und lüftungstechnische Anlagen so auszulegen sind, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen den um 15 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet. Darüber hinaus sind weitere schalltechnische Randbedingungen der DIN 45681, der DIN 45680 sowie der TA-Lärm einzuhalten.

### Tiefgaragenzufahrten

Um Beeinträchtigungen durch den Betrieb von Tiefgaragen zu minimieren, sind in Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten mit einem vollständig geschlossenen Garagentor und an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption  $DL_a > 8$  dB auszuführen.

Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen sind mit einem vollständig geschlossenen, lärmarmen Garagentor auszuführen. Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten müssen im Rampenbereich hoch absorbierend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend dem Kriterium der Schallabsorption  $DL_a > 8$  dB(A).

### Ausnahmen von den Festsetzungen

Die Festsetzung zum Schallschutz im Bebauungsplan sind auf den „worst-case“ bei freier Schallausbreitung ohne abschirmende Bebauung abgestellt. Durch eine sukzessive Bebauung des Plangebiets können immer wieder Konstellationen entstehen, in denen durch neu erstellte Gebäude ein Teil der Schalleinträge für andere Gebäude oder Flächen bereits abgeschirmt wird. In solchen Fällen sind ggfs. nicht alle festgesetzten Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Um eine unnötige Härte für künftige

Bauherren auszuschließen, können daher Ausnahmen von den oben genannten Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch Sachverständige für Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten.

## 5.11 Grünordnerische Festsetzungen

### Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Sicherstellung eines durchgrüneten Wohngebietes sowie im Sinne des Klima- und Artenschutzes wird im Bebauungsplan – in Anlehnung an die Regelungen des § 8 BauO NRW – festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen (z. B. Nebenanlagen) überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begründen bzw. zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung (bspw. für erforderliche Zuwegungen und Zufahrten) entgegenstehen. Die Herstellung von losen Kies- und Steinschüttungen (sog. Schottergärten) ist ausdrücklich ausgeschlossen. Eine gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen ist insbesondere für die Pflanzen- und Tierwelt im Hinblick auf die sich verändernden klimatischen Bedingungen von besonderer Bedeutung. Stein-, Schotter- und Kiesflächen haben einen Lebens- bzw. Nahrungsraumverlust für Insekten, Amphibien, Vögel und Kleinsäuger zur Folge, Pflanzen können auf ihnen kaum bis gar nicht wachsen.

In Einklang mit den Festsetzungen zu nicht überbauten Grundstücksflächen und ebenfalls im Sinne einer klimaangepassten Stadtplanung wird im Bebauungsplan BauGB festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten zur Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) zulässig ist. Mit dieser Regelung wird auch den steigenden Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswassern, insbesondere im Zuge von Starkregenereignissen, Rechnung getragen. Die Regelungen werden analog und mit derselben städtebaulichen bzw. stadtklimatischen Begründung auf die öffentlichen Flächen, d. h. Fußwege und Aufenthaltsbereiche innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ übertragen.

### Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Verbesserung des Mikroklimas, zur besseren Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Erhöhung der ökologischen Qualität des Quartiers wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad, inkl. Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen, deren Grundfläche größer als 8 qm ist, mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starkem, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen sind.

Die im Baugebiet WA 6 zulässigen Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu überdecken und mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, verglasten Flächen und technischen Aufbauten dauerhaft als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden, Sträucher, Gehölze) anzulegen. Hierdurch soll der durchgrünete Charakter des Baugebietes unterstützt und ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung Bäume gemäß der Pflanzliste (mittel-, kleinkronige Bäume) anzupflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen trägt zu verbesserten klimatischen Bedingungen sowie einer erhöhten Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers bei. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Baumscheiben müssen ein Erdvo-

lumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen und sind mit Bodendeckern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Baumstandorte dürfen entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus um bis zu 2,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

Auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird die Anpflanzung von Bäumen u. a. zeichnerisch festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt in den Bereichen, in denen die Bäume neben ihrer Funktion als Ausgleichsmaßnahmen auch eine gestalterische Aufgabe als Baumallee bzw. wegebegleitende Grünzüge übernehmen. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 5 m vom zeichnerischen Standort abweichen. Darüber hinaus wird die Umsetzung weiterer Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Pflanzliste (groß-, mittelkronige Bäume und Sträucher) u. a. zur erforderlichen Kompensation des durch das Planungsvorhaben (Wohngebiet) ausgelösten Eingriffes (vgl. Kapitel 9) auf 25 % der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ textlich festgesetzt. Bezugsgröße ist die gesamte öffentliche Grünfläche im Plangebiet mit einer Größe von 41.513 qm.

Zur gestalterischen Abgrenzung der Stellplatzflächen auf der Fläche für Gemeinbedarf zum Stationsweg bzw. zum Grünstreifen hin, soll an deren Grundstücksgrenze ein Pflanzstreifen mit vorwiegend Hecken und Sträuchern angelegt werden.

Zur gestalterischen Abgrenzung der Versickerungsanlage in der öffentlichen Grünfläche zum Hamerweg hin, soll ein 4 m breiter Pflanzstreifen mit vorwiegend Sträuchern und Baumpflanzungen angelegt werden.

Weiterhin sind zur gestalterischen Einbindung Garagen, die an der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, mit Hecken oder Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen.

Die vorgenannten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die o. g. Pflanzliste ist in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

#### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden überwiegend erhalten bzw. in die Planung integriert. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes muss ein Bestandsbaum der Maßnahme weichen. Der mögliche Erhalt des Baumes wurde im Rahmen unterschiedlicher Erschließungsvarianten in Zusammenhang mit der Umgestaltung der Hol- und Bringzone geprüft. Im Ergebnis konnte aufgrund der Anforderungen an die sichere Erschließung des neuen Wohngebietes über den Höfgenweg in Zusammenhang mit der Hol- und Bringzone und aufgrund der verfügbaren Grundstücke keine Lösung zum Erhalt des Baumes gefunden werden.

Weiterhin gibt es vereinzelt Bäume auf zwei der ehem. privaten schmalen Gartenparzellen, die zur Entwicklung des Wohnbaugebietes in die Planung eingeworfen wurden, sowie der Gemeinbedarfsfläche „Kita“. Diese können bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ggf. nicht oder nur teilweise erhalten werden.

Der Entfall der Bäume wird auf den öffentlichen Grünflächen in angemessener Weise kompensiert.

Besonders schützenswerte Bäume sowie die vorhandene prägende Baumreihe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „F+R“ zwischen Stationsweg und dem neuen Quartiersplatz werden zum Erhalt festgesetzt.

## 5.12 Freiraumkonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die Grünanlagen im Wohngebiet sowie den angrenzenden Grünzug eine Freiraumplanung durch das Büro Friedrich Wittmann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf (Stand 30.06.2022) erarbeitet.

Das Konzept zeigt im aktuellen Stand die wesentlichen Wege- und Grünverbindungen, bspw. die Ost-West-Achse im Süden des Quartiers mit Baumallee, die fußläufigen Anbindungen an das Zentrum von Venn mit der Kirche St. Maria Empfängnis und dem Mürrigerplatz, die von Baum- oder Staudenpflanzungen gesäumt werden sollen, sowie die im östlichen Grünzug in Nord-Süd-Richtung verlaufende Radroute.

Das Sickerbecken ist im Norden des Grünzugs verortet und soll eingegrünt werden. Die voraussichtlich erforderliche Zaunanlage soll so optisch in den Hintergrund treten.

Die potenziellen Spielplatzflächen befinden sich im zentralen und südlichen Bereich des Grünzugs (grün gestrichelt umrandet). Hier sollen Spielangebote für Kinder aller Altersklassen geschaffen werden.

Das Konzept wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Im Bebauungsplan sind die im Freiraumkonzept gestalteten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Für die Spielplatzflächen ist in den vorgesehenen Bereichen zudem die Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zur Realisierung des Freiraumkonzeptes und mit dem Ziel, einen ansprechenden Freiraum für Aufenthalt und Naherholung zu schaffen, bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen sowie sonstige Anlagen der Garten- und Landschaftsgestaltung), Fuß- und Radwege, Fahrradstellplätze sowie erforderliche Zuwegungen zur Andienung der Versickerungsanlage zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte), bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen sowie sonstige Anlagen der Garten- und Landschaftsgestaltung), Fuß- und Radwege sowie Fahrradstellplätze zulässig.



Freiraumplanung für das neue Wohnquartier mit angrenzendem Grünzug (Friedrich Wittmann Landschaftsarchitekten)

## 6 Örtliche Bauvorschriften

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen einheitlichen Gesamtbildes des Plangebietes sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich dieses Bebauungsplanes gestalterische Regelungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

### Einfriedungen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzonen, die sich allesamt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientieren, sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig, um eine Adressbildung zu ermöglichen. Die offene, einsehbare und begrünte Gestaltung der Vorgartenzonen erhöht die Aufenthaltsqualität im Straßenraum, schafft Identität bzw. Raum für Kommunikation und vermeidet Angsträume (soziale Kontrolle).

Außerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m ausschließlich in Form von lebenden Hecken entsprechend der Gehölzliste sowie als Kombination von lebenden Hecken mit Draht- oder Stabgitterzäunen ohne zusätzlichen Sichtschutz (z. B. Sichtschutzfolie) zulässig. Damit wird eine optisch ansprechende Grüngestaltung im Plangebiet gesichert, insbesondere auch als begrünte Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die (i. d. R. rückwärtigen) Gartenbereiche nicht einsehbar zu gestalten und Privatsphäre zu schaffen.

### Klima- und Lüftungstechnische Anlagen

In Ergänzung zu den Regelungen zu Einfriedungen und ebenfalls zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität im Straßenraum, die allen Bewohnern und Besuchern des Quartiers zu Gute kommen, wird festgesetzt, dass klima- und lüftungstechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen oder Klimaanlage), die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Anforderungen zu verkleiden (z. B. durch Holzverkleidungen mit Lamellen) oder einzugrünen (z. B. durch Strauchpflanzungen). Die Verkleidung oder Eingrünung darf nicht als Einfriedung zweckentfremdet werden.

### Gestaltung baulicher Anlagen

Die Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sollen die Idee des städtebaulichen Siegerentwurfes umsetzen und sicherstellen, dass bei der individuellen Gestaltung der Gebäude durch die Bauherren eine gewisse Einheitlichkeit im Rahmen eines Gestaltungskanons umgesetzt wird.

Das Plangebiet wird gestalterisch in zwei Bereiche unterteilt: Die aufgelockerten Siedlungsränder der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind in Zusammenhang mit den Reihen- und Mehrfamilienhäuser der WA 5 und WA 6 in den Eingangsbereichen des Quartiers rahmengebend. Die verdichteten Hausgruppen des WA 4, die mit ihrer markanten Satteldachform die ortstypische Dachform neu interpretieren, bilden durch ihre Höhe und Dichte eine räumliche Mitte innerhalb des Plangebietes aus.

Für die rahmengebende Bebauung (WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6) werden als zulässiges Hauptfassadenmaterial mineralische Putze in der Farbe Weiß festgesetzt. Durch die hellen Farbtöne wird das Rückstrahlvermögen der Oberflächen erhöht, sodass sich der Stadtraum weniger stark aufheizen kann und so ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet wird.

Im Bereich der geplanten ortstypischen Bebauung des WA 4 sind entsprechend der planerischen Zielsetzung als Hauptfassadenmaterial ausschließlich Verblendmauerwerke mit rotbraunen bzw. braunen Farbtönen zulässig.

Um dennoch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten, sind auf maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtfassade auch andere Materialien und Farben zulässig.

Für ein insgesamt stimmiges und ruhiges Erscheinungsbild werden des Weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen getroffen. Dabei werden für die neu geplanten Wohnbaugebiete WA1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 als Dachform für die Hauptbaukörper und Garagen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10 Grad festgesetzt, die die Umsetzung einer Dachbegrünung im Sinne einer ökologischen Stadtplanung ermöglichen.



In den Baugebieten WA 4 wird aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen Idee als zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 45 Grad festgesetzt. Zusammen mit den Festsetzungen Farbgebung von Dacheindeckungen (braune und graue Farbtöne) und dem Ausschluss von glasierten oder hochglänzenden Dachziegeln wird das Entstehen einer optisch ruhigen Dachlandschaft gewährleistet.

Die Festsetzungen zu Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten gewährleisten das Entstehen einheitlich gestalteter Dächer ohne übermäßige Versprünge.

#### Bauliche Einheit von Doppelhäusern

Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild von Doppelhäusern wird festgesetzt, dass diese, auch bei versetzter Ausführung, mit einheitlicher Sockel- und Traufhöhe zu errichten sind.

### **7 Leitfaden für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Quartier**

Die Städte stehen vor enormen Herausforderungen durch eines der prägenden Themen unserer Zeit, den Klimawandel. Der Klimawandel führt zu vermehrten Extremwetterlagen. Hitze und Trockenheit nehmen in unseren Breiten zu, Fauna und Flora leiden. Die Umwelt und damit die Lebensbedingungen verändern sich grundlegend. Der Rat der Stadt hat dies im März 2021 zum Anlass genommen, den Klimanotstand auszurufen und damit der Eindämmung des Klimawandels und seiner schwerwiegenden Folgen höchste Priorität einzuräumen (Fraktionsantrag 0515/X).

Vor diesem Hintergrund hat das Büro Drees & Sommer SE, Düsseldorf im Auftrag der EWMG/Stadt eine Überprüfung des Bebauungsplanentwurfs (Stand 28. März 2022) auf bereits berücksichtigte Nachhaltigkeitskriterien vorgenommen und Optimierungsvorschläge und weitergehende Maßnahmen in Anlehnung an das DGNB System zur Zertifizierung nachhaltiger Stadtquartiere erarbeitet.

Im Ergebnis wurde aufgezeigt, dass bereits viele Ansätze zur Sicherstellung eines zukunftsweisenden und nachhaltigen Quartiers in dem Konzept bzw. Bebauungsplan enthalten sind, so bspw. die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes, die Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, der Ausschluss von Schottergärten, die hochwertige Freianlagenplanung sowie die Schaffung und Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen. Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden anhand der vorgeschlagenen Optimierungsmaßnahmen und in Einklang mit ihrer (baulichen) Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Verhältnismäßigkeit und Rechtssicherheit ergänzt oder vertieft.

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus beabsichtigt die EWMG, einen Leitfaden für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Quartier mit Vorschlägen und Möglichkeiten, bspw. für ökologische und klimabegünstigende Fassadenmaterialien, hitzeresistente und artenfreundliche Bepflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie energieeffizienter Bauweisen, erarbeiten zu lassen. Dieser soll den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als Inspiration und Ratgeber an die Hand gegeben werden; der Leitfaden hat empfehlenden Charakter.

## 8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

### 8.1 Kennzeichnung

#### Erdbebengefährdung

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird aufgrund der Lage innerhalb der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten (DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ bzw. DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“).

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### 8.2 Nachrichtlinie Übernahme

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Helenabrunn/Theeshütte und damit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlage. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Die Schutzausweisung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet wurde durch das Büro L.A.U.B. – Ingenieurgesellschaft mbH eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Hierfür wurde eine Biotoptypenbewertung anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Stand: März 2008) für den Bestand vorgenommen. Dabei werden den verschiedenen Biotoptypen (z. B. Wege, Intensivrasen, Siedlungsbrachen, Gebüsch, Bäume etc.) verschiedene Werte zugeteilt. Demgegenüber stehen die Werte der Planung. Aus dieser Gegenüberstellung lässt sich dann die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnen.

<b>Bestand</b>						
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächen- größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>x</b>	<b>Wert- stufe</b>	<b>=</b>	<b>Wert- punkte</b>
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	5.379		0		0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter, Kies, Sandflächen), Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	993		1		993
1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	1.7		3		3.543

3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	69.918		2		139.836
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2.525		2		5.050
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	3.253		3		9.759
4.5	Intensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	1.156		2		2.312
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	2.314		4		9.256
7.3	Baumreihe, Baumgruppen, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	11 Stück (1 Stück a 40 qm)		3		~ 1.320
<b>Summe</b>						<b>172.069</b>

<b>Planung</b>						
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächen- größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>x</b>	<b>Wert- stufe</b>	<b>=</b>	<b>Wert- punkte</b>
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)					
	- Straßenverkehr	3.989		0		0
	- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	8.953		0		0
	- Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 5 GRZ 0,6 (bzw. GRZ 0,4 einschließlich Überschreitung 50 %)	~ 15.122		0		0
	- Allgemeines Wohngebiet WA 6 GRZ 0,75 (bzw. GRZ 0,5 einschließlich Überschreitung 50 %)	~ 3.617		0		0
	- Flächen für den Gemeinbedarf (KITA) GRZ 0,6 (bzw. GRZ 0,4 einschließlich Überschreitung 50 %)	~ 1.343		0		0
4.1	Extensive Dachbegrünung (Bodenauftrag weniger als 30 cm)					
	- Dachflächen Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 3 und WA 5 (GRZ 0,4)	~ 11.980		0,5		~ 5.990
	- Dachflächen Allgemeines Wohngebiet WA 6 (GRZ 0,5)	~ 2.411		0,5		~1.205,5
	- Dachflächen Allgemeines Wohngebiet WA 4 - Garagen	~353		0,5		~ 176,5

4.2	Intensive Dachbegrünung (Bodenauftrag über 30 cm)				
	- Tiefgarage Allgemeines Wohngebiet WA 6 (GRZ 0,25)	~ 1.206	1		~ 1.206
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen				
	- Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Fläche 40 %)	~ 10.081	2		~ 20.162
	- Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Fläche 25 %)	~ 1.206	2		~ 2.412
	Öffentliche Grünflächen (41.516 m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup> davon:				
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen	~ 5.800	1		~ 5.800
4.5	Intensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	~ 12.990	2		~ 25.980
4.6	Extensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	~ 13.726	4		~ 54.904
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq$ 50 %	~ 9.000	5		~ 45.000
7.3	Baumreihe, Baumgruppen, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	77 Stück (1 Stück a 40 qm)	3		~ 9.240
<b>Summe</b>					<b>172.076</b>
<b>Differenz Planung - Bestand</b>					<b>7</b>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass der durch Überbauung und Versiegelung hervorgerufene Ausgleichsbedarf durch Begrünungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich vollständig kompensiert werden kann. Insgesamt entsteht durch die Begrünungsmaßnahmen ein Plus von 7 ökologischen Wertpunkten im Plangebiet.

## 10 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld des Verfahrens eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durch das Büro Michael Straube, Wegberg (Stand: Mai 2022) durchgeführt. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten (v.a. Fledermäuse und Vögel) kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Daher ist im Vorfeld der Rodungen und der Rückbauten der Kleingebäude zu prüfen, ob planungsrelevante Arten und/oder ihre Lebensstätten von der Umsetzung des BP betroffen sein können. Daraus sind ggf. entsprechende Maßnahmen inkl. vorgezogener Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu entwickeln. Folgende Kartierungen sind notwendig:

<sup>2</sup> In Anlehnung an die „Freiraumplanung für das neue Wohnquartier `Stationsweg/Hamerweg` in 41068 Mönchengladbach B-Plan Nr. 785/N `Stationsweg/Hamerweg` (FRIEDRICH WITTMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Stand 30.06.2022)

- Untersuchung der rückzubauenden Kleingebäude vor Abriss, möglichst im Jahr vor dem Beginn des Rückbaus, um ggf. weitere Untersuchungen der Gebäude durchführen zu können.
- Untersuchung der zu fällenden Bäume ( $\geq 20$  cm BHD) auf potentielle Lebensstätten von planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäusen (Höhlen, Spalten und Horste), möglichst im Winterhalbjahr vor den Rodungen, um ggf. vertiefende Untersuchungen (ASP II Fledermäuse, endoskopische Untersuchungen) durchführen zu können.

Sobald die entsprechenden Ergebnisse vorliegen, ist die UNB zu beteiligen.

Zum Schutz von Bruten häufiger Arten und von Wochenstubenquartieren von Fledermäusen in Höhlenbäumen und Kleingebäuden dürfen Rodungen und Rückbauten nur vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch vorhergehende Untersuchungen sichergestellt werden, dass in den Bäumen und Gebäuden keine aktuell genutzten Lebensstätten und laufenden Bruten bestehen.

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind Rodungs- und Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden. Werden Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört, müssen sie entsprechend dem CEF-Leitfaden des Landes (MKULNV 2013) ersetzt werden.

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss – vor allem im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden. Auch der Innenbereich von Mönchengladbach, Garten- und Parkflächen dienen Fledermäusen und Eulen bekanntlich als Jagdgebiet.

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.

Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten, da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier etwa die großen Gärten und die Gehölze um die Sportanlagen). Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken.

Glasflächen von mehr als 3 m<sup>2</sup> Größe sollten optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen. UV-Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden.

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung von Gebäuden, Gärten, Sportstätten und Wege in die offene Landschaft minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang).

Es wird angeregt, an Neubauten Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse herzurichten (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter und Fledermäuse). Weiter wird angeregt, starke Bäume als potentielle Höhlen- und Horstbäume sowie mittelstarke Bäume als Zukunftsbäume möglichst zu erhalten.

## 11 Umweltprüfung

Das BauGB integriert die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. In dem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zu den im Umweltbericht zu beschreibenden und zu bewertenden voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gehören u. a. die nach § 1a BauGB zu ermittelnden Umweltbelange. Der Umweltbericht ist als ein gesonderter Bestandteil (Teil B – Umweltbericht) dieser Begründung angehängt.

## 12 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,6 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	ca. 3,0 ha	ca. 34,6 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 4,2 ha	ca. 47,9 %
Verkehrsfläche:	ca. 1,3 ha	ca. 14,9 %
davon:		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,9 ha	10,3 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8,6 ha</b>	<b>100 %</b>

## 13 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind im Plangebiet keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich der Großteil der Flächen im Eigentum der Stadt Mönchengladbach bzw. der EWMG befindet. Drei Flurstücke verbleiben weiterhin im privaten Besitz, eine Bodenordnung ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## 14 Finanzwirksamkeit

Durch den Bebauungsplan Nr. 785/N sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vorwiegend Wohngebäuden mit ca. 130 Wohneinheiten und einer Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

Der Stadt Mönchengladbach entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 785/N keine Investitionskosten, da die gesamten Herstellungskosten von der EWMG übernommen werden.

Für die Stadt fallen durch die Umsetzung des Bebauungsplans künftig jährliche Folgekosten für die Unterhaltung der Grün- und Verkehrsflächen an. Zuständig für die Unterhaltung ist die mags AöR. Die Unterhaltung der zusätzlichen Verkehrsflächen beträgt rd. 41.700 Euro pro Jahr. Die zusätzlichen Grünpflegekosten liegen bei rd. 125.400 Euro pro Jahr.

Durch die Errichtung eines neuen, zentral gelegenen Spielplatzes kommen noch weitere Unterhaltungskosten für die Spielgeräte und Aufenthaltsmöglichkeiten in Höhe von rd. 11.600 Euro pro Jahr hinzu.

Mit der Fertigstellung des neuen Spielplatzes entfallen die bisherigen Unterhaltungsaufwendungen von rd. 17.000 Euro für den bereits bestehenden Spielplatz an der Ecke Grottenweg/Stationsweg, da dieser in Privatbesitz übergeht (städtebaulicher Vertrag zum BP Nr. 778 Stationsweg/Grottenweg).

Somit entstehen der Stadt im Rahmen der Unterhaltung der Verkehrs- und Grünflächen Folgekosten in Höhe von insgesamt rd. 161.700 Euro pro Jahr, die der Mags zusätzlich zur Verfügung zu stellen sind. Sie belasten in dieser Höhe jährlich den zukünftigen städtischen Ergebnisplan.

**Tabelle Zusammensetzung der Folgekosten**

<b>Unterhaltungskosten</b>	<b>Betrag</b>
Verkehrsflächen	41.700 Euro
Grünpflege	125.400 Euro
Spielplatz (Neu)	11.600 Euro
Spielplatz (Alt)	-17.000 Euro
<b>Gesamtkosten</b>	<b>161.700 Euro</b>

Den vorgenannten Kosten stehen mögliche Mehrerträge in Form von Grundsteuern aus dem Neubau von bis zu 130 Wohneinheiten gegenüber, deren Höhe sich vorab nicht einschätzen lässt.

## 15 Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Beurteilung von Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung für das Plangebiet „Stationsweg/Hamerweg“ – hier: westliche Erweiterungsflächen (BP-Entwurf) in Mönchengladbach-Hamern (Stadtteil Venn), Bönsch & Schomers, Mai 2018
- Versickerungsversuche und Bodenuntersuchungen zur entwässerungstechnischen Erschließung im Bebauungsplangebiet Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“ in Mönchengladbach-Hamern (Stadtteil Venn), Bönsch & Schomers, August 2021
- Bebauungsplan Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“ in MG-Venn, Grundlagenermittlung und Vorplanung, Erläuterungsbericht, squadra<sup>+</sup>, April 2022
- Bebauungsplan Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“ in MG-Venn, Transportmulden in öffentlichen Grünflächen, Entwurfsplanung, squadra<sup>+</sup>, September 2021
- Artenschutzprüfung (Stufe I), Michael Straube, Wegberg, Mai 2022
- Verkehrsgutachten BP 785/N Stationsweg/Hamerweg, BERNARD GRUPPE ZT GmbH, Oktober 2020
- Verkehrsgutachten BP 785/N Stationsweg/Hamerweg, Ergänzende Untersuchung, BERNARD GRUPPE ZT GmbH, Mai 2021
- Verkehrsgutachten BP 785/N Stationsweg/Hamerweg, Stellungnahme zur KiTa, BERNARD GRUPPE ZT GmbH, Juli 2021
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 785/N Stationsweg/Hamerweg und der parallelen 236. Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchengladbach, ACCON Köln GmbH, Juni 2022
- Überprüfung Bebauungsplanentwurf Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“, Drees & Sommer SE, März 2022
- Entwässerungskonzept B-Plan 785/N Stationsweg / Hamerweg in Mönchengladbach. Kurz-Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Mai 2021

- squadra<sup>+</sup> (2022): Bebauungsplan Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“ in MG-Venn. Stellungnahme zum Versickerungsbecken. Erläuterungsbericht. Aachen

## **16 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **16.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Am 12.02.2019 wurden die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Jugendheim der katholischen Pfarrgemeinde St. Maria Empfängnis Venn über die Planung informiert. Es waren ca. 100 interessierte Bürgerinnen und Bürger anwesend. Des Weiteren bestand in der Zeit vom 12.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Pläne sowie zur Äußerung und Erörterung der Anliegen bei der Verwaltung. In dieser Zeit wurden 12 Stellungnahmen abgegeben, die sich insbesondere mit folgenden Themen beschäftigten:

- Verkehrliche Erschließung, Verkehrsaufkommen und Verkehrssicherheit
- Situation der Katholischen Grundschule Venn (u. a. Raumsituation, fehlende Turnhalle), steigender Bedarf an Kita-, Grundschul- und OGATA-Plätzen
- Lage und Größe des geplanten Spielplatzes und Wegfall bestehender Spielflächen
- Verlust ortsnaher landwirtschaftlicher Flächen bzw. nachhaltige Veränderung des dörflich geprägten Ortsbildes
- Notwendigkeit der Bebauung
- Lage des Quartiersplatzes
- Lage und Höhe der geplanten Mehrfamilienhäuser
- Parkplatzsituation

Darüber hinaus haben sich Eigentümer der sogenannten Vernetzungsbereiche sowohl für als auch gegen eine Einbeziehung ihrer Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgesprochen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 11.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit folgenden Inhalten befassten,

- Hinweis zur Notwendigkeit einer lärmtechnischen Untersuchung
- Hinweise und Anregungen zur verkehrlichen Erschließung und zur Verkehrssicherheit sowie zur Stärkung des Rad- und Fußverkehrs
- Hinweis zur Notwendigkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung
- Hinweise zum Artenschutz und zur Notwendigkeit eines Artenschutzgutachtens
- Hinweis zur Notwendigkeit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Hinweise und Anregungen zur geplanten Bepflanzung
- Hinweis zur thermischen und lufthygienischen Belastung des Plangebietes
- Empfehlung einer Fassaden- oder Dachbegrünung



- Hinweise zu Oberflächengewässern, Hochwasserschutz und zur Wasserschutzzone
- Hinweis zur geologischen/hydrogeologischen Situation
- Hinweis zur Nutzung von Geothermie
- Hinweise zum Bodenschutz mit der Empfehlung zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung
- Hinweise auf die Auswirkungen der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus
- Hinweis auf das unter dem Plangebiet liegenden Bergwerksfeld
- Hinweise zur Boden- und Baudenkmalpflege
- Hinweis zur Erdbebengefährdung
- Hinweise zu vorhandenen Leitungstrassen (Gas)
- Hinweis zur geplanten Mobilitätsstation
- Hinweis zum geplanten BHKW
- Hinweis zur Abfallentsorgung
- Hinweise zu Kampfmitteln
- Hinweise und Anregungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Starkregenvorsorge
- Hinweise zum Immissionsschutz
- Hinweis zum Kindertagesstätten- und Spielplatzbedarf
- Hinweise zur altengerechten Gestaltung des öffentlichen Raums
- Hinweis auf die Versorgung mit Telekommunikation

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

#### Planänderungen aufgrund der vorgebrachten Anregungen

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen überarbeitet. U. a. wurden die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der zugehörigen 236. Flächennutzungsplanänderung verkleinert, so dass ein Teilbereich nordöstlich der Grundschule als Gemeinbedarfsfläche erhalten bleibt und perspektivisch als Schulerweiterungsfläche zur Verfügung bleibt. Der Bau einer Turnhalle wird allerdings nach Aussage des zuständigen Fachbereichs 40 – Schule und Sport derzeit nicht weiterverfolgt.

Die ursprünglich einbezogenen privaten Gartengrundstücke der Wohnbebauung am Stationsweg und am Hamerweg wurden, sofern eine Beteiligung an der Entwicklung durch die Eigentümer nicht gewünscht war, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und das städtebauliche Konzept entsprechend modifiziert.

An der geplanten Wohnbebauung wird festgehalten. Das Wohngebiet Stationsweg/Hamerweg ist ein Projekt der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt. Mit der Umsetzung der Wachstumsstrategie sollen in Mönchengladbach u. a. neue Qualitäten für Familien, Eltern und Kinder im gebauten Raum sowie auf Grün- und Freiflächen entstehen. Die Fläche wurde deshalb vom Planungs- und Bauausschuss (heute: „Ausschuss für Planung, Bauen und Stadtentwicklung“) der Stadt Mönchengladbach als Standort für die kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen festgelegt (siehe Berichtsvorlage Nr. 2207/IX – Wohnungsbau im Stadtgebiet / Beratungsvorlage Nr. 3864/IX – Wohnungsmarkt in Mönchengladbach – Auf Vielfalt bauen!). Weiterhin geht aus dem „Handlungskonzept Wohnen“ (siehe Vorlagen Nrn. 3400/VIII und

2051/X) der Stadt Mönchengladbach hervor, dass in der Stadt Mönchengladbach, insbesondere im Stadtteil Venn, dringend Grundstücksflächen für den Einfamilienhausbau sowie für den hochwertigen Wohnungsbau benötigt werden. Mit der Umsetzung der Planung wird der wachsenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in Venn, insbesondere im Eigenheimsegment, Rechnung getragen.

Gleichzeitig wurde der westlich des Plangebietes gelegene Freiraum durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Hier geht der Verlust landwirtschaftlicher Flächen einher mit einer zukünftig deutlich höheren ökologischen Wertigkeit der Flächen sowie der Schaffung eines attraktiven Naherholungsgebietes mit Spielplatz für insbesondere die Bewohner des Stadtteils Venn.

Einer Verkleinerung der geplanten Spielflächen wird nicht verfolgt. Das im Jahr 2018 vom Rat der Stadt Mönchengladbach beschlossene Spielplatzentwicklungskonzept sieht insgesamt eine Reduzierung der Anzahl von Spielflächen in Mönchengladbach vor. Demnach sollen kleinere Spielplätze zugunsten größerer, zentral gelegener Flächen aufgegeben werden. Hierdurch können die verbleibenden Plätze nicht nur besser gepflegt und instandgehalten, sondern auch zeitgemäß entwickelt werden.

Die Erschließung des Wohngebietes wurde im Zusammenhang mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens grundlegend überarbeitet. Es wurden verschiedene Varianten der äußeren Erschließung analysiert und bewertet sowie Empfehlungen zur inneren verkehrlichen Erschließung gegeben. Das Plangebiet wird nun über zwei Zufahrten ausgehend vom Höfgenweg und vom Hamerweg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt als große Schleife durch das Quartier und unterbindet Durchfahrtsverkehre. Die Hol- und Bringzone der KGS Venn am Höfgenweg wurde in Zusammenhang mit der Erschließungsplanung neu organisiert, so dass keine Konflikte mit den morgendlichen und nachmittäglichen Hol- und Bringverkehren der Schule entstehen.

Die notwendigen Stellplätze wurden gemäß Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach in der aktuellen Fassung berechnet. Zudem wurden Maßnahmen erarbeitet, die zur Förderung der Verkehrsträger des Umweltverbundes (zu Fuß, Fahrrad, ÖPNV) bei den künftigen Bewohnern und Besuchern beitragen sollen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehr auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung wurden geprüft. Im Bebauungsplan werden den Ergebnissen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

An der Lage des Quartiersplatzes und der Lage und Höhe der Mehrfamilienhäuser wird festgehalten. Am Eingang des Quartiers dient der Platz als zentraler Treffpunkt für das neue Quartier. Die umliegende Bebauung mit zwei Vollgeschossen fasst den Platzraum ein und gibt ihm über ihre Geschossigkeit seine Raumkanten.

Im Rahmen des Verfahrens wurden außerdem eine Artenschutzprüfung, eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung und ein Entwässerungskonzept erarbeitet bzw. durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Bebauungsplanentwurf auf bereits berücksichtigte Nachhaltigkeitskriterien und mögliche Optimierungsmaßnahmen geprüft.

## **16.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 27.09.2022 bis einschließlich 11.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Öffentlichkeit wurde damit die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. In dieser Zeit wurden 45 Stellungnahmen abgegeben, die sich mit dem Verlust regionaler Landwirtschaft und der Veränderung des Ortsbildes, der Forderung, genügend Schulerweiterungs-

flächen im FNP vorzuhalten, der Erschließung des Baugebietes und der Verkehrsführung innerhalb des Baugebietes, der geplanten Anzahl öffentlicher und privater Stellplätze, dem Quartiersplatz, bezahlbarem Wohnraum, der Berücksichtigung von Natur-, Arten- und Klimaschutz, Bedenken hinsichtlich der Lage, Größe und Gestaltung des Spielplatzes, der Freiraumgestaltung, der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche, den festgesetzten Baumarten/-standorten, dem Vorhandensein eines Turmfalken, dem geplanten Versickerungsbecken, der Forderung, die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen, der bestehenden Kita, der geplanten Kita und der damit verbundenen Sorge vor Dauerbeschattung und des entstehenden Verkehrs, dem Standort von Schildern, fehlender Transparenz, Berücksichtigung von Anregungen und Rückmeldungen seitens der Verwaltung und den bereits stattgefundenen Maßnahmen (Vermessungsarbeiten, Teilrodung, Gelände-Nivellierung) im Rahmen des Verfahrens beschäftigten.

Nach der Offenlage des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der am 19.01.2023 stattgefundenen Anhörungskommission den Bürgern nochmals Gelegenheit gegeben, ihre Anregungen vorzubringen.

Im Ergebnis wird an der Planung festgehalten. Mit der Umsetzung der Planung wird der wachsenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, insbesondere im Eigenheimsegment, Rechnung getragen. Das Plangebiet bietet sich für eine attraktive wohnbauliche Entwicklung an, da es im Einzugsbereich von vorhandener Infrastruktur liegt, von Wohnbebauung und einer Schule umgeben ist und den Ortsteil baulich abrundet. Nordöstlich der Grundschule bleibt ein Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche erhalten und steht perspektivisch als Schulerweiterungsfläche zur Verfügung.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurden verschiedene Varianten der äußeren Erschließung analysiert und bewertet sowie Empfehlungen zur inneren verkehrlichen Erschließung gegeben. Durchfahrtsverkehre durch das Plangebiet werden vermieden und die Hol- und Bringzone der Grundschule so organisiert, dass keine Konflikte mit den morgendlichen und nachmittäglichen Hol- und Bringverkehren der Schule entstehen. Die notwendigen Stellplätze wurden gemäß Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach in der aktuellen Fassung berechnet.

An der Lage und Zentralisierung des Spielplatzes wird entsprechend dem Spielplatzentwicklungskonzept der Stadt Mönchengladbach festgehalten. Die vorgebrachten Befürchtungen werden aus Sicht der Fachverwaltung nicht geteilt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehr auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung geprüft. Im Bebauungsplan werden den Ergebnissen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Es wurde eine Artenschutzprüfung und eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet bzw. durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Bebauungsplanentwurf auf bereits berücksichtigte Nachhaltigkeitskriterien und mögliche Optimierungsmaßnahmen geprüft. Den Ergebnissen entsprechende Inhalte, Festsetzungen und Hinweise wurden in Einklang mit ihrer (baulichen) Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Verhältnismäßigkeit und Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen oder ergänzt, so bspw. die Begrünung von Flachdächern, der Ausschluss von Schottergärten, die hochwertige Freianlagenplanung sowie die Schaffung und Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen.

Der Standort für die geplante Kita leitet sich aus den städtebaulichen Gegebenheiten i. Z. m. den Grundstücksverfügbarkeiten ab. Ziel des Bebauungsplanes ist es u. a., den zwischen Hamern und Venn gelegenen Grünzug planungsrechtlich zu sichern und ein Zusammenwachsen der Ortsteile, insbesondere aus stadtklimatischen und -ökologischen Gründen, zu verhindern. Die geplante Kita schließt an vorhandene Bebauung an und arrondiert diese; auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls eine Bebauung. Die genaue Lage der Kita

innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt, sie wird jedoch durch Festsetzung einer Baugrenze beschränkt. Das Baufeld für die Kita mit einem Abstand von ca. 11 m zum Stationsweg deutlich nach hinten versetzt, so dass die angrenzende Bebauung nicht von „Dauerschatten“ betroffen ist.

Ein Teil der vorgebrachten Anregungen ist planungsrechtlich nicht unmittelbar relevant bzw. aufgrund der Planungs- und Maßstabebene grundsätzlich nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens (wie bspw. die Ausgestaltung des Spielplatzes, der Grünfläche und der Versickerungsanlage). Eine weitere Auseinandersetzung mit diesen Themen erfolgt auf nachgeordneten Planungsebenen.

### **16.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Mit Schreiben vom 26.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 11.11.2022 gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit den folgenden Inhalten befassten

- Immissionsschutz und Luftreinhalteplanung
- Anregung, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauGB ausnahmsweise zuzulassen
- Hinweise über die notwendigen Haushaltsmittel für die neu entstehenden Verkehrs- und Grünflächen
- Grünhandbuch der mags,
- Hinweis auf ein mit der mags Abfallwirtschaft abzustimmendes Müllkonzept
- Hochwasser- und Überflutungsschutz
- Berücksichtigung einer Aufstellfläche für eine Ortsnetzstation
- Versorgung mit Erdgas
- Wasserschutzzone und Versickerung von Niederschlagswasser
- Ausgestaltung der Wegeführung
- Einbruchschutz
- Vermeidung/Minimierung von Angsträumen
- Sicherung von Baustellen
- Ausgestaltung der Hol- und Bringzone
- Ladezone für die Paketstation
- weitere Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung des Mikroklimas
- Zulässigkeit von Klima- und Lüftungstechnischen Anlagen außerhalb der Baugrenzen
- Einfriedungen
- Einhausungen von Müllbehältern
- Anzahl der privaten und öffentlichen Stellplätze
- Neue Fassung des Denkmalschutzgesetzes NRW
- Hinweise zu Wasserschutz, Erdwärme und Einsatz mineralischer Stoffe

- Umgang mit Ergebnissen der Artenschutzprüfung
- Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen
- Fassadenbegrünung
- Lage der geplanten Kita

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Eine Aufstellfläche für eine Ortsnetzstation wird im Rahmen der weiteren Planungen für die Kindertageseinrichtung berücksichtigt.

Die erforderlichen Unterhaltungsmittel wurden bereits mit der mags sowie mit FB 20 – Kämmererei abgestimmt. Darüber hinaus wird die Erschließungsplanung der Politik zum Beschluss vorgelegt. Im Rahmen dessen wird die Finanzwirksamkeit nochmals überprüft und ggf. angepasst.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen (Stand Mai 2021) erstellt. Dieses wurde fortlaufend mit der NEW AG und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Das Entwässerungskonzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers sieht eine zentrale Versickerung in Form eines Versickerungsbeckens vor, dessen Standort im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt ist. Das gesamte Regenwasser des Plangebietes, d. h. sowohl das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen als auch der Privatgrundstücke, wird über geplante Regenwasserkanäle vollständig zum Standort der Versickerungsanlage geleitet, um dort ortsnah und zentral über die belebte Oberbodenzone in den Untergrund versickern zu können.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauGB ausnahmsweise zuzulassen, wurde nicht gefolgt. Die vom Einwender befürchtete ungerechte Benachteiligung „sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe“ kann nicht geteilt werden. Eine Benachteiligung ist schon aufgrund der Systematik der Baugebietsvorschriften ausgeschlossen, wonach ausdrücklich zwischen den das Baugebiet charakterisierenden allgemein zulässigen Nutzungen und den ergänzenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterschieden wird. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall auch dem vom Verordnungsgeber hinterlegten Gedanken gefolgt, die allgemeinen Wohngebiete „weitgehend von zusätzlichem Verkehr, über den von den Bewohnern bereits ausgelösten Verkehr, freizuhalten. Aus diesem Grund hat er – außer den der Versorgung des Gebietes dienenden (Gewerbe-) Betrieben – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur für ausnahmsweise zulassungsfähig erklärt“ (Kommentar BauNVO Fickert/Fieseler zu § 4 Rn. 9.33).

Der Anregung auf die Festsetzung einer Mindesthöhe von 20 cm über Gelände für alle Öffnungen im Gebäude und außenliegenden Gebäudeteile, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (z. B. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen) wurde nicht gefolgt. Eine pauschale Festsetzung zum Schutz vor Überflutungen ist hinsichtlich des Zwecks einer solchen Regelung ein unverhältnismäßig starker Eingriff in Eigentumsrechte. Durch eine Festsetzung zur Höhenlage aller Öffnungen im Gebäude, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann, werden die konkreten Umstände des Einzelfalls wie bspw. die jeweilige Ausrichtung der Öffnungen zur Geländeneigung nicht berücksichtigt und keine Möglichkeiten für individuelle bautechnische Lösungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Überflutungsschutzes eröffnet. In der Umsetzung kann eine solche Festsetzung daher zu Problemen führen. Darüber hinaus steht eine solche Festsetzung im Spannungsfeld zu anderen baulichen Anforderungen wie bspw. der Barrierefreiheit. Die Sicherstellung des Überflutungsschutzes soll daher auf der nachgelagerten Ebene der Baugenehmigungsverfahren gelöst werden. Um sicherzustellen, dass die vorgebrachte Anregung bei der Planung von Gebäuden sowie im Genehmigungsverfahren berücksichtigt wird, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung zur Begrenzung der Höhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen wird nicht gefolgt. Dem Hinweis zu einer vermuteten tatfördernden Rolle von hohen Grundstückseinfriedungen bei Einbrüchen in Reihen- bzw. Einfamilienhäusern steht der Wunsch von Grundstückseigentümern entgegen, die rückwärtigen Gartenbereiche nicht einsehbar zu gestalten, insbesondere auch als Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen. Dieser Wunsch wird in der Abwägung der Belange höher gewichtet, da zur Kriminalprävention auch andere Objektsicherungsmaßnahmen genutzt werden können. Darüber hinaus bietet die entsprechende Festsetzung zur zulässigen Höhe von Grundstückseinfriedungen lediglich die Möglichkeit, Grundstückseinfriedungen in rückwärtigen Bereichen in Form von bis zu 2 m hohen Hecken zu pflanzen, und keine Verpflichtung hierzu. Die zukünftigen Eigentümer können selbst entscheiden, welche Maßnahmen zur Kriminalprävention sie treffen möchten und sich hierzu ggf. zusätzliche Beratung bei der Polizei einholen.

Der Anregung, dass mögliche Draht- und Stabgitterzäune in lebende Hecken integriert werden und straßenseitig nicht sichtbar zulässig sind, wird nur teilweise gefolgt. Im Bebauungsplan ist bereits eine örtliche Bauvorschrift zur Zulässigkeit von Draht- und Stabgitterzäunen ausschließlich in Kombination mit lebenden Hecken enthalten. Eine weitergehende Festsetzung, dass die Zäune straßenseitig nicht sichtbar sein dürfen, wird als unverhältnismäßig angesehen. Einfriedungen der Vorgartenzonen sind allgemein unzulässig.

Der Anregung, dass Müllbehälter und deren Einhausungen einheitlich einzugrün sind, wird nicht gefolgt. Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern sind lediglich im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 (Reihenhäuser) innerhalb der festgesetzten Vorgartenzone zulässig, da hier keine anderweitigen Flächen im seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereich zur Verfügung stehen. Die Anlagen sind baulich einzufassen. Eine darüberhinausgehende Eingrünung ist nicht ausgeschlossen, wird als verbindliche Regelung allerdings als unverhältnismäßig angesehen.

In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern innerhalb der Vorgartenzone unzulässig. Einer pauschalen Festsetzung, dass Müllbehälter und deren Einhausungen einheitlich einzugrün sind, bedarf es daher nicht.

Die Bedenken hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze werden nicht geteilt. Im Plangebiet stehen ausreichend Stellplätze für die Bewohner zur Verfügung. Die gemäß Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach erforderlichen Stellplätze für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind in Tiefgaragen nachzuweisen.

Die Bereitstellung von mehr als den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen ist unter stadtoökologischen und verkehrlichen Gesichtspunkten nicht zeitgemäß; sie hat nur eine Erhöhung der Anzahl der Autos zur Folge. Es widerspricht dem Ziel, den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren, um eine höhere Umwelt- und Wohnqualität zu erzielen. Ziel ist vielmehr, die Nahmobilität und den ÖPNV zu fördern sowie für Ihre Nutzung Anreize zu schaffen, nicht jedoch, dem Auto mehr Raum zu geben. Mehr Platz für Autos führt zu mehr Autos. Dort, wo es für das Auto „unbequem“ ist, gibt es automatisch weniger Autos und damit eine höhere Wohn- und Umweltqualität. Für Besucher des Quartiers werden im öffentlichen Straßenraum mind. 36 Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der erforderlichen Besucherstellplätze berechnet sich üblicherweise mit 30 % der Anzahl der Wohneinheiten im Quartier ( $0,3 \times 120 \text{ WE} = \text{mind. } 36 \text{ Stellplätze}$ ).

Dem Hinweis zur weiteren Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen wurde nicht gefolgt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die ACCON Köln GmbH (Stand: 09.06.2022) durchgeführt und die immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehr auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung wurden geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan gewahrt werden. Aktiver Schallschutz zur Straße würde bedeuten, dass entlang der Straßen

Schallschutzanlagen (Wände, Wälle, Kombination Wand/Wall etc.) errichtet werden würden. Um beispielsweise ein zweigeschossiges Gebäude in Gänze zu schützen, müsste eine Schallschutzwand mit einer vergleichbaren Höhe errichtet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch aufgrund der Lage des Quartiers im Siedlungsbereich und deren städtebaulich nicht gewünschten Barrierewirkung an diesem Standort nicht vertretbar. Darüber hinaus mangelt es, zumindest im Bereich der bestehenden Straßen, an einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit für solche Bauwerke. Folglich ist im vorliegenden Fall passiver Schallschutz für die betroffenen Gebäude vorzusehen. Im Bebauungsplan werden den Ergebnissen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Der Empfehlung mindestens 50 % der Gründachflächen mit einer PV-Anlage zu kombinieren wird nicht gefolgt. Bezüglich positiver Effekte für das Mikroklima trifft der Bebauungsplan für die privaten Grundstücke bereits Festsetzungen zur Dachbegrünung, zum Ausschluss von Schottergärten, zur Fassadenfarbe und zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien. Eine darüberhinausgehende verbindliche Regelung zu Photovoltaik-Anlagen wird als unverhältnismäßig angesehen und ist bislang nicht durch den (abschließenden) Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB legitimiert. Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zur solaren Energiegewinnung sind grundsätzlich zulässig. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ist mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen problemlos möglich. Die städtebauliche Struktur aller Gebäudetypen ermöglicht eine verschattungsfreie Integration solarer Energiesysteme auf den Flach- und Satteldachflächen. Für die Grundstücksvermarktung soll ein Gestaltungsleitfaden für das Quartier erstellt werden, der u. a. entsprechende Hinweise und Empfehlungen gibt.

Einer Begrünungspflicht für Fassaden wird nicht gefolgt. Ein Großteil der geplanten Gebäude wird als Einfamilienhäuser errichtet. Aufgrund der Kubatur von Einfamilienhäusern gibt es keine großen zusammenhängenden Fassadenflächen. Der dadurch erreichbare Nutzen einer Fassadenbegrünung steht im vorliegenden Fall in einem nicht vertretbaren Verhältnis zum Aufwand in der Unterhaltung. Bezüglich positiver Effekte für das Mikroklima trifft der Bebauungsplan für die privaten Grundstücke bereits Festsetzungen zur Dachbegrünung, zum Ausschluss von Schottergärten, zur Fassadenfarbe und zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien. Für die Grundstücksvermarktung soll ein Gestaltungsleitfaden für das Quartier erstellt werden, der u. a. Empfehlungen für klimaresiliente und insektenfreundliche Bepflanzungen und Möglichkeiten der Begrünung gibt.

Eine über die Dachbegrünung hinausgehende Eingrünung des Gebäudes durch Fassadenbegrünung ist nicht ausgeschlossen, wird als verbindliche Regelung allerdings als unverhältnismäßig angesehen.

Aus Sicht der Kindergartenbedarfsplanung besteht für den Standort am Stationsweg/Hamerweg der Bedarf für eine Kita. Der Standort leitet sich aus den städtebaulichen Gegebenheiten i. Z. m. den Grundstücksverfügbarkeiten ab. Ziel des Bebauungsplanes ist es u. a., den zwischen Hamern und Venn gelegenen Grünzug planungsrechtlich zu sichern und ein Zusammenwachsen der Ortsteile, insbesondere aus stadtklimatischen und -ökologischen Gründen, zu verhindern. Die geplante Kita schließt an vorhandene Bebauung an und arrondiert diese; auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ebenfalls eine Bebauung.

## Teil B Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und stellt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. Die methodische Vorgehensweise der Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den gesetzlich definierten Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

#### 1.2 Kurzdarstellung der Planung

##### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“ liegt im Stadtbezirk Nord von Mönchengladbach im Stadtteil Venn. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 26, 126, 127, 147, 152, 154, 155, 195, 196, 197, 205, 208 und 210 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 192 und 200 der Flur 60, die Flurstücke Nrn. 57, 58, 59, 60, 62, 68, 76, 87, 89, 95, 99, 100, 101 und 102 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 40 und 53 der Flur 61 und die Flurstücke Nrn. 99, 134, 270, 303 und 305 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 271, 307, 309, 311, 312 und 313 der Flur 63 und das Flurstück Nr. 18 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 19 der Flur 68 in der Gemarkung Mönchengladbach-Land. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von rund 8,6 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Hamerweg und die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung am Hamerweg und im Osten durch private Gärten und das Grundstück der Katholischen Grundschule Venn begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Höfgenweg und die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung am Stationsweg. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich der Mürrigerplatz, die Kirche St. Maria Empfängnis, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Privatgärten der Wohnbebauung der Rektor-Esser-Straße.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.



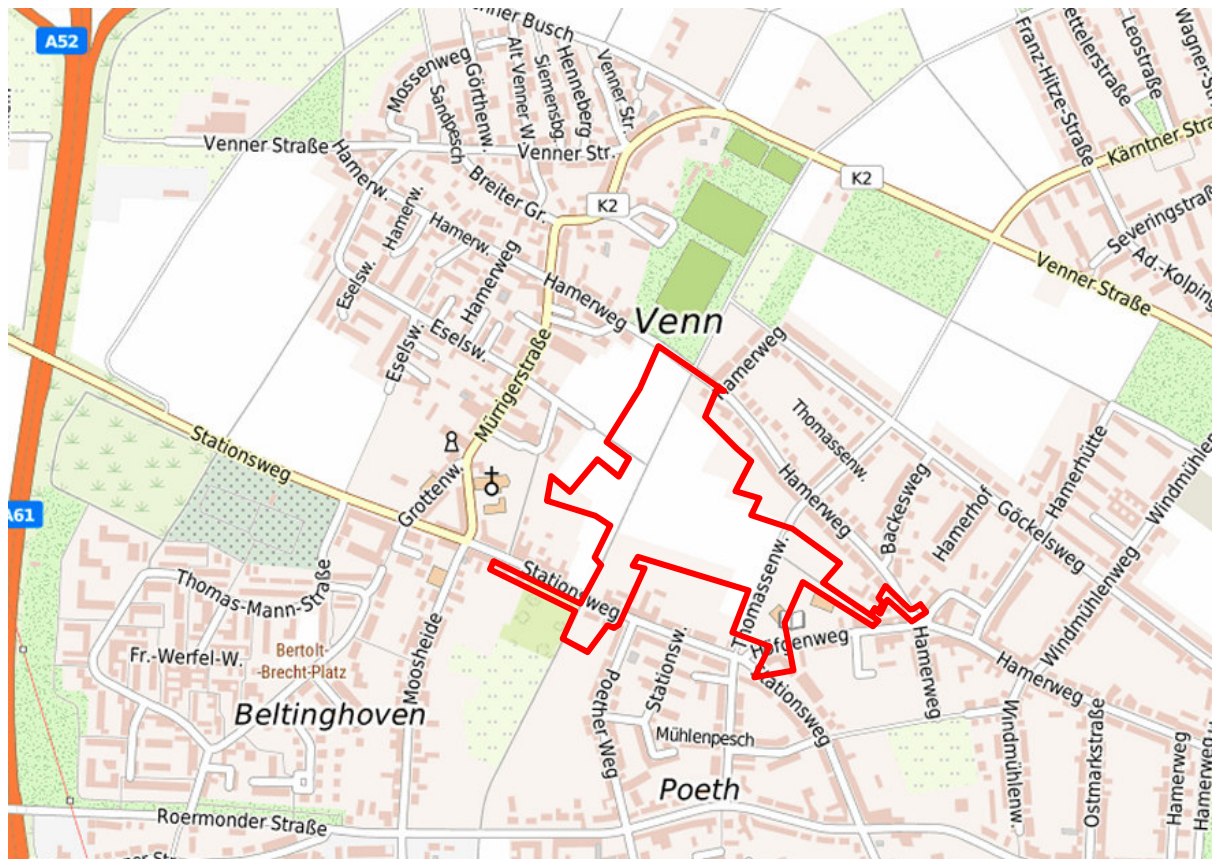


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans im Raum (GEOPORTAL DER STADT MÖNCHENGLADBACH, ergänzt)

### Inhalt und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes und einer Kindertageseinrichtung geschaffen und der in Nord-Süd-Richtung zwischen Hamern und Venn gelegene Grünzug gesichert werden. Durch die Entwicklung der Fläche soll im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt ein Wohnquartier mit hoher Wohn- und Freiraumqualität insbesondere für Familien mit Kindern entstehen. Mit der Umsetzung der Planung wird der wachsenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, insbesondere im Eigenheimsegment, Rechnung getragen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,6 ha. Der Bebauungsplan setzt für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Zur Regelung des Maßes der Bebauung werden verschiedene Grundflächenzahlen (GRZ) im Gebiet festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie der Flächen für den Gemeinbedarf (Kita) ist die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Innerhalb des mit WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist die zulässige GRZ mit 0,5 festgelegt.

Die Bebauung soll in offener Bauweise mit Einzelhäusern und in einem Teilgebiet zusätzlich auch mit Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern möglich sein. Die einzelnen Baugebiete werden über zwei Zufahrten ausgehend vom Stationsweg und vom Hamerweg erschlossen. Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen in Form von verkehrsberuhigten Bereichen ausgebildet

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein ca. 5 ha großer Freiraum. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche soll der in Nord-Süd-Richtung zwischen Hamern und Venn gelegene Grünzug gesichert werden. Der Freiraum soll perspektivisch als erlebbarer Freiraum in das städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtkonzept einbezogen werden.

### Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 8,6 ha.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb der mit WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf nach Maßgabe des § 19 BauNVO um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Somit ist im räumlichen Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,6 anzusetzen.

Innerhalb des mit WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Auch hier darf die Grundflächenzahl nach Maßgabe des § 19 BauNVO um 50 % überschritten werden. Somit ist im räumlichen Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 6 des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,75 anzusetzen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet eine bauliche Dichte, die der Lage des Plangebiets Rechnung trägt.

Neben der zulässigen Bebauung verursacht die Erschließung (Wohnstraße, Fuß- und Radwege) einen weiteren Bedarf an Grund und Boden.

Die Flächenverteilung der Nutzungen im Bestand und in der Planung ist in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 1: Übersicht vorhandene und geplante Nutzungen

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand m<sup>2</sup> / St. (gerundet)</b>	<b>Planung m<sup>2</sup> (gerundet)</b>
<b>Befestigte, bebaute Bereiche</b>		
Versiegelte Fläche	5.380	-
Teilversiegelte Fläche	990	-
Feldweg	1.180	-
Straßenverkehrsflächen	-	3.990
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	-	8.950
Überbaubare Fläche nach GRZ 0,4 (bzw. 0,6' (WA 1 – WA 5)	-	10.080 (15.120)
Überbaubare Fläche nach GRZ 0,5 (bzw. 0,75) (WA 6)	-	2.410 (3.615)
Flächen für den Gemeinbedarf (Überbaubare Fläche nach GRZ 0,4 (bzw. 0,6'))	-	896 (1.344)
<b>Vegetationsflächen</b>		
Acker	69.920	-
Zier-/Nutzgarten ohne Gehölze	2.520	-
Zier-/Nutzgarten > 50 % Gehölze	3.250	-
Intensivrasen	1.150	-
	2.330	-
Acker-/Grünlandbrache	22 St.	-
Einzelbäume	-	77 St.
Nicht überbaubare Flächen nach GRZ <sup>3</sup> (40 %)	-	10.976
Nicht überbaubare Flächen nach GRZ (25 %)	-	1.205
Öffentliche Grünfläche		41.520
<b>Gesamt</b>	<b>86.720</b>	<b>86.720</b>

### 1.3 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

#### Bundesraumordnungsplanung

Der seit dem 01.09.2021 gültige Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) sieht die Prüfung der Risiken durch alle Arten von Hochwasser vor. Dementsprechend sind sowohl die Inhalte der Hochwassergefahrenkarten als auch die Inhalte der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) in die Prüfung einzubeziehen.

Für den Änderungsbereich und die anliegende Bebauung besteht gemäß Fachinformationsportal Elwas kein Hochwasserrisiko. Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich für die Planung relevante Oberflächengewässer.

<sup>3</sup> WA 1 – WA 5 und Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung KITA)

Laut Starkregenhinweiskarte des BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (BKG) liegt die Wassertiefe im Bereich des Plangebietes bei einem seltenen Starkregenereignis (einstündiger Starkregen bis zu 80 mm/h, Wiederkehrintervall 100 Jahre) überwiegend bei unter 10 cm, vereinzelt sind im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens im Norden der öffentlichen Grünfläche bis 50 cm möglich. Bei einem extremen Starkregenereignis (90 mm/h) liegt die Wassertiefe im Bereich des Plangebietes überwiegend bei unter 10 cm. Im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche liegt die Wassertiefe überwiegend bei unter 50 cm, im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens sind punktuell bis 100 cm möglich. In beiden Szenarien werden nur punktuell im Bereich der öffentlichen Grünfläche nachweisbare Fließgeschwindigkeiten von max. 2,0 m/s erreicht. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung werden demnach keine gefährdende Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten aufgezeigt.

### Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) stellt das Plangebiet als „Gebiet für den Schutz des Wassers dar“ (vgl. Abbildung 3).

Ziel ist die Sicherung von Trinkwasservorkommen (7.4-3 Ziel).

Die im LEP zeichnerisch festgelegten Gebiete für den Schutz des Wassers, sind Gebiete, in denen Wasser aus dem Grundwasser oder aus Oberflächengewässern entnommen und als Trinkwasser für die öffentliche Wasserversorgung bereitgestellt wird. Die Darstellung im LEP ist maßstabsbedingt auf Gebiete größer 150 ha beschränkt. Ihre Abgrenzung ist an den Schutzzonen I - III B festgesetzter und geplanter Wasserschutzgebiete bzw. entsprechender Heilquellenschutzgebiete und an den Einzugsgebieten von Trinkwassertalsperren orientiert.

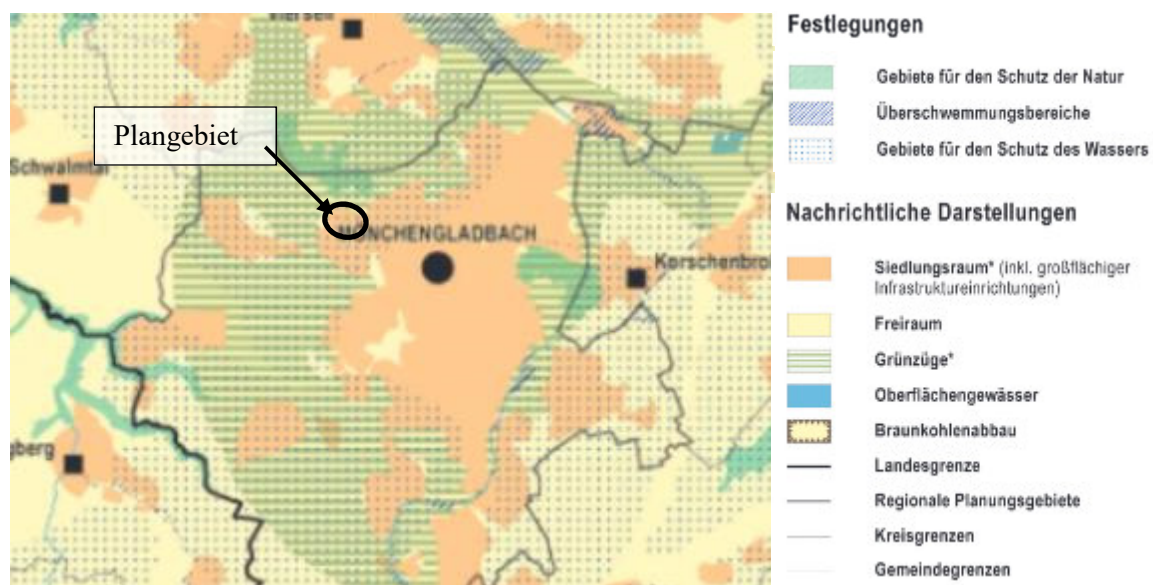


Abbildung 2: LEP NRW, Zeichnerische Festlegungen (Ausschnitt) (MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALISIERUNG UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFAHLEN 2020, ergänzt)

### Regionalplan

Der am 13. April 2018 in Kraft getretene Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 785/N als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar (vgl. Abbildung 4). Die Darstellungen stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 785/N nicht entgegen.

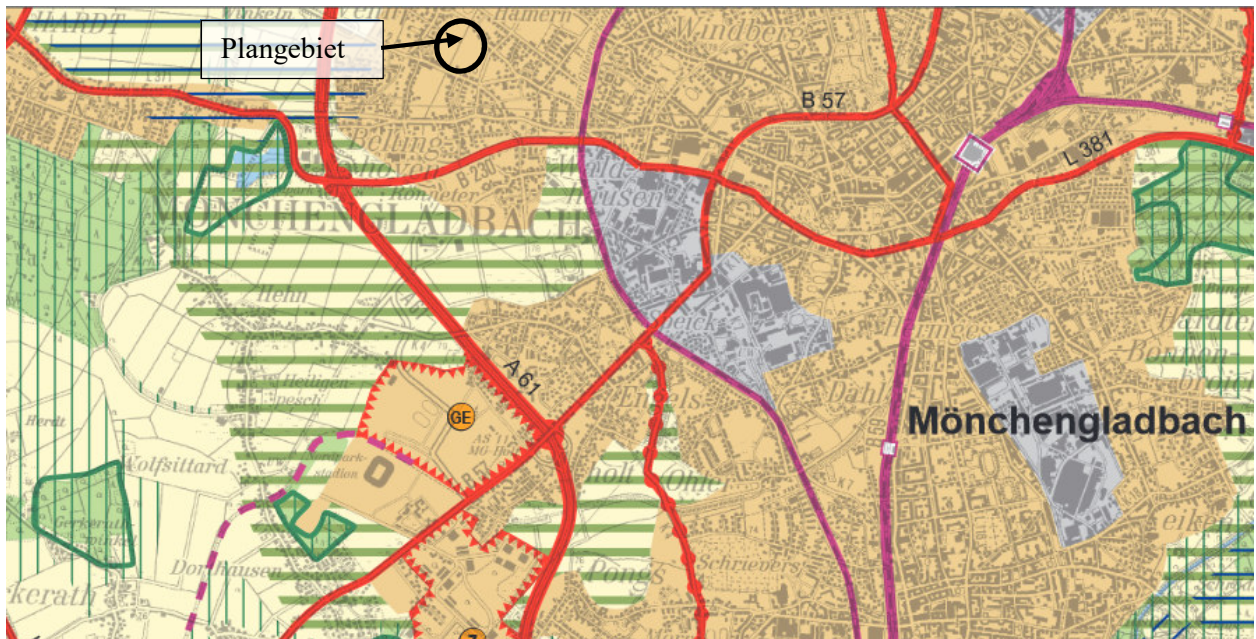


Abbildung 3: Regionalplan Düsseldorf, Ausschnitt aus Blatt 23 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DÜSSELDORF – REGIONALPLANUNGSBEHÖRDE, ergänzt)

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mönchengladbach ist der östliche Bereich des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie der westliche Bereich des Plangebietes als Grünfläche dargestellt. Kleine Teilbereiche im Norden und Süden des Plangebietes sind als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 4).

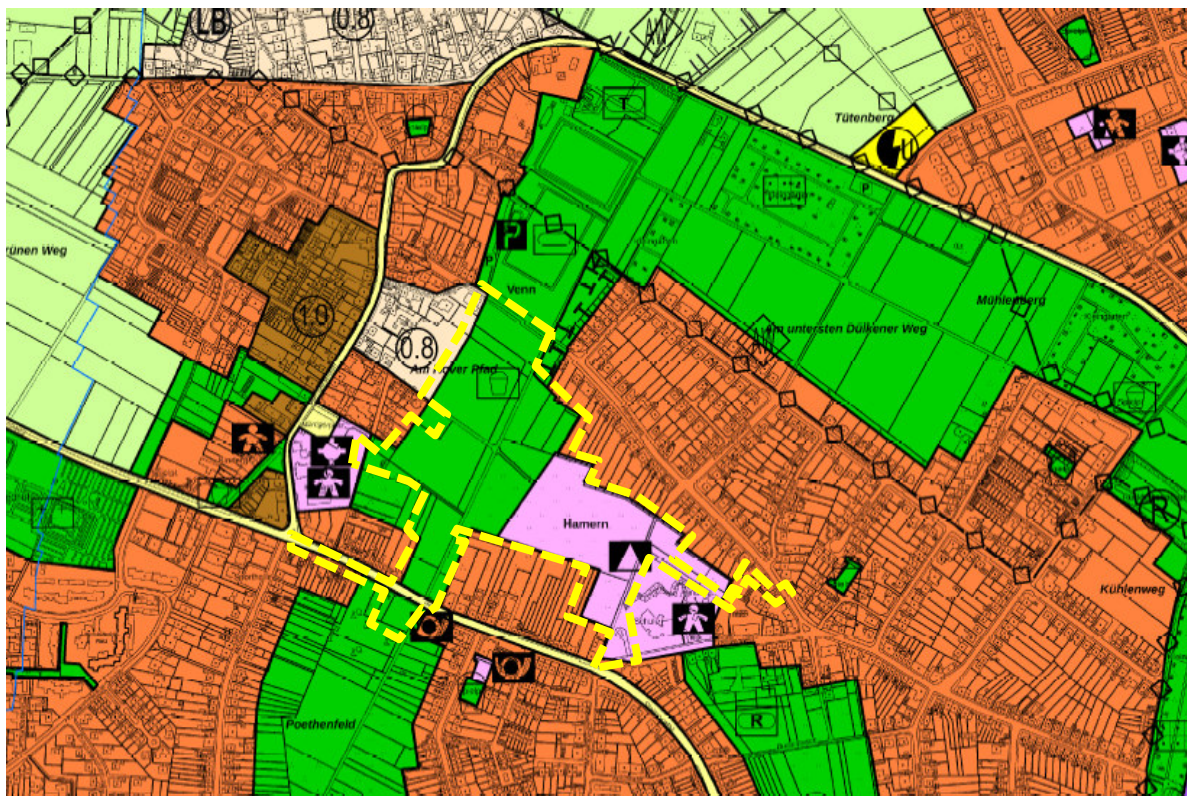


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP der Stadt Mönchengladbach vor der Änderung des FNP, mit Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 785/N (gelb dargestellt) (GEOPORTAL DER STADT MÖNCHENGLADBACH, ergänzt)

Die beabsichtigte Neuplanung des Gebietes entspricht demnach nicht den Zielen des aktuellen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan kann somit nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des neuen Wohnquartiers zu schaffen, wird im Parallelverfahren die 236. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst verschiedene Teilflächen bestehender Bebauungspläne (vgl. Abbildung 6).

Für einen Teilbereich des östlichen Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 200 aus dem Jahr 1967. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche für eine Volksschule sowie eine Sportanlage und eine Fläche für Kleingärten fest (vgl. Abbildung 7).

Im nordwestlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 142/II aus dem Jahr 1983. Dieser setzt für den betroffenen Bereich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz, private Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Im südwestlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 143/II aus dem Jahr 1983. Dieser setzt für den betroffenen Bereich ebenfalls öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz, private Grünflächen und Verkehrsflächen fest (vgl. Abbildung 8).

Mit der Bekanntmachung des künftigen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 200, des Bebauungsplanes Nr. 142/II und des Bebauungsplanes Nr. 143/II für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 785/N außer Kraft (vgl. Abbildung 9).

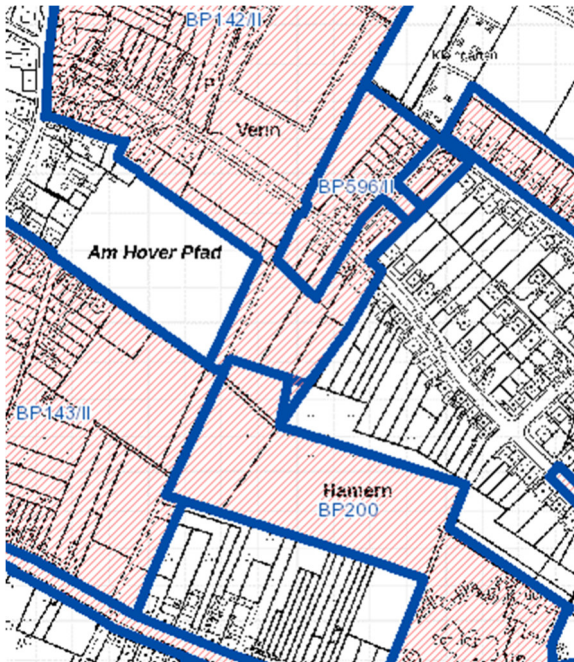


Abbildung 5: Übersicht der rechtswirksamen Bebauungspläne im Plangebiet



Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 200 der Stadt Mönchengladbach



Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 142/II der Stadt Mönchengladbach

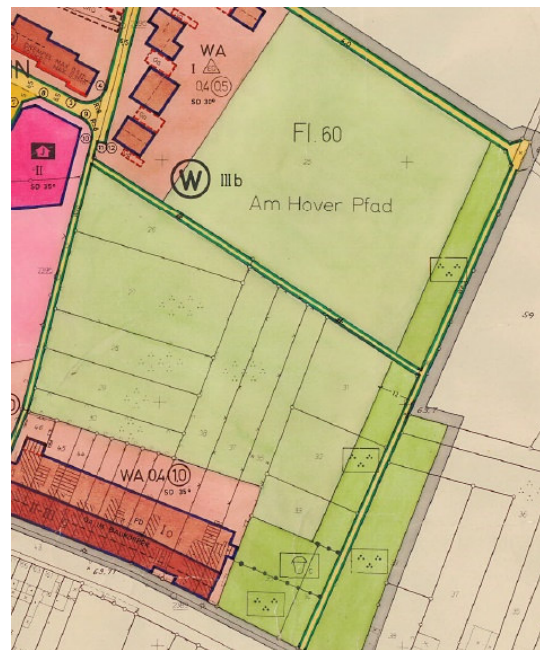


Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 143/II der Stadt Mönchengladbach

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach. Entlang des vorhandenen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Rad- bzw. Wirtschaftsweges im Grünzug zwischen Hamern und Venn sieht der Landschaftsplan die Anpflanzung einer Baumreihe vor (vgl. Abbildung 5).

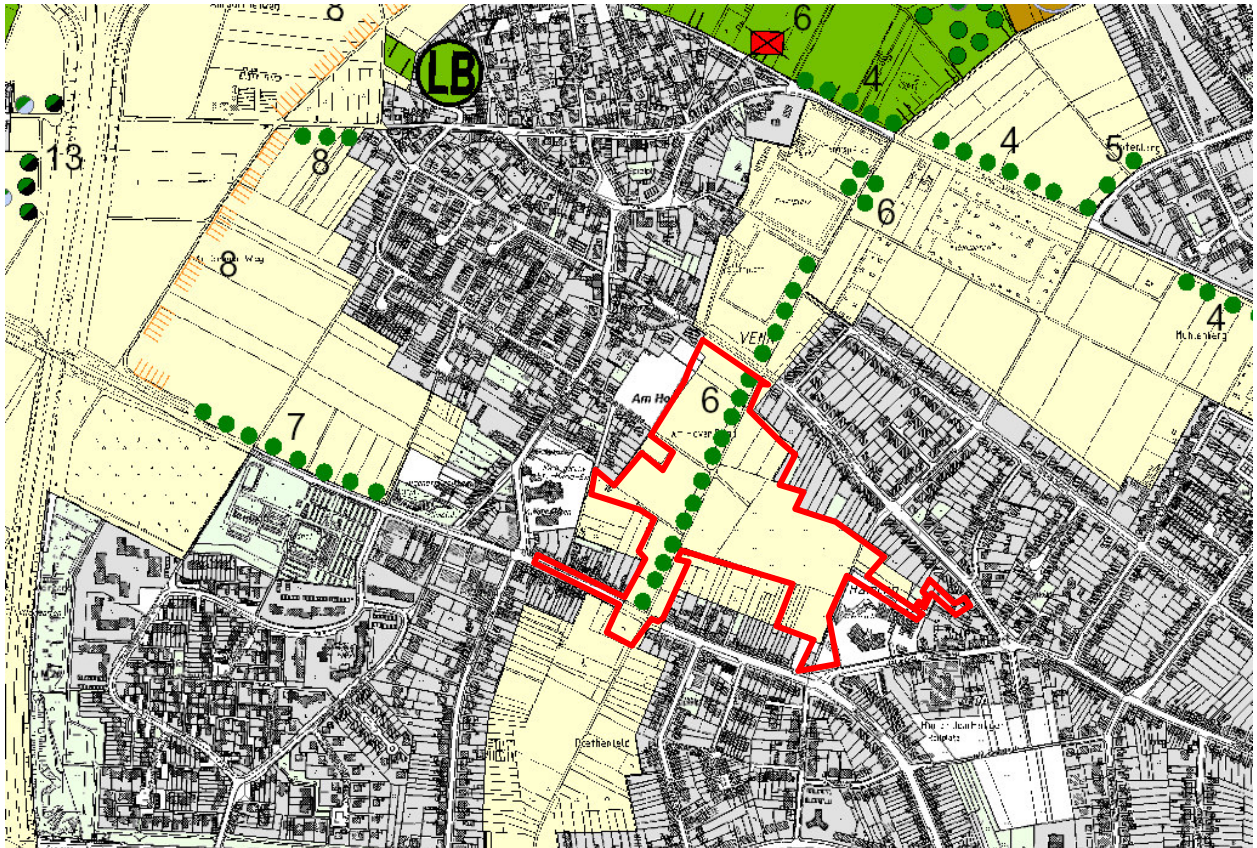


Abbildung 9: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Mönchengladbach, Umgrenzung Plangebiet Bebauungsplan Nr. 785/N (rot dargestellt) (GEOPORTAL DER STADT MÖNCHENGLADBACH, ergänzt)

#### Luftreinhalteplan der Stadt Mönchengladbach

Das Plangebiet liegt im Bereich des Luftreinhalteplans der Stadt Mönchengladbach von 2012 aber außerhalb der dort festgesetzten Umweltzone. Der Stationsweg und der Hamerweg sind im Bereich des Plangebietes nicht als Straßenabschnitt mit kritischer Luftschadstoffbelastung identifiziert. Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet.

#### Lärmaktionsplan der Stadt Mönchengladbach

Der Lärmaktionsplan der Stadt Mönchengladbach liegt im Entwurf vor (Stand: 02.04.2020).

Aus der Lärmkartierung 2017 (Stufe 3) geht hervor, dass das Plangebiet und dessen Umgebung im 24-Stunden-Tageszeitraum als auch im 8-Stunden Nachtzeitraum vornehmlich durch die das Plangebiet umgebenden Verkehrsstraßen (Verkehrslärm) belastet werden. Der Großteil der Fläche im Plangebiet, in dem ganztägig ein Lärmpegel von 55-60 dB(A) vorliegt, liegt im Bereich geplanter privater und öffentlicher Grünflächen (vgl. Abbildung 7).



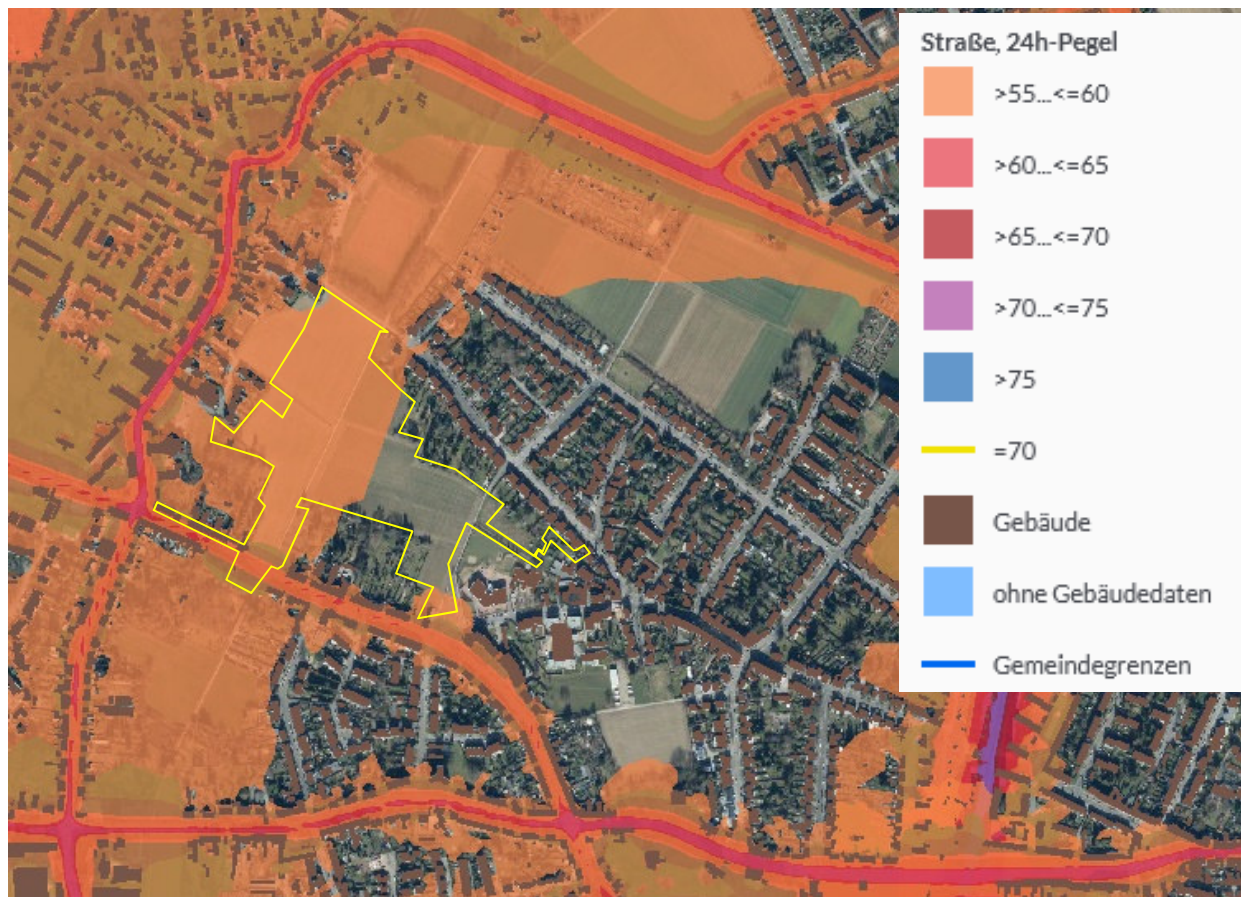


Abbildung 10: Lärmkartierung 2017 (Stufe 3), Plangebiet gelb dargestellt (GEOPORTAL DER STADT MÖNCHENGLADBACH)

Die immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehr auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung wurden im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen durch die ACCON KÖLN GMBH (2022) geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan gewahrt werden (vgl. Kapitel 2.3.1).

### Stadtklimaanalyse

Gemäß der Stadtklimaanalyse Mönchengladbach von 2019 liegt sowohl im Bereich der Grün- und Freiflächen als auch in den angrenzenden Siedlungsräumen in der Tagsituation eine starke bis extreme Wärmebelastung vor (vgl. Abbildung 10). Die bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen ist demnach am Tag als mittel einzustufen (vgl. Abbildung 11).

In der Nacht bilden sich im Siedlungsraum geringe Wärmeinseleffekte, bei denen die Temperaturabweichungen gegenüber dem Mittelwert der Freiflächen bei weniger als 2°C bzw. bei 2 bis 3°C liegen (vgl. Abbildung 14).

In der Nacht dienen die Grün- und Freiflächen als wichtige klimaökologische Ausgleichsräume für die gegenwärtige Siedlungsstruktur mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Den Ackerflächen kommt demzufolge in der Nachtsituation eine hohe bioklimatische Bedeutung sowie den Privatgärten im Südwesten des Plangebietes eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu, deren Kaltluft kühlend auf die benachbarten Siedlungsbereiche einwirkt (vgl. Abbildung 15). Gemäß der Klimaanalysekarte für die Nachtsituation beträgt der Kaltluftvolumenstrom pro Rasterzelle im Bereich der Ackerflächen 200-300 m<sup>3</sup>/s, wobei aus Nord-(östlicher) Richtung bodennahe Flurwinde mit Geschwindigkeiten zwischen 0,5 bis 0,1 m/s auf das Plangebiet zuströmen (vgl. Abbildung 14 und 15).

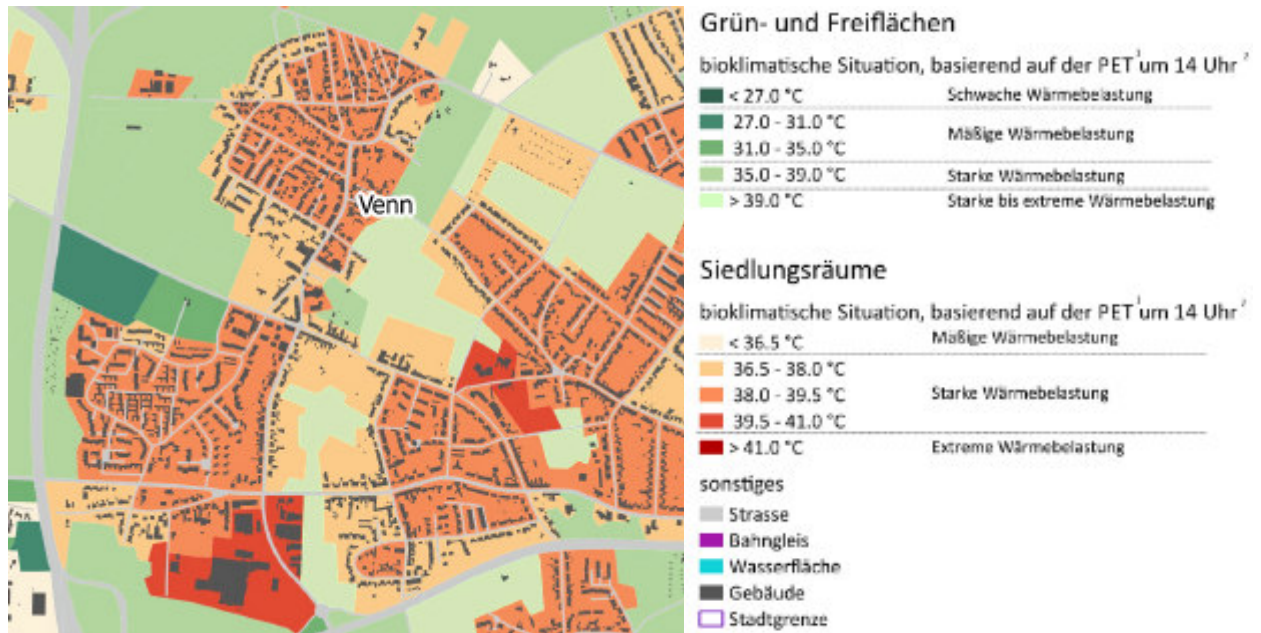


Abbildung 11: Stadtklimaanalyse Mönchengladbach, Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte Tagsituation (STADT MÖNCHENGLADBACH, DEZERNAT PLANEN, BAUEN, MOBILITÄT, UMWELT 2019)

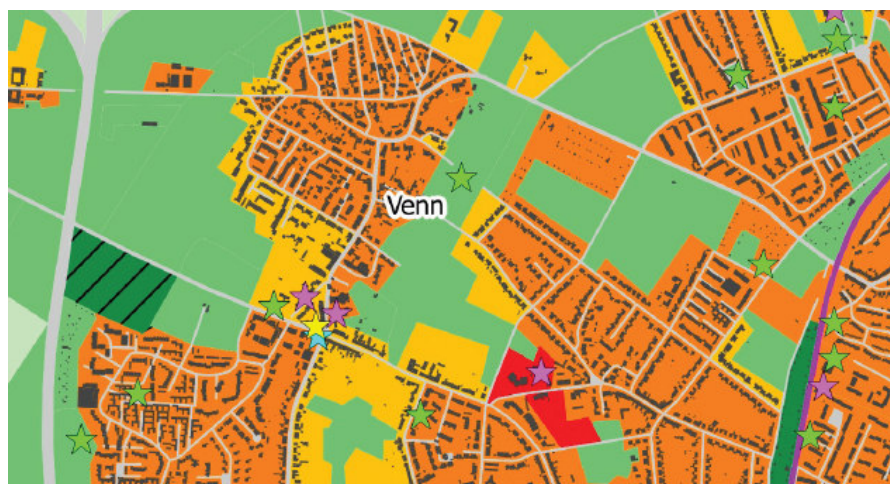


Abbildung 12: Stadtklimaanalyse Mönchengladbach, Ausschnitt aus der Planhinweiskarte Tagsituation (STADT MÖNCHENGLADBACH, DEZERNAT PLANEN, BAUEN, MOBILITÄT, UMWELT 2019)

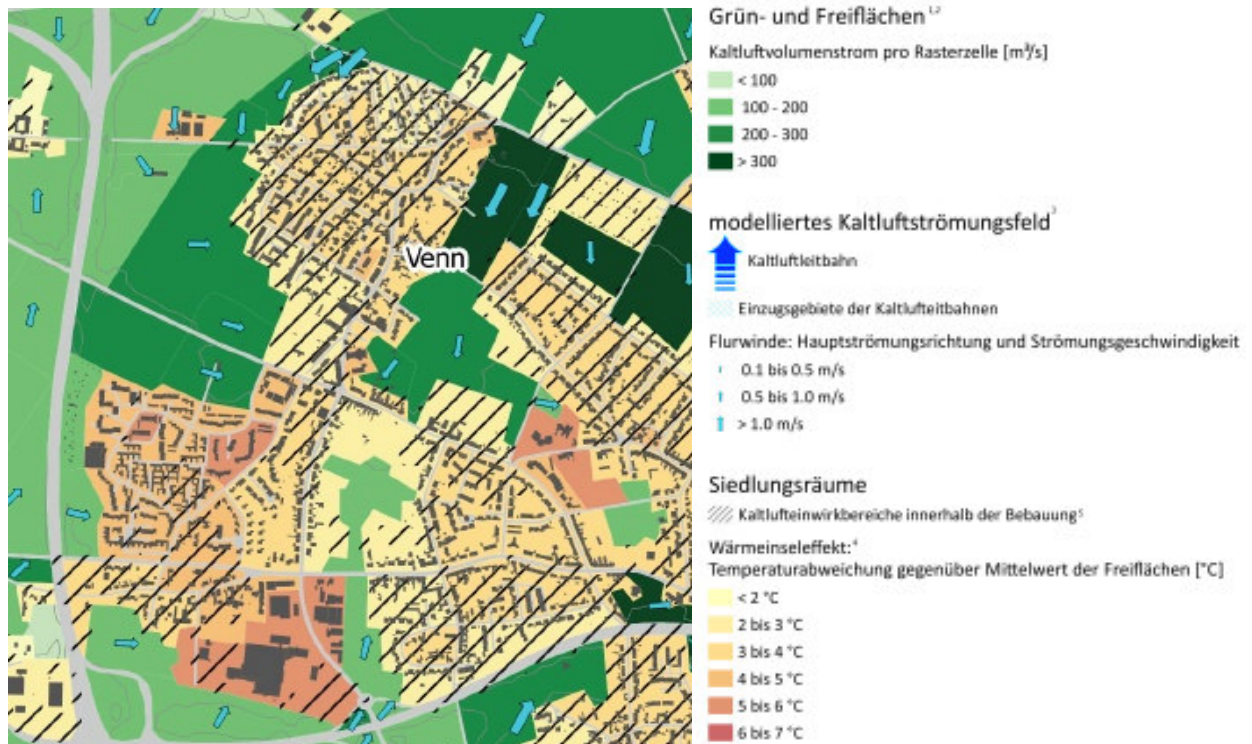
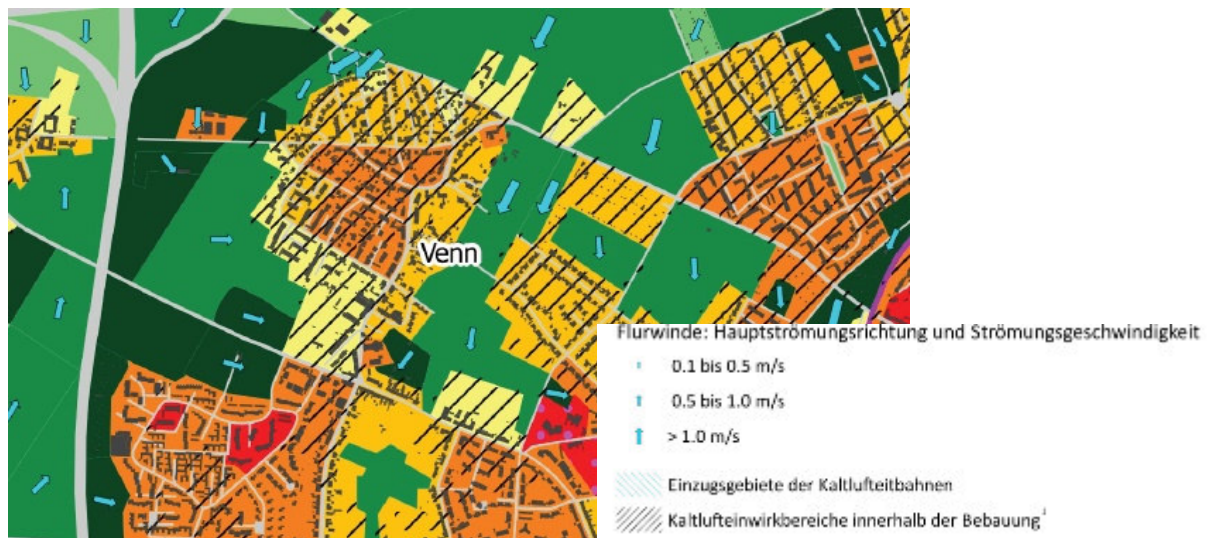


Abbildung 13: Stadtklimaanalyse Mönchengladbach, Ausschnitt aus der Klimaanalysekarte Nachtsituation (STADT MÖNCHENGLADBACH, DEZERNAT PLANEN, BAUEN, MOBILITÄT, UMWELT 2019)



### Grün- und Freiflächen - Ausgleichsräume

#### Sehr hohe bioklimatische Bedeutung

Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten vermieden werden bzw. unter Auflage von Maßnahmen zum größtmöglichen Erhalt der Ausgleichsfunktion erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung ist anzustreben und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung sollte eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen).

#### Hohe bioklimatische Bedeutung

Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und es sollte eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung angestrebt werden.

Abbildung 14: Stadtklimaanalyse Mönchengladbach, Ausschnitt aus der Planhinweiskarte Nachtsituation (STADT MÖNCHENGLADBACH, DEZERNAT PLANEN, BAUEN, MOBILITÄT, UMWELT 2019)

### Bundes- und Landesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. geschützte Biotope gemäß § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sowie nationale Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus liegen innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) keine FFH- und Vogelschutzgebiete (VSG) nach europäischem Recht.

Die nächsten Natura 2000-Gebiete befinden sich südwestlich des Plangebiets in rd. 6,0 km Entfernung sowie südwestlich des Plangebietes in rd. 1,6 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes und Luettelforster Bruch“ (Objektkennung: DE-4803-301), welches deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“ (Objektkennung: DE-4603-401) ist.

Das Landschaftsschutzgebiet „Großheide“ (Objektkennung: LSG-4704-0008) befindet sich nördlich des Plangebietes in rund 400 m Entfernung.

### Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil auf landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker). In den Randbereichen werden (Privat-)gärten beansprucht.

Eine Minderung des Eingriffs wird u.a. durch eine extensive Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern erbracht. Zudem wird die maximale Versiegelung auf die ausgewiesene GRZ begrenzt. Die unversiegelten Flächen auf den Grundstücken sind mit einer Bepflanzung zu begrünen. Im Plangebiet sind zudem Grünflächen/-streifen zum Anpflanzen von Laubbäumen festgesetzt. Bestehende Bäume in Grünflächen sind darüber hinaus zu erhalten. Weiterhin wird ein Großteil des Plangebietes als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Darüber hinaus wird den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes durch fachliche Erhebungen, Prognosen und Bilanzierungen bzw. rechnerischen Nachweisen durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dies sind im Fall des Natur- und Artenschutzes soweit erforderlich Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder bei Bedarf auch außerhalb des Geltungsbereichs.

### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm der nahegelegenen Straßen Stationsweg und Mürriegerstraße sowie Freizeitlärm durch die angrenzenden Sportflächen ein. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 785/N wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die ACCON KÖLN GMBH (2022) durchgeführt, bei der die Auswirkungen dieser Lärmbelastungen auf die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans untersucht und bewertet werden (vgl. Kapitel 2.3.1).

### Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Dem Gebot der Eingriffsminimierung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Baugesetzbuch (BauGB) wird durch eine Begrenzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) Rechnung getragen. Weiterhin dienen Begrünungen und Bepflanzungen der privaten und öffentlichen Grünflächen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der straßenbegleitenden Grünflächen der Eingriffsminimierung.

### Landeswassergesetz (LWG)

Gemäß § 44 LWG zu § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 785/N sieht eine Nutzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz) vor.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Helenabrunn/Theeshütte. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Abwasser (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) ist gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach vom 25. April 1984 der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG).

Das Plangebiet wird zum Großteil ackerbaulich genutzt. Lediglich in den Randbereichen werden (private Gärten) beansprucht. Die noch funktionsfähigen und bislang landwirtschaftlich genutzten Böden haben einen großen Anteil an der nächtlichen Kühlfunktion des Plangebiets und der angrenzenden Siedlungsflächen. Im Plangebiet sind gem. der Bodenkarte NRW (BK 50) sandig-schluffige Humusbraunerden vorhanden, deren Wasserspeichervermögen sehr groß ist. Besonders der Wasserhaushalt des Bodens und die darüber beeinflusste Verdunstung durch den Boden (Evaporation) und die Pflanzen (Transpiration) sind wesentliche Parameter für die Nutzung der potentiellen Kühlleistung auf den Freiflächen. Zwar bleibt im Westen des Plangebietes ein Freiraum bestehen, der für die Nachtsituation weiterhin ein bedeutsames Kaltluftpotenzial aufweist. Dieses breitet sich allerdings in Richtung Süden mit einer gering ausgeprägten Kühlfunktion für den überbauten Bereich des Plangebietes aus.

Die beabsichtigte Versiegelung des Bodens hat nachteilige Auswirkungen auf den Boden, die durch geeignete Maßnahmen zu minimieren sind. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ), die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge werden nachteilige Einwirkungen auf den Boden reduziert.

### Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Gemäß den Anforderungen der BBodSchV 1999 ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen festzustellen, ob Bodenkontaminationen vorliegen und ggf. eine Bewertung erforderlich ist.

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sonstige schädliche Bodenveränderungen sind nach derzeitigem Kenntnissstand nicht erkennbar.

## 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

In der Anlage 1 Nr. 2 zum BauGB wird die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, gefordert. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung (Basisszenario) und der Entwicklungsprognosen bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Unterlagen und Grundlagenkarten sowie der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeiteten Gutachten (Artenschutzprüfung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Schalltechnische Untersuchungen etc.).

### 2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch und Erholung

##### Wohn- und Wohnumfeldfunktion:

Das Plangebiet ist unbebaut und derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen im Nordwesten und Südosten werden derzeit als private Hausgärten der Wohnbebauungen am Stations- und Hamerweg genutzt.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes ist von Wohnbebauung geprägt. Im Osten schließen sich die Katholische Grundschule (KGS) Venn, eine städtische Kindertagesstätte und eine eingezäunte private Wiesenfläche mit Gartenhäuschen an das Plangebiet an. Westlich angrenzend befinden sich der Mürrigerplatz, die Kirche St. Maria Empfängnis mit Pfarrgarten.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Thomassenweg, ein Fußweg, der den Stations- und Hamerweg miteinander verbindet und die benachbarte Grundschule mit den angrenzenden Wohngebieten verknüpft. Im Südosten, abzweigend von der Straße Höfgenweg, befindet sich eine Hol- und Bringzone für die KGS Venn.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Sportflächen des Sportvereins Rot-Weiss Venn, die durch Bäume umfasst sind.

##### Erholungsfunktion:

Die Flächen im Plangebiet werden zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Der westliche Bereich des Plangebietes ist Teilstück eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges. Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes ist durch Wohnbebauung mit den dazugehörigen tiefen Gartengrundstücken geprägt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden über Feldwege erschlossen, die zudem z.T. als Fuß- und Radweg ausgewiesen sind. Die Wege verknüpfen das Plangebiet mit dem angrenzenden Nahversorgungsstandort Venn im Bereich der Mürrigerstraße/Mürrigerplatz und den benachbarten Wohngebieten. Die Wege sind stark durch Spaziergänger, insbesondere zum Ausführen von Hunden, frequentiert. Im Hinblick auf die ortsgebundene Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet somit eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

##### Lärm:

Vorbelastung durch Lärmemissionen bestehen bereits durch die nahegelegenen Verkehrs-

straßen Stationsweg und Mürrigerstraße sowie den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Sportflächen.

## 2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

### 2.1.2.1 Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 8,6 ha. Davon wird ein Großteil ca. 69.920 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet. Die übrigen unbebauten Flächen setzen sich aus privaten Zier- und Nutzgärten mit unterschiedlich hohem Gehölzanteil (5.770 m<sup>2</sup>), öffentlichen Grünflächen (Intensivrasen mit Einzelbäumen) (1.150 m<sup>2</sup>/ 22 Einzelbäume) und Brachen (Acker-, Grünland- und Siedlungsbrachen) (2.330 m<sup>2</sup>) zusammen. Als (Teil-)versiegelte Flächen bzw. befestigte Flächen treten im Plangebiet die Wirtschafts- bzw. Fuß- und Radwege sowie die Verkehrsflächen (Hol- und Bringzone im Bereich der katholischen Grundschule) im Umfang von insgesamt (6.370 m<sup>2</sup>) auf. Weiterhin befinden sich zwei Graswege innerhalb des Plangebietes (1.180 m<sup>2</sup>).

### 2.1.2.2 Boden

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen (IS BK50 1:50.000) hat sich im Großteil des Plangebiets als Bodentyp Humusbraunerde ausgebildet. Bezüglich der Bodenarten herrscht sandiger Schluff vor. Die Böden weisen eine mittlere nutzbare Feldkapazität (122 mm) ohne Grund- und Stauwassereinfluss auf. Die Wertzahlen der Bodenschätzung der sehr fruchtbaren Böden belaufen sich auf einen mittleren Wert von 40 bis 60. Gemäß der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden erfüllen die Böden im Bereich der Ackerfläche in besonderem Maße Funktionen im Naturhaushalt. Die Schutzwürdigkeit der Böden ergibt sich aus deren sehr großem Wasserspeichervermögen und der Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion. Besonders der Wasserhaushalt des Bodens und die darüber beeinflusste Verdunstung durch den Boden (Evaporation) und die Pflanzen (Transpiration) sind wesentliche Parameter für die Nutzung der potenziellen Kühlleistung auf den Freiflächen. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als mittel eingestuft.

Im Osten des Plangebiets hat sich gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen (IS BK50 1:50.000) als Bodentyp Braunerde ausgebildet. Bezüglich der Bodenarten herrscht Sand vor. Gemäß der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden erfüllen die tiefgründigen Sand- oder Schuttböden eine hohe Funktion als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte.

Die natürlichen Böden wurden im Bereich der bereits bebauten Flächen (Hol- und Bringzone im Bereich der katholischen Grundschule) durch die anthropogene Nutzung des Gebietes bereits verändert. Gemäß der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden sind die Böden in diesem Bereich weniger schutzwürdig bzw. wurden nicht kartiert. Die Wahrscheinlichkeit der Naturnähe der Böden ist hier gering. (GEOPORTAL NRW)

#### Altlasten:

Schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen mit ggf. Gefahrenpotenzial für die menschliche Gesundheit sind im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt (vgl. Kapitel 1.3 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)).

#### Kampfmittel:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Luftbildauswertung durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt. Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben und Schützenloch). Der



Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt für einen kleinen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes (westl. der Gemeinbedarfsfläche „Kita“, Gemarkung Mönchengladbach-Land, Flur 60, Flurstücke 195 + 196) eine Überprüfung von zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Verdachtsfläche im Rahmen einer Kampfmitteluntersuchung ist vor potenziell möglichen Erdarbeiten zwingend erforderlich. Hierauf wird ausdrücklich im Bebauungsplan hingewiesen.

Darüber hinaus wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach das Vorhandensein von Kampfmitteln auch in anderen Bereichen des Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.

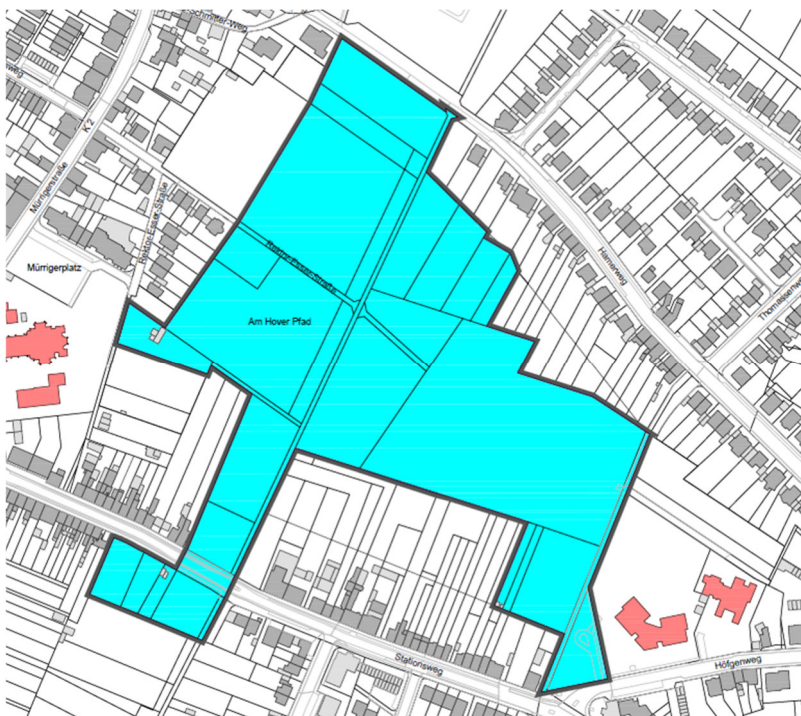


Abbildung 15: Untersuchte Bereiche im Rahmen der Luftbildauswertung des KBD Düsseldorf (blau = untersuchte Bereiche) (STADT MÖNCHENGLADBACH)

#### Bergbaulich bedingte Auswirkungen:

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 138“. Im Bereich des Plangebietes ist kein Bergbau verzeichnet. Zukünftige bergbauliche Tätigkeiten im Bereich des Plangebietes sind ebenfalls nicht bekannt, sodass mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Tagebau Garzweiler II) bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch

bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Anfragen zu konkreten Grundwasserdaten können an den Erftverband gestellt werden.

Die Sumpfungsauswirkungen des Tagebaus beschränken sich im Plangebiet auf vergleichsweise geringe Druckentlastungen in den tiefen Grundwasserleitern. Hierdurch ausgelöste Bodenbewegungen entlang tektonischer Verwerfungen konnten im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen werden, können jedoch für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des zukünftigen Bergschadenspotenzials im Plangebiet sind Informationen bei der zuständigen Landesbergverwaltung einzuholen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Erdbebengefährdung:

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Baugrund:

Aus ingenieursgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 785/N und dessen näheren Umgebung keine vorhanden.

#### Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 785/N liegt vollständig in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen „Helenabrunn/Theeshütte“ (Gebietsnummer: 470416).

#### Grundwasser:

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Altpleistozän von Ville, Erft und Rur“. Der obere Grundwasserleiter ist als silikatischer Porengrundwasserleiter mit mäßig bis gering ergebigen Grundwasservorkommen ausgebildet. Grundwasser prägender Gesteinstyp sind Sand und Kies. Die Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters ist hoch. Die Schutzfunktion wird als ungünstig bewertet. (GEOPORTAL NRW)

Gemäß der aktiven, online abrufbaren Grundwassermesstelle Nr. 086572337, welche sich rd. 460 m süd(westlich) des Plangebietes befindet, lag der zuletzt am 07.04.2022 gemessene Grundwasserstand bei 56,21 m ü. NHN2016 (ELWAS-WEB).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im potenziellen Einflussbereich der Sumpfungen für die Braunkohlentagebaue, weshalb Absenkungen und später Anstiege im oberen und in tieferen Grundwasserleitern auftreten können.

#### Entwässerung:

Gemäß § 44 LWG i. V. mit § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung

mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung möglich ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 785/N liegt vollständig in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen „Helenabrunn/Theeshütte“. Die Lage innerhalb der Wasserschutzzone erfordert die entwässerungstechnische Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswasser durch eine Versickerung über die belebte Bodenzone. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Versickerung aus Wohn- und vergleichbaren Gebieten genehmigungsfähig.

#### **2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

In der **Stadtklimaanalyse** der Stadt Mönchengladbach von 2019 ist das Plangebiet in der Nachtsituation als bioklimatisch bedeutsame Freifläche eingestuft, dessen Kaltluft auf die benachbarten Siedlungsbereiche einwirkt. Die Freifläche stellt somit für die bestehende Bebauung einen wichtigen klimaökologischen Ausgleich durch ihre Kühlfunktion dar, der eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung zukommt. Zwar bleibt im Westen des Bebauungsplanes ein Freiraum bestehen, der für die Nachtsituation weiterhin ein bedeutsames Kaltluftpotenzial aufweist. Aufgrund der reduzierten Flächengröße verliert dieser jedoch deutlich an Kühlleistung insbesondere für die Teilflächen im süd- und östlichen Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im Bereich des **Luftreinhalteplans** der Stadt Mönchengladbach von 2012 aber außerhalb der dort festgesetzten Umweltzone. Der Stationsweg und der Hamerweg sind im Bereich des Plangebietes nicht als Straßenabschnitt mit kritischer Luftschadstoffbelastung identifiziert. Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet.

#### **2.1.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### **2.1.5.1 Pflanzen und Biotope**

Zur Beurteilung der Bestandsituation wurden Geländeerhebungen zu den Biotoptypen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans am 12.03.2021 durch das BÜRO L.A.U.B. GMBH durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha. Das Gebiet wird fast vollständig intensiv landwirtschaftlich in Form von Acker (Code 3.1) genutzt. Die Ackerflächen werden durch einen asphaltierten (Code: 1.1) und einen geschotterten (Code: 1.3) Wirtschaftsweg sowie einen Grasweg (Code: 1.4) erschlossen. Die Erschließung dient zudem als Fuß- und Radweg. Ein weiterer Grasweg (Code: 1.4) verläuft entlang der Schule im Osten des Plangebietes.

An die Ackerflächen im Plangebiet grenzen größtenteils tiefe, rückwärtige Gartengrundstücke der Wohnbebauung. Es handelt sich hierbei zum Großteil um Zier- und Nutzgärten mit einem geringen Anteil an (heimischen) Gehölzen (< 50 %) (Code 4.3). Lediglich im Südwesten des Plangebietes wurden Gärten mit älterem Baumbestand erfasst. Der Anteil an einheimischen Gehölzen beträgt hier über 50 % (Code: 4.4). Östlich des Plangebietes befindet sich zudem eine eingezäunte, private Wiesenfläche, welche brachliegt (Code: 5.1). Eine weitere Brachfläche der Siedlung (Code: 5.1) wurde im Süden des Plangebiets, am Stationsweg erfasst.

Im Osten des Plangebietes schließen sich die Katholische Grundschule Venn und eine städtische Kindertagesstätte an. Die Hol- und Bringzone (Code: 1.1) der Schule mit seinem Intensivrasen (4.5), welche mit Einzelbäumen bestockt ist, ist Teil des Plangebietes.



Abbildung 16: Ackerflächen umgeben von Wohnbebauung (Blick in Richtung Südwesten)



Abbildung 17: Hol- und Bringzone der Schule mit angrenzendem Wirtschafts- bzw. Fußweg und Ackerflächen (Blicke in Richtung Süden)



Abbildung 18: Wirtschaftsweg mit angrenzender Siedlungsbrache (rechts) und Ackerfläche (links)  
(Blick in Richtung Norden)



Abbildung 19: Garten mit altem Baumbestand im Südwesten des Plangebiets

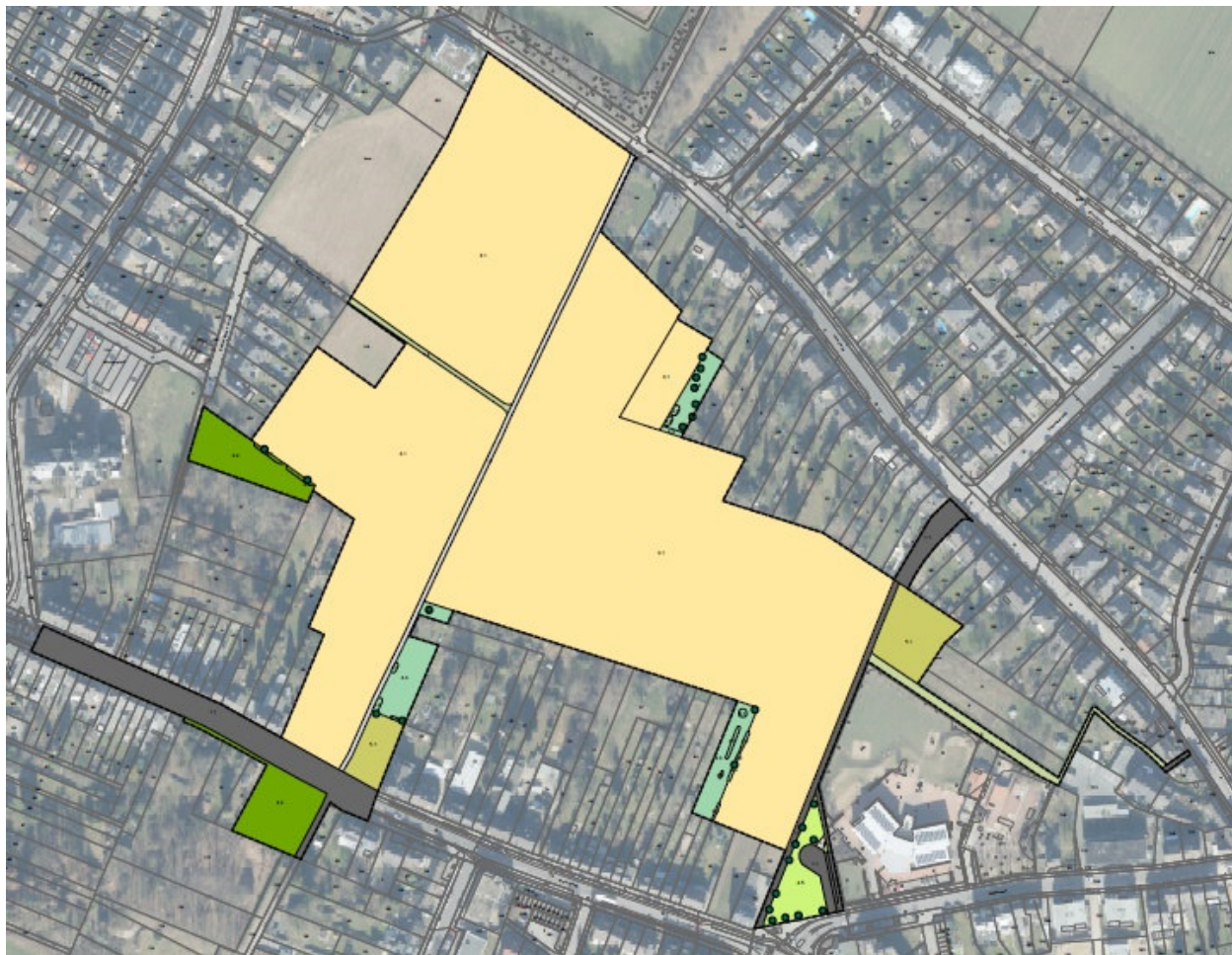


Abbildung 20: Grasweg zwischen Schule/Kindergarten und brachgefallener Wiesenfläche (Blick in Richtung Westen)

### Tabelle 2: Bestand und Bewertung Biotoptypen

Wertstufen: 0 = ohne Bedeutung, 1 = wenig Bedeutung, 2 = mittlere Bedeutung, 3 = hohe Bedeutung

Code	Bezeichnung	Wertstufe
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter, Kies, Sandflächen), Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	1
1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	3
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	3
4.5	Intensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	2
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	4



### Legende



Grenze des Plangebiets

### Bestand Biotoptypen










- |                                                                                     |     |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)                                                                   |
|  | 1.3 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter, Kies, Sandflächen), Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster |
|  | 1.4 | Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung                                                                                        |
|  | 3.1 | Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend                                                                                              |
|  | 4.3 | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen                                                                           |
|  | 4.4 | Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen                                                                                             |
|  | 4.5 | Intensivrasen (z.B. Industrie- und Gewerbebetriebe, Sportanlagen), Staudenrabatte, Bodendecker                                                  |
|  | 5.1 | Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%                                           |
|  |     | Einzelbaum                                                                                                                                      |

Abbildung 21: Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 785/N (L.A.U.B. GMBH 2021)

### 2.1.5.2 Tiere

Zur Ermittlung und Bewertung des Gebietes für Tiere wurde durch den DIPLOM-BIOLOGEN MICHAEL STRAUBE eine Artenschutzprüfung (Stufe I) erstellt.

Zur Erfassung potenzieller und genutzter Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen fand am 18.05.2022 eine Begehung des Untersuchungsgebietes (UG) statt. Dabei wurden die Flächennutzungen im Gebiet und die der angrenzenden Flächen erfasst sowie Zufallsbeobachtungen von Tieren notiert. Das Gebiet wurde von den vorhandenen Wegen und Straßen im und um das Gebiet aus untersucht und konnte zum Großteil eingesehen werden.

Zusätzlich erfolgte zur Einschätzung des potenziellen planungsrelevanten Arteninventars im Untersuchungsgebiet die Abfrage verschiedener Fachinformationssysteme sowie mündliche Nachfragen bei der Stadt Mönchengladbach, NABU Mönchengladbach und Naturschutzstation Wildenrath.



Abbildung 22: Untersuchungsgebiet Artenschutzprüfung (Stufe I) (DIPL.-BIOLOG. MICHAEL STRAUBE 2022)

Nachfolgend werden die **Ergebnisse** der Artenschutzprüfung (Stufe I) (Dipl.-Biolog. Michael Straube 2022) wiedergegeben:

Die Fläche des Bebauungsplans wird nahezu vollständig intensiv ackerbaulich (2019 Mais- und Zuckerrübenanbau, 2022 Weizen- und Kartoffelanbau) genutzt. Lediglich im Nordosten und Südosten des Untersuchungsgebietes befinden sich Gärten mit z.T. mittelstarken bis starken Bäumen, die aufgrund der Bebauung nicht gut eingesehen werden konnten.

Gemäß der Vorprüfung des Artenspektrums ist das Vorkommen von sechs **Fledermausarten** in den im Gebiet bestehenden Lebensraumtypen in der Region bekannt: Abendsegler, Breitflügel-, Rauhaut-, Wasser-, Zweifarb- und Zwergfledermaus. Weitere Arten wie das Braune Langohr und der Kleinabendsegler können nicht ausgeschlossen werden.

Alle o.g. Fledermausarten können im Plangebiet vorkommen, jagen und ggf. auch Quartiere nutzen. Quartiere von Fledermäusen können in Baumhöhlen bestehen. Größere Gebäude sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Ob an ggf. vorhandenen Kleingebäuden wie Gartenhütten Lebensstätten planungsrelevanter Arten bestehen, konnte im Rahmen einer einmaligen, kurzen Begehung zur Vegetationszeit nicht geklärt werden. Ggf. muss hier eine Untersuchung vor dem Abbruch stattfinden. Essenzielle Nahrungshabitate für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Vorhabenbedingt werden keine essenziellen Nahrungshabitate von Fledermäusen im UG zerstört. Mit Gärten und Grünflächen werden neue Jagdhabitate geschaffen, an neuen Häusern ggf. auch Quartiere für Fledermäuse.

Weiter sind Brutvorkommen von 22 planungsrelevanten **Vogelarten** in den im Gebiet bestehenden Lebensraumtypen in der Region bekannt. Zu planungsrelevanten Vogelarten liegen bislang keine Hinweise auf die Nutzung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Plangebiet vor. Mehrere Vogelarten können aber Lebensstätten im UG nutzen. Bluthänfling, Sperber, Star, Turmfalke, Turteltaube, Waldkauz und Waldohreule, Kolonien von Dohlen und Mauerseglern können dagegen ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Geländebegehung wurden keine planungsrelevanten Vogelarten oder Arten aus anderen Tiergruppen erfasst. Horste von Greifvögeln oder Eulen wurden in den Bäumen nicht festgestellt, sind aber nicht völlig auszuschließen. In den Sträuchern und Bäumen in und am Rande der Gärten im UG finden im Sommerhalbjahr sicherlich zahlreiche Bruten häufiger und verbreiteter Vogelarten statt.

Aufgrund der Störungen und der intensiven Nutzung ist das Plangebiet als Nahrungshabitat der oben genannten und weiteren planungsrelevanten Vogelarten im Vergleich zur Umgebung und nahe gelegenen Offenland- und Waldflächen vermutlich von untergeordneter Bedeutung.

Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus **anderen Artengruppen** im Gebiet sind weder bekannt noch zu erwarten.

#### **Fazit:**

Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Gebiet (Fledermäuse und/oder planungsrelevante Vogelarten) können derzeit nicht völlig ausgeschlossen werden. Von nicht planungsrelevanten Arten (Irrgäste und verbreitete, häufige Allerweltsarten) sind zahlreiche Bruten im Gebiet zu erwarten.

### **2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts-/Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die Ackerflächen und die tiefen Gartengrundstücke der angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Die Gärten mit ihren Gehölzbeständen gliedern die ansonsten strukturarmen Ackerflächen.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die unter der Denkmal-Nr. M 049 eingetragene Kirche St. Maria Empfängnis. Bei weiteren Planungen (Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen) in der engeren Umgebung des Baudenkmals, ist im Rahmen des Umgebungsschutzes eine denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Bodendenkmäler

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine archäologischen Verdachtsflächen oder Fundstellen. Bei Bodeneingriffen kann aber die Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) nicht ausgeschlossen werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist nach § 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mönchengladbach oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, zu melden. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche

nach der Anzeige unverändert zu belassen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **2.1.8 Natura-2000 Gebiete**

Im Änderungsbereich und auch in der näheren Umgebung liegen keine Natura-2000 Gebiete. Die nächsten Natura 2000-Gebiete befinden sich südwestlich des Plangebiets in rd. 6,0 km Entfernung.

### **2.1.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Bestand entstehen Emissionen (Geräusche, Luftbelastungen) hauptsächlich aufgrund des mit der Wohnbebauung verbundenen erzeugten Verkehrsaufkommens sowie den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Sportflächen. Es werden keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen im Bestand vorgenommen.

Bei den Flächen im Westen des Plangebietes handelt es sich um nicht bebaute Freiflächen. Emissionen entstehen lediglich im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch Erholungssuchende (Spaziergänger, Radfahrer).

Die Entsorgung anfallender Abfälle erfolgt im Bestand durch die lokalen Entsorgungsträger.

### **2.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Hinblick auf die Bestandssituation sind keine besonderen Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie den sparsamen und effizienten Einsatz von Energie erkennbar.

## **2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

### **2.2.1 Schutzgut Mensch und Erholung**

Ohne Realisierung des Vorhabens würde sich an der Gesamtsituation wenig verändern. **Geräuschemissionen** von den beiden Verkehrsstraßen und der Sportanlage südlich des Plangebietes blieben im gewohnten Rahmen bestehen.

Veränderungen hinsichtlich der **Erholungsfunktion** wären nicht zu erwarten. Das Feldwegenetz würde weiterhin für Spaziergänge nutzbar bleiben.

### **2.2.2 Schutzgut Fläche und Boden**

Bei Nichtdurchführung der Planung und Fortführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung wären keine wesentlichen Veränderungen des **Bodens** zu erwarten. Eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet wäre nicht anzunehmen.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

Es wären keine wesentlichen Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung bei Fortführung der bestehenden Nutzungen zu erwarten.

## 2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Ein Ausbleiben der Planung hätte kurz- bis mittelfristig keine Änderung der bestehenden Situation in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft zur Folge. Bedingt durch den fortschreitenden Klimawandel ist planunabhängig langfristig eine Zunahme der Wärmebelastung zu erwarten. Die klimatisch wirksamen Flächen blieben unverändert.

## 2.2.5 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope

Ohne das geplante Vorhaben würde das Gelände weiterhin im Rahmen der vorhandenen Nutzung (Acker, Gärten) genutzt werden. Die Lebensraumbedingungen für die ortsansässige Tierwelt bliebe ebenfalls unverändert erhalten bzw. würde Schwankungen in Abhängigkeit der Feldnutzungen zeigen. Diese lägen aber im natürlichen Schwankungsbereich in Räumen mit ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Gehölze in den Gärten blieben erhalten und würden weiter reifen.

## 2.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet bliebe unverändert. Die landwirtschaftlichen Nutzungen würden weiterhin das Erscheinungsbild, wenn auch jahreszeitlich mit einem gewissen Wechsel, bestimmen. Auch die angrenzende Wohnbebauung mit ihren Gärten würden erhalten bleiben. Die Gehölze in den Gärten würden weiter reifen.

## 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ergäben sich ohne das geplante Vorhaben keine Veränderungen.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gemäß der Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b des BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben. Da konkrete Vorhaben derzeit noch nicht bekannt sind, beinhaltet die Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 785/N nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

### 2.3.1 Schutzgut Mensch und Erholung

#### Erholungsfunktion

Auswirkungen für die **Erholungsfunktion** treten nur bedingt auf. Die vorhandenen Wege im Plangebiet werden stark durch Spaziergänger, insbesondere zum Ausführen von Hunden, frequentiert. Der durch das Plangebiet von Norden nach Süden verlaufende Grünzug bietet Möglichkeiten der Naherholung.

Mit dem Bebauungsplan sollen neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes und einer viergruppigen Kindertageseinrichtung der in Nord-Süd-Richtung zwischen Hamern und Venn gelegene Grünzug gesichert werden.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des Grünzuges eine Parkanlage und eine große Spielfläche vor. Der Charakter des landschaftlich geprägten Venner Grünzuges mit seiner gesamtstädtischen freiräumlichen Qualität als Erholungsraum bleibt dabei erhalten.

Das Plangebiet wird zudem durch eine attraktive Grün- und Wegeverbindung mit dem westlich angrenzenden Freiraum verbunden, sodass neben einer bisher Nord-Süd ausgerichteten Wegebeziehung auch eine West-Ost-Querung innerhalb des Gesamtgebietes entsteht.

### Lärm

Die immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehr auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung wurden im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Bebauungsplan gewahrt werden.

Im Ergebnis zeigt sich folgendes Bild:

- *Die Ausbreitungsberechnungen der Verkehrsgeräusche haben ergeben, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes durch Verkehrsgeräuschimmissionen zwischen maximal 53 dB(A) und 56 dB(A) tags vorbelastet ist. Dabei treten die höchsten Pegel im südöstlichen Baufenster auf. Im Beurteilungszeitraum nachts werden um ca. 6 dB(A) bis 8 dB(A) geringere Beurteilungspegel als tags ermittelt.*
- *Innerhalb des geplanten Baufensters für die Kita werden im Beurteilungszeitraum tags, in der die eigentliche Nutzung der Kita erfolgt, Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) ermittelt. In den weiter nördlich geplanten Grundstücksflächen der Kita werden tags Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) ermittelt.*
- *Die Berechnungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Schulnutzung haben ergeben, dass an allen geplanten Wohngebäuden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) unterschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht ergibt sich durch die heranrückende Wohnbebauung kein Konflikt mit der bestehenden Nutzung.*
- *Die zudem durchgeführten Berechnungen zur Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr haben gezeigt, dass sich lediglich um ca. 1 dB(A) höhere Beurteilungspegel im Prognosefall ergeben. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird deutlich unterschritten.*
- *Im Bebauungsplan werden Grünflächen festgesetzt, in denen potenziell auch die Errichtung einer Sandspielfläche möglich ist, welche ggf. auch für Beachvolleyballzwecke genutzt werden kann. Aufgrund dessen sind auch die Geräusche durch die potenzielle Nutzung der Sandfläche zu betrachten.*

*In Abstimmung mit der Stadt Mönchengladbach sowie den zuständigen, projektbeteiligten Büros, wird i. S. des vorbeugenden Immissionsschutzes die planerisch nächstgelegene Fläche berücksichtigt, in der der Platz potenziell errichtet werden kann.*

*Die Berechnungen haben ergeben, dass ein Abstand zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen von mindestens 30 m erforderlich ist, um die Richtwerte einhalten zu können. Bei der Einhaltung eines Abstandes von 30 m treten an den höchstbelasteten Fassaden Beurteilungspegel von maximal 50 dB(A) auf. Sowohl werden die Richtwerte an Werktagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten, als auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten. Aus schalltechnischer Sicht führt der berücksichtigte Betrieb zu keinen Konflikten an der nächstgelegenen Wohnbebauung.*

(aus ACCON KÖLN GMBH 2022)

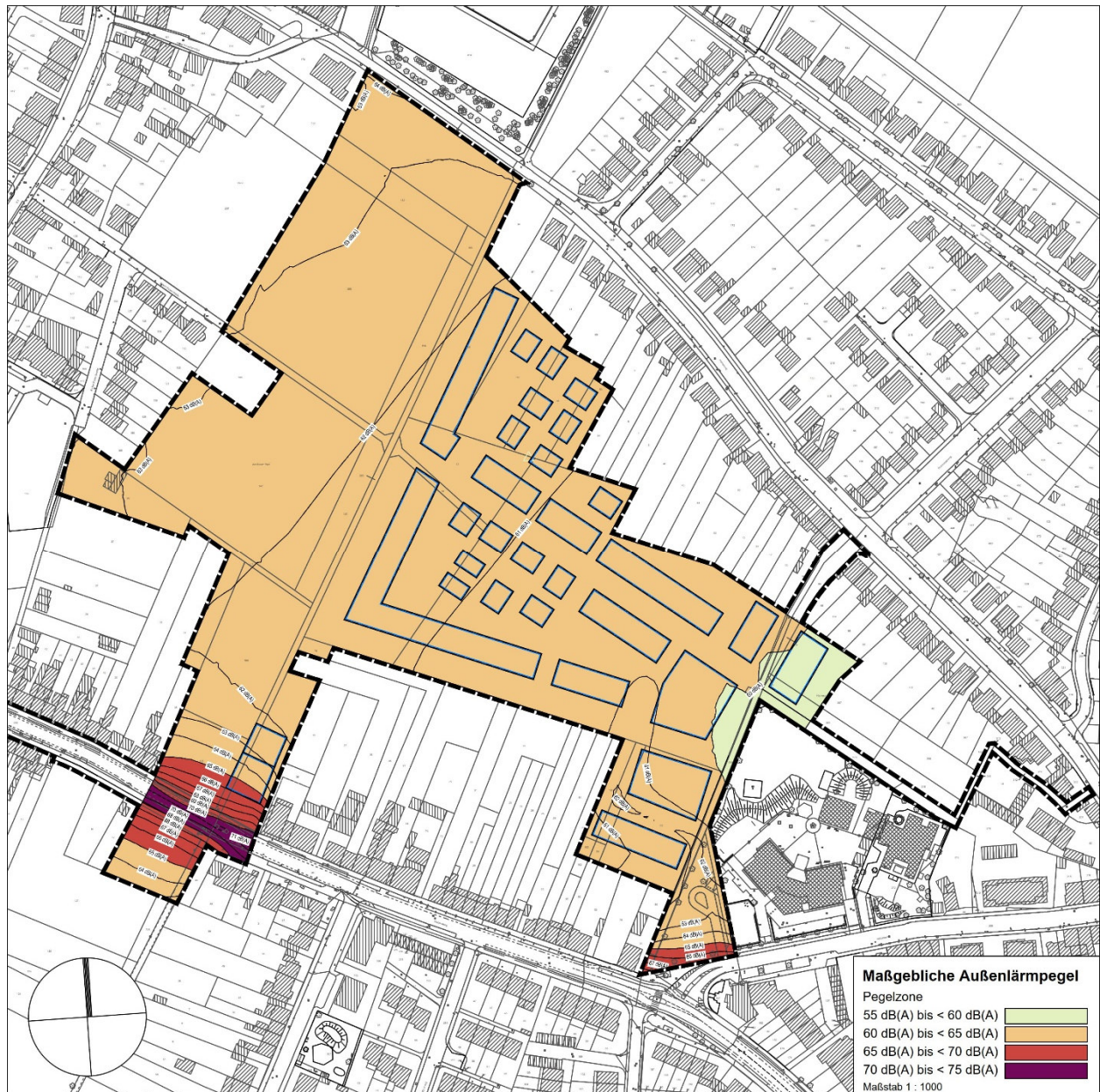


Abbildung 23: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 im B-Plangebiet (ACCON KÖLN GMBH 2022)

### 2.3.2 Schutzgut Fläche und Boden

Durch die geplante Bebauung einschließlich neuer Verkehrsflächen und der Ertüchtigung bestehender Verkehrsflächen kommt es im Vergleich zum tatsächlichen Bestandzustand zu einer zusätzlichen Versiegelung von Boden im gesamten Gebiet. Hiervon sind größtenteils Humusbraunerden betroffen, welche aufgrund ihres sehr großem Wasserspeichervermögen und ihrer Regulations- und Kühlungsfunktion besonders schutzwürdig sind. Im geringen Umfang sind zudem Braunerden betroffen. Die tiefgründigen Sand- oder Schuttböden erfüllen eine hohe Funktion als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte.

Da in den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß der innerhalb mit WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten keine anderweitige Regelung getroffen wird, darf die GRZ nach Maßgabe von § 19 BauNVO bis zu 50 % überschritten wer-

den. In der Bilanzierung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung wird daher eine „erweiterte“ GRZ von 0,6 berücksichtigt. Damit beläuft sich die zulässige Überbauung im Bereich der privaten Baugrundstücke auf rd. 15.121,86 m<sup>2</sup>.

Gleiches gilt für die Flächen für den Gemeinbedarf (KITA). Hier beläuft sich die zulässige Überbauung des öffentlichen Baugrundstückes auf rd. 1.343,28 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des mit WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes beträgt die GRZ 0,5. Da keine anderweitigen Regelungen getroffen werden, darf die GRZ nach Maßgabe von § 19 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. In der Bilanzierung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung wird daher eine „erweiterte“ GRZ von 0,75 berücksichtigt. Damit beläuft sich die zulässige Überbauung im Bereich dieser privaten Baugrundstücke auf rd. 3.616,95 m<sup>2</sup>.

Hinzu kommen weitere rd. 12.940 m<sup>2</sup> an Verkehrsflächen (Straßenverkehr und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung).

### **Bilanzierung**

#### **Neuversiegelung baulich nutzbare Flächen:**

**WA 01 – WA 05:** Bebaubare Fläche lt. Flächenbilanz ca. **25.203,1 m<sup>2</sup>**  
davon sind 60 % überbaubar (GRZ 0,4 zzgl. der zulässigen Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten etc. gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 %): rd. **15.121,86 m<sup>2</sup>**

**WA 06:** Bebaubare Fläche lt. Flächenbilanz ca. **4.822,6 m<sup>2</sup>**  
davon sind 75 % überbaubar (GRZ 0,5 zzgl. der zulässigen Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche Tiefgaragen gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 %): rd. **3.616,95 m<sup>2</sup>**

**Flächen für den Gemeinbedarf:** Bebaubare Fläche lt. Flächenbilanz ca. **2.238,8 m<sup>2</sup>**  
davon sind 60 % überbaubar (GRZ 0,4 zzgl. der zulässigen Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten etc. gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 %): rd. **1.343,28 m<sup>2</sup>**

**Verkehrsflächen** (Wohnstraße, Gehwege, Fußwege): ca. **12.940 m<sup>2</sup>**

Mit Realisierung des Vorhabens kommt es somit zu einer **zulässigen Versiegelung im Umfang von 33.022,09 m<sup>2</sup>**. Mit der Versiegelung verbunden ist der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bzw. die unwiederbringliche Zerstörung des Bodens. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Regelungsfunktion des Wasser- und Stoffhaushaltes (z. B. Wasserspeicherpotential, Schadstoffrückhaltevermögen und Grundwasserneubildung). Ggf. geht die Schutzfunktion der Deckschichten für das Grundwasser in diesem Teilbereich vollständig verloren, wenn beispielsweise zum Bau von Kellern tiefer in den Boden eingegriffen wird.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen im Westen und Süden des Plangebietes und im Bereich der Versickerungsanlage kommt es zu einer Extensivierung der Bodennutzung durch Umwandlung von Acker in dauerhaft begrünte Flächen und Wegfall der Bodenbearbeitung einschließlich Düngung auf insgesamt rund **41.513 m<sup>2</sup>**. Die Fläche kann z.T. im Plangebiet als Ausgleich für die entstehende Neuversiegelung herangezogen werden.

Für das Plangebiet wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Demzufolge kann der Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. (vgl. Kapitel 2.3.5.1).

### 2.3.3 Schutzgut Wasser

Im Zuge der geplanten Bebauung gehen als Folge von Versiegelung Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser verloren, gleichzeitig erhöht sich der Oberflächenabfluss. Der örtliche Bodenwasserhaushalt wird gestört.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Helenabrunn/Theeshütte in der Wasserschutzzone III B der NEW NiederrheinWasser GmbH. Es gelten die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Helenabrunn/Theeshütte vom 07.11.1995. Die Lage innerhalb der Wasserschutzzone erfordert die entwässerungstechnische Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswasser durch eine Versickerung über die belebte Bodenzone. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Versickerung aus Wohn- und vergleichbaren Gebieten genehmigungsfähig.

Das Plangebiet wird mittels Trennsystem entwässert.

Zur Minderung von Abflussspitzen und zur Reduzierung der negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt sieht der Bebauungsplan Festsetzungen und Regelungen vor, die zu einer Minimierung des Oberflächenabflusses beitragen. Zu nennen ist insbesondere die extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° bzw. die intensive Begrünung von Tiefgaragen.

Die nicht bebaubaren Flächen übernehmen weiterhin natürliche Bodenfunktionen. Zudem wird im Nord(westen) des Plangebietes, im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Bestimmung Parkanlagen, eine Versickerungsanlage für das im Plangebiet anfallende Regenwasser angelegt.

Das gesamte Regenwasser des Bebauungsplangebietes, d.h. sowohl das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen als auch der Privatgrundstücke, wird über geplante Regenwasserkanäle vollständig zum Standort der Versickerungsanlage geleitet, um dort ortsnah und zentral über die belebte Oberbodenzone in den Untergrund versickern zu können.

Lediglich auf der Fläche für Gemeinbedarf (KITA) am Stationsweg soll das anfallende Niederschlagswasser zentral auf dem Grundstück versickern.

Das Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird hingegen gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Somit wird das Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation dem vom Niersverband betriebenen Klärwerk Neuwerk zugeleitet.

Nach aktuellem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch die genannten planerischen und technischen Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vermieden werden kann.

### 2.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist als bioklimatisch bedeutsame Freifläche einzustufen, deren nächtliche Kaltluft auf die benachbarten Siedlungsräume einwirkt. Die Freifläche stellt somit für die bestehende Bebauung einen wichtigen klimaökologischen Ausgleich durch ihre Kühlfunktion dar, der eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bestätigt wird (vgl. Stadtklimaanalyse Mönchengladbach von 2019).

Der Anteil an Flächen mit klimatisch negativ wirksamen Vollversiegelungen und/oder klimatisch negativ wirksamen hohen Versiegelungsanteilen wird durch die vorliegende Planung erhöht. Es kommt vorhabenbedingt somit zu einer rechnerischen Mehrung klimatisch negativ wirksamer Flächen (Aufheizflächen). Der Wegfall von Ackerflächen wirkt sich zunächst auf die lokale Kaltluftentstehung im Plangebiet nachteilig aus. Zusätzlich entstehen durch die Rodung von Gehölzen im Vorhabenbereich Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

Der im Westen des Bebauungsplanes verbleibende Freiraum weist weiterhin für die Nachtsituation ein bedeutsames Kaltluftpotenzial auf. Aufgrund der reduzierten Flächengröße verliert dieser jedoch deutlich an Kühlleistung insbesondere für die Teilflächen im süd- und östlichen Plangebiet. Dadurch erhöhen sich die Anforderungen an stadtklimatische Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im Quartier.

Bauliche Eingriffe sollten daher unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und durch geeignete Anordnung der Baufelder / Gebäudeausrichtung eine gute Durchlüftung mit kühlender Wirkung gewährleisten (Ausrichtung parallel zur Kaltluftströmung, unversiegelte Freiflächen zwischen den Gebäuden, keine Riegelbildungen durch Gebäudeversatz).

Auch durch die Verwendung geeigneter Baumaterialien und die Wahl heller Fassadenoberflächen lässt sich gerade bei Neubauten eine Erwärmung der Umgebung vermindern (natürliche Baumaterialien wie Holz haben einen geringeren Wärmeumsatz und geben entsprechend nachts weniger Energie an die Umgebungsluft ab als z. B. Stahl oder Glas).

Mit Hilfe von Begrünungsmaßnahmen und der Pflanzung von Gehölzen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen, insbesondere in Form von Gehölzpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen können die Auswirkungen minimiert werden.

Zudem sollen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° dauerhaft mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (anzustreben ist eine intensive Dachbegrünung mit höheren Wasserverdunstungsmengen) auf einem mindestens 10 cm geeigneten Bodensubstrat versehen werden.

Somit können der Aufheizung und Überwärmung des Gebietes entgegengewirkt werden.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen aus Gutachtersicht als gering zu bewerten.

## **2.3.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **2.3.5.1 Pflanzen und Biotope**

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Inanspruchnahme vorhandener Biotopstrukturen.

Dies betrifft zu einem Großteil intensiv bewirtschaftete Ackerflächen (3.1) sowie Zier- und Nutzgärten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen (4.3) und Zier- und Nutzgärten mit > 50 % heimischen Gehölzen (4.4). Weiterhin werden Siedlungs- und Grünlandbrachen (5.1) im Zuge der geplanten Bebauung dauerhaft beansprucht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden, insbesondere im Bereich des bestehenden Grünzugs, großflächige öffentliche und private Grünflächen entstehen bzw. bestehen bleiben. Es handelt sich hierbei um Intensivwiesen im Bereich eines naturnahen Spielplatzes (4.5), Extensivwiesen im Bereich der geplanten Parkanlage (4.6) und private Zier- und Nutzgärten mit > 50 % heimischen Gehölzen (4.4) bzw. Zier- und Nutzgärten ohne Gehölze (4.3).

Weiterhin werden Baumpflanzungen als Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Die beschriebenen grünplanerischen Festsetzungen werden bei der Ausgleichsbilanzierung als interne Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann der Eingriff komplett im Plangebiet ausgeglichen werden. Es verbleibt ein **positiver Wert von 7 Wertpunkten** für den Bebauungsplan Nr. 785/N. (vgl. Tabelle 3)



Tabelle 3: Ökologische Beeinträchtigung – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

<b>Bestand</b>						
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächen- größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>x</b>	<b>Wert- stufe</b>	<b>=</b>	<b>Wert- punkte</b>
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	5.379		0		0
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen (wassergebundene Decken, Schotter, Kies, Sandflächen), Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	993		1		993
1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	1.7		3		3.543
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	69.918		2		139.836
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2.525		2		5.050
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	3.253		3		9.759
4.5	Intensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	1.156		2		2.312
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	2.314		4		9.256
7.3	Baumreihe, Baumgruppen, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	11 Stück (1 Stück a 40 qm)		3		~ 1.320
<b>Summe</b>						<b>172.069</b>

<b>Planung</b>						
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächen- größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>x</b>	<b>Wert- stufe</b>	<b>=</b>	<b>Wert- punkte</b>
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)					
	- Straßenverkehr	3.989		0		0
	- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	8.953		0		0
	- Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 5 GRZ 0,6 (bzw. GRZ 0,4 einschließlich Überschreitung 50 %)	~ 15.122		0		0
	- Allgemeines Wohngebiet WA 6 GRZ 0,75 (bzw. GRZ 0,5 einschließlich Überschreitung 50 %)	~ 3.617		0		0
	- Flächen für den Gemeinbedarf (KITA)	~ 1.343		0		0

	GRZ 0,6 (bzw. GRZ 0,4 einschließlich Überschreitung 50 %)				
4.1	Extensive Dachbegrünung (Bodenauftrag weniger als 30 cm)				
	- Dachflächen Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 3 und WA 5 (GRZ 0,4)	~ 11.980		0,5	~ 5.990
	- Dachflächen Allgemeines Wohngebiet WA 6 (GRZ 0,5)	~ 2.411		0,5	~1.205,5
	- Dachflächen Allgemeines Wohngebiet WA 4 – Garagen	~353		0,5	~ 176,5
4.2	Intensive Dachbegrünung (Bodenauftrag über 30 cm)				
	- Tiefgarage Allgemeines Wohngebiet WA 6 (GRZ 0,25)	~ 1.206		1	~ 1.206
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen				
	- Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Fläche 40 %)	~ 10.081		2	~ 20.162
	- Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Fläche 25 %)	~ 1.206		2	~ 2.412
	Öffentliche Grünflächen (41.516 m <sup>2</sup> ) <sup>4</sup> davon:				
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen	~ 5.800		1	~ 5.800
4.5	Intensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	~ 12.990		2	~ 25.980
4.6	Extensivrasen (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	~ 13.726		4	~ 54.904
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	~ 9.000		5	~ 45.000
7.3	Baumreihe, Baumgruppen, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 % und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	77 Stück (1 Stück a 40 qm)		3	~ 9.240
<b>Summe</b>					<b>172.076</b>
<b>Differenz Planung - Bestand</b>					<b>7</b>

<sup>4</sup> In Anlehnung an die „Freiraumplanung für das neue Wohnquartier `Stationsweg/Hamerweg` in 41068 Mönchengladbach B-Plan Nr. 785/N `Stationsweg/Hamerweg` (FRIEDRICH WITTMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Stand 30.06.2022)

### 2.3.5.2 Tiere

Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten treffen im Geltungsbereich in erster Linie Vogelarten, die in Gehölzen brüten sowie die Artengruppe der Fledermäuse, die potenziell Baumhöhlen und Kleingebäude als Quartier nutzen können (vgl. Artenschutzprüfung Stufe I (DIPL. BIOL. M. STRAUBE 2022)).

#### Vögel

Relevante Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffen in erster Linie die ubiquitären Brutvogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- **Tötungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):**

Eine Tötung von Individuen oder Zerstörung von Entwicklungsformen der potenziell vorkommenden Brutvogelarten kann durch eine zeitliche Begrenzung für die Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutzeiten vermieden werden. Das Tötungsverbot gem. §44 Abs. 1 Nr. 1 tritt für die Brutvögel dann nicht ein.

- **Schädigungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):**

Für die verbreiteten und hinsichtlich ihrer Lebensräume wenig anspruchsvollen Arten sind lediglich kleine Anteile des Gesamtlebensraumes betroffen. In der Umgebung bleiben ausreichend Lebensräume bestehen, auf die ausgewichen werden kann.

Im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet (Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Baugrundstücke) werden zudem auch neue Gehölzstrukturen entstehen, die von den potenziell betroffenen Vogelarten dann wieder genutzt werden können.

Insgesamt entsteht für die Gehölzbrüter keine Gefährdung der Lokalpopulation. Der Schädigungstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt nicht ein.

- **Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):**

Eine erhebliche Störung, die den Erhaltungszustand einer Art in Mönchengladbach verschlechtern würde, wird aufgrund der wenigen Lebensstätten, der geringen Größe des Eingriffsgebietes im Vergleich zum Stadtgebiet und des weitgehenden Fehlens guter Nahrungshabitate im Gebiet ausgeschlossen. Das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 trifft somit nicht ein.

#### Fledermäuse

Alle Fledermäuse sind als FFH-Anhang IV-Arten streng geschützt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen in Baumhöhlen und Kleingebäuden im Plangebiet können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Essenzielle Nahrungshabitate für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- **Tötungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):**

Eine Tötung von Individuen potenziell vorkommender Fledermäuse kann durch eine zeitliche Begrenzung für den Rückbau von Kleingebäuden und die Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Wochenstubenzeit vermieden werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch vorgehende Untersuchungen sichergestellt werden, dass in den Bäumen und Gebäuden keine aktuell genutzten Lebensstätten bestehen.

Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 tritt somit für die Fledermäuse nicht ein.

- **Schädigungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):**

Im Rahmen der Abbruch- und Rodungsarbeiten kann es zur Zerstörung von potenziellen Lebensstätten planungsrelevanter Arten kommen.

Daher ist im Vorfeld der Rodungen und der Rückbauten der Kleingebäude zu prüfen, ob planungsrelevante Arten und/oder ihre Lebensstätten von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können.

Im Fall einer Betroffenheit sind zur Vermeidung der Gefährdung der lokalen Population, lebensraumverbessernde Maßnahmen für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang zu ergreifen. Dies erfolgt durch die Schaffung von Ersatzquartieren.

- **Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):**

Eine erhebliche Störung, die den Erhaltungszustand einer Art in Mönchengladbach verschlechtern würde, wird aufgrund der wenigen Lebensstätten, der geringen Größe des Eingriffsgebietes im Vergleich zum Stadtgebiet und des weitgehenden Fehlens guter Nahrungshabitate im Gebiet ausgeschlossen. Das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 trifft somit für die Fledermäuse nicht ein.

### **2.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Mit Realisierung der geplanten Bebauung verändert sich das bisher gewohnte Landschaftsbild. Die hinzukommende Bebauung dehnt die Wohnbebauung aus und nimmt dort insbesondere landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gärten in Anspruch.

Die Veränderung ist aber nicht derart, dass eine erhebliche Beeinträchtigung daraus hervorgeht. Durch die Bebauung kommt es zu einem Lückenschluss zwischen dem Hamerweg und dem Stationsweg. Der bestehende Grünzug im Westen des Plangebietes bleibt dabei erhalten.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 bzw. 0,5 wird eine lockere Bebauung mit relativ hohem Grünanteil entstehen.

Durch die grünordnerische Gestaltung und Durchgrünung des Gebietes erfolgt eine gute Einbindung der Baukörper. Eine Einbindung des gesamten WA wird über eine öffentliche Grünfläche im südlichen Randbereich der geplanten Wohnbebauung und den bestehenden Grünzug im Westen, der als öffentliche Grünfläche vorgesehen ist, erreicht. Im Gegensatz zur Bestandssituation ohne nennenswerte Strukturen (Ackerfläche) kommt es sogar zu einer gewissen gestalterischen Aufwertung.

Über sonstige gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan soll architektonischer Wildwuchs verhindert werden und im Gebiet eine baukulturelle Einheit ohne Uniformität entwickelt werden.

### **2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter /Denkmal**

Bedeutsame Kultur- oder Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Sollten im Rahmen der Vorhabenrealisierung Bodendenkmäler angetroffen werden, sind die §§ 16 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 27 (Kostentragung und Gebührenfreiheit) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) zu beachten.

### **2.3.8 Natura 2000-Gebiete**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete, da sich das nächste FFH- und Vogelschutzgebiet in einer Entfernung von über 6 km befindet.

### **2.3.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen (Geräusche, Luftbelastungen, Licht, Strahlen) sind hauptsächlich aufgrund des mit der Wohnbebauung verbundenen erzeugten Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es werden keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen vorgenommen.

Bei den Flächen im Westen des Plangebietes handelt es sich um nicht bebaute Freiflächen. Emissionen entstehen lediglich im Zuge der Freizeitnutzung des Parks.

Die Abfallentsorgung wird durch den lokalen 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 überbaubaren Flächen zur Verfügung.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Abwasser (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) ist gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Die Wasserver- und -entsorgung des Plangebietes wird durch die jeweiligen Versorgungsträger über das bestehende Kanalnetz in den umliegenden bzw. geplanten Straßen sichergestellt.

Das Plangebiet entwässert im konventionellen Trennsystem in die Regen- und Schmutzwasserkanalisation.

Insgesamt führt die Planung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen hinsichtlich zusätzlicher Emissionen und dem Umgang mit Abfällen und Abwässern.

### **2.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die neu zu errichtenden Gebäude werden nach den geltenden Vorschriften (EnEV) errichtet. Damit entsprechen diese den geltenden energetischen Standards, weshalb positive Auswirkungen im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu erwarten sind.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung den Einbau doppelschaliger Fenster. Dieser Anforderung wird ohnehin in Bezug auf den Lärmschutz nach DIN 4109-1 Rechnung getragen. Zudem sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zur solaren Energiegewinnung grundsätzlich zulässig.

Des Weiteren hat die festgesetzte Dachbegrünung einen dämmenden Effekt. Im Sommer verringert diese bei starker Sonneneinstrahlung die Höchsttemperatur darunterliegender Räume und im Winter reduziert sie ein Auskühlen dieser Räume über das Dach. Dadurch wird Kühl- und Heizenergie gespart.

### **2.3.11 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Die Flächen des Plangebietes liegen nahezu vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach. Entlang des vorhandenen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Rad- bzw. Wirtschaftsweges im Grünzug zwischen Hamern und Venn sieht der Landschaftsplan die Anpflanzung einer Baumreihe vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs des Luftreinhalteplans der Stadt Mönchengladbach von 2012 aber außerhalb der dort festgesetzten Umweltzone.

Aus der Lärmkartierung 2017 (Stufe 3) geht hervor, dass das Plangebiet und dessen Umgebung im 24-Stunden-Tageszeitraum als auch im 8-Stunden-Nachtzeitraum vornehmlich durch die das Plangebiet umgebenden Verkehrsstraßen (Verkehrslärm) belastet werden. Der Großteil der Fläche im Plangebiet, in dem ganztägig ein Lärmpegel von 55-60 dB(A) vorliegt, liegt im Bereich geplanter privater und öffentlicher Grünflächen. Die immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Verkehr auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung wurden im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen geprüft. Die erforderlichen baulichen und organisatorischen Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan sichergestellt.

Wasser- sowie abfalltechnische Pläne liegen nicht vor.

### **2.3.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Es ist anzunehmen, dass es vorhabenbedingt zu einer geringfügigen Zunahme von Verkehr und somit auch der Luftschadstoffe kommt.

Die geplante Bebauung wird jedoch voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und der zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

### **2.3.13 Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB genannten Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert durch eine intensive Ackerbewirtschaftung sowie die bestehenden Privatgärten.

Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen durch die Bodenversiegelung zu erwarten. Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers über die Kanalisation und somit aus dem Gebiet wird die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und somit der Standortbedingungen für die Vegetation führen. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken und in den Grünflächen des Plangebietes kann dem Effekt entgegengewirkt werden. Der Bodenverlust bewirkt ebenfalls den Verlust von Lebensräumen sowie die Veränderung des Mikroklimas. Dieser Wirkung wird mit einer Durchgrünung des Gebietes sowie einer Dachbegrünung begegnet.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Um potenzielle Eingriffe in die Schutzgüter zu verringern bzw. vollständig zu vermeiden, wurden die nachfolgenden Maßnahmen im Bauleitplanverfahren umgesetzt.

### 2.4.1 Schutzgut Mensch

#### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

##### Anforderungen an Außenbauteile

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Stand: Januar 2018) einzuhalten sind.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnlichen Räume sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $\leq 60$  dB(A) mit einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) von mindestens 30 dB (A) auszuführen; für Außenbauteile in Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien gilt ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) von mindestens 35 dB.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 60$  dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen unter Satz 1, Satz 2 und Satz 3 zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass infolge eines dauerhaft niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 785/N sind in einer Beikarte die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche dargestellt.

Weitergehende Regelungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. Es wurde fachgutachterlich dargelegt, dass die geplanten Nutzungen die Anforderungen der TA Lärm erfüllen.

### Schallgedämmte Lüftungssysteme

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen oder durch gleichwertige Maßnahmen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung unter Satz 1 zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes) der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts an der Fassade unterschritten wird.

### Klima- und Lüftungstechnische Anlagen

Klima- und Lüftungstechnische Anlagen sind so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen den um 15 dB (A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet und die nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen eingehalten werden:

- Die Lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 bzw. der TA Lärm auszuführen.
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der Lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

### Tiefgaragenzufahrten

In Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind mit einem vollständig geschlossenen Garagentor und an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption  $DL_a > 8$  dB (A) auszuführen.

Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen sind mit einem vollständig geschlossenen, lärmarmen Garagentor auszuführen. Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten müssen im Rampenbereich hoch absorbierend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend dem Kriterium der Schallabsorption  $DL_a > 8$  dB(A).

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen unter Satz 1, Satz 2 und Satz 3 zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

## **2.4.2 Schutzgut Tiere**

### **Kontrolle von Baumhöhlen und vom Abriss betroffene Kleingebäude**

Da nicht auszuschließen ist, dass in vorhandenen Bäumen Baumhöhlen anzutreffen sind, die geschützten Vogel- und Fledermausarten als Brut- und Lebensstätte dienen, sind zur Fällung vorgesehene Bäume vor deren Beseitigung auf solche Baumhöhlen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu überprüfen. Gleiches gilt für die vom Abriss betroffenen Kleingebäude.

Damit wird sichergestellt, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten.



### **Gegebenenfalls Schaffung von Ersatzhabitaten**

Ergibt die Kontrolle von zu rodenden Gehölzen und den vom Abriss betroffenen Kleingebäuden, dass Lebensstätten von planungsrelevanten Arten betroffen sind, sind Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen nach MKULNV 2013) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu entwickeln.

### **Zeitliche Beschränkung der Rodungs- und Abrissarbeiten**

Die Rodung/Fällung von Gehölzen, die Räumung der sonstigen Vegetationsschicht und die Gebäudeabrissarbeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum Eiablage und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen, d.h. im Winterhalbjahr im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar.

Durch die Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (vermeidbare Gefährdung bzw. Tötung von Individuen und Entwicklungsstadien) für in betroffenen Bereichen brütende Vogelarten eintritt.

### **Empfehlungen (gemäß Artenschutzprüfung), ohne Festsetzungscharakter**

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung sollten Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier etwa die großen Gärten und die Gehölze um die Sportanlagen). Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m<sup>2</sup> Größe sollten optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich<sup>1</sup> oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen. UV-Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden (ebd.).

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung von Gebäuden, Gärten, Sportstätten und Wegen in die offene Landschaft minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang, vgl. VOIGT ET AL. 2019).

### **Freiwillige Maßnahmen (gemäß Artenschutzprüfung), ohne Festsetzungscharakter**

Es wird angeregt, an Neubauten Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse herzurichten (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter und Fledermäuse). Weiter wird angeregt, starke Bäume als potentielle Höhlen- und Horstbäume sowie mittelstarke Bäume als Zukunftsbäume möglichst zu erhalten.

### 2.4.3 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild

#### Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

##### Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Parkanlage“** sind bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen sowie sonstige Anlagen der Garten- und Landschaftsgestaltung), Fuß- und Radwege, Fahrradstellplätze sowie erforderliche Zuwegungen zur Andienung der Versickerungsanlage zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Spielplatz“** sind bauliche Anlagen für das Kinderspiel (Spielgeräte), bauliche Anlagen, die dem Verweilen im Freien dienen (z. B. Bänke, Tische, Aufenthaltsflächen sowie sonstige Anlagen der Garten- und Landschaftsgestaltung), Fuß- und Radwege sowie Fahrradstellplätze zulässig.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind zur Befestigung von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) zulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20)

##### Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung (bspw. erforderliche Zuwegungen und Zufahrten) entgegenstehen. Kies- und Steinschüttungen (sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

##### Private Zufahrten, Wege und Stellplätze

Innerhalb der mit WA 1 bis WA 6 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind zur Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) zulässig.

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

##### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind dauerhaft, mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation auf geeignetem Bodensubstrat zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen, sofern deren Grundfläche größer als 8 qm ist.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Flächen für Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser, notwendige technische Aufbauten, Lichtkuppeln und Entfluchtungen sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind davon nicht ausgenommen.

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind vollständig mit Erdreich bzw. einer Substratschicht mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu überdecken und mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, verglasten Flächen und technischen Aufbauten als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden, Sträucher, Gehölze) anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### Straßenbäume (Anpflanzung)

An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorten sind Bäume entsprechend der Pflanzliste (mittel-, kleinkronige Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Baumscheiben müssen ein Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen und sind zu begrünen (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden). Die Baumstandorte dürfen entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaus um bis zu 2,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

#### Bäume und Sträucher (Anpflanzung)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2) sind Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Gehölzstreifen darf durch eine 5 m breite Zufahrt für die Versickerungsanlage unterbrochen werden.

#### Bäume in Grünflächen (Anpflanzung)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäume 25 % der Fläche mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (groß-, mittelkronige Bäume, Sträucher) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bezugsgröße ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Die festgesetzten Baumstandorte dürfen um bis zu 5,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### Bäume in Grünflächen (Erhalt)

Die im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Pflanzliste (großkronige Bäume) vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen können um bis zu 2 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen.

#### Einfriedungen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken und Sträucher gemäß Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Außerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzone sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m ausschließlich in Form von lebenden Hecken entsprechend der Pflanzliste (Hecken und Sträucher) sowie als Kombination von lebenden Hecken mit Draht- oder Stabgitterzäunen ohne zusätzlichen Sichtschutz zulässig.

#### Begleitgrün Garagen

Garagen, die mit der Längsseite an öffentliche Erschließungsflächen grenzen, sind mit Hecken oder Kletterpflanzen gemäß Gehölzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

**Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut „Arten- und Biotopschutz“ und „Boden“**  
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Stand: März 2008) ergibt, dass der durch Überbauung und Versiegelung hervorgerufene Ausgleichsbedarf durch Begrünungsmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich vollständig kompensiert werden können. Insgesamt entsteht durch die Begrünungsmaßnahmen ein Plus von 7 ökologischen Wertpunkten im Plangebiet.

### **2.4.4 Schutzgut Fläche / Boden**

#### **Schädliche Bodenveränderungen**

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowohl gegen die Beeinträchtigung der Bodenfunktion nach BBodSchG und LBodSchG als auch durch den Eintrag von gefährlichen Stoffen zu treffen. Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Mönchengladbach unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können z.B. geruchlicher und/oder farblicher Art sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z.B. durch Versickerungen von Treibstoffen oder Schmiermitteln) oder durch strukturelle Veränderungen des Bodens (z.B. durch Einlagerung von Abfällen). Vor Beginn der vorgenannten Arbeiten bzw. dem Baubeginn ist mit der UBB der Stadt Mönchengladbach Kontakt aufzunehmen.

#### **Kampfmittel**

Da die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine Überprüfung der Flächen im Plangebiet auf Kampfmittel empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Seismologie / Erdbebenzone**

Im Bebauungsplan wurde die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen gekennzeichnet.

#### **Erdwärme / Altbaustoffe**

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Nutzung von Erdwärme sowie der Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen gegeben.

### **2.4.5 Schutzgut Wasser**

#### **Wasserschutzzone – Nachrichtliche Übernahme**

Die Wasserschutzzone (WSZ) III B der Wassergewinnungsanlage Helenabrunn/Theeshütte wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Schutzausweisung Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben können.

### **Wasserrechtliche Erlaubnis**

Der Entzug von Wärme durch in das Erdreich und/oder Grundwasser eingebrachte Erdwärmesonden/-kollektoren und die Entnahme von Grundwasser sowie die Wiedereinleitung von (Grund-)wasser in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Der Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) oder industriellen Prozessen im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **Bergbaulich bedingte Auswirkungen**

Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Planungsbereich von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

### **Niederschlagswasser-/Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird mittels Trennsystem entwässert.

Das gesamte Regenwasser des Bebauungsplangebietes, d.h. sowohl das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen als auch der Privatgrundstücke, wird über geplante Regenwasserkanäle vollständig zum Standort der Versickerungsanlage geleitet, um dort ortsnah und zentral über die belebte Oberbodenzone in den Untergrund versickern zu können.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (KITA) am Stationsweg soll das anfallende Niederschlagswasser zentral auf dem Grundstück versickern.

Das Schmutzwasser des gesamten Plangebietes wird hingegen gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Somit wird das Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation dem vom Niersverband betriebenen Klärwerk Neuwerk zugeleitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung der Versickerungsanlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde (UWB) bedarf.

### **Überflutungsschutz**

Zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregenereignissen wird empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Grünflächen in der Oberfläche so zu gestalten sind, dass auch bei stärkeren Regenereignissen kein Oberflächenabfluss hin zu den öffentlichen Straßen und privaten Grundstücken erfolgt, ggf. ergeben sich hier Geländemodellierungen. Die angrenzende Kanalisation ist nicht zur Ableitung dieses Oberflächenwassers ausgelegt.

#### **2.4.6 Schutzgut Klima/Luft**

Zur Verringerung der Wärmerückstrahlung von Gebäuden und versiegelten Flächen sowie zur Verbesserung der Luftreinigung sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (vgl. Kapitel 2.4.3).

Weiterhin wird die Albedo durch die Festsetzung zu Fassadenfarbe, wonach in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA3 und WA 5 für die Hauptbaukörper und Garagen ausschließlich Fassaden in weißen Farbtönen zulässig sind, erhöht.

Zusätzlich wird empfohlen Fassadenbegrünungen anzustreben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch die Erhaltung des Grünzugs im Westen des Bebauungsplanes ein Freiraum bestehen bleibt, der für die Nachtsituation weiterhin ein bedeutsames Kaltluftpotenzial aufweist.

## 2.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmalerschutz

### Baudenkmalerschutz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die unter der Denkmal-Nr. M 049 eingetragene Kirche St. Maria Empfängnis. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in der engeren Umgebung des Baudenkmals bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW. Als Ansprechpartner steht die Untere Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Mönchengladbach zur Verfügung.

### Archäologie

Da die Existenz von Bodendenkmälern grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan auf die Beachtung der §§ 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 27 (Kostentragung und Gebührenfreiheit) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) hingewiesen.

## 2.4.8 Zusammenfassende Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle 4: Zusammenfassende Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Auswirkungen	Maßnahmen
<b>Schutzgut Mensch</b> Überschreitung der Orientierungswerte für Lärmimmissionen im Tages- und Nachtzeitraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Stand: Januar 2018)</li> <li>- Schallgedämmte Lüftungssysteme</li> <li>- Anforderungen an Klima- und Lüftungstechnischen Anlagen</li> <li>- Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen</li> </ul>
<b>Schutzgut Boden</b> Neuversiegelung von Boden und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bebauung (GRZ) und Neubau/Ausbau von Verkehrsflächen	<b>Maßnahmen Schutzgut Boden</b> <u>Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</u> Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
<b>Schutzgut Wasser</b> Verlust von Flächen für Versickerung durch Bebauung, Erhöhung des Oberflächenabflusses	<b>Maßnahmen Schutzgut Wasser</b> Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

<b>Auswirkungen</b>	<b>Maßnahmen</b>
	<p>Mindestens extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Dächern mit geringer Dachneigung Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei privaten Zufahrten, Wege und öffentlichen Fußwege</p> <p>Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser</p>
<p><b>Schutzgut Klima</b> Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Bebauung Zunahme klimatisch negativ wirksamer Flächen (Versiegelung)</p>	<p><b>Maßnahmen Schutzgut Klima</b> Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Mindestens extensive Dachbegrünung auf Flachdächern und Dächern mit geringer Dachneigung Helle Oberflächen der Fassaden Fassadenbegrünung (Empfehlung)</p> <p>Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei privaten Zufahrten, Wege und öffentlichen Fußwege</p> <p>Sicherung des Grünzugs</p>
<p><b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b> Gefährdung von Tierarten (Gefahr der Tötung im Zuge der Bauflächenvorbereitung)</p> <p>Potentieller Verlust von Fledermausquartieren</p> <p>Defizit bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</p>	<p><b>Maßnahmen Schutzgut Arten / Biotope</b> <u>Vermeidungsmaßnahmen</u> Zeitliche Beschränkung der Abriss- und Rodungsarbeiten Ökologische Baubegleitung Ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten (Aushängen von Ersatznistkästen und Ersatzquartieren) bei Nachweis von Quartieren Empfehlung zur Schaffung von Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse</p> <p><u>Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</u> Gehölzpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“</p>
<p><b>Schutzgut Landschaft / Erholung</b> Überformung der Landschaft durch Bebauung</p>	<p><b>Maßnahmen Schutzgut Landschaft / Erholung</b> Begrünung der privaten und öffentlichen Grünflächen Dachbegrünung</p>
<p><b>Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter</b> Potenzielle archäologische Fundstelle</p>	<p><b>Maßnahmen Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter</b> Archäologische Grabungen und Dokumentationen Beachtung der §§ 15, 16, 17 und 29 DSchG NW</p>

## 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung durch Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen.

Das Wohngebiet Stationsweg/Hamerweg ist ein Projekt der 2016 politisch beschlossenen Stadtentwicklungsstrategie „mg+ wachsende Stadt“. Somit hat bereits in einer vorgeschalteten gesamtstädtischen Betrachtung eine Abwägung zugunsten des Standortes als bebaubare Entwicklungsfläche stattgefunden.

Durch die Einleitung des Bauleitplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes und einer Kindertageseinrichtung geschaffen und der in Nord-Süd-Richtung zwischen Hamern und Venn gelegene Grünzug gesichert werden. Durch die Entwicklung der Fläche soll im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt ein Wohnquartier mit hoher Wohn- und Freiraumqualität insbesondere für Familien mit Kindern entstehen. Mit der Umsetzung der Planung wird der wachsenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, insbesondere im Eigenheimsegment, Rechnung getragen.

Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre lediglich der Verzicht auf diese städtebaulich gesteuerte Nutzung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in seinem jetzigen Zustand verbleibt.

## **2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**

Eine gewisse Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht zu erkennen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB sind nicht zu erwarten. Das gesamte Gebiet befindet sich nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben.



### **3 Zusätzliche Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring**

#### **3.1 Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde im Wesentlichen auf vorhandene Unterlagen und Daten zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurden.

Folgende Gutachten wurden für den Bebauungsplan Nr. 785/N erstellt und liegen dem Umweltbericht zugrunde:

- ACCON KÖLN GMBH (2022): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 785/N Stationsweg/Hamerweg und der parallelen 236. Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchengladbach. Entwurf. Köln.
- BERNARD GRUPPE ZT GMBH (2020): Verkehrsgutachten BP 785/N. Stationsweg/Hamerweg. Köln.
- BERNARD GRUPPE ZT GMBH (2021a): Verkehrsgutachten BP 785/N. Stationsweg/Hamerweg. Ergänzende Untersuchung. Köln.
- BERNARD GRUPPE ZT GMBH (2021b): Verkehrsgutachten BP 785/N. Stationsweg/Hamerweg. Stellungnahme zur KiTa. Köln.
- DIPL.-BIOL. MICHAEL STRAUBE (2022): Bebauungsplan 785/N Stationsweg-Hamerweg in Mönchengladbach-Lürrip. Artenschutzprüfung (Stufe I). Wegberg.
- INGENIEURBÜRO H. BERG & PARTNER GMBH (2021): Entwässerungskonzept B-Plan 785/N Stationsweg / Hamerweg in Mönchengladbach. Kurz-Erläuterungsbericht. Aachen.
- squadra<sup>+</sup> (2022): Bebauungsplan Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“ in MG-Venn. Stellungnahme zum Versickerungsbecken. Erläuterungsbericht. Aachen

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

#### **3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Das Vorhaben lässt mit hoher Wahrscheinlichkeit keine unvorhergesehenen Auswirkungen erwarten. Es wird daher kein speziell darauf ausgerichtetes Monitoring vorgesehen, das über die übliche Beobachtung und Überwachung im Gemeindegebiet hinausgeht.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“ liegt im Stadtbezirk Nord von Mönchengladbach im Stadtteil Venn. Das rund 8,6 ha große Plangebiet wird im Norden durch den Hamerweg und die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung am Hamerweg und im Osten durch private Gärten und das Grundstück der Katholischen Grundschule Venn begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Höfgenweg und die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung am Stationsweg. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich

der Mürrigerplatz, die Kirche St. Maria Empfängnis, eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Privatgärten der Wohnbebauung der Rektor-Esser-Straße.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung eines Wohngebietes und einer Kindertageseinrichtung sowie die Sicherung des in Nord-Süd-Richtung zwischen Hamern und Venn gelegenen Grünzugs. Durch die Entwicklung der Fläche soll im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt ein Wohnquartier mit hoher Wohn- und Freiraumqualität insbesondere für Familien mit Kindern entstehen. Mit der Umsetzung der Planung wird der wachsenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, insbesondere im Eigenheimsegment, Rechnung getragen.

Durch die geplante Bebauung sowie die Verkehrserschließung kommt es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auch zu Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Überbauung und Versiegelung – und der daraus resultierende Bedarf an Ausgleichsflächen – ist in erster Linie auf die Inanspruchnahme von Boden sowie von Ackerflächen und Gehölzen durch Bebauung zurückzuführen. Die Begrünungen im Bereich öffentlicher Grünflächen und der gemäß GRZ nicht überbaubaren Privatgrundstücksflächen können jedoch im Gebiet zur Kompensation angerechnet werden, sodass gemäß der durchgeführten Eingriffsausgleichsbilanz der Eingriff vollständig im Gebiet ausgeglichen werden kann.

Mit der Neuversiegelung auf den betroffenen Flächen ist auch eine Reduzierung der Versickerung und Zunahme der Oberflächenabflüsse (Schutzgut Wasser) verbunden.

Die Kompensation der Boden- und Offenlandverluste erfolgt vollständig innerhalb des Plangebiets.

Mit den Flächenverlusten sind zudem Wirkungen auf geschützte Tierarten verbunden. Dies betrifft in erster Linie verbreitete Vogelarten in den bestehenden Gehölzbeständen sowie potenziell Lebensstätten von planungsrelevanten Fledermausarten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind bzw. wurden daher Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung erarbeitet. Für Fledermäuse, sind zudem bei Bedarf Ersatzlebensstätten zu schaffen, welche dauerhaft zu erhalten sind. Im Sinne des § 44 BNatSchG relevante Beeinträchtigungen geschützter Arten konnten somit abgewendet werden.

Hinsichtlich weitergehender negativer Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zeigt sich folgendes Bild:

- Immissionsbelastungen sind im Zusammenhang mit Geräuschemissionen des Verkehrs zu erwarten. Betroffen sind die Baugrundstücke, auf denen eine Allgemeine Wohnnutzung sowie der Kindergarten festgesetzt ist. Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen bzw. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit können durch Anforderungen an Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungssysteme und klima- und lüftungstechnische Anlagen entgegengewirkt werden. Entsprechende Empfehlungen sind im Bebauungsplan enthalten.
- Auswirkungen auf Klima und Luft wird mit Dachbegrünung auf Flachdächern, der Begrünung der Freiflächen sowie Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplatzflächen und Wegen entgegengewirkt. Die Maßnahmen tragen zu einer Minderung der Überwärmung bei. Zusätzlich können durch helle Oberflächen der Fassaden, dem Erhalt des Grünzugs sowie optional durch wasserversickerungsfähige Straßenverkehrsflächen den Auswirkungen auf Klima und Luft entgegengewirkt werden.
- Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten.

- Zur Vermeidung von Beschädigungen oder Gefährdungen potenzieller Bodendenkmäler (archäologische Fundstellen) wird im Bebauungsplan auf die Beachtung der §§ 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 27 (Kostentragung und Gebührenfreiheit) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) hingewiesen.

Tabelle 5: Schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens

<b>Schutzgut / Umweltbelang</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>Erläuterung der Auswirkungen</b>
Mensch	gering negativ	Schallemissionen (geringe negative Auswirkung)
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering negativ	Zerstörung potenzieller Lebensstätten planungsrelevanter Arten durch Rodungsarbeiten (negative Auswirkungen) Wegfall einzelner Grünstrukturen, Gehölzen und Ackerflächen (ohne Relevanz für planungsrelevante Arten) Begrünung der Dächer (geringe positive Auswirkungen) Artenschutz (unter Berücksichtigung aller Maßnahmen verbleiben geringfügig negative Auswirkungen)
Fläche	gering negativ	Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (geringe negative Auswirkung)
Boden	gering negativ	Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (geringe negative Auswirkung)
Wasser	gering negativ	Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (geringe negative Auswirkung), Anlegung von Dachbegrünung (geringe positive Auswirkungen) Anlegung Flächen für die Regenwasserrückhaltung auf öffentlichen Grünflächen (positive Auswirkungen) Geordnete Zuführung anfallender Schmutz- und Regenabwässer in die Kanalisation
Klima und Luft	gering negativ	Zunahme der Versiegelung (geringe negative Auswirkung) Wegfall von Freiflächen die bisher für die Entstehung von Kaltluft beigetragen haben (geringe negative Auswirkung) Anlegung von Dachbegrünung und Anpflanzung neuer Bäume (geringe positive Auswirkungen) Bau von wasserversickerungsfähigen Stellplatzoberflächen und Wegen (geringe positive Auswirkungen) Erhöhung der Albedo (Wärmerückstrahlung) durch helle Fassaden (geringe positive Auswirkungen) Empfohlen wird auch, Straßenverkehrsoberflächen mit versickerungsfähigen Materialien auszubauen (geringe positive Auswirkungen) Empfohlen wird die Umsetzung der Fassadenbegrünungen (geringe positive Auswirkungen) Empfohlen wird die Anlage von Regenwassermulden und -gräben und/oder artenreichen (Feucht-)Wiesen auf öffentlichen Grünflächen (Stärkung der positiven Auswirkungen)

Orts- und Landschaftsbild	gering negativ	Bebauung fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur der Umgebung ein Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, in bereits anthropogen überprägten Umfeld (gering negativ)
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering negativ	Denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in der engeren Umgebung des Baudenkmals Nr. M 049
Natura-2000-Gebiete	Keine Auswirkungen	
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern	gering negativ	Zunahme der Versiegelung, Wegfall von Flächen und Grünstrukturen, die bisher geringfügig mindernd gewirkt haben.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	gering positiv	Neubau nach aktuellen Vorschriften, Solaranlagen generell zulässig.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	gering negativ	Geringfügige Zunahme von Verkehr und Luftschadstoffen.
Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Keine Auswirkungen	
Wechselwirkungen	gering	Wechselwirkungen im Rahmen der Untersuchung einzelnen Schutzgüter bereits berücksichtigt.

#### **4 Anhang - Pflanzliste**

**Großkronige Bäume** (Endkronenbreite > 10 m, StU mind. 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.)  
Amperbaum, Spitzahorn, Traubeneiche, Stieleiche, Straßenesche, Kegellinde

**Mittelkronige Bäume** (Endkronenbreite 6 - 10 m, StU mind. 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.)  
Feldahorn, Kugelhorn, Spitzahorn, Erle, Purpurerle, Mehlbeere, Ulme, Winterlinde

**Kleinkronige Bäume** (Endkronenbreite < 6 m, StU mind. 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt m. B.)  
Feldahorn, Säulenhorn, Spitzahorn, Felsenbirne, Mehlbeere, Winterlinde, Kugelakazie

#### **Sträucher**

Hartriegel, Waldhaselnuss, Hahnendorn, Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn, Zierapfel, Schneeball

**Gehölze für Schnitthecken** (Heister, 3 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175 cm)  
Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Schwarzgrüner Liguster

#### **Bodendecker**

Kriechspindel, Elfenblume, Storchschnabel, Efeu, Johanniskraut, Heckenmyrte, Apfelrose

#### **Rankpflanzen**

Waldrebe, Wilder Wein

Weitere Bäume, Sträucher und Gehölze für Schnitthecken, Bodendecker sowie Rankpflanzen z. B. entsprechend der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) oder dem Register für gebietseigene Gehölze in Nordrhein-Westfalen (GEG) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und der Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetriebe AöR (mags) zulässig.

## 5 Quellenverzeichnis

### Gutachten

- Accon Köln GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 785/N Stationsweg/Hamerweg und der parallelen 236. Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchengladbach. Entwurf. Köln.
- Bernard Gruppe ZT GmbH (2020): Verkehrsgutachten BP 785/N. Stationsweg/Hamerweg. Köln.
- Bernard Gruppe ZT GmbH (2021a): Verkehrsgutachten BP 785/N. Stationsweg/Hamerweg. Ergänzende Untersuchung. Köln.
- Bernard Gruppe ZT GmbH (2021b): Verkehrsgutachten BP 785/N. Stationsweg/Hamerweg. Stellungnahme zur KiTa. Köln.
- Dipl.-Biol. Michael Straube (2022): Bebauungsplan 785/N Stationsweg-Hamerweg in Mönchengladbach-Lürrip. Artenschutzprüfung (Stufe I). Wegberg.
- Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH (2021): Entwässerungskonzept B-Plan 785/N Stationsweg / Hamerweg in Mönchengladbach. Kurz-Erläuterungsbericht. Aachen.
- squadra+ (2022): Bebauungsplan Nr. 785/N „Stationsweg/Hamerweg“ in MG-Venn. Stellungnahme zum Versickerungsbecken. Erläuterungsbericht. Aachen

### Quellen

- Bezirksregierung Düsseldorf (Hrsg.) (2012): Luftreinhalteplan Mönchengladbach 2012. Düsseldorf.
- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie [online]: Geoportal.de; URL: <https://geoportal.de/map.html> [Zugriff 14.07.2022]. Frankfurt am Main.
- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, Landesbetrieb (o.J.): Geologischer Dienst NRW. URL: [https://www.gd.nrw.de/pr\\_od.htm](https://www.gd.nrw.de/pr_od.htm) [Zugriff: April 2021].
- Geschäftsstelle des IMA GDI Nordrhein-Westfalen (o.J.): Geoportal NRW. URL: <https://www.geoportal.nrw/suche?lang=de&searchTerm=975E672C-1AE9-4910-A273-4C889C340217> [Zugriff: April 2021].
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o.J.): NRW Umweltdaten vor Ort. URL: <https://www.umweltportal.nrw.de/umwelt-vor-ort> [Zugriff: April 2021].
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o.J.): Umgebungslärm in NRW. URL: <http://www.umgebungslaerm.nrw.de/> [Zugriff: April 2021].
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2019): Landesentwicklungsplan (LEP NRW). URL: <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung> [Zugriff: April 2021].
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o.J.): ELWAS-WEB. URL: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.xhtml?jsessionid=161E62879B1B162A7D638A57D805D0F6#> [Zugriff: Juli 2022].
- Regionalverband Ruhr (2018): Regionalplan Düsseldorf (RPD). URL: [https://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/rpd\\_plan.html](https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpd_plan.html) [Zugriff: April 2021].

- Stadt Mönchengladbach (1984): Satzung der Stadt Mönchengladbach über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage (Entwässerungssatzung) vom 25. April 1984.
- Stadt Mönchengladbach. Dezernat Planen, Bauen, Mobilität, Umwelt. Fachbereich Umwelt (Hrsg.) (2019): Stadtklimaanalyse Mönchengladbach. Mönchengladbach.
- Stadt Mönchengladbach. Dezernat Planen, Bauen, Mobilität, Umwelt. Fachbereich Geoinformation (o.J.): Geoportal der Stadt Mönchengladbach. URL: <https://geoportal.moenchengladbach.de/geo/resources/apps/Planungsuebersichten/index.html?lang=de> [Zugriff: April 2021].
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Erft Verband, 27. Februar 2019
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, 18. Februar 2019
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Bezirksregierung Düsseldorf, 19. März 2019
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 53, 27. Februar 2019
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 63.40, 12. Februar 2019
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 64, 19. März 2019
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landwirtschaftskammer NRW, 08. März 2019

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 785/N wurde von der L.A.U.B – Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern (Stand: 14.07.2022) erstellt.

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

Mönchengladbach, den 30. Januar 2023

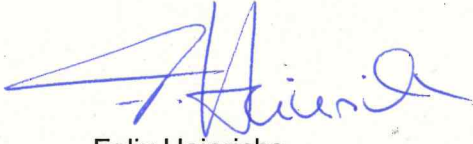


Beckmann

Ltd. Stadtbaudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.03.2023 diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 785/N beschlossen.

Mönchengladbach, den 30.03.2023



Felix Heinrichs

Oberbürgermeister