



Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

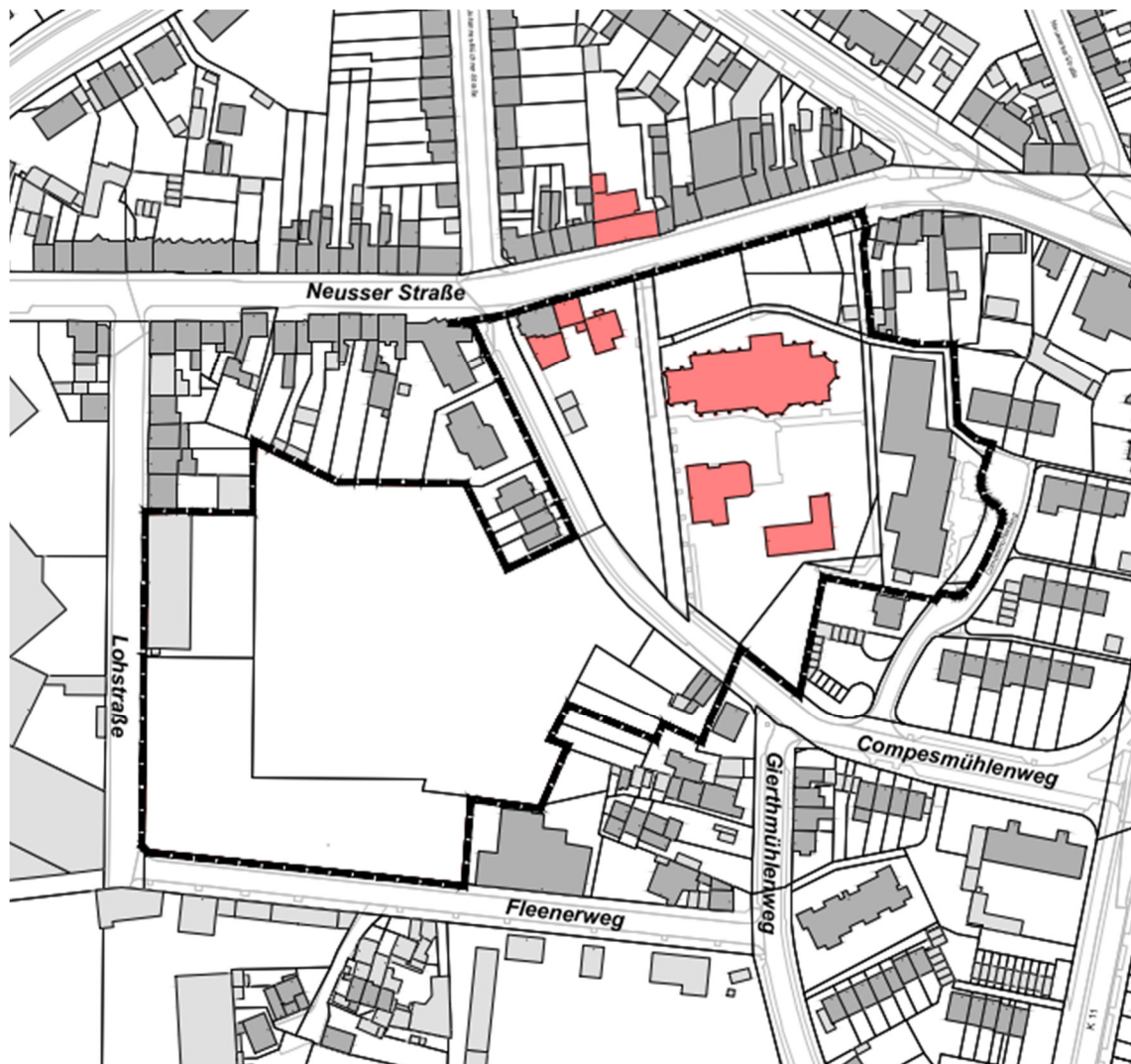
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 792/O „REME Los 1“

(Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB)

Plangebiet:

Stadtbezirk Ost – Lürrip

Gebiet zwischen Neusser Straße, Compesmühlenweg, Fleenerweg und Lohstraße



Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil	5
1 Ausgangssituation.....	5
1.1 Lage des Plangebietes.....	5
1.2 Anlass der Planaufstellung.....	6
1.3 Grundlage des Verfahrens	9
2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	10
2.1 Bundesraumordnungsplanung	10
2.2 Regionalplanung	14
2.3 Flächennutzungsplanung	14
2.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	15
2.5 Landschaftsplanung.....	16
2.6 Stadtentwicklungskonzepte.....	16
2.7 Belange des Denkmalschutzes	17
3 Bestandssituation.....	18
3.1 Städtebauliche Struktur.....	18
3.2 Grundstücksverhältnisse	19
3.3 Verkehr	19
3.4 Infrastrukturelle Versorgung	19
3.5 Immissionsschutz.....	20
3.6 Bodenbelastungen	21
4 Ziel und Zweck der Planung.....	22
5 Planinhalte und Festsetzungen.....	25
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	25
5.2 Maß der baulichen Nutzung	28
5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	29
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	30
5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	31
5.6 Flächen für den Gemeinbedarf.....	31
5.7 Verkehrliche Erschließung	31
5.8 Grünflächen	32
5.9 Immissionsschutz.....	32
5.10 Grünordnerische Maßnahmen	38
5.11 Ver- und Entsorgung.....	39
6 Örtliche Bauvorschriften	40
7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	42
8 Umweltprüfung.....	43

9	Flächenverteilung	43
10	Bodenordnung	43
11	Finanzwirksamkeit	44
12	Gutachten	45
13	Städtebaulicher Vertrag	45
14	Planverfahren	45
14.1	Vorstellung Bebauungsplan - Vorentwurf	45
14.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	46
14.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	47
14.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	50
14.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	52
Teil B	Umweltbericht	55
1	Einleitung	55
1.1	Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	55
1.2	Kurzdarstellung der Planung	55
1.3	Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	56
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	59
2.1	Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)	59
2.1.1	Schutzgut Mensch	59
2.1.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	61
2.1.3	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft	63
2.1.4	Schutzgüter Landschaft und Ortsbild	65
2.1.5	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter / Denkmal	66
2.1.6	Natura-2000 Gebiete	66
2.1.7	Vermeiden von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ...	66
2.1.8	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	67
2.1.9	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	67
2.1.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	67
2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	67
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	68

2.3.1	Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....	68
2.3.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	72
2.3.3	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a+h BauGB) ..	72
2.3.4	Schutzgüter Landschaft und Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	79
2.3.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	79
2.3.6	Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	80
2.3.7	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	80
2.3.8	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	80
2.3.9	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).....	81
2.3.10	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	81
2.3.11	Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB genannten Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	81
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.....	82
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	89
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).....	89
3	Zusätzliche Angaben	89
3.1	Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	89
3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	90
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	90
3.4	Verwendete Quellen (Referenzliste).....	91

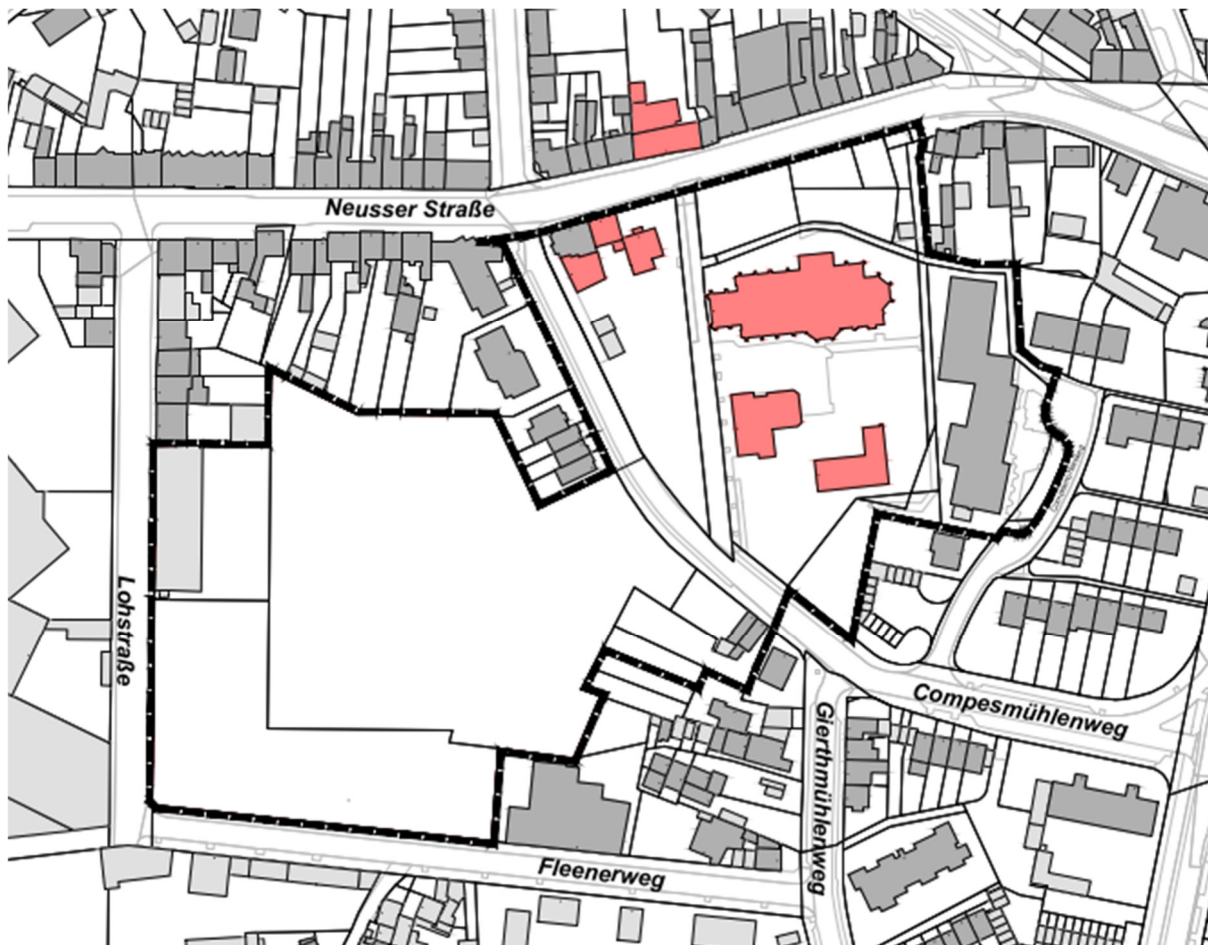
Teil A Allgemeiner Teil

1 Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 792/O liegt im Stadtbezirk Ost, Stadtteil Lürrip. Es umfasst die Flurstücke Nr. 22, 24, 25, 26, 27, 76, 173, 194, 199, 232, 233, 271, 272, 274, 275, 280, 281, 282, 283, 328, 346, 349 und 350 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 344 und 345 der Flur 39 in der Gemarkung Mönchengladbach. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 4,29 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen der Hausgärten der Wohngebäude Lohstraße Nr. 5 - 7, Neusser Straße Nr. 204 - 216 und Compesmühlenweg Nr. 2 - 12 sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der Neusser Straße begrenzt. Östlich und nordöstlich bilden die westlichen Grundstücksgrenzen der Hausgärten der Wohngebäude Neusser Straße Nr. 240 - 246, Compesmühlenweg Nr. 41 und 45, die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Compesmühlenweg sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen eines Garagenhofes die Plangebietsgrenzen. Die westlichen und nördlichen Grenzen der Nutz-, Zier- und Hausgärten und sonstiger Freiflächen der Wohngebäude Compesmühlenweg Nr. 28 und 30 und Gierthmühlenweg Nr. 6 und 6a sowie des Gewerbebetriebes Fleenerweg Nr. 9 begrenzen das Plangebiet im Südosten. Im Süden wird das Plangebiet durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Fleenerweg und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Lohstraße begrenzt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

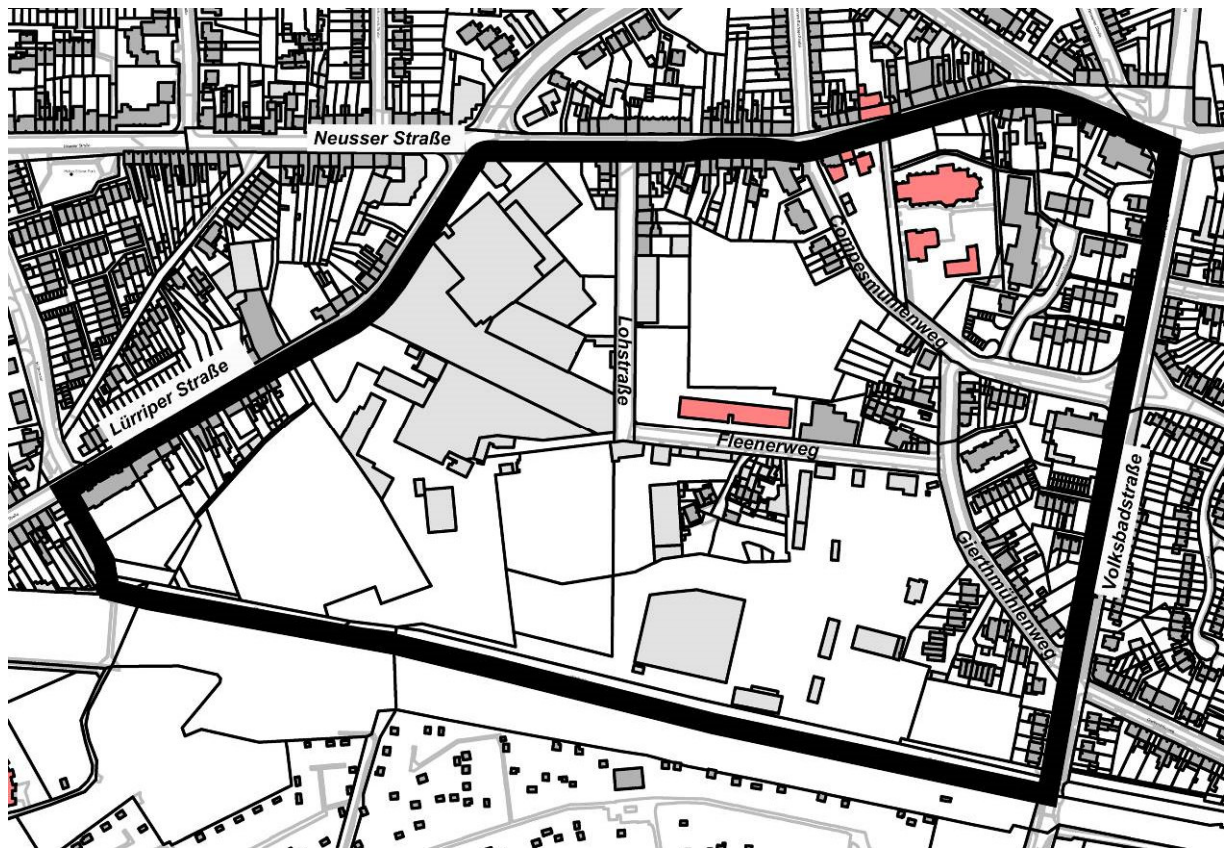
Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Aufgabe der ehemaligen Ausbesserungswerkstätten der Britischen Rheinarmee (REME) und der ehemaligen Cellulose-Füllstoff-Fabrik Rettenmaier führte im Jahre 1992 zur brachgefallenen, als „REME-Gelände“ bezeichneten Fläche. Dem zentral im Stadtgefüge gelegenen Areal kommt zusammen mit dem frei werdenden Areal des aufgegebenen Altenheimstandortes östlich der katholischen Kirche städtebaulich eine besondere Bedeutung zu. Die Fläche bildet den östlichen Endpunkt der Impulsprojekte der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt. Der Planungs- und Bauausschuss (PBA) der Stadt Mönchengladbach hat bereits in seiner Sitzung am 25.02.2014 auf Empfehlung der Bezirksvertretung (BV) Ost vom 14.02.2014 beschlossen, die Verwaltung mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung für den Kernbereich des Stadtteils Lürrip unter Einbeziehung des REME-Geländes zu beauftragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich dieses Rahmenplans.

Rahmenplan

Der Rahmenplan umfasst die Flächen zwischen Volksbadstraße, Neusser Straße, Lürriper Straße und der Bahnstrecke Mönchengladbach – Neuss. Ferner soll er die funktionale und stadträumliche Anbindung des beschriebenen Gebiets zum Nahversorgungszentrum Lürrip an der Neusser Straße, zum S-Bahn Haltepunkt Lürrip, zum Volksgarten und zu den umliegenden öffentlichen Einrichtungen beinhalten.

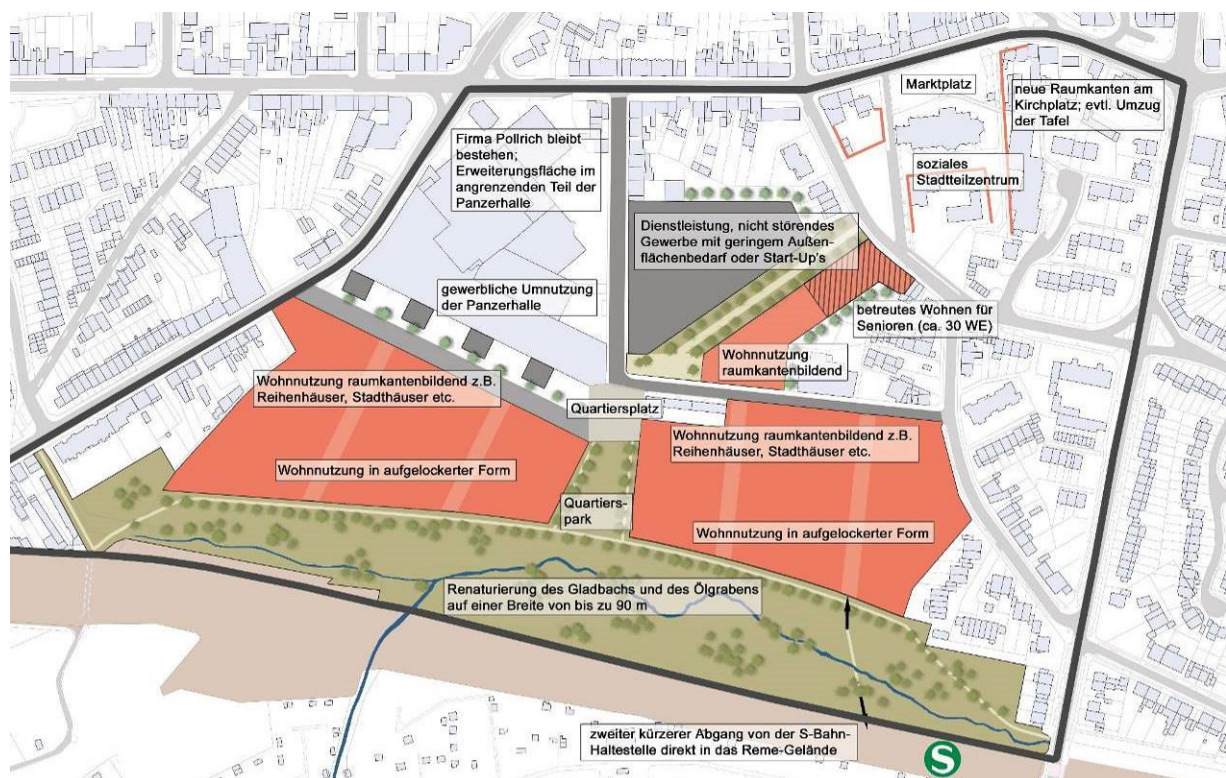


Geltungsbereich des Rahmenplans

Die Verwaltung hat in einem ersten Schritt im Jahre 2014 auf der Basis der Ergebnisse einer detaillierten Bestandsaufnahme einen städtebaulichen Rahmenplan (Strukturkonzept) in vier

Varianten erarbeitet. In den Sitzungen der BV Ost und des PBA im Mai bzw. Juni 2015 wurden die vier Varianten vorgestellt.

Entsprechend dem politischen Auftrag, auch die Öffentlichkeit in die Planungen für das Gebiet einzubeziehen, wurde im August 2015 eine Werkstatt vor Ort durchgeführt. Hier wurden der Öffentlichkeit die vier Varianten des Rahmenplans vorgestellt. Es zeichnete sich eine deutliche Mehrheit für eine Weiterverfolgung der Variante 1 des Rahmenplans – Wohnnutzung mit großem Renaturierungsbereich – ab. Der Rahmenplan sieht vor, dass durch die vorgesehene Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens ein großzügiger naturnah gestalteter Grünraum geschaffen wird, der eine hohe Freiraumqualität für das neu geplante Wohnquartier sicherstellen soll. Eine klar herausgearbeitete Grünachse soll zudem die Verbindung des neuen Wohnquartiers zu dem bestehenden Zentrum von Lürrip herstellen. Es ist geplant, an dieser Achse die vorhandenen sozialen Infrastrukturen auszubauen und mit ergänzenden Dienstleistungs- und Wohnungsangeboten zu stärken. In den Sitzungen der BV Ost und des PBA im Oktober bzw. November 2015 wurde beschlossen, auf der Basis der Variante 1 die weiteren Schritte zur Entwicklung des Plangebiets vorzunehmen.



Rahmenplan: Strukturkonzept Vorzugsvariante (Variante 1)

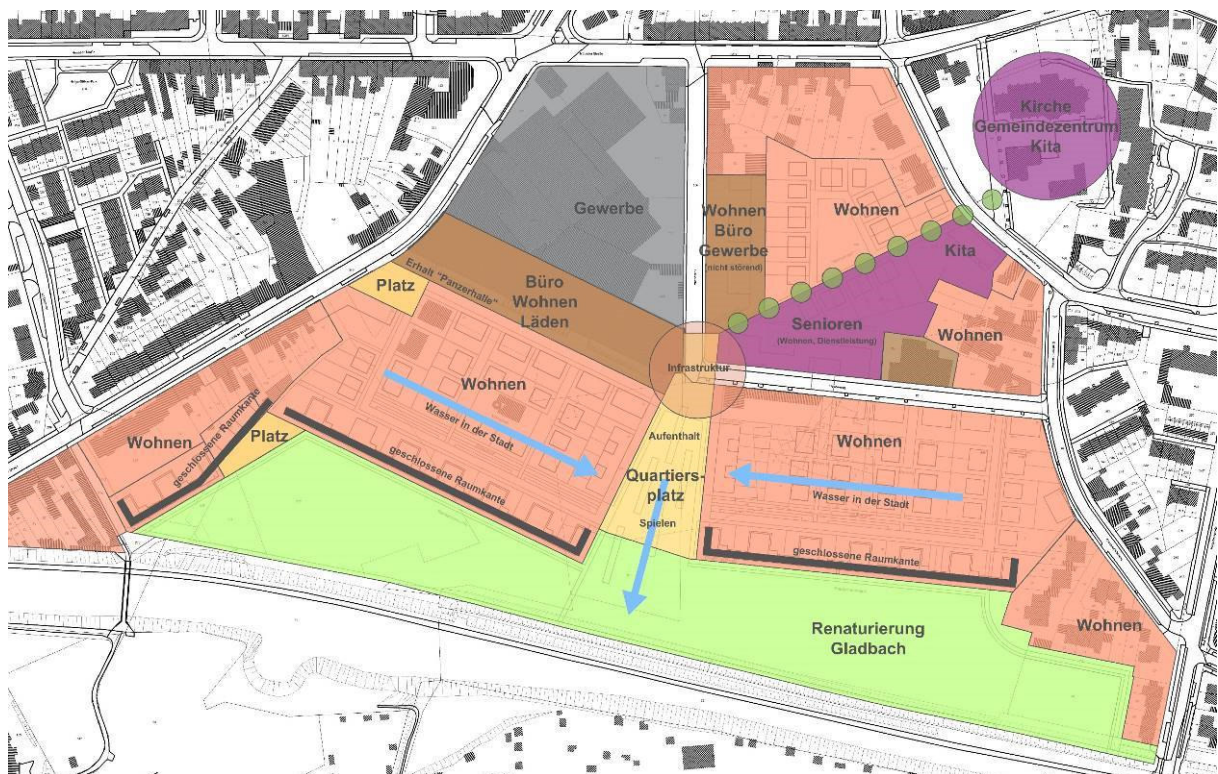
Auf Grundlage der sowohl seitens der politischen Gremien als auch seitens der Öffentlichkeit bevorzugten Variante des Rahmenplans hat die Verwaltung städtebauliche Varianten mit aktivem und mit passivem Lärmschutz erarbeitet.

Die auf der Basis der städtebaulichen Vorzugsvariante (mit aktivem Lärmschutz an der Bahntrasse) durchgeführten lärmgutachterlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der für die angestrebte Wohnnutzung maßgeblichen Orientierungswerte eine Lärmschutzwand von ca. 700 m Länge und in Kombination mit einem an den Bahndamm anzuschüttenden Wall von ca. 9 m bis 10,5 m Höhe zu errichten wäre. Eine Errichtung der angedachten aktiven Lärmschutzmaßnahme wäre nur in enger Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn AG möglich. Die Festlegung einer verbindlichen Zeitschiene für die Umsetzung einer solchen Lärmschutzmaßnahme ist jedoch aufgrund der erforderlichen Beteiligung einer Vielzahl an DB-Gesellschaften kaum möglich. Den Erfahrungswerten externer Fachbüros und der Deutschen Bahn AG zufolge wäre ein kurzfristiger Baubeginn auf dem REME-Gelände

damit unrealistisch. Neben dem zeitlichen Aspekt spielen auch die Kosten, die mit der Errichtung dieser Form des aktiven Lärmschutzes verbunden sind, eine wichtige Rolle. Nach ersten Schätzungen belaufen sich die Kosten für die Planung und den Bau einer solchen Wall-/Wandkombination inkl. Geländemodulation auf ca. 7 bis 10 Millionen Euro. Hinzu kommen die Kosten, die als Ablösung an den Unterhaltspflichtigen, die Deutschen Bahn AG, im Rahmen eines Gestattungsvertrags verifiziert werden. Diese belaufen sich auf ca. 0,6 bis 1,5 Millionen Euro.

Vor dem Hintergrund dieser Aussagen hat die Verwaltung eine weitere städtebauliche Variante mit passivem Schallschutz („architektonischer Selbstschutz“) erarbeitet. Die Variante ist eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts der Vorzugsvariante und des Rahmenplans. Deren Hauptelemente, die Schaffung eines großen Renaturierungsbereichs für den Gladbach und den Ölgraben, die Errichtung von zwei Baufeldern und deren Verknüpfung durch einen Quartierspark/-platz sowie die Schaffung einer starken Freiraumverbindung vom Quartierspark/-platz zur Kirche bzw. zum Stadtteilzentrum Lürrip, werden beibehalten. Der Verzicht des aktiven Schallschutzes entlang der Bahntrasse hat zur Folge, dass im Plangebiet eine geschlossene Raumkante an der Südseite der Baufelder geschaffen werden muss, damit eine unzulässige Verlärmung des Wohngebietes weitgehend verhindert werden kann.

Eine offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern – deren Gärten den unmittelbaren Übergang zu dem Renaturierungsbereich darstellen – ist somit nicht realisierbar. Die geschlossene Bebauung führt zwangsläufig zu einer veränderten städtebaulichen Situation. Zu dem Renaturierungsbereich entsteht eine Raumkante, die sowohl von der Bahntrasse als auch von einem dazu parallel neu anzulegenden Fuß- und Radweg erlebbar ist. Die bauliche Kante soll mit einer davorliegenden „Stadtpromenade“ gestalterisch aufgewertet werden. Dadurch wird die Erlebbarkeit des Renaturierungsbereichs für die Bewohner erhöht. Die „Stadtpromenade“ stellt die Verbindung zwischen den einzelnen Baufeldern und dem Quartierspark sowie zu der im Westen und Osten anschließenden Umgebungsbebauung sicher. Zur stadtgesterischen Aufwertung des Verknüpfungspunktes im Westen wird dort, ergänzend zu den bisherigen Aussagen im Rahmenplan, eine angemessene bauliche Arrondierung vorgeschlagen.



Weiterentwicklung des Rahmenplans, städtebauliche Vorgaben

Die innere städtebauliche Struktur der beiden südlichen Baufelder (unmittelbar nördlich des Renaturierungsbereichs) soll unter Beachtung der o. g. Vorgaben und unter Einbeziehung potenzieller Investoren weiterentwickelt werden. Für diese Flächen sollen im Anschluss an dieses Bebauungsplanverfahren jeweils eigene Bebauungspläne aufgestellt werden.

Ein zentrales Element der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets ist der Renaturierungsbereich des Gladbachs. Durch die Renaturierung des Gladbachs wird der Gladbach im öffentlichen Raum wieder in Erscheinung treten. Damit wird das Thema Wasser im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt aufgenommen und trägt entscheidend zur Aufwertung des Wohnumfelds bei. In enger Abstimmung mit der Verwaltung wird die NEW AG den Renaturierungsbereich gestalten. Einen ersten Entwurf hat das Ingenieurbüro Lange auf der Basis der Vorgaben der städtebaulichen Strukturskizze bereits erarbeitet. Neben der Verbesserung der Gewässerstruktur – u. a. Rückbau der Sohl- und Ufersicherungen, Aufweitung des Profils, Uferabflachen und eigendynamischer mäandrierender Verlauf des Gewässers – wurde ein besonderer Wert auf die Erlebbarkeit u. a. durch Begehbarkeit des Renaturierungsbereichs gelegt. Die Renaturierung des Gladbachs wird zurzeit über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren vorbereitet.



Gestaltungsentwurf Renaturierungsbereich

Als erster Schritt der stadtstrukturellen und baulichen Gesamtentwicklung des REME-Geländes soll nun für den Bereich nördlich des Fleenerweg bis hin zur Kirche an der Neusser Straße dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Zusammen mit dem parallel durchgeführten Planfeststellungsverfahren zur Renaturierung des Gladbachs wird somit eine kurzfristige Umsetzung von ersten Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Stadtteil Lürrip ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Flächen im Plangebiet entsprechend der im Umfeld unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und sozialen Infrastrukturen mit hohen Freiraumqualitäten zu stärken und weiterzuentwickeln. Die beabsichtigte Innenentwicklung auf brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Flächen trägt darüber hinaus zur Verhinderung der weiteren Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich bei.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Daher sind für diesen Bebauungsplan diejenigen Rechtsvorschriften anzuwenden, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung galten. Diese sind auf der Planurkunde aufgeführt.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Bundesraumordnungsplanung

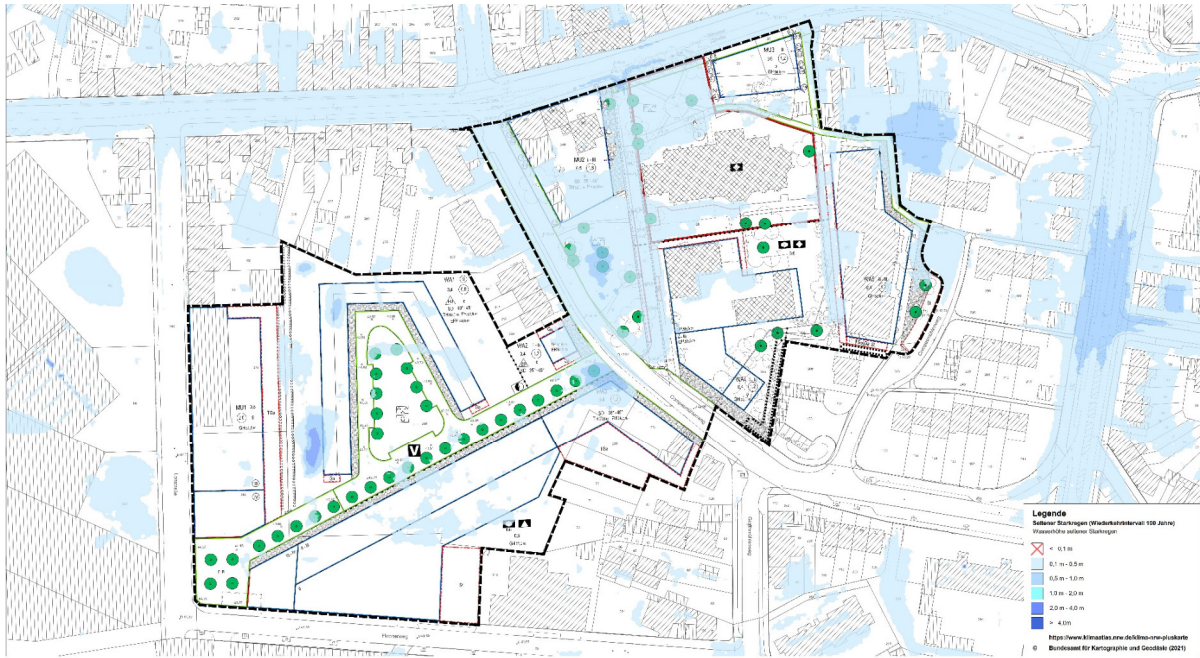
Der seit dem 01.09.2021 gültige Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) sieht die Prüfung der Risiken durch alle Arten von Hochwasser vor. Damit sind sowohl Überschwemmungen durch Flusshochwasser als auch durch Starkregen gemeint. Für den Bereich Flusshochwasser sind die Hochwassergefahrenkarten zu Grunde zu legen. Für den Bereich Starkregen sind vorzugsweise kommunale Starkregenkarten zu verwenden. Liegen diese nicht vor, ist die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zu nutzen. Über die Darstellungen des BKG hinausgehende Informationen zu Starkregenereignissen liegen noch nicht vor, da die Starkregenhinweiskarte der Stadt Mönchengladbach derzeit noch erarbeitet wird. Gemäß den Anwendungshinweisen der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf sind die folgenden Festlegungen des BRPH im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen: I.1.1 (Ziel), I.2.1 (Ziel), II.1.1 (Grundsatz), II.1.3 (Ziel), II.1.4 (Grundsatz), II.2.3 (Ziel), II.3 (Grundsatz).

I.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.

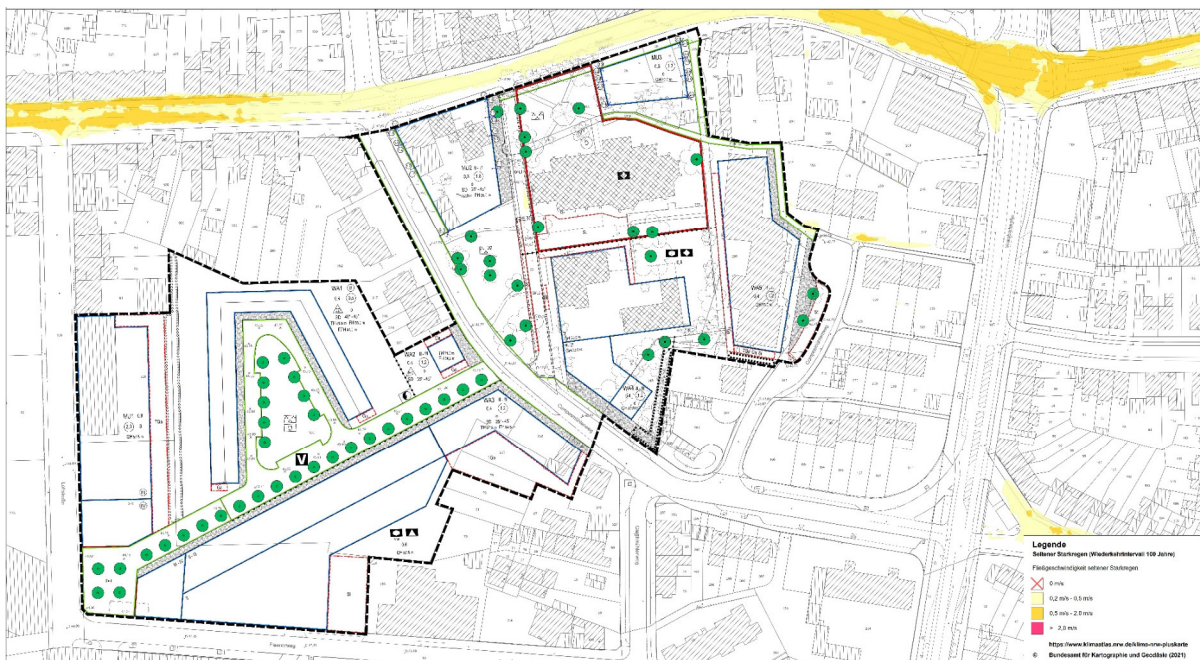
Weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich für die Planung relevante Oberflächengewässer. In den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten wird der verrohrte Gladbach, welcher rund 200 m südlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans entlang der Bahntrasse als Gewässer verläuft, dargestellt. Für das Plangebiet und die angrenzende Bebauung besteht gemäß den Fachdaten des LANUV sowohl bei Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit ($HQ_{\text{häufig}}$) als auch bei Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{100}) kein Hochwasserrisiko. Selbst bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}), d. h. bei einem Extremhochwasser, welches im Mittel seltener als alle 100 Jahre auftritt, sind im Plangebiet keine Überflutungen zu erwarten. Östlich anschließend an das Plangebiet, im Bereich der Volksbadstraße, kann es aber zu Überflutungen durch Ausuferungen des Gladbachs kommen. Die gesamthydraulische Situation in den im weiteren Verlauf an den Gladbach angrenzenden Gebieten wird durch die beabsichtigte Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens jedoch erheblich verbessert, so dass positive Einflüsse, im Sinne der Reduzierung von Hochwasserrisiken, zu erwarten sind.

Laut Starkregenkarte des BKG werden sowohl bei einem seltenen Starkregenereignis (einstündiger Starkregen bis zu 80 mm/qm/h, Wiederkehrintervall 100 Jahre) als auch bei einem extremen Starkregenereignis (90 mm/qm/h) im Plangebiet punktuell Wassertiefen im unteren Bereich (0,1 bis 0,7 m) erreicht. Dies betrifft insbesondere den Bereich zwischen Compesmühlenweg und der östlichen Plangebietsgrenze. Betroffen sind überwiegend Verkehrs- und Freiflächen. Im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen Compesmühlenweg und Lohstraße bzw. Fleenerweg, werden in den Starkregenkarten mit Ausnahme von drei kleinräumig begrenzten Bereichen keine nennenswerten Überflutungsflächen dargestellt. Bei zwei der drei Überflutungsflächen handelte es sich um künstliche Vertiefungen, die im Rahmen der mittlerweile erfolgten Bodensanierung aufgefüllt wurden und somit keine potentiellen Flächen für Einstauungen mehr darstellen. Die Überflutungsfläche entlang des Compesmühlenweges erreicht bei seltenen Starkregenereignissen eine Wassertiefe im unteren Bereich von bis zu 0,6 m und bei extremen Starkregen von bis zu 0,8 m.

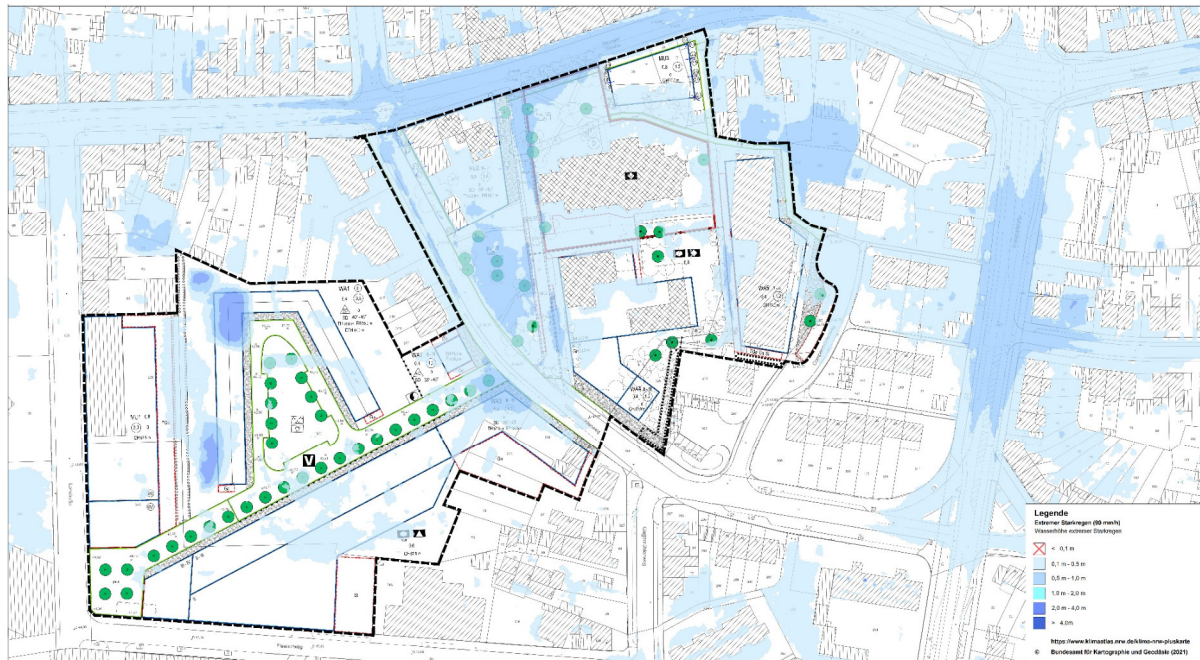
Die Fließgeschwindigkeiten sind in allen Fällen mit bis zu 0,2 m/s sehr gering. Hiervon ausgenommen sind die Fließgeschwindigkeiten auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Neusser Straße. Dort werden bei seltenen Starkregen Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,4 m/s und bei extremen Starkregen vereinzelt bis zu 0,6 m/s erreicht.



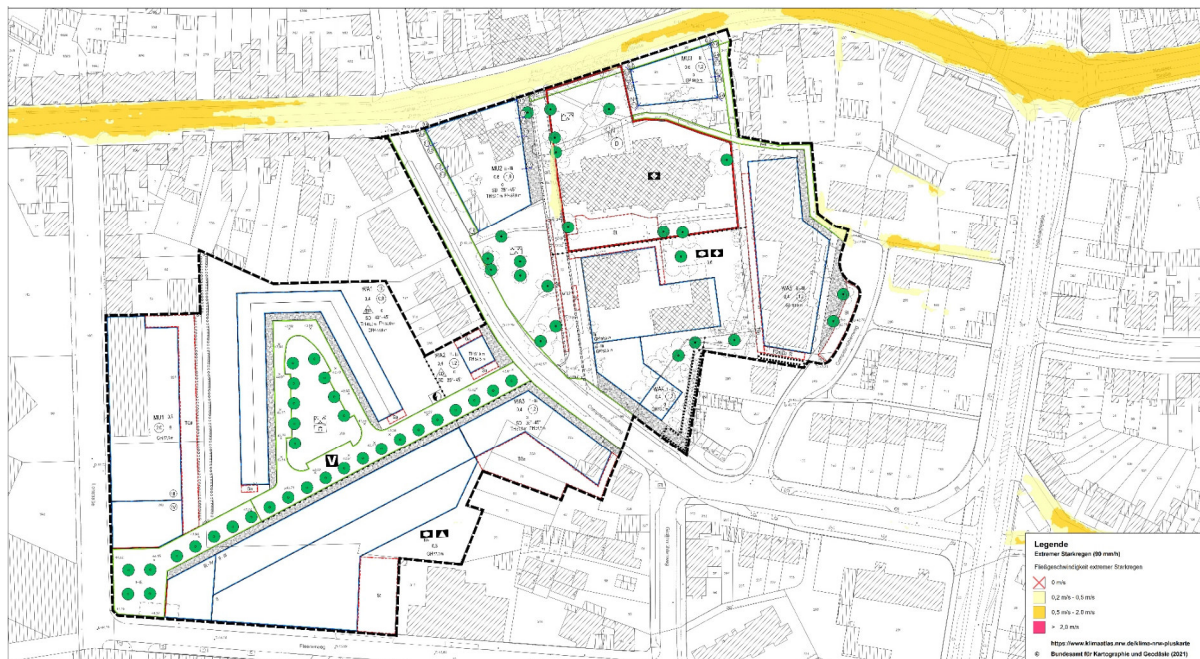
Überlagerung BP 792.O/Starkregenhinweiskarte - Wasserhöhen (seltener Starkregen)



Überlagerung BP 792.O/Starkregenhinweiskarte - Fließgeschwindigkeiten (seltener Starkregen)



Überlagerung BP 792/O und Starkregenhinweiskarte - Wasserhöhen (extremer Starkregen)



Überlagerung BP 792/O/Starkregenhinweiskarte - Fließgeschwindigkeiten (extremer Starkregen)

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 die Bestandssicherung und Entwicklung von Wohn- bzw. mischgenutzten Gebieten mit sozialen Infrastruktureinrichtungen handelt, kann jedoch von einer hohen Schutzwürdigkeit ausgegangen werden.

Die Empfindlichkeit der Nutzungen hinsichtlich möglicher Schädigungen der geplanten Nutzungen wird als relativ gering eingeschätzt. Einerseits liegen die geplanten baulichen Nutzungen weitgehend außerhalb relevanter Überflutungsbereiche. Andererseits werden die derzeit vorhandenen Überflutungsbereiche auf Verkehrs- und Erschließungsflächen auch zukünftig als solche erhalten. Dies wird durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, Flächen für Stellplätze, Flächen die mit Geh- und Fahrrechten belastet sind sowie privaten Grünflächen im

Bebauungsplan sichergestellt. Um die prognostizierte Gefahr möglicher Starkregenereignisse im Plangebiet darüber hinaus zu minimieren, sind bauliche oder technische Vorkehrungen (z. B. Anordnung von Gebäudeöffnungen) im Einzelfall zu treffen. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die konkrete Prüfung erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Von einer Verschlechterung der Situation für die umliegende Bestandsbebauung ist aufgrund der neuen Planung (z. B. durch Verdrängung von Hochwasser auf angrenzende Flächen) und der nur punktuell auftretenden geringen Wasserhöhen, die bei einem Starkregenereignis erreicht werden, nicht auszugehen.

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. Wie bereits unter dem Ziel 1.1.1 erläutert, wird sich die gesamthydraulische Situation in den im weiteren Verlauf an den Gladbach angrenzenden Gebieten durch die beabsichtigte Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens erheblich verbessern, so dass positive Einflüsse im Sinne der Reduzierung von Hochwasserrisiken zu erwarten sind.

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 jedoch 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 entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 792/O aufgenommen:

- Festsetzungen zur Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen
- Hinweise zum Überflutungsschutz

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. Durch die Planung kommt es im Vergleich zur Bestandssituation insbesondere im Bereich zwischen Compesmühlenweg und Lohstraße/Fleenerweg zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads. Dort soll eine seit Jahrzehnten brach gefallene Gewerbefläche nach Bodensanierung innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgefüges nun zu einem Wohngebiet mit sozialen Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden. In den übrigen Teilbereichen des Plangebiets werden nur untergeordnete Flächenanteile einer potenziellen Neuversiegelung zugeführt. Die Flächen im Plangebiet werden über die bestehenden und ausreichend dimensionierten Regenwasserkanäle in den Gladbach eingeleitet. Eine Änderung der Entwässerungssituation ist nicht beabsichtigt.

Hochwasserminimierende Maßnahmen, wie der Rückbau von baulichen Anlagen, Flächenentsiegelungen oder multifunktionale Nutzungsformen, sind auf Grund der geplanten Nutzungen nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan werden aber folgende hochwasserminimierende Maßnahmen festgesetzt:

- Dachbegrünung von Flachdächern und nicht überbauten Tiefgaragen (Verzögerung des Oberflächenabflusses) und

- Wasseraufnahmefähige Herstellung und Begrünung bzw. Bepflanzung der nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sowie Ausschluss von Kies- und Steinschüttungen (Verzögerung des Oberflächenabflusses bzw. Gewährleistung einer teilweisen Niederschlagswasserversickerung).

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 im Plangebiet Böden mit großem Wasserrückhaltevolumen und hoher Regulations- und Kühlungsfunktion von der Planung betroffen. Die Lehm/Schluff-Böden werden in Folge der vorgesehenen Versiegelungen weitgehend dem Wasserhaushalt entzogen. Dies trifft jedoch nur für die Flächen zu, die nicht bereits anthropogen verändert wurden.

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 gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ fest. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung, da die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf diese Bereiche ausgerichtet werden soll.

Die landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 26.07.2018 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen diese Bauleitplanung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

2.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird der westliche Teilbereich des Plangebiets, der ehemals als Produktionsstandort der Pollrich Ventilatoren GmbH diente, überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese wird von einem ca. 10 m breiten Streifen eingefasst, der als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt ist. Die planerisch dargestellte Grünfläche sollte als Schutzstreifen zu den angrenzend dargestellten Misch- und Kerngebieten dienen. Der östliche Teil des Plangebiets wird fast vollständig als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kirche/kirchliche Einrichtungen, Kindergarten, Jugend- und Altenheim“ dargestellt. Hiervon ausgenommen ist ein kleiner Teilbereich im Süden des Geltungsbereichs, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz Typ B“ dargestellt wird.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach

Der Bebauungsplan Nr. 792/O soll als Baugebiete allgemeine Wohngebiete (WA) und urbane Gebiete (MU) festsetzen. Darüber hinaus soll in Teilbereichen die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen erfolgen. Der Compesmühlenweg soll als Verkehrsfläche und die neuen inneren Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Festsetzung mehrerer öffentlicher und privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ vorgesehen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind damit zum Großteil nicht aus den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des neuen Wohnquartiers mit ergänzenden sozialen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, wird die 231. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplans wird neben dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auch angrenzende Flächen einbeziehen, insbesondere die für die Gesamtentwicklung des REME-Geländes maßgeblichen Flächen südlich des Gewerbebetriebs Pollrich und der Straße Fleenerweg bis zur Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf.

Unter Berücksichtigung der 231. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der westliche Teil des Plangebiets liegt außerhalb der Geltungsbereiche von rechtswirksamen Bebauungsplänen. Entlang der Lohstraße sowie der Straßen Fleenerweg und Compesmühlenweg gelten die Fluchtlinienpläne A 241a und A 358 aus den Jahren 1912. Die Straßen- und Baufluchtlinien wurden entlang der Verkehrsflächen einheitlich mit einem Abstand von 15 m festgesetzt.

Für den überwiegenden Bereich des östlichen Teils des Plangebiets gilt der Bebauungsplan M Nr. 323 aus dem Jahre 1972. Dieser setzt überwiegend Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und Altenheim“ fest. Hiervon ausgenommen ist lediglich ein kleiner Teilbereich im Norden des Plangebiets unmittelbar an der Neusser Straße, für den ein Kerngebiet festgesetzt wurde. Ebenfalls wurde im Süden entsprechend des dort vorhandenen Spielplatzes eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz und Parkanlage“ festgesetzt. Durch die beabsichtigte Aufgabe des Altenheimstandorts und der gestiegenen Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum, insbesondere für ältere und in dem Stadtteil verwurzelte Menschen, entsprechen die damals getroffenen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen. Dies trifft im Übrigen auch für die unter Kapitel 2.3 beschriebenen bisherigen Darstellungen zu gewerblichen Bauflächen in dem wirksamen FNP aus dem Jahre 1983 zu.

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB des künftigen Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans M Nr. 323 und der Fluchtlinienpläne A 241a, A 358 und A 378 für den Bereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.

2.5 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Mönchengladbach.

2.6 Stadtentwicklungskonzepte

Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept (2017) soll zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Mönchengladbach beitragen und zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) langfristig sichern, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Das Konzept legt hierfür Versorgungszentren und Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet fest, die in verschiedene räumlich-funktionale Kategorien unterteilt werden. Dazu gehören in erster Linie die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren Mönchengladbach und Rheydt, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren). Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll gemäß Konzept zukünftig lediglich in den Hauptgeschäftszentren Mönchengladbach und Rheydt zulässig sein. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion dieser Zentren erhalten und gestärkt werden. Das Hauptgeschäftszentrum Mönchengladbach befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet. Zusätzlich soll großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren und sonstigen integrierten Standorten nur in standortgerechter Größe, d. h. entsprechend der Einwohnerzahl des Zentrums nach Einzelfallprüfung zulässig sein.

Gemäß dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weitgehend außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Lediglich der äußerste nordöstliche Teilbereich liegt im Bereich des Nahversorgungsstandortes Lürrip-Mitte, der sich entlang der Neusser Straße bis zur Myllendonker Straße erstreckt. Gemäß dem Konzept ist die funktionale Dichte aufgrund der kompakten Struktur vergleichsweise hoch. Zur Sicherung dieses Nahversorgungsstandortes und um ggf. langfristig die ehemalige Funktion als Nahversorgungszentrum wiederherzustellen, ist gemäß dem Konzept von 2017 die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes von entscheidender Bedeutung. Diese vorgesehene Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ist zwischenzeitlich erfolgt, sodass in der Örtlichkeit faktisch ein ZVB vorhanden und das Ziel des Einzelhandelskonzepts zur Aktivierung des damals noch ehemaligen „Nahversorgungszentrums Lürrip-Mitte“ als erfüllt zu betrachten ist. Während der Bestandsaufnahme des nächsten stadtweiten Einzelhandelskonzeptes wird geprüft werden, ob der Standort Lürrip-Mitte dann als Nahversorgungs-

zentrum einzustufen ist. Für den Erfolg eines möglicherweise zukünftigen Nahversorgungszentrums ist hinsichtlich der flächenmäßigen Ausdehnung eine gewisse Kompaktheit notwendig.

Vergnügungsstättenkonzept

Trotz sich verändernden Glücksspielverhaltens, verstärkt online stattzufinden, sind Vergnügungsstätten (insb. Spielhallen und Wettbüros) weiterhin eine problematische Nutzung. Hier gilt es immer noch, den negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren. Spielhallen und Wettbüros gelten zudem oft als Indikator für einen eingesetzten oder einsetzenden sog. Trading-Down-Prozess.

Für eine gezielte räumliche Steuerung bedarf es einer von Einzelfällen unabhängigen und übergeordneten Konzeption, mit der eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit Vergnügungsstätten in der Stadt Mönchengladbach geschaffen wird. Diesbezüglich wurde 2013 das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept Mönchengladbach erarbeitet und am 26.09.2013 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept wurde zwischenzeitlich angepasst und gilt nun in der Fassung der 1. Änderung vom Juni 2020 als Grundlage für die entsprechenden Regelungen zur Zulässigkeit in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

In dem räumlichen Konzept werden Stadträume ausgewiesen, in denen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Mönchengladbach in Kerngebietenbereichen planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig sein sollen bzw. auszuschließen sind. Darüber hinaus werden Toleranzbereiche für Vergnügungsstätten definiert, in denen voraussichtlich vergleichsweise geringe Störungen auf Wohn- und Geschäftsnutzungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind.

Ein solcher Toleranzbereich wird für den unmittelbar nördlich an die Neusser Straße angrenzenden Bereich dieses Bebauungsplans dargestellt. Da der Baugebietscharakter eher als wohngeprägtes Mischgebiet einzustufen ist, sollten dort zukünftig lediglich nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Der äußerste nordöstliche Teilbereich nördlich der Kirche, entlang der Neusser Straße, liegt im Bereich des Nahversorgungsstandortes Lürrip-Mitte. Für diesen Bereich wird empfohlen, Vergnügungsstätten aus dem Glückspiel- und Erotiksektor u. a. zum Schutz der Wohnfunktionen in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren auszuschließen.

In den vorgesehenen urbanen Gebieten sollen die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten daher nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans werden. In Wohngebieten und Flächen für Gemeinbedarf sind Vergnügungsstätten generell nicht zulässig und demzufolge keine Vorgaben dazu im Bebauungsplan erforderlich.

2.7 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Katholische Pfarrkirche St. Mariä Empfängnis, die einschließlich ihres unmittelbaren Umfeldes 1992 in die Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach unter der Nr. N 011 eingetragen wurde. Bei dem Bauwerk handelt es sich ursprünglich um eine zweischiffige Backsteinkirche mit Satteldach aus dem Jahr 1856. Sie wurde im Jahr 1909 in Form einer dreischiffigen Basilika mit Querhaus erweitert. Das Denkmal ist sowohl hinsichtlich der Bausubstanz als auch hinsichtlich der sozialen Bedeutung für den Ort schützenswert. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wurde sowohl in den zeichnerischen Teil als auch in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Hieraus ergeben sich an eine Neubebauung in den die Kirche umgebenden Baufeldern erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Kubatur und Gestaltung. Die Errichtung von Gebäuden

und sonstigen baulichen Anlagen bedarf daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW).

Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Plangebiets sind archäologische Fundmeldungen nicht bekannt. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eigentümer/Bauherren/Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 29 DSchG NW (Kostentragung und Gebührenfreiheit) hingewiesen. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, zu richten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Situation innerhalb des Plangebietes

Der östliche Teilbereich des Plangebiets wird einerseits durch die Backsteinkirche Sankt Mariä Empfängnis mit Pfarrheim, Kindergarten und umgebenden Freiflächen sowie andererseits durch das sechsgeschossige städtische Seniorenheim, das im September 2017 aufgegeben wurde und nach einer Zwischennutzung abgerissen werden soll, geprägt.

Die brachliegende Freifläche des ehemaligen Produktionsstandortes der Firma Pollrich, die größtenteils mit einer jungen Spontanvegetation bewachsen war und zwischenzeitlich aufgrund der durchgeführten Bodensanierung vollständig gerodet wurde, prägt den westlichen Teil des Plangebietes. Unmittelbar an der Lohstraße befindet sich noch eine derzeit zwischen-genutzte Lagerhalle.

Situation außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen umgeben.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind durch das Gelände der ehemaligen Ausbesserungswerkstätten der Britischen Rheinarmee und der ehemaligen Cellulose-Füllstoff-Fabrik Rettenmaier sowie den Produktionsstandort der Firma Pollrich Ventilatoren GmbH an der Ecke Neusser Straße/Lürriper Straße geprägt. Die dort noch vorhandene Bausubstanz der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Einige der Gebäude sind als erhaltenswert einzustufen. Statt eines Abrisses ist hier eine spätere Umnutzung oder Sicherung als städtebauliche „Landmarke“ vorgesehen. Südlich der ehemaligen Produktionsstätten fließt der Gladbach gradlinig in einem Betonbett vor der in Hochlage verlaufenden Trasse der Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf.

Nördlich des Plangebietes grenzen straßenbegleitende Baustrukturen mit überwiegend zwei- bis viergeschossigen Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen an. Die Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Lediglich in Teilbereichen werden die Erdgeschosszonen auch durch Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie oder sonstige gewerbliche Betriebe genutzt.

Zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude, errichtet in Zeilenbauweise, prägen die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen. Hiervon ausgenommen sind zwei solitäre Wohngebäude mit sechs bzw. sieben Geschossen und der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich zwischen Compesmühlenweg und Fleenerweg mit einer kleinteiligen Baustruktur. Dort wurden überwiegend zweigeschossige Wohngebäude, aber auch ein eingeschossiger großflächigerer Gewerbebetrieb errichtet.

3.2 Grundstücksverhältnisse

Ein Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt. Dies trifft für alle Flächen im westlichen Teil des Plangebiets und die Verkehrsfläche der Straße Compesmühlenweg zu. Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich der öffentliche Kinderspielplatz und einzelne Fußwege sowie die Fläche des Altenheimes im Eigentum der Stadt bzw. einer Tochtergesellschaft der Stadt. Die übrigen Grundstücke im östlichen Teil befinden sich im Eigentum von Privateigentümern.

3.3 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht eine sehr gute Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die auf der Neusser Straße verkehrenden Buslinien 007, 017, 029 und NE 1, welche über die unmittelbar am Plangebiet liegende Haltestelle „Lürrip Kirche“ erreicht werden, schaffen in einem dichten Takt umsteigefreie Verbindungen zum Stadtzentrum mit dem Hauptbahnhof Mönchengladbach sowie zu den westlich und östlich gelegenen Stadtteilen.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 400 m Entfernung der S-Bahn Haltepunkt Lürrip, von dem aus umsteigefreie Verbindungen zum Mönchengladbacher und Düsseldorfer Hauptbahnhof bestehen.

Fußgänger und Radfahrer

Der Blockinnenbereich im westlich gelegenen Teil des Plangebiets ist fußläufig derzeit nicht erschlossen. Die Kirche und die angegliederten kirchlichen Einrichtungen, im östlichen Teil des Plangebiets, sind über ein teils auf privaten Flächen geführtes Fußwegenetz von den angrenzenden Gebieten aus gut erreichbar. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans und das Plangebiet begrenzenden Verkehrsstraßen sind mit beidseitigen Bürgersteigen ausgestattet und ermöglichen so eine gefahrlose Nutzung durch Fußgänger.

Für Radfahrer stehen, mit Ausnahme des am äußersten östlichen Rand des Plangebietes beginnenden Radweges an der Neusser Straße, keine separat geführten Wege zur Verfügung.

Individualverkehr

Die Grundstücke im Plangebiet werden unmittelbar von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen. Die geplanten inneren Bauflächen sollen über eine Schleifenerschließung an den Compesmühlenweg angeschlossen werden. Eine leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz wird im westlichen Verlauf durch die von der Neusser Straße aus erreichbare Lürriper Straße sowie im östlichen Verlauf durch die vom Compesmühlenweg aus erreichbare Volksbadstraße gewährleistet.

3.4 Infrastrukturelle Versorgung

Infrastrukturelle Einrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie soziale Einrichtungen sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Insbesondere für Kinder im Vorschul- und Grundschulalter besteht mit der im Plangebiet befindlichen Kindertageseinrichtungen an der Kirche (katholische Kindertagesstätte) sowie mit der katholischen Grundschule Zeppelinstraße in ca. 250 m Entfernung nördlich des Plangebietes eine sehr gute Grundversorgung. Im Rahmen der städtischen Ausbauplanung der Kindertageseinrichtungen ist im südlichen Bereich des Plangebietes kurzfristig der Neubau einer weiteren Kindertageseinrichtung vorgesehen. Darüber hinaus ist mittel- bis langfristig die Errichtung einer weiteren Grundschule im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen, um den steigenden Schülerzahlen Rechnung zu tragen,

welche u. a. durch die Revitalisierung des REME-Geländes zu Wohnbauflächen zu erwarten sind.

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich derzeit ein öffentlicher Kinderspielplatz am Compesmühlenweg. Dieser derzeit relativ wenig genutzte Kinderspielplatz soll in den Bereich des zwischen den einzelnen Losen des REME-Geländes geplanten Quartiersplatzes verlegt werden. Hier ist zur Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an Kinderspielplätzen im Einzugsgebiet der gesamten Wohnbauflächen auf dem REME-Gelände die Errichtung eines großen, zentralen öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen.

Ein Schul- und Sportzentrum mit Grund-, Waldorf- und Förderschule sowie einer Bezirkssportanlage befinden sich in ca. 1 km Entfernung nördlich des Plangebiets am Weiersweg. Sonstige Bildungseinrichtungen sind über umsteigefreie Busverbindungen zu erreichen.

Ebenso bestehen durch die kirchlichen Einrichtungen im Plangebiet ein ergänzendes Freizeitangebot und ein Angebot mit sozialen Dienstleistungen.

3.5 Immissionsschutz

Lärm

Das Plangebiet wird vornehmlich durch den Straßenverkehrslärm der Neusser Straße sowie in geringerer Intensität durch die Straßen Compesmühlenweg, Fleenerweg und Lohstraße belastet. Darüber hinaus ist der südwestliche Teilbereich des Plangebiets durch Schienenverkehrslärm vorbelastet. Die immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die aufgrund der Überplanung des REME-Geländes erzeugten Neuverkehre wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft (vgl. Teil B, Kapitel 2.3.1).

Zudem wirkt auf das Plangebiet neben Verkehrslärm auch Gewerbelärm ein, insbesondere von dem unmittelbar westlich der Lohstraße angrenzenden Gewerbebetrieb Pollrich (Anlagenbau-Industrieventilatoren). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet durch benachbarte Gewerbeanlagen erstellt (vgl. Teil B, Kapitel 2.3.1).

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Luftqualität und Gerüche

Das Plangebiet liegt außerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

In der Stadtklimaanalyse 2019 wird sowohl in der Tagsituation als auch in der Nachtsituation der Bereich der Industriebranche als günstige bioklimatische Situation dargestellt, in der Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation grundsätzlich nicht erforderlich sind. Eine Bebauung sollte hier unter Beachtung klimaökologischer Belange erfolgen, d. h. möglichst ein Erhalt von Freiflächen und Vegetation. Entlang der Verkehrsflächen Lohstraße und Fleenerweg sowie nordwestlich des Compesmühlenweg wird das Plangebiet hingegen als mittlere bioklimatische Situation eingeordnet, in welcher Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation u. a. auch in Verkehrsflächen empfohlen werden. Hierzu zählen bspw. Verschattungselemente oder eine Erhöhung des Vegetationsanteils. Ausgleichsräume sollten fußläufig erreichbar und zugänglich sein.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Kaltlufteinwirkungsbereichs. Kaltluftströme existieren insbesondere aus südlicher und südwestlicher Richtung und kühlen das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Gebiete bis zur Neusser Straße.

Darüber hinaus bestehen im Plangebiet Immissionen durch Gerüche. Westlich des Plangebiets befindet sich der Produktionsstandort der Pollrich Ventilatoren GmbH. In einer Halle wird

eine Lackiererei betrieben, welche Gerüche emittiert. Hierzu wurde eine Abschätzung möglicher Geruchsimmissionen im Umfeld durchgeführt und anhand der Immissionswerte der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) beurteilt. Im Ergebnis sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Gesamtbelastung mit Geruch liegt unterhalb der Immissionswerte gemäß der TA Luft (vgl. Teil B, Kapitel 2.3.1).

3.6 Bodenbelastungen

Altlasten

Der südwestliche Teil des Plangebiets umfasst den ehemaligen Produktionsstandort Ost der Firma Pollrich. Diese Fläche wird im Fachinformationssystem „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ der Stadt Mönchengladbach unter der Erfassungsnummer 3079 als Altstandort Pollrich Werk 2 / Asylantenunterkunft, Lohstraße 23 geführt.

Auf dem in Rede stehenden Areal wurden in den Jahren 1994 und 1996 orientierende bzw. weiterführende Bodenuntersuchungen sowie 2008 eine Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchungen belegten für die rd. 0,5 bis 1,6 m mächtige Auffüllung Belastungen mit Polychlorierten Biphenylen (PCB). Aufgrund von Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Nutzungsform Wohnen war das Grundstück im Vorfeld der geplanten wohnlichen Neunutzung zu sanieren. Im Rahmen der Bodensanierung wurde die gesamte schadstoffhaltige Auffüllung bis auf den sauberen natürlichen Untergrund ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Durch die erfolgte Sanierungsmaßnahme wurden für die geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) ergab Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet. Insbesondere existierte ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) im südwestlichen Bereich. Dieser Verdachtsfall wurde vor der im Zeitraum von März bis Oktober 2020 durchgeführten Bodensanierung überprüft und wurde dabei jedoch nicht bestätigt.

Darüber hinaus wird durch den KBD die Überprüfung der zu überbauenden Flächen vor Baubeginn im gesamten Plangebiet empfohlen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.), ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Tagebausümpfung auf das im Plangebiet für Bebauungen wesentliche obere Grundwasserstockwerk traten im Planbereich bislang nicht auf und sind, vor dem Hintergrund einer Weiterführung der betriebenen wasserwirtschaftlichen Gegenmaßnahmen, nach heutigen Erkenntnissen nicht zu erwarten. Sie können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten. Eine künftige Zunahme der tagebaubedingten Grundwasserabsenkungen kann nicht ausgeschlossen werden, ebenso wenig ein nach Tagebauende einsetzender Grundwasseranstieg.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Sumpfungmaßnahmen des Tagebaus Garzweiler II beschränken sich im Plangebiet auf vergleichsweise geringe Druckentlastungen in tiefen Schichten unterhalb der Braunkohleflöze. 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 Bergschadenspotential sind Auskünfte bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW und hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Auswirkungen beim Erftverband einzuholen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Ziel und Zweck der Planung

Allgemeine Ziele

Gemäß dem Rahmenplan ist für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 792/O „REME Los 1“ eine maßvolle bauliche Entwicklung vorgesehen. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und mischgenutzten Gebäuden sowie sozialen Einrichtungen, wie einer Kindertageseinrichtung, einer Grundschule sowie der Erhalt der bestehenden kirchlichen und sozialen Einrichtungen rund um die Kirche. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Entwicklungen rund um das REME-Gelände und dem Bedarf an Eigenheimen erscheint der Standort in der Nähe des Stadtteilzentrums von Lürrip als ein für eine Wohnbebauung geeigneter Standort. Das Plangebiet liegt außerdem in einem Bereich, welcher gemäß der Prioritätenliste Wohnungsbau (Berichtsvorlage Nr. 2051/X) als Standort für die kurzfristige Entwicklung von Wohnbauflächen festgelegt wurde. Die Wohnbauflächen sollen somit der Deckung des kurzfristigen Bedarfs insbesondere an familien- und altengerechten Wohnformen dienen. Darüber hinaus ist für das Plangebiet gemäß der o. g. Prioritätenliste die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 20 bis 25 % vorgesehen.

Neben der Schaffung von neuen Flächen für Wohn- und mischgenutzte Gebäude soll gleichzeitig der westlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbebetrieb (Pollrich) gesichert und betriebliche Einschränkungen und Nachteile durch die Planung – für etwaige betriebliche Veränderungen soweit es der Standort in einer bestehenden Gemengelage zulässt – vermieden werden. Sollte es in Zukunft dennoch bei etwaigen betrieblichen Veränderungen zu unbeabsichtigten Einschränkungen kommen, müssen diese in der Abwägung hinter den für das Allgemeinwohl vorrangigen Zielen der Schaffung von dringend benötigten Schul- und Kitaplätzen sowie Wohnraum zurückstehen. Diese prioritären Nutzungen sollen mit dem Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung in unmittelbare Nähe des Stadtteilzentrums Lürrip-Mitte umgesetzt werden, um dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu folgen

Städtebauliches Konzept

Aus den Leitideen des Rahmenplans und der städtebaulichen Vorzugsvariante aus dem Jahr 2015 wurde die städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebiets weiterentwickelt.

Rückgrat des städtebaulichen Konzepts ist die bereits in der Vorzugsvariante vorgesehene Verbindungsachse, die als hochwertiger Freiraum vom REME-Gelände bis zur Neusser Straße – dem Beginn des Nahversorgungsstandorts Lürrip-Mitte – hergestellt werden soll. Die hohe Freiraumqualität soll durch die Aneinanderreihung unterschiedlich genutzter Freiräume und Plätze geschaffen werden. Den Auftakt der Platzfolge bildet an der südwestlichen Plan-gebietsgrenze ein innerstädtisch geprägter Platz, dessen Raumkanten von stadtbildprägenden Gebäuden des REME-Geländes (ehemalige Panzerhalle und Bürogebäude) und neuen Gebäuden im Plangebiet gebildet werden. Die in dem nördlich des Platzes angrenzenden urbanen Gebiet gewünschte Nutzungsmischung mit Wohnungen, sozialen Dienstleistungen und Gastronomie soll zu einer Belebung des öffentlichen Raums führen. Dieser Stadtplatz bildet gleichzeitig den Übergang zu dem südlich geplanten Quartiersplatz und dem daran anschließenden Renaturierungsbereich des Gladbachs.

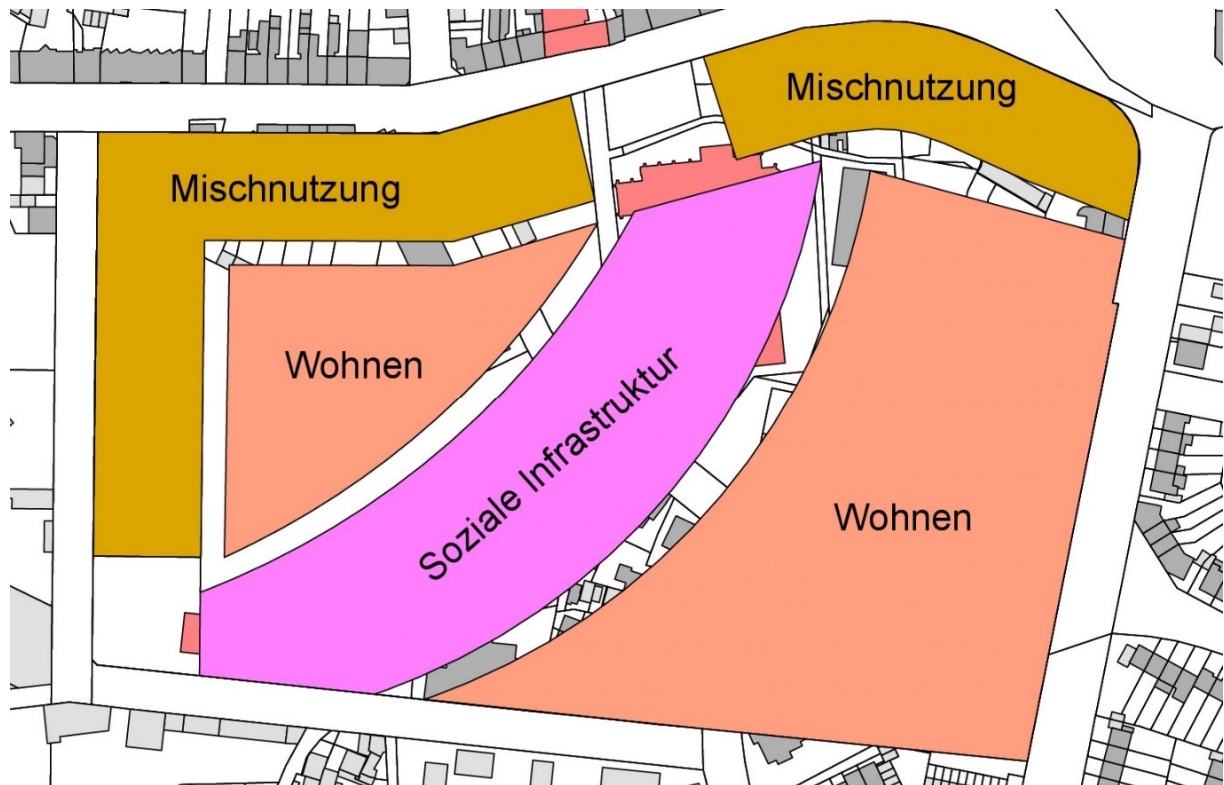
An der fußläufigen Verbindungsachse folgen in nordöstlicher Richtung in geringen Abständen drei weitere Plätze. Ein Grünanger (ggf. mit Spielelementen) und zum Verweilen einladende Aufenthaltsbereiche bilden das zentrale Element eines neuen kleinen Wohnquartiers innerhalb der großräumigen Blockstruktur zwischen Lohstraße, Neusser Straße, Compesmühlenweg und Fleenerweg. Im weiteren Verlauf soll der bestehende Dreiecksplatz zwischen Compesmühlenweg und dem bestehenden Fußweg zur Neusser Straße gesichert und langfristig aufgewertet werden, der es ermöglicht, die denkmalgeschützte Kirche nach Westen repräsentativ zu öffnen. Den Abschluss der Platzfolge bildet die ebenso bereits vorhandene Vorfläche der Kirche südlich der Neusser Straße, die gestalterisch aufgewertet und durch eine Neubebauung an der Ostseite baulich gefasst werden soll.



Verbindungsachse / Freiräume

Durch die Aufgabe des Altenheims besteht im östlichen Teil des Plangebiets die Chance einer der Höhenentwicklung des Umfelds angemessenen Arrondierung des Siedlungsbereichs. Die im städtebaulichen Entwurf an dieser Stelle vorgeschlagenen zwei- bis dreigeschossigen Stadthäuser fügen sich harmonisch in die bestehende zweigeschossige Reihenhausbauung ein.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist vorgesehen, die großräumige Blockstruktur zwischen Lohstraße, Neusser Straße, Compesmühlenweg und Fleenerweg zu schließen und im Inneren eine eigenständige Baustruktur zu entwickeln, die sich um den oben beschriebenen Grünanger gruppiert. Hier ist eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geplant. Südlich der Verbindungsachse ist im östlichen Teil die kurzfristige Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, welche aufgrund des im Plangebiet generierten Bedarfs sowie der aktuell bereits bestehenden Unterdeckung an Betreuungsplätzen für Kinder erforderlich ist. Darüber hinaus ist angrenzend an die südwestlich gelegene Platzsituation die Errichtung einer Grundschule vorgesehen. Die nordöstlich anschließenden kirchlichen und sozialen Einrichtungen rund um die Kirche ergänzen das breite Angebot an sozialer Infrastruktur im Plangebiet und stärken damit die Bedeutung der Verbindungsachse vom REME-Gelände bis hin zum Stadtzentrum von Lürrip.



Nutzungsverteilung

Je nach Anzahl von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern werden in dem gesamten Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 100 bis 150 Wohneinheiten geschaffen.



Städtebauliches Konzept

5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen werden als Baugebiete allgemeine Wohngebiete (WA) und urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Die vorgesehenen sozialen Infrastruktureinrichtungen werden über Flächen für den Gemeinbedarf gesichert (vgl. Kapitel 5.6).

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die vorgesehenen Wohnnutzungen werden gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, die aufgrund der innerstädtischen Lage zwar vorwiegend, jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen dienen sollen. Sonstige das Wohnen nicht störende Nutzungen wie bspw. kleinere Läden und kulturelle, soziale oder gesundheitliche Einrichtungen sollen daher nicht ausgeschlossen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur 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 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter der geplanten und vorhandenen Wohnquartiere. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten innerhalb des Plangebiets zu unverträglichen Lärmbelastungen führen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen

gen sollen bei entsprechenden Ansiedlungswünschen auf die in diesem Bebauungsplan festgesetzten urbanen Gebiete konzentriert werden, um die in diesen Gebieten gewünschte Nutzungsmischung zu erzielen.

Urbane Gebiete (MU)

Für die Bauflächen an der Lohstraße und an der Neusser Straße werden urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Mit der Novelle des BauGB vom 29.05.2017 wurde diese neue Baugebietskategorie zur Schaffung verdichteter, Nutzungsgemischter Gebiete eingeführt, die sich unter anderem durch eine flexiblere Nutzungsmischung auszeichnen. Im Gegensatz zum Mischgebiet (MI), für das die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung kennzeichnend ist, ist im urbanen Gebiet (MU) ausdrücklich keine Gleichgewichtigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich. Dies entspricht der gewünschten Nutzungsflexibilität in den betreffenden Gebieten und sichert gleichzeitig die Entwicklung der an diesem Standort gewünschten innerstädtischen Funktionsmischung aus Wohnen, Gastronomie, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe. Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtteilzentrum und faktischen Nahversorgungszentrum Lürrip-Mitte soll sich das Plangebiet zu einem bedarfsgerecht ausgestatteten Quartier entwickeln, das durch einen qualifizierten öffentlichen Raum (neue Verbindungsachse, Plätze und Grünflächen), kurze Wege und eine funktionale und soziokulturelle Mischung geprägt sein soll. Die urbanen Gebiete sollen hierfür die erforderliche Flexibilität von Ansiedlungen aus den Bereichen Arbeiten, Versorgung (insb. Gastronomie und kleinflächiger Einzelhandel) und Kultur bieten.

In den urbanen Gebieten werden zum Schutz des nächstgelegenen Nahversorgungsstandorts Lürrip-Mitte sowie zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Mönchengladbach sowie zur Einhaltung des Ziels 6.5-8 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) differenzierte Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen.

Im urbanen Gebiet MU1 wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Gemäß dem Ziel 6.5-8 des LEP erstrecken sich die für die Planung von großflächigen Einzelvorhaben geltenden Regelungen auch auf Einzelhandelsagglomerationen und tragen damit der Erkenntnis Rechnung, dass auch mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führen können (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.). Den Gemeinden wird aufgegeben, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung oder Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen (mit zentrenrelevanten Sortimenten) entgegenzuwirken. Da eine entsprechende Agglomeration aufgrund der Größe des MU1 grundsätzlich möglich wäre, ist eine entsprechende Steuerung des Einzelhandels an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll und zum Schutz insbesondere des nächstgelegenen Nahversorgungsstandorts bzw. faktischen Nahversorgungszentrums Lürrip-Mitte geboten. Da es sich darüber hinaus bei dem urbanen Gebiet MU1 um einen nicht integrierten und nicht durch Einzelhandel geprägten Standort handelt, werden gemäß dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept neben Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auch solche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um diese vorrangig an bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten zu konzentrieren. Dies dient u. a. auch der Stärkung der Zentren, indem entsprechende Ansiedlungen auch von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Ergänzung des bestehenden Warenangebots der Zentren – im Rahmen einer für das jeweilige Zentrum standortgerechten Dimensionierung – fungieren. Darüber hinaus wird durch den vollständigen Ausschluss des Einzelhandels das mit diesen Betrieben einhergehende erhöhte Verkehrsaufkommen unterbunden und der geplante Quartiersplatz sowie die angrenzenden Wohnquartiere vor zusätzlichen Immissionen geschützt.

In dem urbanen Gebiet MU2 wird festgesetzt, dass nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden (Anlagentyp § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig sind. Bei dem urbanen Gebiet

MU2 handelt es sich um einen integrierten Standort, für welche gemäß dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept nur die o. g. Betriebe allgemein zulässig sein sollen. Durch den Ausschluss von großflächigen Betrieben, welche gemäß § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO ggf. auch in urbanen Gebieten zulässig sein können, sowie von zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, wird zudem dem o. g. Ziel 6.5-8 des LEP Rechnung getragen. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist jedoch üblicherweise von einem Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten auszugehen. Um schädliche Auswirkungen dieser Randsortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen, wird festgesetzt, dass sonstige zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente im Umfang von insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sind. Der Begriff „Randsortimente“ impliziert, dass die zentrenrelevanten Sortimente eine Beziehung zum nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment haben müssen (z. B. keine Lebensmittel im Baumarkt) und sie nur ergänzenden Charakter aufweisen, d. h. in Umfang und Bedeutung deutlich untergeordnet sind.

Das urbane Gebiet MU3 befindet sich innerhalb des faktischen Nahversorgungszentrums Lürrip-Mitte, für welches gemäß dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept insbesondere großflächige Betriebe unabhängig von der Sortimentsgruppe nicht zulässig sein sollen. Sowohl zur Vermeidung einer möglichen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, welche gemäß § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO ggf. auch in urbanen Gebieten zulässig sein können, als auch zur Belebung der an das Erdgeschoss angrenzenden Fußgängerbereiche wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind. Dies entspricht der Typik von Nahversorgungsstandorten als Bereiche mit kleinteiligem Einzelhandel in den Erdgeschosslagen.

Durch diese Begrenzung und den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet werden die bestehenden zentralen Einzelhandelslagen geschützt und auf die belebten und zentralen Standorte fokussiert. Dadurch erfahren diese eine Stärkung.

Zusätzlich sind in allen urbanen Gebieten die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z. B. Bordelle und bordellartige Betriebe) sowie Wohnungsprostitution sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsarten und Anlagentypen entspricht der geplanten Entwicklung des Plangebiets sowohl zu einem Quartier mit einem hohen Anteil an familiengerechten Wohnungen als auch sozialen und kirchlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschule, Kirche, Pfarrheim). Daher wird auch Wohnungsprostitution explizit ausgeschlossen, da sie mit diesen Entwicklungsvorstellungen nicht vereinbar ist. Die Wohnungsprostitution wird zwar häufig deutlich weniger wahrnehmbar sein als die Straßen- und Bordellprostitution, jedoch können Belästigungen der Anwohner, milieubedingte Unruhe, das Ansprechen Unbeteiligter sowie das Anfahren und Abfahren der Freier als sichtbare Begleiterscheinungen der Prostitution nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Ein Nebeneinander dieser geplanten Nutzungen mit den o. g. ausgeschlossenen Nutzungen würde zwangsläufig zu Nutzungskonflikten führen. Der Ausschluss dient somit der Vorbeugung von bodenrechtlichen Spannungen. Darüber hinaus entsprechen diese Nutzungen aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebiets. Letztendlich könnten die Nutzungen innerhalb des Plangebiets und in dem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld zu unverträglichen Lärmbelastungen führen.

Ebenso werden Tankstellen ausgeschlossen, um eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens zu verhindern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 18, 19 und 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Dabei ist sowohl durch die vorgesehenen unterschiedlichen städtebaulichen Dichten als auch aufgrund der Aufnahme vorhandener und an das Plangebiet angrenzender Kubaturen die Festsetzung von unterschiedlichen Maßzahlen vorgesehen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungswillen werden im Plangebiet sowohl Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse als auch zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen getroffen. Die zulässigen maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen sowie das Mindestmaß der Erdgeschossfußbodenhöhe werden dabei in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung aus Doppel- und Einzelhäusern eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung der Bebauung zu erzielen. Die festgesetzte Traufhöhe entspricht dabei einer zulässigen Traufe in einer Höhe von rund 4,50 m, sodass die festgesetzten zwei Vollgeschosse in ihrer Wirkung zurückhaltend bleiben. Die festgesetzte Firsthöhe entspricht einer zulässigen Höhe von ca. 11,00 m.

Um den Anschluss der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA1 an die Regen- und Schmutzwasserkanäle der noch auszubauenden Planstraße zu sichern, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß getroffen. Die geplante Ausbauhöhe der Planstraße liegt im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA1 zwischen rund 43,50 und 44,00 Meter über NHN. Da die endgültige Ausbauhöhe der Planstraße hiervon ggf. noch geringfügig abweichen kann, könnte es bei dieser Festsetzung im Einzelfall zu Ungleichbehandlungen und nicht beabsichtigten Härten kommen. Daher wird ergänzend festgesetzt, dass das Mindestmaß der Erdgeschossfußbodenhöhe ausnahmsweise um 0,5 m unterschritten werden kann.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, und WA4 wird entsprechend den angrenzenden Bebauungsstrukturen die Zahl der zulässigen Geschosse auf zwei bis drei festgesetzt. Die festgesetzten Trauf-, First-, bzw. Gebäudehöhen entsprechen dabei den in der näheren Umgebung maximal vorhandenen Höhen, sodass sich die geplante Bebauung harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügt.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA5 sind zwei bis drei Vollgeschosse zulässig, um im Vergleich zu dem aufgegebenen sechsgeschossigen Altenheim einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen den Gemeinbedarfsflächen der Kirche und den östlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäuden zu schaffen.

In dem urbanen Gebiet MU1 wird die vorgesehene Festsetzung einer Mindestanzahl von drei Vollgeschossen eine baulich wirksame Raumkante sicherstellen. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der im angrenzenden Bestand maximal vorhandenen Gebäudehöhe. Durch diese Höhenfestsetzung wird gleichzeitig die Errichtung eines vierten Nicht-Vollgeschosses ermöglicht. Die ermöglichte Gebäudehöhe soll unter anderem auch dem Lärmschutz der dahinterliegenden Wohnbebauung vor dem Gewerbelärm des westlich anschließenden Gewerbebetriebs dienen. Zur städtebaulichen Betonung und Fassung der vorgesehenen Platzsituation werden hier vier Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

In der westlich gelegenen Fläche für den Gemeinbedarf werden differenzierte Festsetzungen zu der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, um die städtebaulich gewünschten Raumkanten baulich zu fassen. Hierzu wird angrenzend an die vorgesehene Platzsituation analog zum nördlich angrenzenden urbanen Gebiet MU1 eine Geschossigkeit von mindestens drei bis maximal vier möglichen Vollgeschossen festgesetzt, um die angrenzende Platzsitua-

tion zu betonen. Entlang der Verbindungsachse zwischen dem REME-Gelände und dem Compesmühlenweg werden mindestens zwei bis maximal drei mögliche Vollgeschosse festgesetzt. Entlang des Fleenerwegs werden entsprechend der östlich angrenzenden Bestandsbebauung maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht.

In der östlich gelegenen Fläche für den Gemeinbedarf werden entsprechend der Bestandsbebauung maximal zwei Vollgeschosse zugelassen bzw. für den Bereich der Kirche aufgrund der speziellen Gebäudetypologie keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Für sämtliche allgemeine Wohngebiete (WA) wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

In dem Bereich mit einer zwingenden zweigeschossigen Bauweise (WA1) wird dementsprechend eine GFZ von 0,8 festgesetzt. In den Bereichen mit zwei bis drei möglichen Vollgeschossen (WA2, WA3, WA4 und WA5) wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Für die urbanen Gebiete entlang der Neusser Straße (MU2 und MU3) wird die zulässige GRZ in Anlehnung an die umgebende Bebauung mit 0,6 festgesetzt. Für das MU1 an der Lohstraße wird hingegen eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um insbesondere den höheren Flächenansprüchen möglicher nicht störender Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen. In Abhängigkeit von der geplanten zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, die zwischen maximal zwei und maximal vier Geschossen festgesetzt werden, ist in den urbanen Gebieten eine differenzierte GFZ von 1,2 bis 2,0 vorgesehen.

In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindertagesstätte“ im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird die zulässige GRZ auf 0,6 festgesetzt. Dies bietet den vorgesehenen Nutzungen ausreichend Möglichkeiten ohne ein Übermaß an Versiegelung zuzulassen.

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im östlichen Bereich des Plangebiets werden entsprechend der Bestandsbebauung eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht.

Die vorgenannten Maßfaktoren entsprechen der vorhandenen Baudichte der angrenzenden Baugebiete.

5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In dem Blockinnenbereich, zwischen Lohstraße und Compesmühlenweg, wird in den dort festgesetzten und mit WA1 gekennzeichneten Bauflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Dort sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Somit wird u. a. die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entlang der zentralen Grünachse verhindert. Gleichzeitig wird jedoch die Möglichkeit geschaffen, in Einfamilienhäusern auch Einliegerwohnungen vorzusehen, die u. a. dem Mehrgenerationenwohnen und damit der Schaffung gemischter sozialer und demographischer Strukturen dienen können. Die vorgenannten Festsetzungen dienen ferner dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer in Bezug auf die Wohnformen einheitlichen Struktur an dem geplanten Grünanger. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit auch zur Begrenzung der Verkehrserzeugung bei.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird überwiegend eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht zum einen den östlich anschließenden Baustrukturen und zum anderen dem Planungsziel, innerhalb der Blockinnenbereiche den gewünschten Charakter einer offenen und durchgrünten Baustruktur zu erzielen.

Lediglich für das urbane Gebiet an der Lohstraße (MU1) erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Hier wird die im Bestand vorhandene straßenbegleitende, geschlossene Bauweise aufgegriffen und fortgeführt. Zudem wird damit gewährleistet, dass das Defizit der fehlenden Raumkante bis zur vorgesehenen Platzsituation beseitigt wird. Gleichzeitig dient eine geschlossene Baustruktur entlang der Lohstraße dem Lärmschutz der dahinterliegenden Wohnbebauung vor dem Gewerbelärm des westlich anschließenden Gewerbebetriebs.

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird die Bauweise offengelassen, um den hier vorgesehenen nutzungsspezifischen Bautypologien einen möglichst großen Spielraum einzuräumen, sodass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Ausnahme der Platzsituation an der Ecke Lohstraße/Fleenerweg durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die jeweiligen Baufelder sind dabei so dimensioniert, dass sie den jeweiligen Bauwilligen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen. Die beiden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinien sollen die bauliche Fassung des Platzes sicherstellen und im Zusammenspiel mit der festgesetzten Mindestzahl an Vollgeschossen (vgl. Kapitel 5.2) für eine angemessene Akzentuierung dieses städtebaulich wichtigen Auftaktpunktes in das Quartier sorgen.

Die Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden entsprechend der hier vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt. Diese Begrenzung der Tiefe der Baufelder gewährleistet die Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung mit einheitlichen Raumkanten ohne größere Vor- oder Rücksprünge.

Die Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 werden überwiegend mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Damit bieten sie eine ausreichende Flexibilität für eine Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen.

Entlang der Lohstraße wird das Baufeld des urbanen Gebiets MU1 entsprechend der dort vorgesehenen gemischten Baustrukturen mit einer Tiefe von rund 30 m festgesetzt. An der nördlichen Grenze des MU1 wird durch die Verringerung der Bautiefe auf das Maß der aktuellen Bestandsbebauung ein verträglicher Übergang zu den nördlich angrenzenden (Wohn-)Gebäuden sichergestellt.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird jeweils ein einziges, großes Baufeld festgesetzt, um im Sinne einer Angebotsplanung eine flexible Anordnung der Gebäude entsprechend ihrer nutzungsspezifischen Flächenansprüche zu ermöglichen.

Aufgrund der begrenzten Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 wird ergänzend festgesetzt, dass in diesen Gebieten die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m sowie durch Balkone um bis zu 1,0 m überschritten werden dürfen.

5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur Gewährleistung einer weitestgehend begrünten und städtebaulich attraktiven Vorgartenzone wird festgesetzt, dass Nebenanlagen inkl. Standorte für Müllbehälter in der festgesetzten Vorgartenzone nicht zulässig sind. Durch die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern können diese Anlagen problemlos in den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereichen untergebracht werden. Hiervon ausgenommen sind lediglich nicht-eingehauste Fahrradabstellanlagen zur Förderung der Nahmobilität, insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die geplante Grundschule.

(Tief-)Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die geplanten Hausgärten frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit die Realisierung der geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiche sicherzustellen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Tiefe für vor Garagen oder Carports möglichen Stellplätzen wird festgesetzt, dass die Tiefe der Vorfläche zwischen den Garagen und der jeweiligen Erschließungsfläche mindestens 5 m betragen muss.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Es steht eine ausreichende Anzahl von Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert festgesetzten Flächen zur Verfügung, um dem Erfordernis nachzukommen.

5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Sicherung der bestehenden sozialen und kirchlichen Einrichtungen im östlichen Bereich des Plangebiets werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dies entspricht sowohl den vorhandenen Nutzungen und ihrer langfristigen planungsrechtlichen Sicherung als auch möglichen Arrondierungen adäquater Nutzungen.

Gemäß dem Schulentwicklungsplan 8 der Stadt Mönchengladbach ist die Schaffung eines zwei- bis dreizügigen Teilstandorts der Gemeinschaftsgrundschule Pesch im Neubaugebiet des REME-Geländes erforderlich. An den vorgesehenen Standort nördlich des Fleenerwegs soll zudem eine Kindertagesstätte an die Grundschule angrenzen, sodass hier eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ sowie „Schule“ festgesetzt wird.

5.7 Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließungsschleife im westlichen Teil des Plangebiets soll zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität im Mischprinzip als ruhige Wohnstraße ausgebaut werden. Sie wird dementsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Weiterführung der nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehenen Verbindung in südwestlicher Richtung bis zum künftigen Quartiersplatz des REME-Geländes wird planungsrechtlich über die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sichergestellt.

Der Compesmühlenweg wird dem Bestand entsprechend als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bis zur Neusser Straße planungsrechtlich gesichert.

Die bestehende Verbindungsachse zwischen dem Compesmühlenweg und der Neusser Straße befindet sich in privatem Eigentum. Zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit dieser Fläche werden entsprechende Geh- Fahr- und Leistungsrechte festgesetzt. Dabei wird vom Compesmühlenweg bis zum bestehenden Parkplatz südlich der Kirche ein Geh-

und Fahrrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Weiter nördlich bis zur Neusser Straße wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Dies entspricht der aktuellen Nutzung der Flächen.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird zum einen die bestehende Verbindung von dem Erschließungsstich Compesmühlenweg bis zur privaten Grünfläche an der Neusser Straße bzw. zum anderen die neu geplante Verbindung bis zur Neusser Straße festgesetzt.

Zur Erweiterung des vorhandenen Gehwegs an der Neusser Straße wird – wie grundsätzlich bereits im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan M Nr. 323 festgesetzt – ein drei Meter breiter Streifen als Verkehrsfläche festgesetzt.

5.8 Grünflächen

Zur Gewährleistung der hochwertigen Gestaltung der Verbindungsachse mit Grün- und Freiflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf öffentliche und private Grünflächen mit unterschiedlichen Qualitäten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Der Grünanger in dem westlichen Blockinnenbereich übernimmt die Funktion einer Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsfläche für unterschiedliche Nutzergruppen. Dementsprechend wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Spielplatz“ festgesetzt. Die beiden privaten Grünflächen am Compesmühlenweg und an der Neusser Straße dienen der Aufenthaltsfunktion und gestalterischen Aufwertung im kirchlichen Umfeld. Sie werden demgemäß mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In welchem Umfang diese Flächen mit Aufenthaltsbereichen wie z. B. einem kleinen Platzbereich mit Bänken oder freizeitorientierten Kleinanlagen (z. B. Boule-Platz), angereichert werden können, kann im Rahmen der Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes geprüft werden. Für beide privaten Grünflächen wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.9 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken vornehmlich Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm ein (vgl. Kapitel 3.5). Aufgrund der Schallimmissionen wurden zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB die folgenden zwei schalltechnischen Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung, TAC – Technische Akustik vom 05. Juli 2022
- Schalltechnische Untersuchung, planbedingte Zusatzverkehre, TAC – Technische Akustik vom 05. Juli 2022

Auf die Ergebnisse wird im Folgenden eingegangen.

5.9.1 Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans sind grundsätzlich auch Auswirkungen durch die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Daher erfolgte eine Betrachtung der Auswirkungen der durch die Planung generierten Mehrverkehre auf das Umfeld. Dabei wurden im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung nicht nur die planbedingten Zusatzverkehre des Bebauungsplans Nr. 792/O betrachtet, sondern die Zusatzverkehre durch die Überplanung des gesamten REME-Geländes (Lose 1, 2 und 3).

Nachteilige Auswirkungen aufgrund einer Erhöhung durch vorhabenbedingte Zusatzverkehre sind in die Abwägung einzustellen. Als Orientierung der Erheblichkeit von Pegelerhöhungen kann der Auslösewert von 3 dB(A) gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) herangezogen werden. Ebenso können die Grenzwerte der 16. BImSchV als Maßstab herangezogen werden, um einzuschätzen, ab welcher Höhe der Immissionen weitere Erhöhungen überhaupt zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Eine Zunahme der Verkehrsmengen auf vorhandenen Straßen, ohne dass bauliche Änderungen an diesen Straßen erfolgen, ist zumindest nicht kritischer zu bewerten als eine Zunahme durch Straßenbaumaßnahmen. Gemäß der 16. BImSchV gelten für allgemeine Wohngebiete Grenzwerte von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts sowie für Kern- oder Mischgebiete 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts (die Kern- bzw. Mischgebietskategorie der 16. BImSchV wird hier bei der Beurteilung der urbanen Gebiete herangezogen, weil die 16. BImSchV die neuere Gebietsfestsetzung urbanes Gebiet nicht kennt. Da sich dieses in der Nutzungsbreite jedoch an Kern- bzw. Mischgebiete anlehnt, werden die Aussagen der 16. BImSchV zu Mischgebieten hilfsweise zur Beurteilung des urbanen Gebiets verwendet). Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts sind dabei als Grenze zur Gesundheitsgefährdung anzusehen. In diesen Fällen sind Überschreitungen auch relevant, wenn Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A) betragen. Zwar ist die sogenannte Lärmsanierung (nachträgliche Schallschutzmaßnahmen) nicht geregelt, die Rechtsprechung sieht bei diesen Pegeln jedoch grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot vor.

Zur Beurteilung der Planungsauswirkungen wurden insgesamt 13 Immissionsorte (IO) in den Straßen Compesmühlenweg, Fleenerweg, Johannes-Büchner-Straße, Lürriper Straße, Neusser Straße sowie Volksbadstraße betrachtet.

Die Beurteilungspegel zeigen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete bereits im Bestand fast ausschließlich überschritten werden. Dabei liegen teilweise im Bestand Pegelwerte über der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vor.

Durch die Verkehrszunahme im Zusammenhang mit der Neuordnung des REME-Geländes (inkl. dieses Bebauungsplans) erhöhen sich die Beurteilungspegel insgesamt um weniger als 1,5 dB(A). Der Auslösewert von 3 dB(A) zur Einschätzung der Erheblichkeit von Pegelerhöhungen gemäß der 16. BImSchV wird somit nicht überschritten. Die größten Erhöhungen entstehen in den Straßen Fleenerweg und Lohstraße, in welchen sich die Lärmsituation im Bestand noch am günstigsten darstellt. Hier werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete jedoch auch bei Berücksichtigung der Neuverkehre größtenteils eingehalten. Lediglich am IO Lohstraße 3 wird der nächtliche Grenzwert von 54 dB(A) erstmals um 1,2 dB(A) überschritten und liegt somit weit unterhalb des o. g. Auslösewerts von 3 dB(A).

In Bereichen von Pegelwerten über der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts liegen die Pegelerhöhungen durch das Planvorhaben bei maximal 0,8 dB(A). Pegelerhöhungen unter 1 dB(A) sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar und daher noch abwägungsfähig (vgl. OVG Münster, 30.05.2017, 2 D 27/15.NE). In diesem Fall überwiegt daher das öffentliche Interesse an der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche sowie der Schaffung neuer, dringend benötigter Wohnbauflächen gegenüber der aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht wahrnehmbaren Überschreitung der Grenze zur Gesundheitsgefährdung.

Insgesamt sind durch das Planvorhaben keine maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld im Vergleich zum Bestandsfall zu erwarten. Darüber hinaus betreibt die Stadt Mönchengladbach ein freiwilliges Schallschutzfensterprogramm, in dessen Rahmen der Einbau von Schallschutzfenstern an Gebäuden mit Lärmpegeln ab 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) nachts (verursacht durch Straßenverkehrslärm) finanziell gefördert werden kann.

5.9.2 Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Für die städtebauliche Planung sind die Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm nach der DIN 18005 zu beurteilen. Grundsätzlich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 nach dem

Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 11.07.1988 aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es: *„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Es soll sichergestellt werden, dass durch die Einhaltung der Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können und sich keine nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen auf die Bürger ergeben.

Im Plangebiet sollen inkl. der Flächen für den Gemeinbedarf maßgeblich die Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) erfüllt werden. Lediglich an der Neusser Straße und der Lohstraße werden Flächen als urbane Gebiet (MU) ausgewiesen, die somit geringere Schutzansprüche aufweisen. Die Mischgebietskategorie der DIN 18005 wird hier bei der Beurteilung der urbanen Gebiete herangezogen, weil die DIN die neuere Gebietsfestsetzung urbanes Gebiet nicht kennt. Da sich dieses in der Nutzungsbreite jedoch an das Mischgebiet anlehnt, werden die Aussagen der DIN 18005 zu Mischgebieten hilfsweise zur Beurteilung des urbanen Gebiets verwendet. Als Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gelten für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für urbane Gebiete (analog zu Mischgebieten) 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Bei freier Schallausbreitung zeigen die Ergebnisse der Untersuchung, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen des Plangebiets überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen während der Tagzeit zwischen 52 dB(A) und 71 dB(A), nachts zwischen 45 dB(A) und 64 dB(A).

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zeigen die Ergebnisse, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil überschritten werden. An den Fassaden der Gebäude liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 45 dB(A) und 70 dB(A), nachts zwischen 39 dB(A) und 63 dB(A).

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind somit erforderlich (vgl. Kapitel 5.9.4). Die höchsten Überschreitungen ergeben sich entlang der Neusser Straße. Dort besteht in Teilen bereits eine Bebauung.

5.9.3 Gewerbelärm

Die Lärmsituation innerhalb des Plangebiets wurde ausgehend von den folgenden angrenzenden Gewerbebetrieben bzw. von den mithilfe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilten Nutzungen bestimmt:

- Firma Pollrich – Neusser Straße 172
- Sanitär, Heizung – Fleenerweg Nr. 9
- Künftige Parkplatznutzung innerhalb der ehemaligen Panzerhalle
- Parkplatznutzung eines künftigen Schulgebäudes und einer künftigen Kindertagesstätte zwischen Fleenerweg und Planstraße

Im Rahmen einer konservativen Betrachtung wurden für die freie Schallausbreitung die im Plangebiet aktuell noch bestehende Gewerbehalle an der Lohstraße 11 zunächst nicht berücksichtigt. Die Beurteilung der einwirkenden Geräusche erfolgt gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Einwirkzeiten, Ruhezeiten sowie der Zuschläge für Auffälligkeiten (Impulse, Töne).

Die Ergebnisse zeigen, dass innerhalb der urbanen Gebiete (MU) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm tagsüber wie auch nachts eingehalten werden.

Für den Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Flächen für den Gemeinbedarf (hier wird ebenfalls von den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets ausgegangen), wird nachts der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Tagsüber wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) fast im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich am östlichen Rand des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA1 wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm um bis zu 1 dB(A) überschritten. Innerhalb der Baufenster liegt die Überschreitung unterhalb von 1 dB(A).

Die Anforderungen der DIN 18005 für Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden somit bei freier Schallausbreitung nicht überall für eine mögliche Wohnbebauung erfüllt.

Zusätzlich zur Berechnung bei freier Schallausbreitung wurde die Situation unter Berücksichtigung des im urbanen Gebiet MU1 bestehenden Gebäudes an der Lohstraße 11 (Gewerbehalle) geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm dann vollständig eingehalten werden. Die bei freier Schallausbreitung festgestellte geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet WA1 liegt dann nicht mehr vor.

Ein Rückbau des Gebäudes, welches sich im Eigentum der Stadt Mönchengladbach befindet, ist zurzeit noch nicht geplant. Im entsprechenden Baufeld des MU1 wurden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, welche im Falle eines möglichen Neubaus die Errichtung eines gegenüber dem heutigen Baukörper größeren Gebäudes sicherstellen (insb. zwingend drei- bis viergeschossig, geschlossene Bauweise). Aufgrund der aktuell dringend benötigten Schaffung von Wohnbauflächen soll das geplante allgemeine Wohngebiet jedoch vor einem möglichen Neubau im Baufeld des MU1 umgesetzt werden. Dies ist hinsichtlich des Immissionsschutzes auch möglich, da – wie oben beschrieben – bei Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung des Bestandsgebäudes im MU1 keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte vorliegt.

Um den Immissionsschutz für das geplante allgemeine Wohngebiet auch bei einem möglichen Abriss des Bestandsgebäudes im MU1 zu gewährleisten wurde mit der für die Vermarktung des Gebäudes zuständigen Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG) ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Hierin verpflichten sich die Vertragsparteien,

1. das Bestandsgebäude erst nach erteilter Baugenehmigung für das Neubauvorhaben zurückzubauen,
2. innerhalb von 12 Monaten nach Rückbau des Bestandsgebäudes mindestens den Rohbau gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW herzustellen sowie
3. innerhalb von 36 Monaten nach Rückbau des Bestandsgebäudes das Neubauvorhaben gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW abschließend fertigzustellen.

Das Neubauvorhaben ist mindestens in der gleichen Gebäudelänge und -höhe wie das Bestandsgebäude zu errichten. Diese Verpflichtungen werden ebenso im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Darüber hinaus verpflichten sich die Vertragsparteien bei einem Verkauf des Grundstücks, auch einen potenziellen Rechtsnachfolger durch eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag an diese Vorgehensweise zu binden. Somit wird sichergestellt, dass die bei Abriss des Bestandsgebäudes ausschließlich im Tagzeitraum auftretende, geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte des WA1 von bis zu 1 dB(A) bzw. von unter 1 dB(A) innerhalb der Baufelder nur während der Abrissphase des Altgebäudes und der Bauphase eines potenziellen Neubaus eintritt. Sie ist für diesen temporären Zeitraum hinnehmbar bzw. wird aufgrund der üblichen Baustellengeräusche nicht ins Gewicht fallen,

unter anderem auch da gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm erst bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 5 dB(A) Maßnahmen zur Minderung des Baulärms zu treffen sind. Gleichzeitig wird durch die o. g. vertraglichen Regelungen in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt, dass zeitnah nach einem möglichen Rückbau des Bestandsgebäudes im urbanen Gebiet MU1 ein im Vergleich zum Bestand höherer Schallschutz entlang der Lohstraße entsteht.

Weitere Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich. Eine Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe durch die geplanten Nutzungen ergibt sich umgekehrt nicht.

5.9.4 Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschen

Wie oben beschrieben sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen verschiedene Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die jeweiligen Festsetzungen aufgeführt.

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 viergeschossiges Gebäude in Gänze zu schützen, müsste eine Schallschutzwand mit einer vergleichbaren Höhe errichtet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage und deren nicht gewünschter Barrierewirkung an diesem Standort städtebaulich 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.

Anforderungen an den passiven Lärmschutz

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 zum 02.01.2019 die DIN 4109 in NRW als Technische Baubestimmung 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. 792/O sind in einer entsprechenden Beikarte die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird gemäß DIN 4109-2 [11] aus den um + 3dB(A) erhöhten Beurteilungspegeln 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 einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 bis 60 dB(A) (auch eingeschränkt für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A)) werden bei sachgerechter Bauausführung in der Regel bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt.

Innerhalb der Baufenster im Plangebiet ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 77 dB(A). Hieraus ergeben sich Anforderungen für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß für eine Wohnnutzung von 30 bis 47 dB. 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.

Wohngrundrissgestaltung

Für Gebäude mit Fassaden mit Beurteilungspegeln oberhalb von 65 dB(A) sind grundsätzlich Grundrissoptimierungen vorzunehmen, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Wohnungen mit Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, in den Fassadenbereichen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5 je mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zu einer Seite außerhalb der oben genannten Fassadenbereiche aufweisen müssen. Somit wird verhindert, dass Aufenthaltsräume nur zu lärmbelasteten Fassadenbereichen ausgerichtet werden.

Um eine gesunde Schlafnutzung sicherzustellen, sollen in Bereichen mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von 60 dB(A) und mehr Schlafräume nur zu der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig sein. Daher wird festgesetzt, dass Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, in Wohnungen mit Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, in den Fassadenbereichen 1.3, 1.4, 1.5, 2.2, 2.3 und 2.4 ausgeschlossen sind.

Außenwohnbereiche

Gemäß aktueller Rechtsprechung können unzulässige Kommunikationsstörungen in Bereichen auftreten, in denen Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) zu erwarten sind. Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Gärten und Terrassen sind daher in den straßenabgewandten Bereichen vorzusehen. Für die betroffenen Fassadenbereiche sollen Außenwohnbereiche daher ausgeschlossen werden.

Daher wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche im Bereich von Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, in den Fassadenbereichen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6 ausgeschlossen sind. Dabei können bspw. verglaste Balkone oder durch vergleichbare Maßnahmen geschützte Außenwohnbereiche auch in den straßenzugewandten Bereichen umgesetzt werden.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen 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. In diesen Bereichen sollen Schlafräume daher mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.

Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, mit Fenstern, die ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen oder

durch gleichwertige Maßnahmen auszustatten sind, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Dies betrifft nahezu das gesamte Plangebiet.

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.

5.10 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des Plangebiets werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen.

Die Verbindung zwischen dem Quartiersplatz des REME-Geländes und dem Zentrum von Lürrip soll durch eine klar herausgearbeitete Grünachse gebildet werden. Für eine entsprechend hochwertige Gestaltung der neu geplanten Straßenräume wird festgesetzt, dass sowohl innerhalb des geplanten Platzes gegenüber der Panzerhalle als auch auf der städtebaulich wichtigen Verbindungsachse zwischen diesem Platz und dem Compesmühlenweg insgesamt 23 Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden müssen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf dem an diese Achse angrenzenden Grünanger weitere neun Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden müssen.

Zur Sicherung der bestehenden und zum Teil stadtbildprägenden Gehölze u. a. auch im Bereich der o. g. Verbindungsachse bis zur Neusser Straße werden konkrete Erhaltungsgebote je Einzelbaum sowie in Teilen flächenbezogene Erhaltungsgebote festgesetzt.

Der gestalterischen Einbindung baulicher Anlagen und der positiven Beeinflussung der klein-klimatischen und lufthygienischen Situation sollen sowohl die Festsetzung zur mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern als auch die Festsetzung zur intensiven Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dienen.

Zur gestalterischen Abgrenzung der auch gewerblich nutzbaren Freiflächen im rückwertigen Bereich des urbanen Gebiets MU1 soll an deren hinterer Grundstücksgrenze ein bis zu 6 m breiter Pflanzstreifen mit vorwiegend Hecken und Sträuchern sowie ergänzend kleinkronigen Bäumen angelegt, dauerhaft gepflegt und erhalten werden.

Zur Sicherstellung eines durchgrüntes Wohngebiets sowie zum Schutz des Bodens und der Natur wird festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen (z. B. erforderliche Zuwegungen und Zufahrten) entgegenstehen. Kies- und Steinschüttungen (sog. "Schottergärten") werden insbesondere aufgrund ihrer ökologischen und klimatischen Nachteile ausgeschlossen. Sie stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können bei Schotterflächen und Abdichtungen durch Vliese kaum bis gar nicht wachsen. Eine Begrünung bzw. Bepflanzung unbebauter Grundstücksteile ist jedoch für die Pflanzen- und Tierwelt im Hinblick auf die sich verändernden klimatischen Bedingungen von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus soll die Festsetzung als Anpassungsmaßnahme gegen die Auswirkungen des Klimawandels dienen, um einer Aufheizung der städtischen Bereiche möglichst zu minimieren.

5.11 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die Baugrundstücke sind bzw. können über die neue Erschließungsstraße an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der angrenzenden Verkehrsfläche der Lohstraße, Neusser Straße, Compesmühlenweg und Fleenerweg angeschlossen werden.

Wasserver- und -entsorgung

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

Das betrachtete Gebiet ist im Generalentwässerungsplan Mönchengladbach-Uedding aus dem Jahre 2010 erfasst und entwässert im Trennsystem. Es befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone. Der Bereich zwischen Neusser Straße und Compesmühlenweg ist bereits durch die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle in den angrenzenden Straßen erschlossen.

Die vorhandene Bebauung zwischen Lohstraße, Fleenerweg und Compesmühlenweg entwässert über die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle und ein Teilbereich am Fleenerweg versickert das Niederschlagswasser (Fläche der ehem. Flüchtlingsunterkunft).

Um die geplante Bebauung Lohstraße und Fleenerweg entwässern zu können, ist das vorhandene Kanalnetz zu erweitern bzw. aus baulichen Gründen zu sanieren. Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept 2019 der Stadt Mönchengladbach ist diesbezügliche eine Kanalbaumaßnahme vorgesehen, welche nunmehr für das Jahr 2023 terminiert ist. Die innere Erschließung dieses Bereiches erfolgt über geplante Regen- und Schmutzwasserkanäle, welche an das vorhandene Kanalnetz im Compesmühlenweg angeschlossen werden.

Durch die Aufgabe des Altenheims im östlichen Teil ist die Arrondierung des Siedlungsbereichs durch zwei- bis dreigeschossigen Stadthäuser vorgesehen. Sofern in diesem Bereich (heutiges Flurstück 280) eine Grundstücksteilung vorgenommen werden soll, ist darauf zu achten, dass jedes zukünftige Grundstück einzeln durch eine öffentliche Straße zu erschließen ist, damit die zur abwassertechnischen Erschließung erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle verlegt werden können. Hierzu ist eine Straßenbreite von mindestens 4,50 m erforderlich. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach § 10 (1) soll jedes Grundstück unterirdisch und unmittelbar an die Abwasseranlagen angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich die Verpflichtung, Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für einen Großteil der Baugrundstücke im Plangebiet besteht diese Verpflichtung nicht, da diese bereits vor dem Stichtag erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind.

Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets wird über die bestehenden Regenwasserkanäle in den Gladbach eingeleitet (Einleitungsstelle Nr. 360.04). Das im betrachteten Gebiet anfallende Schmutzwasser wird dem vom Niersverband betriebene Klärwerk Neuwerk zugeleitet.

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 überbaubaren Flächen 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.

6 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW

als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen und den zukünftigen Bauwilligen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes zu geben. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Eigentümern der Bebauung ein möglichst großer Freiraum für die individuelle Gestaltung verbleibt.

Einfriedungen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzone sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig, um insgesamt eine offene und einsehbare Vorgartenzone zu erzielen. Somit wird weiterhin eine Sichtbeziehung zu den straßenseitigen Fassaden und zwischen den zukünftigen Bewohnern ermöglicht. Die Qualität des Straßenraums wird erweitert und eine weitere Kommunikationsebene für die zukünftigen Bewohner gesichert.

Außerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzone sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,0 m ausschließlich in Form von lebenden Hecken 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. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die privaten, rückwärtigen Gartenbereiche nicht einsehbar zu gestalten.

Fassadenmaterialien und -farben

Die Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sollen sicherstellen, dass bei der individuellen Gestaltung der Gebäude durch die Bauherren eine gewisse Einheitlichkeit im Rahmen eines Gestaltungskanons umgesetzt wird und unerwünschte Fremdmaterialien ausgeschlossen bleiben.

Das Plangebiet wird gestalterisch in zwei verschiedene Bereiche unterteilt. Der nordöstliche Bereich ist maßgeblich durch die Überplanung und Arrondierung des Bestands gekennzeichnet, sodass sich die gestalterischen Festsetzungen hier stark an den im Bestand vorhandenen Materialien und Farben orientieren sollen. Hierdurch wird gleichzeitig Rücksicht auf den denkmalgeschützten Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Mariä Empfängnis genommen, indem sich neue Gebäude in dessen Umfeld harmonisch in den Gestaltungskanon rund um die Kirche einfügen. Zulässig sind hier als Hauptfassadenmaterial ausschließlich Verblendmauerwerke mit roten, rotbraunen oder graubraunen Farbtönen. Um ein gewisses Maß an individueller Gestaltungsmöglichkeit zu erhalten, sind auf maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtfassade auch andere Materialien und Farben zulässig.

Der südwestliche Bereich des Plangebiets betrifft maßgeblich den Neubau von Wohn- und gemischt genutzten bzw. sozialen Zwecken dienenden Gebäuden. Städtebaulich steht insbesondere der Blockinnenbereich für sich selbst, sodass der Anlehnung an den Bestand eine geringere Bedeutung zukommt. Um dem Wohnanger (WA 1) hinsichtlich der Fassadengestaltung eine harmonische Zusammengehörigkeit zu verleihen sind als Hauptfassadenmaterial ausschließlich helle Farbtöne wie weiß oder hellgrau zulässig. Somit wird gleichzeitig die klimatische Situation verbessert, indem das Rückstrahlvermögen der Oberflächen erhöht wird und sich der Stadtraum weniger stark aufheizen kann. Zur Wahrung individueller Gestaltungsmöglichkeiten können auch hier wiederum auf maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtfassade andere Farben genutzt werden.

Dachform und -aufbauten, Dachmaterialien und -farben

Für ein insgesamt stimmiges und ruhiges Erscheinungsbild werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen getroffen. Dabei werden für die neu geplanten Wohnbaugebiete WA1, WA2 und WA3 als Dachform für die Hauptbaukörper entsprechend der näheren Umgebung ausschließlich Satteldächer festgesetzt. In den übrigen Baugebieten sowie in den Flächen für

den Gemeinbedarf wird aufgrund der spezifischeren Gebäudetypologien keine Dachform festgesetzt, da hier verschiedene Dachformen grundsätzlich vorstellbar sind und daher eine gewisse Flexibilität erhalten werden soll.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und -einschnitten gewährleisten das Entstehen einheitlich gestalteter Dächer ohne übermäßige Versprünge. Zusammen mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachmaterialien und -farben entsprechend der näheren Umgebung wird die Fortführung einer ruhigen Dachlandschaft gewährleistet.

Für ein harmonisches Erscheinungsbild des geplanten Grünangers im westlichen Bereich des Plangebiets soll im allgemeinen Wohngebiet WA1 die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt werden. Somit wird eine gleichmäßige bauliche Entwicklung mit ausschließlich traufständigen Gebäuden gewährleistet, welche den Grünanger baulich einrahmen.

Bauliche Einheit von Doppelhäusern

Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild von Doppelhäusern wird festgesetzt, dass diese mit einheitlicher Sockel- und Traufhöhe sowie einer einheitlichen Dachneigung zu errichten sind.

Klima- und Lüftungstechnische Anlagen

Klima- und Lüftungstechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen oder Klimaanlage), die von dem an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Anforderungen zu verkleiden oder einzugrünen.

7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Humose Böden

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird aufgrund des humosen Bodenmaterials das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997 – 1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Bau-Grund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasser

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird aufgrund des nahe der Geländeoberfläche anstehenden Grundwasserspiegels das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und ggf. der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband geben.

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 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“).

Baudenkmalschutz

Die Kirche St. Mariä Empfängnis ist einschließlich ihres unmittelbaren Umfeldes (Flurstücke 22 teilweise, 24 teilweise, 273 teilweise, 274 teilweise) als Baudenkmal unter Listenteil A, Denkmal-Nr. N 011 seit dem 19.03.2019 in die Denkmalliste eingetragen. Die Eintragung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Daraus ergeben sich der aus § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) abgeleitete Erlaubnisvorbehalt für Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Denkmals (allgemeines Wohngebiet WA5, urbane Gebiete MU1 und MU2, Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen“).

8 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.

9 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,29 ha mit folgender Unterteilung:

Baugebiete, davon:	ca. 1,86 ha	ca. 43,4 %
allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,19 ha	ca. 27,7 %
urbane Gebiete (MU)	ca. 0,67 ha	ca. 15,6 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,46 ha	ca. 34,0 %
Grünflächen, davon:	ca. 0,35 ha	ca. 8,2 %
private Grünflächen	ca. 0,24 ha	ca. 5,6 %
öffentliche Grünflächen	ca. 0,11 ha	ca. 2,6 %
Verkehrerschließung, davon:	ca. 0,61 ha	ca. 14,2 %
Verkehrsflächen	ca. 0,24 ha	ca. 5,6 %
Verkehrsflächen „Verkehrsberuhigte Bereiche“	ca. 0,22 ha	ca. 5,1 %
Verkehrsflächen „Fuß- und Radweg“	ca. 0,15 ha	ca. 3,5 %
Insgesamt	ca. 4,29 ha	100 %

10 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind im westlichen Teil des Plangebiets keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Mönchengladbach befinden. Die Flächen im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich in Besitz von Privateigentümern und der Stadt bzw. städtischer Unternehmen. Bodenordnerische Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

11 Finanzwirksamkeit

Mit dem Bebauungsplan Nr. 792/O „REME Los 1“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und mischgenutzten Gebäuden, von sozialen Einrichtungen wie einer Kindertagesstätte und einer Grundschule sowie der Erhalt der bestehenden kirchlichen und sozialen Einrichtungen rund um die Kirche geschaffen werden.

Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der urbanen Gebiete (MU) werden der Stadt Mönchengladbach keine Kosten entstehen, da diese nicht von ihr ausgeführt werden. Kostenregelungen zur Errichtung der geplanten sozialen Einrichtungen, insbesondere der Kindertageseinrichtung und der Grundschule, werden im Rahmen der konkreten Umsetzung des Vorhabens getroffen und nicht unmittelbar durch den Bebauungsplan ausgelöst.

Die neuen Verkehrsflächen zwischen Lohstraße/Fleenerweg und dem Compesmühlenweg sollen durch den Erschließungsträger (EWMG) hergestellt und nach Fertigstellung der Stadt übertragen werden. Die in diesem Bereich neu anzulegende öffentliche Grünfläche sowie die neuen Bäume inkl. Pflanzstreifen in den Straßenräumen sollen ebenfalls durch den Erschließungsträger erstmalig angelegt bzw. gepflanzt werden.

Einmalige Herstellungskosten für Verkehrsflächen in Höhe von rd. 87.300 €, zzgl. Planungskosten in Höhe von rd. 8.700 € sind bereits durch Festsetzungen des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans beschlossen, wurden bisher jedoch nicht umgesetzt. Die Kosten sind somit nicht unmittelbar dem Bebauungsplan Nr. 792/O zuzuschreiben.

Weiter fallen für die Stadt anteilige Kosten für Spielplatz-Ablösezahlungen an, die sich zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht beziffern lassen.

Darüber hinaus ist noch mit einmaligen Kosten im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Stadt zu rechnen. Die Kosten der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriff findet fast ausschließlich westlich des Compesmühlenwegs statt) belaufen sich auf rd. 74.500 €. Diese Kosten werden für die Grundstücke, welche sich im Eigentum der EWMG befinden (WA1, WA2, WA3, ggf. Kitagrundstück), unmittelbar durch die EWMG getragen und für Grundstücke, welche sich im Eigentum der Stadt befinden und geschäftsbesorgend durch die EWMG vermarktet werden (MU1, ggf. Kitagrundstück), durch die zukünftigen Eigentümer. Für die Stadt Mönchengladbach verbleiben die anteiligen Kosten der Fläche für die geplante Grundschule. Der Anteil dieser Fläche beträgt rd. 17,4 % der gesamten Eingriffsfläche. Dies entspricht anteiligen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen von rd. 13.000 €, welche bei der Stadt Mönchengladbach verbleiben.

Für die Stadt fallen durch die Aufstellung des Bebauungsplans künftig Folgekosten an. Dies sind zum einen die jährlichen Unterhaltungskosten der Verkehrsflächen durch die mags AöR (Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetriebe AöR) mit rd. 9.500 € und zum anderen die jährlichen Grünpflegekosten, ebenfalls durch die mags AöR, in Höhe von rd. 2.700 € pro Jahr.

Darüber hinaus stehen Einsparungen diesen zusätzlichen Aufwendungen gegenüber. Durch den Rückbau eines Spielplatzes können wiederum rd. 3.300 € jährlich eingespart werden.

Unterhaltungskosten	Betrag
Verkehrsflächen	9.500 €
Grünpflege	2.700 €
Einsparung Spielplatz	-3.300 €
Gesamtkosten	8.900 €

Tabelle Berechnung der Folgekosten

Im Saldo sind der mags AöR somit rd. 8.900 € zusätzlich pro Jahr zur Verfügung zu stellen, welche den städtischen Ergebnishaushalt jährlich belasten.

Daneben fallen nach Fertigstellung des neuen zentralen Spielplatzes weitere jährliche Unterhaltungskosten an, die sich zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht beziffern lassen.

Den vorgenannten Kosten stehen grundsätzlich Mehrerträge in Form von Grund- und Gewerbesteuern gegenüber, die sich aus dem Neubau von ca. 11 Doppel- bzw. Einfamilienhäusern und mehreren Mehrfamilienhäusern sowie der Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ergeben. Diese Erträge lassen sich vorab nicht einschätzen.

12 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erstellt:

- Abschätzung der Geruchsmissionen durch den Betrieb einer Lackiererei auf das Bebauungsplangebiet Nr. 792/O „REME Los 1“ in Mönchengladbach-Lürrip, Peutz Consult GmbH, 09. März 2022
- Artenschutzprüfung (Stufe I) – Bebauungsplan 792/O REME I in Mönchengladbach-Lürrip, Michael Straube, Wegberg, Januar 2019
- Artenschutzprüfung (Stufe II) – Bebauungsplan 792/O REME I in Mönchengladbach-Lürrip, Michael Straube, Wegberg, Dezember 2019
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung – Bebauungsplan Nr. 792/O in Mönchengladbach, Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller Landschaftsarchitekten BDLA, Willich, 1. Oktober 2020
- Rahmenplanung REME-Gelände – Verkehrsuntersuchung, Lindschulte, Düsseldorf, 08. Juni 2022
- Revitalisierung des ehem. REME-Geländes sowie angrenzender Industrie- und Gewerbebrachen in Mönchengladbach-Lürrip, Dokumentation der Bodensanierung, HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, 30. Dezember 2020
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 792/O in Mönchengladbach, TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, 05. Juli 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 792/O in Mönchengladbach, planbedingte Zusatzverkehre, TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, 05. Juli 2022

13 Städtebaulicher Vertrag

In den vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit dem Erschließungsträger geschlossenen städtebaulichen Vertrag wurden bzw. in den noch zu schließenden Erschließungsvertrag werden u. a. Regelungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen und privaten Grünflächen, zur erstmaligen Anlage des festgesetzten Gehölzstreifens auf den privaten Baugrundstücken, zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zur Zahlung des Ausgleichsbetrages für die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen, zur Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau sowie zum Umgang mit dem Gebäude Lohstraße 11 aufgrund des Immissionsschutzes aufgenommen.

14 Planverfahren

14.1 Vorstellung Bebauungsplan - Vorentwurf

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 792/O „REME Los 1“ wurde der Bezirksvertretung Ost am 07.06.2018 und anschließend dem Planungs- und Bauausschuss am 19.06.2018 vorgestellt.

14.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Am 10.07.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt. Des Weiteren bestand in der Zeit vom 10.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Pläne sowie zur Äußerung und Erörterung der Anliegen bei der Verwaltung. In dieser Zeit wurden insgesamt zwei Stellungnahmen abgegeben.

Die erste Stellungnahme bezieht sich maßgeblich auf den nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Es wird angeregt eine Verkehrsberuhigung der Neusser Straße im Bereich des Kirchvorplatzes sowie ggf. in diesem Zusammenhang eine Ausweitung des Platzes (Platzwand soll die Bebauung nördlich der Neusser Straße sein) umzusetzen. Östlich des Kirchplatzes wird eine Neubebauung angeregt, um den Platz baulich zu fassen. Darüber hinaus wird auf die erforderliche Zufahrt zu den bestehenden Stellplätzen südlich der Kirche hingewiesen.

Die Neusser Straße ist im Vorrangstraßennetz der Stadt Mönchengladbach als Sammelstraße zur Anbindung der umgebenden Stadtteile an übergeordnete (Haupt-)Verkehrsstraßen wie die Krefelder Straße, den Nordring oder den Willicher Damm vorgesehen. Entsprechend dieser Funktion weist die Neusser Straße einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr auf, sodass die Ausweisung einer Tempo 30 Zone hier nicht umsetzbar ist. Dementsprechend ist auch eine gestalterische Umgestaltung der Verkehrsflächen nördlich des Kirchplatzes hin zu einer platzartigen Situation nicht möglich. Entlang des Kirchplatzes ist perspektivisch lediglich eine Erweiterung des vorhandenen Gehwegs vorgesehen. An der geplanten Bebauung östlich des Kirchplatzes soll weiterhin festgehalten werden, um den Platz baulich zu fassen. Die Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Kita) befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Mönchengladbach, sodass der Plangeber keinen Einfluss auf die Bereitstellung von Parkraum hat. Die im Vorentwurf noch als Fuß- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche zwischen Compesmühlenweg und Neusser Straße wurde ausgehend vom Compesmühlenweg bis zu den Stellplätzen südlich der Kirche mit entsprechenden Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegt, sodass die Zufahrt zu den Stellplätzen weiterhin für die Allgemeinheit möglich ist. Die Bereiche nördlich des Compesmühlenwegs werden in den Teilen, die einer städtebaulichen Steuerung bedürfen, wie die Flächen um die katholische Pfarrkirche St. Mariä Empfängnis, in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Die übrigen Bereiche entlang der Volksbadstraße sind bereits vollständig bebaut und bedürfen keiner städtebaulichen Steuerung. Eine Ausnahme bildet lediglich der südöstliche Bereich des REME-Geländes, für welchen zukünftig ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden soll (REME Los 3).

Die zweite Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf die erforderliche Bestandssicherung des westlich der Lohstraße ansässigen Gewerbebetriebs (Pollrich). Es wird begrüßt, dass für den Standort die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im parallelen FNP-Änderungsverfahren vorgesehen ist. Die gewerbliche Nutzung solle auch in Form eines im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiets auf die unmittelbar östlich angrenzende Fläche, auf der derzeit eine im städtischen Eigentum befindliche Lagerhalle von dem Gewerbebetrieb zwischengenutzt wird, erweitert werden. Es wird darüber hinaus befürchtet, dass durch die heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen der Betrieb eingeschränkt werden könnte (durch Einschränkungen der Zu- und Abfahrt, des Umfangs der Produktion und der Betriebszeiten sowie durch ggf. erforderliche erhöhte Investitionen zum Immissionsschutz). Dabei wird auf den einzuhaltenden Trennungsgrundsatz hingewiesen, wonach Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich zu trennen sind, um schädliche Einwirkungen so weit möglich zu vermeiden. Ergänzend wird angeregt, in die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans die Aussage aufzunehmen, dass betriebliche Einschränkungen und Nachteile durch die Planung vermieden werden sollen. Darüber hinaus wird angeregt, neben den Lärmimmissionen auch die Geruchsmissionen gutachterlich untersuchen zu lassen.

Städtebauliche Zielsetzung ist u. a. auch die Bestandssicherung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebs (Pollrich). In diesem Zusammenhang sollen Einschränkungen und Nachteile im Betriebsablauf durch die heranrückende Wohnbebauung vermieden werden. Hierauf wird ausdrücklich im Kapitel 4 hingewiesen. Nachteilige Auswirkungen auf den Betriebsablauf sind auch nicht zu erwarten, da schutzwürdige Nutzungen nicht näher als die im Bestand bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen an den Gewerbebetrieb heranrücken. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets entlang der Lohstraße wird zudem festgelegt, dass die hier gewünschten gemischten Nutzungen keine Schutzansprüche über die im Bestand bereits vorhandenen Ansprüche hinaus geltend machen können, da die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete tagsüber um 3 dB(A) höher sind als für die nördlich angrenzenden Bereiche eines hier anzunehmenden Misch- oder Kerngebiets. Dass durch die östlich an das urbane Gebiet angrenzenden allgemeinen Wohngebiete keine zusätzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt werden, konnte durch gutachterliche Untersuchungen nachgewiesen werden.

Dem Vorschlag, für den Bereich der zwischengenutzten Lagerhalle ein Gewerbegebiet festzusetzen, wird nicht gefolgt, da gerade durch diese Gliederung der Baugebiete dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen werden soll. Die Festsetzung als Gewerbegebiet würde zu einer städtebaulich nicht gewollten Ausweitung des Betriebsstandortes in eine bereits bestehende Gemengelage hinein und somit zu weiteren Immissionskonflikten insbesondere im Bereich der nördlich angrenzenden und ebenfalls schützenswerten (Wohn-)Bebauung entlang der Lohstraße führen. Der in der Anregung zitierte Trennungsgrundsatz wird durch den Abstandserlass aus dem Jahr 2007 („Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Vorhaben“, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) konkretisiert. Die Abstandslisten des Abstandserlasses sind bei der Planung im Bereich von Gemengelagen jedoch nur bedingt anwendbar. Sollten die vorgegebenen Abstände unterschritten werden, ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, dass keine unverträglichen wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Beeinträchtigungen sind im vorliegenden Fall, insbesondere wegen der bereits bestehenden Restriktionen, die der Gewerbebetrieb aufgrund der einzuhaltenden einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte an den unmittelbar dem Betrieb gegenüberliegenden Immissionsorten der Bestandsbebauung einzuhalten hat, nicht zu erwarten.

Zur Abschätzung der Geruchsmissionen auf das Plangebiet wurde ein entsprechendes Gutachten (Peutz Consult GmbH, 09. März 2022) erstellt. Im Ergebnis sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Gesamtbelastung mit Geruch liegt unterhalb der Immissionswerte gemäß der TA Luft.

Im Übrigen wird auf den detaillierten Abwägungsvorschlag, welcher der Beratungsvorlage als Anlage 1 beigefügt ist, verwiesen.

14.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 02.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 10.08.2018 gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit den folgenden Inhalten befassten:

- Hinweise und Anregungen zur Entwässerung und geologischen/hydrologischen Situation,
- Hinweis auf eine erforderliche Ortsnetzstation,
- Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen (Größe von Baumscheiben, Eignung von Bäumen, Pflanzliste, Höhe von Erdüberdeckung bei Tiefgaragen),

- Hinweis auf mögliche Einschränkungen der Geothermie,
- Hinweis auf die Auswirkungen der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus,
- Hinweis auf das Vorhandensein von humosen Böden,
- Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von verunreinigten Böden,
- Hinweise zu den erforderlichen Schallschutzgutachten (Verkehr und Gewerbe),
- Hinweis auf eine ggf. erforderliche Untersuchung der Luftqualität,
- Hinweise und Anregungen zum allgemeinen Bodenschutz und zur erforderlichen Untersuchung und Kennzeichnung von Altlastenstandorten,
- Hinweise zu der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange,
- Hinweise zu der erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Hinweis auf ein Baudenkmal (Kirche St. Mariä Empfängnis) und dem Erlaubnisvorbehalt für Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld,
- Hinweis auf die Erdbebengefährdung sowie die zu berücksichtigen technischen Baubestimmungen,
- Hinweis auf die erforderliche Zufahrt zu den bestehenden Stellplätzen südlich der Kirche,
- Hinweise zur Berücksichtigung des Bedarfs an Kindertagesstätten und Kinderspielplätzen und
- Hinweise zur altengerechten Gestaltung des öffentlichen Raums sowie zum Bedarf an Altenheimplätzen,

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

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) macht Bedenken geltend, dass der Trennungsgrundsatz nicht eingehalten wird. In diesem Zusammenhang verweist die IHK auf die entsprechenden Ausführungen zum Trennungsgrundsatz in der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen o. g. zweiten Stellungnahme.

Städtebauliche Zielsetzung ist u. a. auch die Bestandssicherung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebs (Pollrich). In diesem Zusammenhang sollen Einschränkungen und Nachteile im Betriebsablauf durch die Planung – für etwaige betriebliche Veränderungen soweit es der Standort in einer bestehenden Gemengelage zulässt – vermieden werden. Darüber hinaus wurde den Befürchtungen insoweit Rechnung getragen, dass die im Vorentwurf der 231. Änderung des Flächennutzungsplans südlich des Gewerbebetriebs dargestellten urbanen Gebiete in nicht schutzwürdige sonstige Sondergebiete „Lebensmittelmarkt“ und „Parken“ geändert wurden. Nachteilige Auswirkungen auf den Betriebsablauf sind somit nicht zu erwarten, da schutzwürdige Nutzungen nun nicht näher als die bereits im Bestand vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung Lohstraße 9, Lürriper Straße 403 und Neusser Straße 189) an den Gewerbebetrieb heranrücken. Mit der Darstellung bzw. Festsetzung eines urbanen Gebiets entlang der Lohstraße wird zudem festgelegt, dass die hier gewünschten gemischten Nutzungen keine Schutzansprüche über die im Bestand bereits vorhandenen Ansprüche hinaus geltend machen können. Dies ergibt sich aus den Immissionsrichtwerten für urbane Gebiete. Diese sind nachts identisch bzw. tagsüber um 3 dB(A) höher als die für die nördlich angrenzenden Bereiche heranzuziehenden Immissionsrichtwerte (Misch- oder Kerngebiete). Dass durch die südlich der sonstigen Sondergebiete sowie die östlich der Lohstraße geplanten allgemeinen Wohngebiete keine zusätzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt werden, wurde durch gutachterliche Untersuchungen zu den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 792/O und Nr. 800/O nachgewiesen (TAC

5382-22, TAC 5382-22-1 und Peutz VL 8181-4.1). Für den Gewerbebetrieb Pollrich wurde eine Betriebserlaubnis ausschließlich für den Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr erteilt. Eine Ausweitung der Betriebszeiten auf den Nachtzeitraum ist schon jetzt unter Berücksichtigung der vorhandenen schutzwürdigen Wohnbebauung an der Lohstraße und der damit erforderlichen Einhaltung von Immissionsgrenzwerten voraussichtlich nicht umsetzbar. Dies wurde bei den planerischen Überlegungen zur Entwicklung des gesamten REME-Geländes sowohl im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans als auch bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Eine substantielle Weiterentwicklung des Betriebes hinsichtlich innovativer und emissionsärmeren Produktionsformen und Neubauten auf dem betriebseigenen Flächen stehen dem nicht entgegen. Hinsichtlich der Anregung zum Trennungsgrundsatz wird auf die Ausführungen zu der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen o. g. zweiten Stellungnahme verwiesen.

Die Handwerkskammer empfiehlt, die festgesetzten urbanen Gebiete auch auf die im Vorentwurf festgesetzten allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet auszuweiten. Dies würde Nachbarschaftskonflikten vorbeugen und ein „Umkippen“ einzelner urbaner Gebiete sei unwahrscheinlicher. Anderenfalls seien die Belange der ansässigen Handwerksbetriebe zu berücksichtigen. Ebenso seien dann die durch Kirche und Kindergarten verursachten Lärmemissionen zu berücksichtigen.

Eine ausschließliche Festsetzung von urbanen Gebieten soll nicht erfolgen, da dies der städtebaulichen Zielsetzung widerspricht. Ziel des Bebauungsplans ist für den westlichen Teil des Plangebiets die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und mischgenutzten Gebäuden sowie sozialen Einrichtungen (Grundschule und Kindertageseinrichtung). Dabei soll es aufgrund der bestehenden Gemengelage sowie der angrenzenden, lärmtechnisch nicht unerheblichen Lürriper Straße eine gezielte Gliederung dieser Nutzungen geben. Entlang der lärmtechnisch belasteten Strukturen (Gewerbebetrieb Pollrich und Neusser Straße) sollen vorwiegend gemischt genutzte Gebäude entstehen. In den rückwärtigen, ruhigeren Bereichen sollen ausschließlich Wohngebäude bzw. die o. g. sozialen Einrichtungen errichtet werden. Insofern ist eine entsprechende Gliederung und Zuordnung der Baugebiete zueinander sinnvoll. Dies ergibt sich im Übrigen auch durch die gewählte Erschließungsform, die für die ruhigeren Gebiete eine eigene Schleifenerschließung vorsieht, um die Verkehre der umgebenden urbanen Gebiete aus diesen Bereichen fernzuhalten. Hingegen könnte die Ausweisung von großformatigeren urbanen Gebieten als unzulässiger „Etikettenschwindel“ angesehen werden, da die in dieser Gebietskategorie gewünschte Nutzungsmischung in Teilbereichen des Plangebiets gerade nicht das Ziel der Planung ist. Eine Gliederung der Baugebiete zueinander ist somit erforderlich. Damit die in den festgesetzten urbanen Gebieten nicht ausschließlich Wohnungen errichtet werden, sondern die gewünschte Nutzungsmischung entsteht, werden in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen explizit ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen bei entsprechenden Ansiedlungswünschen auf die in diesem Bebauungsplan festgesetzten urbanen Gebiete konzentriert werden. Die Belange der bestehenden Handwerksbetriebe und auch der sonstigen Gewerbebetriebe wurden bei der Planung berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung (TAC, 05.07.2022) wurden als relevante Nutzungen die Firma Pollrich (Neusser Straße 172), die Firma Helmut Girthen (Fleenerweg 9), die geplante Parkplatznutzung innerhalb der ehemaligen Panzerhalle sowie die geplante Parkplatznutzung des im Plangebiet vorgesehenen Schulgebäudes und der Kindertagesstätte. Zu berücksichtigende Lärmemissionen der Kirche sind hingegen nicht ersichtlich. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nachts flächendeckend eingehalten. Tags werden die Richtwerte bei Berechnung mit freier Schallausbreitung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet in geringfügigen Teilbereichen mit weniger als 1 dB(A) überschritten. Durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen (insb. Erhalt des Bestandsgebäudes Lohstraße 11) werden die Immissionsrichtwerte an allen Gebäuden im Plangebiet eingehalten. Nutzungskonflikte ergeben sich somit nicht. Einschränkungen der bestehenden Betriebe hinsichtlich der möglichen Nutzungen ergeben sich ebenso nicht. Etwaige

betriebliche Veränderungen sind soweit möglich, wie es der Standort in einer bestehenden Gemengelage zulässt. Wenn etwaige betriebliche Veränderungen mehr Immissionen hervorrufen, wird dies in erster Linie durch das Schutzniveau der bestehenden Wohnnutzungen limitiert, nicht jedoch durch die Nutzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

14.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß. § 3 (2) BauGB

In der Zeit vom 27.09.2022 bis einschließlich zum 11.11.2022 bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Pläne sowie zur Äußerung und Erörterung der Anliegen bei der Verwaltung. Die vorgesehene Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde dabei angesichts der aufgrund der COVID-19-Pandemie geltenden Abstands- und Hygieneregulungen um zwei Wochen angemessen verlängert. Insgesamt wurde eine Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 792/O eingereicht.

Die Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf die erforderliche Bestandssicherung des westlich der Lohstraße ansässigen Gewerbebetriebs (Pollrich). Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen und Folgen des Bebauungsplans Nr. 792/O nicht isoliert betrachtet werden können, sondern in Zusammenhang mit den Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 800/O und der 231. Änderung des Flächennutzungsplans zu bewerten sind. Weiter wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan Nr. 792/O einen Verstoß gegen den planerischen Trennungsgrundsatz und die Vorgaben des Abstandserlasses darstellt. Insgesamt fehle ein gutachterlicher Nachweis, dass keine unverträglichen wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Interessen des Gewerbebetriebs sind nachrangig zu dem verfolgten Ziel, der Schaffung von Wohnbauflächen, eingestuft worden bzw. wurden nicht in der Abwägung berücksichtigt. Durch die beabsichtigte Planung werden ganz bewusst städtebauliche Konflikte in Kauf genommen bzw. geschaffen. Durch die Ausweitung von Wohnbauflächen und urbanen Gebieten werde dem Betrieb die „Luft genommen“ und es würden etwaige Erweiterungsmöglichkeiten erschwert bzw. dauerhaft ausgeschlossen. Es dürfe weder zu Einschränkungen der Produktion, der Anlieferung und/oder der Betriebszeiten des Betriebs noch etwaiger Erweiterungsmöglichkeiten kommen. Dem Betrieb würde die Möglichkeit genommen, etwaige bauliche oder maschinelle Erweiterungen und Neuerungen im Rahmen von betrieblichen Weiterentwicklungen/Innovationen umzusetzen. Es sei davon auszugehen, dass durch den Gewerbebetrieb auch die für die Nachtzeit maßgeblichen Immissionsrichtwerte überschritten würden. Ein etwaiger Nachtbetrieb sei somit voraussichtlich dauerhaft ausgeschlossen.

Für Auswirkungen, bei denen die Entwicklung des gesamten REME-Geländes (Lose 1, 2 und 3) in einer Gesamtbetrachtung in den Blick genommen werden sollte, ist eine solche Betrachtung erfolgt. Dies betrifft insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen durch die planbedingten Zusatzverkehre, die sich sowohl auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes als auch auf die Situation der Verkehrslärmbelastung in der näheren Umgebung auswirken. Sowohl die verkehrlichen Auswirkungen als auch die lärmtechnischen Auswirkungen der Entwicklung des gesamten REME-Geländes wurden in entsprechenden Gutachten im Rahmen einer Gesamtbetrachtung untersucht und bewertet.

Die sich danach aus dem Abwägungsgebot ableitenden planerischen Spielräume werden beachtet. So wird ein sich aus den Abständen ableitendes Konfliktpotenzial zutreffend erfasst und auf Grundlage eingeholter fachgutachterlicher Stellungnahmen, deren Plausibilität von der Unteren Immissionsschutzbehörde bestätigt wurde, vertretbar bewertet und gelöst. Insbesondere wird ausgehend von der Erkenntnis, dass die benachbarten gewerblichen Nutzungen geeignet sind, Lärmimmissionen für die im Plangebiet zukünftig zugelassene Wohnbebauung sowie sonstige Bebauung herbeizuführen, umfassend gutachterlich geprüft, ob die zu erwartenden Immissionen einerseits über das als verträglich anzusehende Maß hinausgehen und andererseits die vorhandene schutzbedürftige gewerbliche Nutzung sich zukünftig nicht mehr vertretbaren Restriktionen aufgrund der planerisch projektierten Nutzung ausgesetzt sieht. Entgegen der Auffassung des Eingebers liegen insoweit durchaus Gutachten zu den Bebau-

ungsplänen Nr. 792/O und Nr. 800/O vor. Es handelt sich hierbei insbesondere um Verkehrsuntersuchungen, schalltechnische Untersuchungen sowie Gutachten zu den Geruchsimmisionen.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen wird festgestellt, dass durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen, insbesondere wegen der bereits bestehenden Restriktionen, die die vorhandenen gewerblichen Nutzungen aufgrund der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte an der dem Betrieb gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Lohstraße einzuhalten hat, nicht zu erwarten sind. Durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte an allen Gebäuden im Plangebiet eingehalten. Damit wird dem im Rahmen sachgerechter Abwägung zu berücksichtigenden Trennungsgrundsatz ausreichend Rechnung getragen. Es ist mit Blick auf die vorhandenen Abstände eine bewältigungsbedürftige Konfliktsituation aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles nicht zu erwarten bzw. wurde adäquat gelöst. Unverträgliche wechselseitigen Beeinträchtigungen sind folglich nicht zu erwarten. Städtebauliche Zielsetzung ist u. a. auch die Bestandssicherung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebs (Pollrich). In diesem Zusammenhang sollen Einschränkungen und Nachteile im Betriebsablauf durch die Planung – für etwaige betriebliche Veränderungen soweit es der Standort in einer bestehenden Gemengelage zulässt – vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen auf den Betriebsablauf sind auch nicht zu erwarten, da schutzwürdige Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 792/O nicht näher als die im Bestand bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung Lohstraße 9, Lürriper Straße 403 und Neusser Straße 189) an den Gewerbebetrieb heranrücken. Mit der Darstellung bzw. Festsetzung eines urbanen Gebiets entlang der Lohstraße sowie der südlich des Gewerbebetriebs dargestellten bzw. festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Lebensmittelmarkt“ und „Parken“ wird zudem festgelegt, dass in den unmittelbar an den Gewerbebetrieb angrenzenden Bereichen keine Schutzansprüche über die im Bestand bereits vorhandenen Ansprüche hinaus geltend gemacht werden können. Dies ergibt sich für die sonstigen Sondergebiete aus den hier zulässigen, nicht schutzwürdigen Nutzungen sowie für das urbane Gebiet an der Lohstraße aus den hier geltenden Immissionsrichtwerten. Diese sind nachts identisch bzw. tagsüber um 3 dB(A) höher als die für die nördlich angrenzenden Bereiche heranzuziehenden Immissionsrichtwerte (Misch- oder Kerngebiete). Dass durch die südlich der sonstigen Sondergebiete sowie östlich der Lohstraße geplanten allgemeinen Wohngebiete keine zusätzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt werden, wurde durch gutachterliche Untersuchungen zu den Bebauungsplänen Nr. 792/O und Nr. 800/O nachgewiesen (TAC 5382-22, TAC 5382-22-1 und Peutz VL 8181-4.1).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden dabei die aufgrund der bestehenden Gemengelage maximal mögliche Nutzung bzw. die maximal möglichen Emissionen zugrunde gelegt. Unabhängig von der tatsächlichen Nutzung besteht die Verpflichtung an den nächstgelegenen Wohnbebauungen (Lohstraße 9, Lürriper Straße 403, Neusser Straße 189), die Anforderungen des Immissionsschutzes einzuhalten. In Anlehnung an das Verfahren der DIN 18005 wurde die Gewerbefläche mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln so belegt, dass in der unmittelbar bestehenden Nachbarschaft, die dort zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten bzw. gerade eingehalten werden. Die so ermittelten Geräuschimmisionen des Gewerbebetriebs können insofern als konservative Abschätzung angesehen werden, als dass die flächenbezogenen Schalleistungspegel der Gewerbeflächen so hoch wie möglich angesetzt werden, ohne Überschreitungen im Bestand zu verursachen. Eine Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe hinsichtlich der möglichen Nutzungen ergibt sich daher nicht. Etwaige betriebliche Veränderungen sind soweit möglich, wie es der Standort in einer bestehenden Gemengelage zulässt. Wenn etwaige betriebliche Veränderungen mehr Immissionen hervorrufen, wird dies in erster Linie durch das Schutzniveau der bestehenden Wohnnutzungen limitiert, nicht jedoch durch die Nutzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Nachteilige Auswirkungen auf die Erschließung des Gewerbebetriebs sind nicht zu erwarten, da die in den Bauleitplänen getroffenen Darstellungen bzw. Festsetzungen keine Veränderungen an der bestehenden technischen und verkehrlichen Erschließung bewirken.

Für den Gewerbebetrieb Pollrich wurde eine Betriebserlaubnis ausschließlich für den Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr erteilt. Eine Ausweitung der Betriebszeiten auf den Nachtzeitraum ist schon jetzt unter Berücksichtigung der vorhandenen schutzwürdigen Wohnbebauung an der Lohstraße und der damit erforderlichen Einhaltung von Immissionsgrenzwerten voraussichtlich nicht umsetzbar. Dies wurde bei den planerischen Überlegungen zur Entwicklung des gesamten REME-Geländes sowohl im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans als auch bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Eine substantielle Weiterentwicklung des Betriebes hinsichtlich innovativer und emissionsärmeren Produktionsformen und Neubauten auf dem betriebseigenen Flächen stehen dem nicht entgegen.

Im Übrigen wird auf den detaillierten Abwägungsvorschlag, welcher der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigefügt ist, verwiesen.

14.5 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 gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit den folgenden Inhalten befassen:

- Hinweise zur Entwässerung und geologischen/hydrologischen Situation,
- Hinweis auf eine Grundwassermessstelle im Plangebiet,
- Hinweise zum Hochwasserrisiko,
- Hinweise zur Lärmsituation und zum Schallschutz,
- Hinweise zu den zukünftig anfallenden Unterhaltungskosten, den Straßenbaudetails der Stadt Mönchengladbach, dem Grünhandbuch der mags sowie zur Abfallentsorgung,
- Hinweise zur Kriminalprävention und zum Opferschutz,
- Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen,
- Hinweis auf ein Baudenkmal (Kirche St. Mariä Empfängnis) und dem Erlaubnisvorbehalt für Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld,
- Hinweise zur Bodendenkmalpflege,
- Hinweis auf möglichen Fluglärm durch die Lage innerhalb festgelegter Verfahren für den Sichtflugbetrieb zum Verkehrslandeplatz Mönchengladbach,

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

Die Handwerkskammer bittet u. a. darum, die festgesetzten urbanen Gebiete auch auf die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete auszuweiten. Andernfalls seien die genehmigten gewerblichen Nutzungen inkl. eines gewissen Erweiterungsspielraums sowie die durch die Kirche und den Kindergarten verursachte Lärmemissionen zu berücksichtigen.

Eine ausschließliche Festsetzung von urbanen Gebieten soll nicht erfolgen, da dies der städtebaulichen Zielsetzung widerspricht. Ziel des Bebauungsplans ist für den westlichen Teil des Plangebiets die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und mischgenutzten Gebäuden sowie sozialen Einrichtungen (Grundschule und Kindertageseinrichtung). Dabei soll es aufgrund der bestehenden Gemengelage sowie der angrenzenden, lärmtechnisch nicht unerheblichen Lürriper Straße eine gezielte Gliederung dieser Nutzungen geben. Entlang der lärmtechnisch belasteten Strukturen (Gewerbebetrieb Pollrich und Neusser Straße) sollen vorwiegend gemischt genutzte Gebäude entstehen. In den rückwärtigen, ruhigeren Bereichen sollen ausschließlich Wohngebäude bzw. die o. g. sozialen Einrichtungen errichtet werden. Insofern ist eine entsprechende Gliederung und Zuordnung

der Baugebiete zueinander sinnvoll. Dies ergibt sich im Übrigen auch durch die gewählte Erschließungsform, die für die ruhigeren Gebiete eine eigene Schleifenerschließung vorsieht, um die Verkehre der umgebenden urbanen Gebiete aus diesen Bereichen fernzuhalten. Hingegen könnte die Ausweisung von großformatigeren urbanen Gebieten als unzulässiger „Etikettenschwindel“ angesehen werden, da die in dieser Gebietskategorie gewünschte Nutzungsmischung in Teilbereichen des Plangebiets gerade nicht das Ziel der Planung ist. Eine Gliederung der Baugebiete zueinander ist somit erforderlich. Damit die in den festgesetzten urbanen Gebieten nicht ausschließlich Wohnungen errichtet werden, sondern die gewünschte Nutzungsmischung entsteht, werden in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen explizit ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen bei entsprechenden Ansiedlungswünschen auf die in diesem Bebauungsplan festgesetzten urbanen Gebiete konzentriert werden. Die Belange der bestehenden Handwerksbetriebe und auch der sonstigen Gewerbebetriebe wurden bei der Planung berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung (TAC, 05.07.2022) wurden als relevante Nutzungen die Firma Pollrich (Neusser Straße 172), die Firma Helmut Girthen (Fleenerweg 9), die geplante Parkplatznutzung innerhalb der ehemaligen Panzerhalle sowie die geplante Parkplatznutzung des im Plangebiet vorgesehenen Schulgebäudes und der Kindertagesstätte. Zu berücksichtigende Lärmemissionen der Kirche sind hingegen nicht ersichtlich. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nachts flächendeckend eingehalten. Tags werden die Richtwerte bei Berechnung mit freier Schallausbreitung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet in geringfügigen Teilbereichen mit weniger als 1 dB(A) überschritten. Durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen (insb. Erhalt des Bestandsgebäudes Lohstraße 11) werden die Immissionsrichtwerte an allen Gebäuden im Plangebiet eingehalten. Nutzungskonflikte ergeben sich somit nicht. Einschränkungen der bestehenden Betriebe hinsichtlich der möglichen Nutzungen ergeben sich daher nicht. Etwaige betriebliche Veränderungen sind soweit möglich, wie es der Standort in einer bestehenden Gemengelage zulässt. Wenn etwaige betriebliche Veränderungen mehr Immissionen hervorrufen, wird dies in erster Linie durch das Schutzniveau der bestehenden Wohnnutzungen limitiert, nicht jedoch durch die Nutzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Industrie- und Handelskammer erhebt Bedenken gegen die vorgesehene Planung hinsichtlich des in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes verankerten Trennungsgrundsatzes. Die vorgesehene vertragliche Regelung, dass das Gebäude Lohstraße 11 nur abgerissen werden darf, wenn zeitnah ein Neubau von mindestens gleicher Länge erfolgt, sei nicht ausreichend, um die Konfliktsituation planungsrechtlich zu lösen. Es wird die Aufnahme einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB gefordert. Weiterhin wird angeregt, die bisher im Bebauungsplan ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zuzulassen, damit eine ungerechtfertigte Benachteiligung zu den allgemein zulässigen Nutzungen „Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ vermieden wird. Hiervon betroffen wären z. B. Versicherungs- und Immobilienmakler, Internetagenturen, die ihre Tätigkeit nebenberuflich ausführen.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 792/O und Nr. 800/O wurden entsprechende gutachterliche Untersuchungen erstellt, welche nachweisen, dass keine unverträglichen wechselseitigen Beeinträchtigungen zwischen schutzwürdigen und gewerblichen Nutzungen zu erwarten sind. Insbesondere sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da schutzwürdige Nutzungen nicht näher als die im Bestand bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung Lohstraße 9, Lürriper Straße 403 und Neusser Straße 189) an den bestehenden Gewerbebetrieb heranrücken.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die aufgrund der bestehenden Gemengelage maximal mögliche Nutzung bzw. die maximal möglichen Emissionen zugrunde gelegt. Unabhängig von der tatsächlichen Nutzung besteht die Verpflichtung an den nächstgelegenen Wohnbebauungen (Lohstraße 9, Lürriper Straße 403, Neusser Straße 189), die Anforderungen des Immissionsschutzes einzuhalten. In Anlehnung an das Verfahren der DIN 18005

wurde die Gewerbefläche mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln so belegt, dass in der unmittelbar bestehenden Nachbarschaft, die dort zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten bzw. gerade eingehalten werden. Die so ermittelten Geräuschimmissionen des Gewerbebetriebs können insofern als konservative Abschätzung angesehen werden, als dass die flächenbezogenen Schalleistungspegel der Gewerbeflächen so hoch wie möglich angesetzt werden, ohne Überschreitungen im Bestand zu verursachen. Eine Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe hinsichtlich der möglichen Nutzungen ergibt sich daher nicht. Etwaige betriebliche Veränderungen sind soweit möglich, wie es der Standort in einer bestehenden Gemengelage zulässt. Wenn etwaige betriebliche Veränderungen mehr Immissionen hervorrufen, wird dies in erster Linie durch das Schutzniveau der bestehenden Wohnnutzungen limitiert, nicht jedoch durch die Nutzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

Eine den Abriss betreffende Festsetzung im Bebauungsplan würde ins Leere gehen, da die Beseitigung einer baulichen Anlage nicht von dem Begriff des bodenrechtlichen Vorhabens i. S. d. § 29 Abs. 1 BauGB erfasst ist. Dementsprechend finden das Baugesetzbuch und somit auch Festsetzungen in Bebauungsplänen auf solche „Vorhaben“ keine Anwendung. Die getroffene vertragliche Verpflichtung ist daher zielführender und auch ausreichend, um das gewünschte Ziel, den Erhalt bzw. die Verbesserung der bestehenden (Schallschutz-)Bebauung an der Lohstraße, zu erreichen.

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 Grundnutzungen und den ergänzenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterschieden wird. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall auch dem vom Ordnungsgeber 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). Die vorgesehene Herstellung der Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche in Form einer Schleifenerschließung bzw. einer Sackgasse und den durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (Kita, Schule und öffentliche Grünfläche) zu erwartenden hohen Anteil an Fußverkehr, insbesondere durch Kinder, sind darüber hinaus wesentliche Gründe für den Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zur Vermeidung von zusätzlichem Verkehr.

Trotz des Ausschlusses von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ bieten sich durch die allgemeine Zulässigkeit von Räumen für die freien Berufe in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO noch ein breites Spektrum für die Ausübung nebenberuflicher Tätigkeiten.

Teil B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Das BauGB integriert die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. In dem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen 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 § 1 a BauGB zu ermittelnden Umweltbelange. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil (Teil B – Umweltbericht) der Begründung.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 792/O. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Wirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

1.2 Kurzdarstellung der Planung

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 792/O liegt im Stadtbezirk Ost, im Stadtteil Lürrip. Es wird im Norden von der Neusser Straße, im Westen von der Lohstraße, im Süden vom Fleenerweg und im Osten und Südosten vom Compesmühlenweg eingefasst. Es besitzt eine Größe von ca. 4,29 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplans

Ziel der Planung

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Mönchengladbach hat in seiner Sitzung am 25.02.2014 auf Empfehlung der Bezirksvertretung Ost vom 13.02.2014 beschlossen, die Verwaltung mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung für den Kernbereich des Stadtteils Lürrip unter Einbeziehung des REME-Geländes zu beauftragen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 792/O umfasst dabei einen Teilbereich des Rahmenplans. Gemäß dem Rahmenplan ist für die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Gebiet zwischen Neusser Straße, Compesmühlenweg, Fleenerweg und Lohstraße“ eine maßvolle bauliche Entwicklung vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und mischgenutzten Gebäuden sowie sozialen Einrichtungen wie einer Kindertagesstätte und einer Grundschule sowie der Erhalt der bestehenden kirchlichen und sozialen Einrichtungen rund um die Kirche.

Der Bebauungsplan setzt als Baugebiete allgemeine Wohngebiete (WA) und urbane Gebiete (MU) fest. Darüber hinaus erfolgt in Teilbereichen die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen. Der Compesmühlenweg wird als Verkehrsfläche und die neuen inneren Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ festgesetzt. Darüber hinaus ist die Festsetzung mehrerer öffentlicher und privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ vorgesehen.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,29 ha mit folgender Unterteilung:

Baugebiete, davon:	ca. 1,86 ha	ca. 43,4 %
allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,19 ha	ca. 27,7 %
urbane Gebiete (MU)	ca. 0,67 ha	ca. 15,6 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,46 ha	ca. 34,0 %
Grünflächen, davon:	ca. 0,35 ha	ca. 8,2 %
private Grünflächen	ca. 0,24 ha	ca. 5,6 %
öffentliche Grünflächen	ca. 0,11 ha	ca. 2,6 %
Verkehrerschließung, davon:	ca. 0,61 ha	ca. 14,2 %
Verkehrsflächen	ca. 0,24 ha	ca. 5,6 %
Verkehrsflächen „Verkehrsberuhigte Bereiche“	ca. 0,22 ha	ca. 5,1 %
Verkehrsflächen „Fuß- und Radweg“	ca. 0,15 ha	ca. 3,5 %
Insgesamt	ca. 4,29 ha	100 %

1.3 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ fest. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung, da die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf diese Bereiche ausgerichtet werden soll.

Die landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 26.07.2018 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen diese Bauleitplanung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird der westliche Teilbereich des Plangebietes, ehemals Produktionsstandort der Pollrich Ventilatoren GmbH, überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese wird von einer 10 m breiten Grünfläche ohne Zweckbestimmung eingefasst. Der östliche Teil des Plangebietes wird fast vollständig als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kirche/Kirchliche Einrichtungen, Kindergarten, Jugend- und Altenheim dargestellt. Hiervon ausgenommen ist ein kleiner Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ B dargestellt wird. Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 792/O.

Mit der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mönchengladbach wird dies im Parallelverfahren geändert. Die Flächen entlang des Lohweges und der Neusser Straße werden als urbane Gebiete dargestellt. Die Flächen an der vorhandenen Kirche und Kindergarten werden als Gemeinbedarfsfläche und die Flächen entlang des Fleenerweges und Compesmühlenweges als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes wird neben dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch angrenzende Flächen einbeziehen, insbesondere die für die Gesamtentwicklung des REME-Geländes maßgeblichen Flächen südlich des Gewerbebetriebes Pollrich und des Fleenerweges bis zur Bahnstrecke Mönchengladbach-Düsseldorf.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der westliche Teil des Plangebietes liegt außerhalb der Geltungsbereiche von rechtswirksamen Bebauungsplänen. Für den größten Bereich des östlichen Teils des Plangebiets gilt der Bebauungsplan M Nr. 323 aus dem Jahre 1972. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des betroffenen Bereichs Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Altenheim fest. Für einen kleinen Teilbereich im Norden des Plangebietes ist ein Kerngebiet festgesetzt. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage festgesetzt.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Mönchengladbach.

Lärmaktionsplanung

Die Lürriper Straße und die Neusser Straße sind im Lärmaktionsplan 2. Stufe der Stadt Mönchengladbach als Belastungsachsen aufgeführt. Auf der Lürriper Straße wurde im Jahr 2020 eine streckenbezogene Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h angeordnet.

Von den gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG gegen eine Zunahme des Lärms zu schützenden „ruhigen Gebieten“ befindet sich das dem Plangebiet nächstgelegene Gebiet südlich der Bahnlinie Mönchengladbach – Neuss. Es handelt sich hierbei um die Kleingartenanlage an der Korschenbroicher Straße. Sowohl durch die Lage dieser Anlage auf der anderen Seite der Bahnstrecke sowie durch die Entfernung zum Plangebiet sind keine Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation in diesem Gebiet zu erwarten.

Luftreinhalteplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des von der Bezirksregierung Düsseldorf aufgestellten Luftreinhalteplans Mönchengladbach, jedoch nicht im Bereich der Umweltzone. Auf Grund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan mit konkreten Maßnahmen zur Reduzierung von Schadstoffen aufstellen, wenn die gesetzlich festgelegten Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung überschritten werden. Der Luftreinhalteplan Mönchengladbach enthält dazu als wesentliche Maßnahmen die Festlegung einer Umweltzone sowie konkrete Durchfahrtsverbote für LKW.

Stadtklimaanalyse

In der Stadtklimaanalyse 2019 wird der Bereich der Industriebrache sowohl in der Tagsituation als auch in der Nachtsituation als günstige bioklimatische Situation dargestellt, in der Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation grundsätzlich nicht erforderlich sind. Eine Bebauung sollte hier unter Beachtung klimaökologischer Belange erfolgen, d. h. möglichst ein Erhalt von Freiflächen und Vegetation. Entlang der Verkehrsflächen Lohstraße und Fleenerweg sowie nordwestlich des Compesmühlenweg wird das Plangebiet hingegen als mittlere bioklimatische Situation eingeordnet, in welcher Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation u. a. auch in Verkehrsflächen empfohlen werden. Hierzu zählen bspw. Verschattungselemente oder eine Erhöhung des Vegetationsanteils. Ausgleichsräume sollten fußläufig erreichbar und zugänglich sein.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Kaltlufteinwirkungsbereichs. Kaltluftströme existieren insbesondere aus südlicher und südwestlicher Richtung und kühlen das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Gebiete bis zur Neusser Straße.

Bundes- und Landesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Landschafts- und Naturschutzgebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von rund 500 m zum Plangebiet. Darüber hinaus liegen innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) keine FFH- und Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht.

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.

Zum Bebauungsplan Nr. 792/O wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Ergebnis weist die Bilanzierung ein Defizit von 22.917 Punkten auf, das vor Ort nicht kompensiert werden kann. Dieses Defizit begründet sich durch die Erhöhung der Versiegelung insbesondere im Bereich der ehemaligen Industriebrache. Zum vollständigen Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs im Plangebiet ist das bestehende ökologische Defizit über externe Maßnahmen zu kompensieren. Dieser externe Ausgleich wird über eine bereits umgesetzte Maßnahme des Ökokontos der Stadt Mönchengladbach im Stadtgebiet erbracht. Es handelt sich um eine Aufforstung von Intensivwiesen mit lebensraumtypischen Baumarten. Die Flächen der Aufforstung mit einer Größe von insgesamt 5.729 m² liegen in der Gemarkung Rheydt, Flur 48, Flurstück 897 bzw. in der Gemarkung Neuwerk, Flur 38, Flurstück 130.

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.

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.

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.

Bundesbodenschutzgesetz

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).

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.

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 den Entwicklungsprognosen bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

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.

2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Gemäß der Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a des BauGB sind im Rahmen der Bestandsaufnahme die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, darzulegen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu Schulen (Katholische Grundschule Zeppelinstraße), Kindergärten, Spielplätzen und sozialen Einrichtungen. Ein Kindergarten und Spielplatz befindet sich direkt im Plangebiet. Ein Schul- und Sportzentrum sowie Bezirkssportanlage gibt es in ca. 1 km Entfernung am Weiersweg. Soziale Dienstleistungen und Freizeitangebote werden durch die Kirche vor Ort angeboten. In der Umgebung des Bebauungsplangebiets liegen Wohngebiete und im Westen Gewerbegebiete. In der Nähe befinden sich der Nahversorgungsstandort Lürrip-Mitte, sowie ein Wochenmarkt, gastronomische Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, sodass ein Angebot zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs vorhanden ist.

Das Bebauungsplangebiet ist im westlichen Plangebiet durch eine Industriebache und ein verbliebenes Produktionsgebäude gekennzeichnet. Am Rande dieser Flächen am Compesmühlenweg befinden sich noch Wohngebäude mit Gärten. Dieser Teil des Plangebietes ist außer von den umgebenden Straßen nicht für Fußgänger und Radfahrer im Innern erschlossen und weist mit seinen ehemaligen Gewerbeflächen keine Flächen und Strukturen für Freizeit und siedlungsnahe Erholung auf.

Im Osten sind die Flächen überwiegend mit kirchlichen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden (Kirche, Kindergarten, Pfarrheim) bebaut. Nördlich und westlich der Kirche befinden sich zwei Grünflächen, teilweise mit älterem Baumbestand. Ein Spielplatz im Südwesten wird nur noch wenig genutzt. Insgesamt ist dieser östliche Bereich gut eingegrünt.

Kirche, Kindergarten und Pfarrheim sind durch teils auf privaten Flächen geführten Wegen gut erschlossen und von den angrenzenden Gebieten aus gut erreichbar. Die das Plangebiet begrenzenden Straßen sind beidseitig mit Bürgersteigen ausgestattet. Ausgewiesene Radwege gibt es im Plangebiet nicht.

Damit bietet zurzeit nur der östliche Teil des Bebauungsplangebiets Flächen für Freizeit und wohnungsnahe Erholung, die jeweils fußläufig erschlossen sind.

Lärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm entlang der Neusser Straße, Schienenverkehrslärm durch die südlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke 2550 Aachen – Mönchengladbach – Düsseldorf sowie durch Lärm des östlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetriebs vorbelastet.

Verkehrslärm

Das Bebauungsplangebiet ist über die Verkehrsflächen Neusser Straße, Lohstraße, Fleenerweg und Compesmühlenweg erschlossen und wird über die Neusser Straße, Volksbadstraße bzw. Nordring an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Mönchengladbach angebunden. Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) mit den Buslinien 007,017, 029 und NE1 von der Haltestelle „Lürrip Kirche“. Der S-Bahnhaltepunkt Lürrip befindet sich in 400 m Entfernung.

Die im Jahr 2017 vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlichte Umgebungslärmkartierung stellt entlang der Neusser Straße eine Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm dar. Der Gesamttagespegel (L_{den}) liegt im Bereich der Neusser Straße zwischen 70 und 75 dB(A) und der Nachtpegel (L_{night}) zwischen 60 und 65 dB(A). In einem Streifen von ca. 40 m südlich der Verkehrsfläche liegt der Gesamttagespegel (L_{den}) zwischen 55 und 70 dB(A). Nachts liegt der Pegel (L_{night}) in einem ca. 30 m breiten Streifen zwischen 50 und 60 dB(A). Danach werden die gemäß DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte für die in diesem Bereich vorgesehenen urbanen Gebiete (MU) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bereits im Bestand in beiden Zeiträumen überschritten.

Die in der Umgebungslärmkartierung dargestellte Lärmbelastung durch Schienenverkehrslärm zeigt tagsüber für große Teile des Plangebiets einen Pegel zwischen 55 und 60 dB(A). Danach werden die gemäß DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte für die in diesem Bereich vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags bereits im Bestand überschritten.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirkt neben Verkehrslärm auch Gewerbelärm ein, der insbesondere von dem unmittelbar westlich der Lohstraße angrenzenden Gewerbebetrieb Pollrich (Anlagenbau-Industrieventilatoren) sowie zu geringeren Teilen von dem am Fleenerweg gelegenen Sanitär-

betrieb ausgeht. Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren wurden Auflagen getroffen, die eine Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten sicherstellen.

Sonstige Immissionen / Gerüche

Auf dem Gelände des Gewerbebetriebs Pollrich wird in einer Halle eine Lackiererei betrieben, welche Gerüche emittiert. Die Abluft der Lackiererei wird über eine Abluftöffnung in ca. 10 m Höhe an die Außenluft abgegeben. Der geringste Abstand der Abluftöffnung zum Bebauungsplangebiet beträgt rund 65 m.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich das Plangebiet im Bereich festgelegter Verfahren für den Sichtflugbetrieb zum Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach (hier: zwischen dem Pflichtmeldepunkt R und dem Flugplatz). Aufgrund dessen können Belästigungen durch Fluglärm nicht völlig ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige Immissionen sind nicht bekannt.

2.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Der Schutz wildlebender Tierarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Seit Ende 2007 sind nach § 44 BNatSchG weitergehende Anforderungen an die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen von Eingriffsvorhaben zu stellen. So ist für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten sowie für europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie eine Prüfung hinsichtlich der zu erwartenden Projektauswirkungen auf betreffende Populationen durchzuführen.

Das Bebauungsplangebiet ist im Osten von mehreren Wohngebäuden und größeren Gebäuden (Kirche, Seniorenheim, Kita, Pfarrheim) geprägt, die gut eingegrünt sind. Hier befinden sich Grünflächen und Gärten mit teilweise älterem Baumbestand. Das westliche Plangebiet ist durch eine Industriebache und ein verbliebenes Produktionsgebäude gekennzeichnet.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden große Flächen (ehemaliges Pollrich Gelände) bebaut und andere umgestaltet. Da hierbei Lebensstätten planungsrelevanter Arten betroffen sein können, wurde eine Artenschutzvorprüfung erstellt, aus der dann eine vertiefende Prüfung (ASP II) abgeleitet und erstellt wurde (ASP I – Jan. 2019 und ASP II – Dez. 2019, Michael Straube).

Auf der ehemaligen Sukzessionsfläche des Gewerbegrundstücks (junge Bäume – Stangenholz und Brombeeren) entstand nach der Rodung im Herbst 2018 eine große offene Fläche, die keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Arten aufweist. Für den Fall, dass diese Fläche nicht zügig bebaut wird, könnten hier zukünftig Offenlandarten wie Feldlerchen brüten. Bei einer erneuten Sukzession ist auch das Vorkommen von häufigen und verbreiteten Brutvogelarten auf dem Gelände möglich.

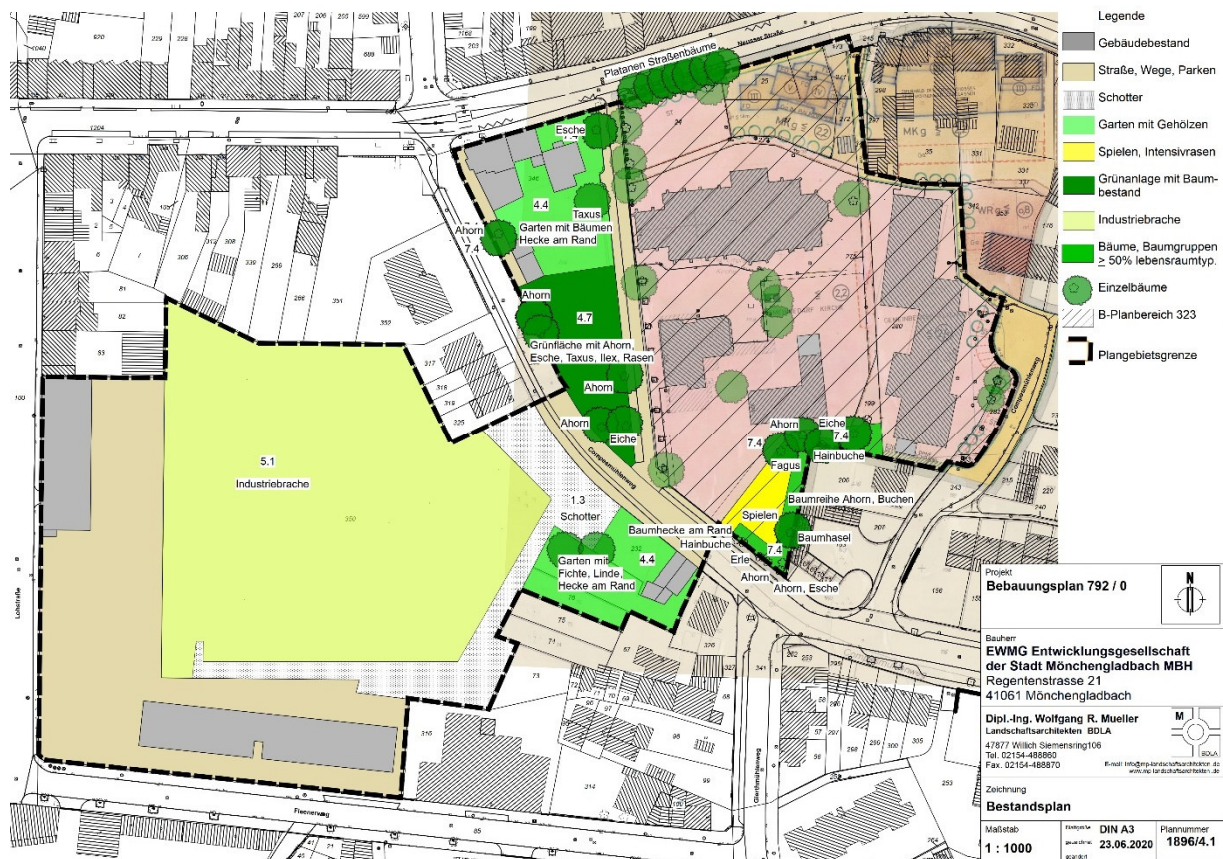
An den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden wurden keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden. Auch an den starken Bäumen (Platanen an der Kirche, Eichen, Bergahorne, Eschen) wurden trotz Höhlungen und Spalten keine genutzten Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden.

Im Plangebiet wurden 21 Vogelarten nachgewiesen, davon 15 Arten als Brutvögel, aber alle sind nicht planungsrelevante Vogelarten und in Mönchengladbach häufig und verbreitet. Der planungsrelevante Graureiher trat nur selten als Nahrungsgast auf. Das Gebiet ist kein essentielles Nahrungshabitat und er brütet auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Fledermäuse (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler) wurden mehrfach beobachtet, aber Hinweise auf Quartiere wurden nicht gefunden. Diese sind aber nicht völlig ausgeschlossen.

Pflanzen / Biotoptypen

Das Plangebiet umfasst im Westen das brachliegende Gelände des ehemaligen Produktionsstandortes der Firma Pollrich an der Lohstraße. Unmittelbar an der Lohstraße steht hier noch eine zwischengenutzte Lagerhalle. Die ehemaligen Wohncontainer am Fleenerweg sind inzwischen abgebaut. Auf einem Teil des Geländes befand sich ein Gehölzaufwuchs, der im Herbst 2018 für die erforderliche Bodensanierung gerodet wurde. Diese Fläche wird im Bestand als Industriebrache (Gehölzflächen mit Krautrand, Wertabzug für gestörten Standort) bewertet.



Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Bestandsplan

Zum Plangebiet gehören auch die Wohngebäude mit Gärten am Compesmühlenweg 24 und 25 und an der Neusser Straße Nr. 220 bis 222. Diese Gärten sind durch Rasenflächen, Hecken, Ziergehölze und einzelne größere Bäume (Fichte, Linde, Esche, Taxus) geprägt.

Zwischen Compesmühlenweg und Kirchengelände befindet sich eine Grünfläche mit großen älteren Bäumen (Ahorn, Eiche) an deren Rand, Baumgruppen (Esche, Taxus, Ilex) und einzelnen Sträuchern in den Rasenflächen. Die Fläche wird von wassergebundenen Wegen durchzogen.

Der östliche Teilbereich wird durch die Kirche Sankt Mariä Empfängnis mit Pfarrheim und Kindergarten sowie umgebenden Freiflächen (Rasen, Hecken, Gehölzstreifen) und mehreren großen Bäumen (Platanen, Eiche, Ahorn, Linde) geprägt. Nördlich der Kirche befindet sich eine kleine Grünfläche mit Wegen, Rasen und Bäumen (Platanen, Taxus, Linde).

Das bis zu sechsgeschossige Gebäude am Wendehammer des Compesmühlenwegs ist mit Grünflächen, die mit Sträuchern und einzelnen Bäumen (Baumhasel, Zierkirsche, Catalpa) bewachsen sind, umgeben.

Im Südosten befindet sich ein Spielplatz mit Intensivrasen und Baumreihen sowie einzelnen Bäumen am Rand (Hainbuche, Birke, Erle, Ahorn, Esche, Buche, Baumhasel).

Im Plangebiet sind Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit (versiegelte und teilversiegelte Flächen; Intensivrasen; Garten mit heimischen Gehölzen) und Biotoptypen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit (Industriebrache; Grünanlage mit Baumbestand; Bäume und Baumgruppen) anzutreffen.

2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft

Fläche

In § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB wird nunmehr das Schutzgut „Fläche“ neben dem Schutzgut „Boden“ genannt. Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne der Flächensparklausel zu verstehen, wohingegen sich der Begriff „Boden“ auf die Bodenqualität bezieht.

Im östlichen Teil des Plangebiet werden überwiegend Flächen überplant, die bereits eine Bebauung aufweisen bzw. für die bereits über das bestehende Planungsrecht eine Bebauung möglich ist. Im westlichen Teil des Plangebiets erfolgt eine im Sinne der Flächensparklausel gewünschte Innenentwicklung auf brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Flächen und trägt somit zur Verhinderung der weiteren Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich bei. Die Versiegelungsrate beträgt im Bestand ca. 51 %.

Boden

Das Plangebiet befindet sich auf der Mittelterrasse und weist einen Lößlehmboden (Pseudogley – Gley) aus schluffigem Lehm über Sand und Kies auf. (Bodenkarte NRW, L 4704 Krefeld) Der Boden weist eine geringe GesamtfILTERfähigkeit im 2 m Raum auf und die Versickerungseignung im 2 m Raum ist ungeeignet. Als Wasserspeicher wird der Boden im 2 m Raum mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich Regulations- und Kühlungsfunktion eingestuft. Vor Ort ist die Bodensituation durch eine starke anthropogene Überprägung durch Bebauung, Versiegelung und ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt. Nur kleinere Flächen, die derzeit als Garten oder Grünfläche genutzt werden, können noch Teile des natürlich anstehenden Bodens aufweisen. Die vorgenannte Wasserspeicherfunktion ist für einen natürlich anstehenden Boden anzusetzen, aber hier in der nachgewiesenen bis 1,6 m starken Altauffüllungen auf dem Pollrich Gelände nicht anzunehmen. Der Boden wird mit geringer Wahrscheinlichkeit eine Naturnähe aufweisen. Der Boden ist empfindlich gegenüber Verdichtung (Fachinformationssystem LANUV).

Es sind keine Bodenschutzgebiete ausgewiesen und die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist mit einem großen Anteil an versiegelten Flächen als gering und in den Bereichen der Industriebrache im mittleren Bereich einzuordnen. Land- und forstwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Altlasten

Der südwestliche Teil des Plangebietes umfasst den ehemaligen Produktionsstandort Ost der Firma Pollrich. Diese Fläche wird im Fachinformationssystem „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ der Stadt Mönchengladbach unter der Erfassungsnummer 3079 als Altstandort Pollrich Werk 2 / Asylantenunterkunft, Lohstraße 23 geführt.

Auf dem Areal wurden in den Jahren 1994 und 1996 orientierende bzw. weiterführende Bodenuntersuchungen sowie 2008 eine Sanierungsuntersuchung (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH) durchgeführt. Gemäß dem Bericht liegen oberhalb der natürlichen Bodenschichten (Lößlehm / Sandlöß) flächendeckend 0,5 m – 1,6 m mächtige Auffüllungen aus umgelagerten Bodenmaterialien mit geringen Anteilen an Schlacken, Beton-/Ziegelbruchresten. Ältere Bodenproben aus den 1990er Jahren wiesen erhöhte LHKW-Gehalte (Leichtflüchtige

halogenierte Kohlenwasserstoffe) und auffällige BTEX-Gehalte (aromatische Kohlenwasserstoffe) in der Bodenluft auf. Ebenfalls wurden punktuell erhöhte Schadstoffgehalte für PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe), Chrom und Nickel festgestellt. Im Rahmen der Untersuchungen von 2008 wurden diese erhöhten Werte nicht festgestellt, bis auf einen deutlich erhöhten Gehalt an PCB6 (Polychlorierte Biphenyle) oberhalb des Prüfwertes nach BBodSchV für eine Wohnnutzung. Bei Vorlage einer konkreten Nutzung wurde die Aufstellung eines nutzungsorientierten Sanierungsplanes mit fachgutachterlicher Begleitung empfohlen.

Hierzu wurde im Juli 2019 von HYDR.O. Geologen und Ingenieure für das Pollrich Gelände eine ergänzende Altlastenuntersuchung sowie eine Kostenschätzung für die Entsorgung erstellt. Es wurden Oberflächenmischproben des vorhandenen Weges (RCL-Material, Schlacke, Bauschutt) und der Altauffüllungen genommen. Das sandig-kiesigen Unterbaumaterial im Bereich der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft wurde nicht beprobt, da es erst vor wenigen Jahren aus unauffälligen natürlichen Bodenmaterialien angelegt wurde.

In 4 von 10 Proben aus der Altauffüllung und dem Wegebaumaterial wird der Prüfwert nach BBodSchV von 0,8 mg/kg bei PCB für die Nutzungsform Wohnen überschritten. Eine Probe ist zudem deutlich erhöht (0,72 mg/kg). In einer Probe wurde eine Überschreitung des PAK-Einzelparameters Benzo(a)pyren festgestellt. Bei den Schwermetallen wurden keine relevant erhöhten Gehalte oder Prüfwertüberschreitungen ermittelt. Abgrenzungen der Belastungen lassen sich nach den Erkenntnissen der Probenentnahmen nicht vornehmen.

Die Zuordnungswerte Z 2 (TR LAGA Boden 2004) für eine orientierende Beurteilung von Verwertungs- / Entsorgungsmöglichkeiten werden in 4 Oberflächenmischproben der Altauffüllung und im beprobten Wegebaumaterial überschritten.

Im Rahmen der Bodensanierung wurde die gesamte schadstoffhaltige Auffüllung bis auf den sauberen natürlichen Untergrund ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Durch die erfolgte Sanierungsmaßnahme wurden für die geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.

Im restlichen Plangebiet bestehen keine konkreten Kenntnisse über ggf. vorhandene Altlasten. Aufgrund langjähriger industrieller Vornutzungen ist ein Auffinden von verunreinigtem Boden innerhalb des gesamten Plangebiets jedoch nicht auszuschließen.

Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen und eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Oberflächengewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das Gelände ist von West nach Ost zwischen ca. 43 m bis 44 m über NHN hoch. Die Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 40 bis 41 m über NHN (GW-Gleichenkarte 2019). Demnach beträgt der Flurabstand ungefähr zwei bis vier Meter. Die Grundwasserfließrichtung ist aktuell nach Nordosten gerichtet.

Die Versickerungseigenschaften des Lößlehms im oberen 2 m Raum ist als gering einzustufen.

Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan Uedding aus dem Jahre 2010 erfasst und entwässert im Trennsystem. Der Bereich zwischen Neusser Straße und Compesmühlenweg ist bereits durch die vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle in den angrenzenden Straßen erschlossen. Die vorhandene Bebauung zwischen Lohstraße, Fleenerweg und Compesmühlenweg entwässert über die bestehenden Regen- und Schmutzwasserkanäle und ein Teilbereich am Fleenerweg versickerte das Niederschlagswasser (ehemalige Flüchtlingsunterkunft). Das anfallende Niederschlagswasser des Bebauungsplangebietes wird über die bestehenden Regenwasserkanäle in den Gladbach eingeleitet (Einleitungsstelle Nr. 360.04). Das im betrachteten Gebiet anfallende Schmutzwasser wird dem vom Niersverband betriebenen Klärwerk Neuwerk zugeleitet.

In den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten wird der verrohrte Gladbach, welcher rund 200 m südlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans entlang der

Bahntrasse als Gewässer verläuft, dargestellt. Für das Plangebiet und die angrenzende Bebauung besteht gemäß den Fachdaten des LANUV sowohl bei Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit ($HQ_{\text{häufig}}$) als auch bei Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{100}) kein Hochwasserrisiko. Selbst bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}), d. h. bei einem Extremhochwasser, welches im Mittel seltener als alle 100 Jahre auftritt, sind im Plangebiet keine Überflutungen zu erwarten. Östlich anschließend an das Plangebiet, im Bereich der Volksbadstraße, kann es aber zu Überflutungen durch Ausuferungen des Gladbachs kommen. Die gesamthydraulische Situation in den im weiteren Verlauf an den Gladbach angrenzenden Gebieten wird durch die beabsichtigte Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens jedoch erheblich verbessert, so dass positive Einflüsse, im Sinne der Reduzierung von Hochwasserrisiken, zu erwarten sind.

Laut Starkregenkarte des BKG werden sowohl bei einem seltenen Starkregenereignis (einstündiger Starkregen bis zu 80 mm/qm/h, Wiederkehrintervall 100 Jahre) als auch bei einem extremen Starkregenereignis (90 mm/qm/h) im Plangebiet punktuell Wassertiefen im unteren Bereich (0,1 bis 0,7 m) erreicht. Dies betrifft insbesondere den Bereich zwischen Compesmühlenweg und der östlichen Plangebietsgrenze. Betroffen sind überwiegend Verkehrs- und Freiflächen. Im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen Compesmühlenweg und Lohstraße bzw. Fleenerweg, werden in den Starkregenkarten mit Ausnahme von drei kleinräumig begrenzten Bereichen keine nennenswerten Überflutungsflächen dargestellt. Bei zwei der drei Überflutungsflächen handelte es sich um künstliche Vertiefungen, die im Rahmen der mittlerweile erfolgten Bodensanierung aufgefüllt wurden und somit keine potentiellen Flächen für Einstauungen mehr darstellen. Die Überflutungsfläche entlang des Compesmühlenwegs erreicht bei seltenen Starkregenereignissen eine Wassertiefe im unteren Bereich von bis zu 0,6 m und bei extremen Starkregen von bis zu 0,8 m.

Die Fließgeschwindigkeiten sind in allen Fällen mit bis zu 0,2 m/s sehr gering. Hiervon ausgenommen sind die Fließgeschwindigkeiten auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Neusser Straße. Dort werden bei seltenen Starkregen Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,4 m/s und bei extremen Starkregen vereinzelt bis zu 0,6 m/s erreicht.

Klima und Luft

In der Stadtklimaanalyse 2019 wird sowohl in der Tagsituation als auch in der Nachtsituation der Bereich der Industriebrache als günstige bioklimatische Situation dargestellt, in der Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation grundsätzlich nicht erforderlich sind. Eine Bebauung sollte hier unter Beachtung klimaökologischer Belange erfolgen, d. h. möglichst ein Erhalt von Freiflächen und Vegetation. Entlang der Verkehrsflächen Lohstraße und Fleenerweg sowie nordwestlich des Compesmühlenweg wird das Plangebiet hingegen als mittlere bioklimatische Situation eingeordnet, in welcher Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation u. a. auch in Verkehrsflächen empfohlen werden. Hierzu zählen bspw. Verschattungselemente oder eine Erhöhung des Vegetationsanteils. Ausgleichsräume sollten fußläufig erreichbar und zugänglich sein.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Kaltlufteinwirkungsbereichs. Kaltluftströme existieren insbesondere aus südlicher und südwestlicher Richtung und kühlen das Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Gebiete bis zur Neusser Straße.

2.1.4 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild

Das Bebauungsplangebiet lässt sich in zwei Bereiche unterteilen. Der östliche, bebaute und gut durchgrünte Bereich und der westliche, offene Bereich mit einer Lagerhalle.

Der östliche Bereich ist gut durchgrünt mit großen Einzelbäumen, Baumhecken, Grünflächen mit Rasen und Bäumen sowie Gärten mit Gehölzbestand. Der Gebäudebestand ist gekennzeichnet durch Wohngebäude mit Satteldach, teilweise mit gewerblicher Nutzung und Garagen, die denkmalgeschützte Kirche (zweischiffige Bachsteinkirche) mit Vorplatz, Kindergarten

und Pfarrheim sowie das bis zu sechsgeschossige Gebäude am Wendehammer des Compesmühlenwegs.

Westlich am Compesmühlenweg stehen innerhalb des Plangebiets zwei kleine Wohngebäude mit Gärten. Das übrige westliche Plangebiet besteht aus dem brachliegenden Gelände des ehemaligen Produktionsstandorts der Firma Pollrich. Unmittelbar östlich der Lohstraße befindet sich noch eine zwischengenutzte Lagerhalle. Die Wohncontainer (ehemalige Flüchtlingsunterkunft) am Fleenerweg sind inzwischen abgebaut. Auf einem großen Teil des Geländes befand sich ein Gehölzaufwuchs (Industriebrache), der im Herbst 2018 für die erforderliche Bodensanierung gerodet wurde.

2.1.5 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter / Denkmal

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Mariä Empfängnis, die einschließlich ihres unmittelbaren Umfeldes 1992 in die Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach unter der Nr. N 011 eingetragen wurde. Bei dem Bauwerk handelt es sich ursprünglich um eine zweischiffige Backsteinkirche mit Satteldach aus dem Jahr 1856. Sie wurde im Jahr 1909 in Form einer dreischiffigen Basilika mit Querhaus erweitert. Das Denkmal ist sowohl hinsichtlich der Bausubstanz als auch hinsichtlich der sozialen Bedeutung für den Ort schützenswert und hat eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

Im Bereich des Plangebiets sind archäologische Fundmeldungen nicht bekannt. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eigentümer/Bauherren/Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 29 DSchG NW (Kostentragung und Gebührenfreiheit) hingewiesen. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, zu richten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.6 Natura-2000 Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Nähe vorhanden.

2.1.7 Vermeiden von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Bestand entstehen Emissionen (Geräusche, Luftbelastungen) hauptsächlich aufgrund der Betriebsabläufe (Verkehr, Lackiererei) des im nordwestlichen Teilbereich ansässigen Gewerbebetriebs (Pollrich). Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren wurden Auflagen getroffen, die eine Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten sicherstellen. Darüber hinaus sind für die bebauten Gebiete innerhalb des Plangebiets Emissionen durch Hausbrand und Verkehrslärm anzunehmen. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen im Bestand sind nicht bekannt.

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

Die vorhanden bebauten Grundstücke sind durch öffentliche Straßen erschlossen. Dort sind die zur abwassertechnischen Erschließung erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle verlegt.

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Für den Bestand sind keine über die rechtlichen Erfordernisse hinausgehenden besonderen Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie den sparsamen und effizienten Einsatz von Energien ergriffen worden.

2.1.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Flächen des Plangebiets liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Wasser- sowie abfalltechnische Pläne liegen nicht vor.

Die Lürriper Straße und die Neusser Straße sind im Lärmaktionsplan 2. Stufe der Stadt Mönchengladbach als Belastungsachsen aufgeführt. Auf der Lürriper Straße wurde im Jahr 2020 eine streckenbezogene Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h angeordnet.

Von den gemäß dem Lärmaktionsplan gegen eine Zunahme des Lärms zu schützenden „ruhigen Gebieten“ befindet sich das dem Plangebiet nächstgelegene Gebiet südlich der Bahnlinie Mönchengladbach – Neuss. Es handelt sich hierbei um die Kleingartenanlage an der Korschenbroicher Straße. Sowohl durch die Lage dieser Anlage auf der anderen Seite der Bahnstrecke sowie durch die Entfernung zum Plangebiet sind keine Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation in diesem Gebiet zu erwarten.

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

Wie bereits in Kapitel 2.1.3 dargestellt liegt das Plangebiet innerhalb des 2012 beschlossenen Luftreinhalteplans Mönchengladbach. Der Plan wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf im Zusammenwirken mit der Stadt Mönchengladbach, verschiedenen Vereinigungen, Organisationen und Behörden zur Minderung der Stickstoffoxid- und Feinstaubbelastung für das Stadtgebiet Mönchengladbach erarbeitet. Aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan mit konkreten Maßnahmen zur Reduzierung von Schadstoffen aufstellen, wenn die gesetzlich festgelegten Grenzwerte überschritten werden. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der dort festgelegten Umweltzone.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt, soweit dies auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der östliche Teil des Gebietes im Wesentlichen in seinem jetzigen Zustand verbleiben. Das Grundstück an der Neusser Straße östlich der kleinen Grünfläche vor der Kirche könnte nach derzeitigem Baurecht noch bebaut werden. Für die Industriebrache im Westen wäre ein erneuter Gehölzaufwuchs mit fortschreitender Sukzession nach der Rodung im Jahr 2018 und der Bodensanierung zu erwarten.

Die Erholungsfunktion im Plangebiet und dessen Umgebung würde sich nicht verändern, da alle Wegebeziehungen, Erholungsflächen und das Landschaftsbild inklusive der Blickbeziehungen erhalten blieben. Die vorhandenen Immissionen ausgehend von Straße, Bahn und Gewerbe bestünden weiter.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann auf den ungenutzten Gewerbeflächen die Sukzession fortschreiten und die Flächen damit weiterhin als Lebensraum oder Nahrungshabitat für planungsrelevante und sonstige häufige Arten dienen.

Für die Schutzgüter Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen.

Ein Ausbleiben der Planung hätte des Weiteren keine Änderung der bestehenden Situation in Bezug auf die Natura-2000 Gebiete, auf die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zur Folge.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß der Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b des BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 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. 792/O nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach den folgenden Stufen:

- keine Auswirkung
- geringe positive oder geringe negative Auswirkung
- positive oder negative Auswirkung

2.3.1 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Freizeit und Erholung

Im Plangebiet werden planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohnbauflächen für familien- und altengerechte Wohnformen, soziale und kirchliche Einrichtungen sowie für Grün- und Platzflächen geschaffen. Ausgehend von einem Stadtplatz mit Bäumen im Bereich Lohstraße/ Fleenerweg wird entlang einer baumbestandenen fußläufigen Verbindungsachse eine Grünfläche mit Spielplatz geschaffen. Diese bindet an die vorhandene Grünfläche am Compesmühlenweg an und endet in der kleinen Grünfläche nördlich der Kirche an der Neusser Straße. Die vorhandenen fußläufigen Verbindungen um die Kirche schließen dann weiter an einen Verbindungsweg von der Neusser Straße zum Compesmühlenweg im Osten an.

Sowohl mit dem Erhalt der bestehenden Grünflächen als auch der Neuplanung einer Grünfläche im Innern des neuen Wohnquartiers sowie durch die neue begrünte Verbindungsachse wird die wohnungsnaher Erholung für das Bebauungsplangebiet gut ausgestattet und ist auch für die angrenzenden Gebiete eine Bereicherung. Insgesamt sind positive Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken vornehmlich Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm ein (vgl. Kapitel 3.5). Aufgrund der Schallimmissionen wurden zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB die folgenden zwei schalltechnischen Untersuchungen erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung, TAC – Technische Akustik vom 05. Juli 2022

- Schalltechnische Untersuchung, planbedingte Zusatzverkehre, TAC – Technische Akustik vom 05. Juli 2022

Auf die Ergebnisse wird im Folgenden eingegangen.

Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans sind grundsätzlich auch Auswirkungen durch die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Daher erfolgte eine Betrachtung der Auswirkungen der durch die Planung generierten Mehrverkehre auf das Umfeld. Dabei wurden im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung nicht nur die planbedingten Zusatzverkehre des Bebauungsplans Nr. 792/O betrachtet, sondern die Zusatzverkehre durch die Überplanung des gesamten REME-Geländes (Lose 1, 2 und 3).

Nachteilige Auswirkungen aufgrund einer Erhöhung durch vorhabenbedingte Zusatzverkehre sind in die Abwägung einzustellen. Als Orientierung der Erheblichkeit von Pegelerhöhungen kann der Auslösewert von 3 dB(A) gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) herangezogen werden. Ebenso können die Grenzwerte der 16. BImSchV als Maßstab herangezogen werden, um einzuschätzen, ab welcher Höhe der Immissionen weitere Erhöhungen überhaupt zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Eine Zunahme der Verkehrsmengen auf vorhandenen Straßen, ohne dass bauliche Änderungen an diesen Straßen erfolgen, ist zumindest nicht kritischer zu bewerten als eine Zunahme durch Straßenbaumaßnahmen. Gemäß der 16. BImSchV gelten für allgemeine Wohngebiete Grenzwerte von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts sowie für Kern- oder Mischgebiete 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts (die Kern- bzw. Mischgebietskategorie der 16. BImSchV wird hier bei der Beurteilung der urbanen Gebiete herangezogen, weil die 16. BImSchV die neuere Gebietsfestsetzung urbanes Gebiet nicht kennt. Da sich dieses in der Nutzungsbreite jedoch an Kern- bzw. Mischgebiete anlehnt, werden die Aussagen der 16 BImSchV zu Mischgebieten hilfsweise zur Beurteilung des urbanen Gebiets verwendet). Pegelwerte von mehr als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts sind dabei als Grenze zur Gesundheitsgefährdung anzusehen. In diesen Fällen sind Überschreitungen auch relevant, wenn Pegelerhöhungen weniger als 3 dB(A) betragen. Zwar ist die sogenannte Lärmsanierung (nachträgliche Schallschutzmaßnahmen) nicht geregelt, die Rechtsprechung sieht bei diesen Pegeln jedoch grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot vor.

Zur Beurteilung der Planungsauswirkungen wurden insgesamt 13 Immissionsorte (IO) in den Straßen Compesmühlenweg, Fleenerweg, Johannes-Büchner-Straße, Lürriper Straße, Neusser Straße sowie Volksbadstraße betrachtet.

Die Beurteilungspegel zeigen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete bereits im Bestand fast ausschließlich überschritten werden. Dabei liegen teilweise im Bestand Pegelwerte über der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vor.

Durch die Verkehrszunahme im Zusammenhang mit der Neuordnung des REME-Geländes (inkl. dieses Bebauungsplans) erhöhen sich die Beurteilungspegel insgesamt um weniger als 1,5 dB(A). Der Auslösewert von 3 dB(A) zur Einschätzung der Erheblichkeit von Pegelerhöhungen gemäß der 16. BImSchV wird somit nicht überschritten. Die größten Erhöhungen entstehen in den Straßen Fleenerweg und Lohstraße, in welchen sich die Lärmsituation im Bestand noch am günstigsten darstellt. Hier werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Kern- und Mischgebiete jedoch auch bei Berücksichtigung der Neuverkehre größtenteils eingehalten. Lediglich am IO Lohstraße 3 wird der nächtliche Grenzwert von 54 dB(A) erstmals um 1,2 dB(A) überschritten und liegt somit weit unterhalb des o. g. Auslösewerts von 3 dB(A).

In Bereichen von Pegelwerten über der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts liegen die Pegelerhöhungen durch das Planvorhaben bei maximal 0,8 dB(A). Pegelerhöhungen unter 1 dB(A) sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar und daher noch abwägungsfähig (vgl. OVG Münster, 30.05.2017, 2 D 27/15.NE). In diesem Fall

überwiegt daher das öffentliche Interesse an der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche sowie der Schaffung neuer Wohnbauflächen gegenüber der aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht wahrnehmbaren Überschreitung der Grenze zur Gesundheitsgefährdung.

Insgesamt sind durch das Planvorhaben keine maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld im Vergleich zum Bestandsfall zu erwarten. Darüber hinaus betreibt die Stadt Mönchengladbach ein freiwilliges Schallschutzfensterprogramm, in dessen Rahmen der Einbau von Schallschutzfenstern an Gebäuden mit Lärmpegeln ab 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) nachts (verursacht durch Straßenverkehrslärm) finanziell gefördert werden kann.

Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Für die städtebauliche Planung sind die Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm nach der DIN 18005 zu beurteilen. Grundsätzlich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 11.07.1988 aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es: *„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Es soll sichergestellt werden, dass durch die Einhaltung der Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können und sich keine nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen auf die Bürger ergeben.

Im Plangebiet sollen inkl. der Flächen für den Gemeinbedarf maßgeblich die Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) erfüllt werden. Lediglich an der Neusser Straße und der Lohstraße werden Flächen als urbane Gebiet (MU) ausgewiesen, die somit geringere Schutzansprüche aufweisen. Die Mischgebietskategorie der DIN 18005 wird hier bei der Beurteilung der urbanen Gebiete herangezogen, weil die DIN die neuere Gebietsfestsetzung urbanes Gebiet nicht kennt. Da sich dieses in der Nutzungsbreite jedoch an das Mischgebiet anlehnt, werden die Aussagen der DIN 18005 zu Mischgebieten hilfsweise zur Beurteilung des urbanen Gebiets verwendet. Als Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gelten für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für urbane Gebiete (analog zu Mischgebieten) 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Bei freier Schallausbreitung zeigen die Ergebnisse der Untersuchung, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen des Plangebiets überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen während der Tagzeit zwischen 52 dB(A) und 71 dB(A), nachts zwischen 45 dB(A) und 64 dB(A).

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zeigen die Ergebnisse, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil überschritten werden. An den Fassaden der Gebäude liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 45 dB(A) und 70 dB(A), nachts zwischen 39 dB(A) und 63 dB(A).

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind somit erforderlich (vgl. Kapitel 5.9.4). Die höchsten Überschreitungen ergeben sich entlang der Neusser Straße. Dort besteht in Teilen bereits eine Bebauung.

Gewerbelärm

Die Lärmsituation innerhalb des Plangebiets wurde ausgehend von den folgenden angrenzenden Gewerbebetrieben bzw. von den mithilfe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilten Nutzungen bestimmt:

- Firma Pollrich – Neusser Straße 172
- Sanitär, Heizung – Fleenerweg Nr. 9
- Künftige Parkplatznutzung innerhalb der ehemaligen Panzerhalle
- Parkplatznutzung eines künftigen Schulgebäudes und einer künftigen Kindertagesstätte zwischen Fleenerweg und Planstraße

Im Rahmen einer konservativen Betrachtung wurden für die freie Schallausbreitung die im Plangebiet aktuell noch bestehende Gewerbehalle an der Lohstraße 11 zunächst nicht berücksichtigt. Die Beurteilung der einwirkenden Geräusche erfolgt gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der Einwirkzeiten, Ruhezeiten sowie der Zuschläge für Auffälligkeiten (Impulse, Töne).

Die Ergebnisse zeigen, dass innerhalb der urbanen Gebiete (MU) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm tagsüber wie auch nachts eingehalten werden.

Für den Bereich der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Flächen für den Gemeinbedarf (hier wird ebenfalls von den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets ausgegangen), wird nachts der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Tagsüber wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) fast im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich am östlichen Rand des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA1 wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm um bis zu 1 dB(A) überschritten. Innerhalb der Baufenster liegt die Überschreitung unterhalb von 1 dB(A).

Die Anforderungen der DIN 18005 für Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden somit bei freier Schallausbreitung nicht überall für eine mögliche Wohnbebauung erfüllt.

Zusätzlich zur Berechnung bei freier Schallausbreitung wurde die Situation unter Berücksichtigung des im urbanen Gebiet MU1 bestehenden Gebäudes an der Lohstraße 11 (Gewerbehalle) geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm dann vollständig eingehalten werden. Die bei freier Schallausbreitung festgestellte geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet WA1 liegt dann nicht mehr vor.

Insgesamt sind bei Einhaltung der getroffenen Maßnahmen (vgl. Teil B, Kapitel 2.4) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen / Gerüche

Auf dem Gelände des Gewerbebetriebs Pollrich wird in einer Halle eine Lackiererei betrieben, welche Gerüche emittiert. Die Abluft der Lackiererei wird über eine Abluftöffnung in ca. 10 m Höhe an die Außenluft abgegeben. Zur Abschätzung der Geruchsmissionen auf das Plangebiet wurde ein entsprechendes Gutachten (Peutz Consult GmbH, 09. März 2022) erstellt. Im Ergebnis sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Gesamtbelastung mit Geruch liegt unterhalb der Immissionswerte gemäß der TA Luft.

Sonstige Immissionen sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht zu erwarten.

2.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Tiere

An den vorhandenen Gebäuden und Bäumen wurden keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden. Fledermäuse wurden mehrfach beobachtet, aber Hinweise auf Quartiere wurden nicht gefunden. Diese sind aber nicht völlig ausgeschlossen. Die Vogelarten im Plangebiet sind in Mönchengladbach häufig und verbreitet.

Unter Beachtung der Untersuchungen und Maßnahmen unter Kapitel 2.4 sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Grünflächen mit Baumbestand und auch die Flächen um die Kirche und den Kindergarten mit Pfarrheim werden erhalten, sodass hiermit auch ein Großteil des Baumbestands gesichert ist. Die neuen Bauflächen im Osten (Bereich des ehem. Seniorenheim am Compesmühlenweg) und an der Neusser Straße überlagern bereits bebaute Flächen mit Gärten, also Biotoptypen mit geringerer ökologischer Wertigkeit. Für die Bebauung im Bereich der bislang als Spielplatz genutzten Fläche am Compesmühlenweg wird das Baufeld weitestgehend außerhalb des Baumbestands gelegt, sodass dieser größtenteils erhalten werden kann. Durch die Überbauung der großen Fläche im Westen (Industriebrache) entfällt ein Biotoptyp mittlerer ökologischer Wertigkeit und es erfolgt eine Erhöhung der Versiegelungsrate durch die neue Bebauung und die Verkehrserschließung dieser Flächen.

Insgesamt entsteht ein ökologisches Defizit, das vor allem auf die Erhöhung der Versiegelungsrate und eine geringere ökologische Wertigkeit der Biotoptypen (Ziergärten) im Umfeld der neuen Bebauung zurückzuführen ist. Hierfür ist eine mittlere Beeinträchtigung anzusetzen. Insgesamt entstehen somit geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut. Als Kompensation für diesen Eingriff sind Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Mönchengladbach zu verwenden, sodass der Eingriff ausgeglichen wird.

2.3.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a+h BauGB)

Fläche

Der Bebauungsplan folgt dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung als bedeutsamen Ziel. Zur Vermeidung von Eingriffen in den planungsrechtlichen Außenbereich werden geringfügige Nachverdichtungen sowie die Bebauung einer innerstädtischen Industriebrache ermöglicht. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden kann somit eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ und einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen erhöht sich die Versiegelung im Plangebiet um rund 15 %.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit als gering negativ einzustufen.

Boden

Der Boden im Plangebiet ist stark anthropogen (Versiegelungen und Auffüllungen) überprägt und zudem im Bereich der Altauffüllung belastet, sodass nur noch von einer gering ausgeprägten natürlichen Bodenstruktur und Funktionserfüllung ausgegangen werden kann. Nur kleinere Flächen weisen noch natürlich anstehenden Boden auf. Die Versiegelung erhöht sich im Plangebiet von rund 51 % im Bestand auf rund 66 %. Die zusätzliche Versiegelung findet allerdings vor allem in Bereichen mit Auffüllungen (Industriebrache) statt, in denen das natürliche Bodengefüge und Bodenfunktion nicht mehr vorhanden sind, sodass insgesamt keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

Altlasten

In der Altauffüllung und dem Wegebaumaterial wurden Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV bei PCB und bei dem PAK-Einzelparameters Benzo(a)pyren für die Nutzungsform Wohnen festgestellt. Zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung ist die gesamte 0,5 m bis 1,6 m starke Altauffüllung und das Wegebaumaterial bis zum unterlagernden unbelasteten natürlichen Boden auszuheben und zu entsorgen. Da die Zuordnungswerte Z 2 (TR LAGA Boden 2004) überschritten werden, muss eine Entsorgung auf einer Deponie erfolgen, entsprechend der Einstufung in die Deponieklassen I bis III.

Im Rahmen der zwischenzeitlich abgeschlossenen Bodensanierung wurde die gesamte schadstoffhaltige Auffüllung bis auf den sauberen natürlichen Untergrund ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Durch die erfolgte Sanierungsmaßnahme wurden für die geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse geschaffen. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund langjähriger industrieller Vornutzungen ist ein Auffinden von verunreinigtem Boden innerhalb des gesamten Plangebiets jedoch nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können beispielsweise geruchlicher und/oder farblicher Art sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmierstoffen) oder strukturelle Veränderungen des Bodens (z. B. durch Einlagerung von Abfällen). Weiterhin sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowohl gegen die Beeinträchtigung der Bodenfunktion nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) als auch durch den Eintrag von gefährlichen Stoffen zu treffen.

Wasser

Aufgrund des städtischen Umfelds ohne Oberflächengewässer und Wasserschutzzonen im Plangebiet ist von einer geringen Bedeutung der Planung für das Schutzgut Wasser auszugehen. Die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem entspricht dem Grundsatz ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Um die geplante Bebauung über die Lohstraße und den Fleenerweg entwässern zu können, ist das vorhandene Kanalnetz zu erweitern bzw. aus baulichen Gründen zu sanieren. Im Rahmen der inneren Erschließung dieses Bereichs sind auch geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle zu bauen, welche an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

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 daher 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.

Der seit dem 01.09.2021 gültige Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) sieht die Prüfung der Risiken durch alle Arten von Hochwasser vor. Damit sind sowohl Überschwemmungen durch Flusshochwasser als auch durch Starkregen gemeint. Für den Bereich Flusshochwasser sind die Hochwassergefahrenkarten zu Grunde zu legen. Für den Bereich Starkregen sind vorzugsweise kommunale Starkregenkarten zu verwenden. Liegen diese nicht vor, ist die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zu nutzen.

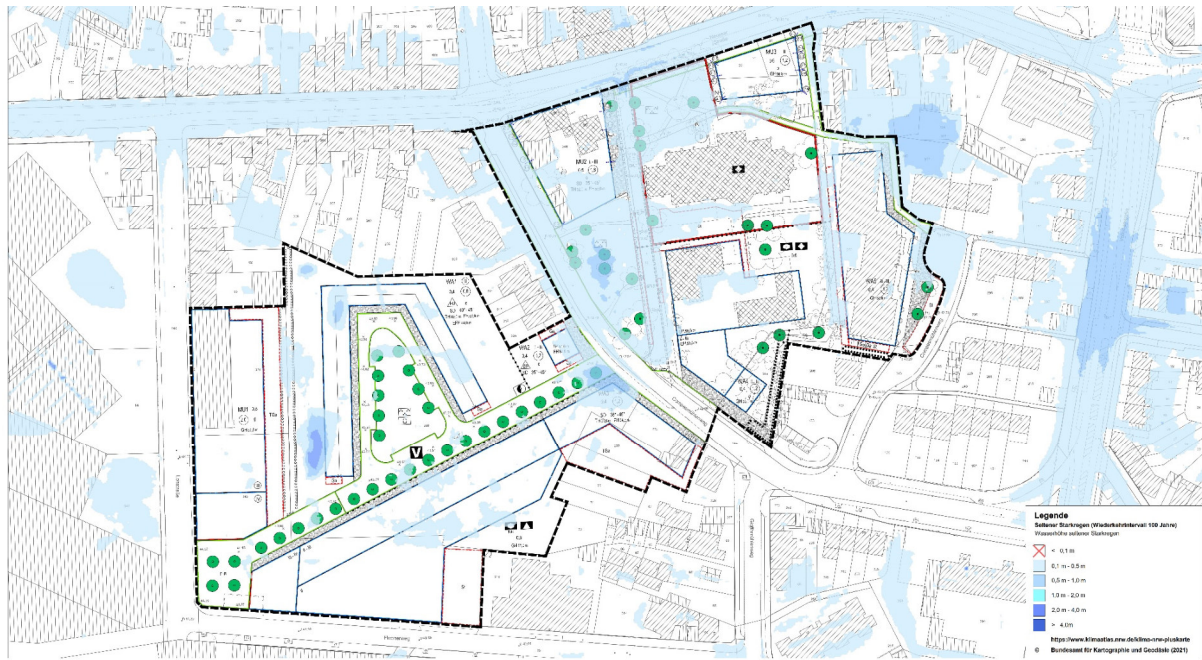
Über die Darstellungen des BKG hinausgehende Informationen zu Starkregenereignissen liegen noch nicht vor, da die Starkregenhinweiskarte der Stadt Mönchengladbach derzeit noch erarbeitet wird. Gemäß den Anwendungshinweisen der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf sind die folgenden Festlegungen des BRPH im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen: I.1.1 (Ziel), I.2.1 (Ziel), II.1.1 (Grundsatz), II.1.3 (Ziel), II.1.4 (Grundsatz), II.2.3 (Ziel), II.3 (Grundsatz).

I.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.

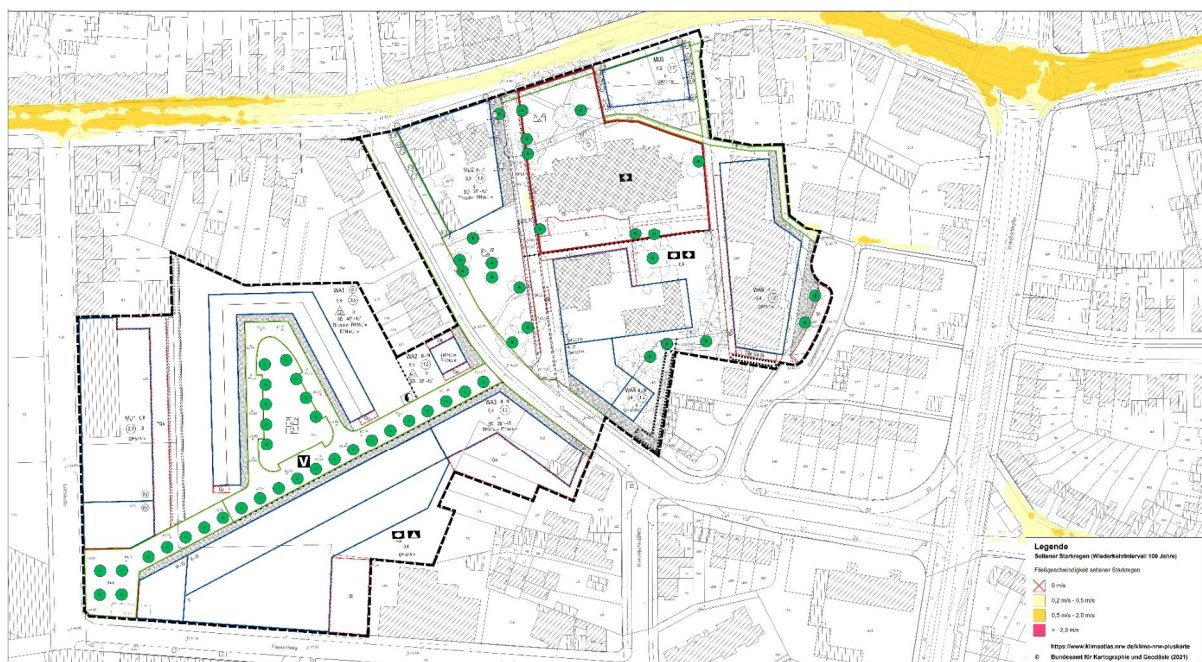
Weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich für die Planung relevante Oberflächengewässer. In den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten wird der verrohrte Gladbach, welcher rund 200 m südlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans entlang der Bahntrasse als Gewässer verläuft, dargestellt. Für das Plangebiet und die angrenzende Bebauung besteht gemäß den Fachdaten des LANUV sowohl bei Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit ($HQ_{\text{häufig}}$) als auch bei Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ_{100}) kein Hochwasserrisiko. Selbst bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}), d. h. bei einem Extremhochwasser, welches im Mittel seltener als alle 100 Jahre auftritt, sind im Plangebiet keine Überflutungen zu erwarten. Östlich anschließend an das Plangebiet, im Bereich der Volksbadstraße, kann es aber zu Überflutungen durch Ausuferungen des Gladbachs kommen. Die gesamthydraulische Situation in den im weiteren Verlauf an den Gladbach angrenzenden Gebieten wird durch die beabsichtigte Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens jedoch erheblich verbessert, so dass positive Einflüsse, im Sinne der Reduzierung von Hochwasserrisiken, zu erwarten sind.

Laut Starkregenkarte des BKG werden sowohl bei einem seltenen Starkregenereignis (einstündiger Starkregen bis zu 80 mm/qm/h, Wiederkehrintervall 100 Jahre) als auch bei einem extremen Starkregenereignis (90 mm/qm/h) im Plangebiet punktuell Wassertiefen im unteren Bereich (0,1 bis 0,7 m) erreicht. Dies betrifft insbesondere den Bereich zwischen Compesmühlenweg und der östlichen Plangebietsgrenze. Betroffen sind überwiegend Verkehrs- und Freiflächen. Im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen Compesmühlenweg und Lohstraße bzw. Fleenerweg, werden in den Starkregenkarten mit Ausnahme von drei kleinräumig begrenzten Bereichen keine nennenswerten Überflutungsflächen dargestellt. Bei zwei der drei Überflutungsflächen handelte es sich um künstliche Vertiefungen, die im Rahmen der mittlerweile erfolgten Bodensanierung aufgefüllt wurden und somit keine potentiellen Flächen für Einstauungen mehr darstellen. Die Überflutungsfläche entlang des Compesmühlenweges erreicht bei seltenen Starkregenereignissen eine Wassertiefe im unteren Bereich von bis zu 0,6 m und bei extremen Starkregen von bis zu 0,8 m.

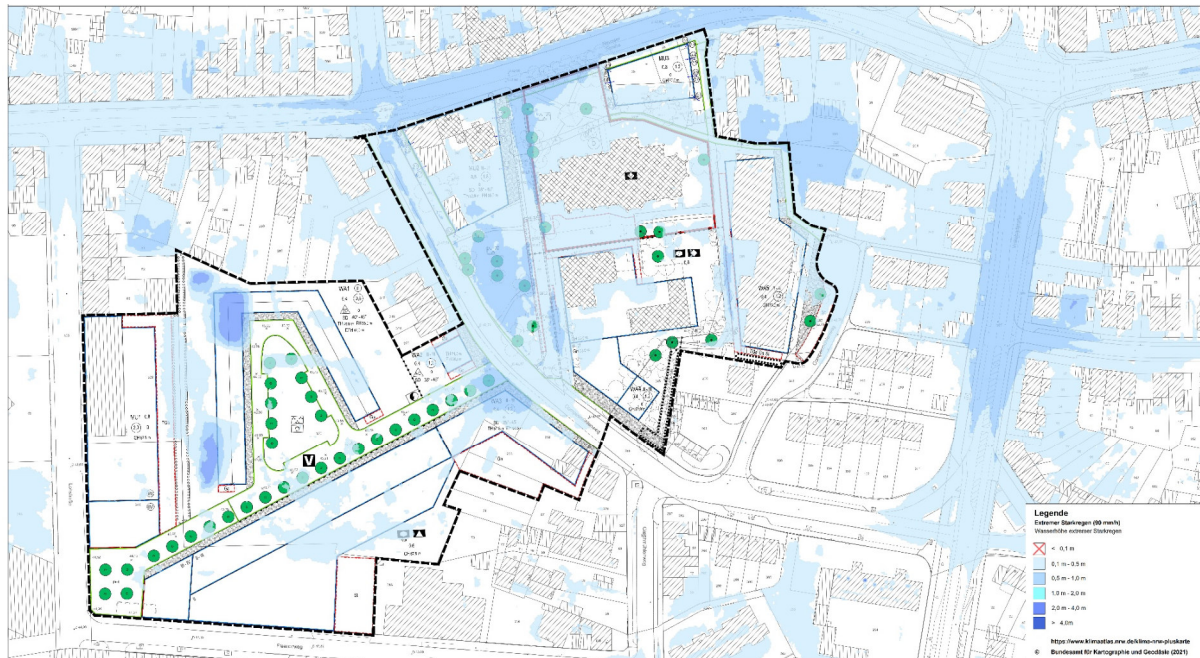
Die Fließgeschwindigkeiten sind in allen Fällen mit bis zu 0,2 m/s sehr gering. Hiervon ausgenommen sind die Fließgeschwindigkeiten auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Neusser Straße. Dort werden bei seltenen Starkregen Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,4 m/s und bei extremen Starkregen vereinzelt bis zu 0,6 m/s erreicht.



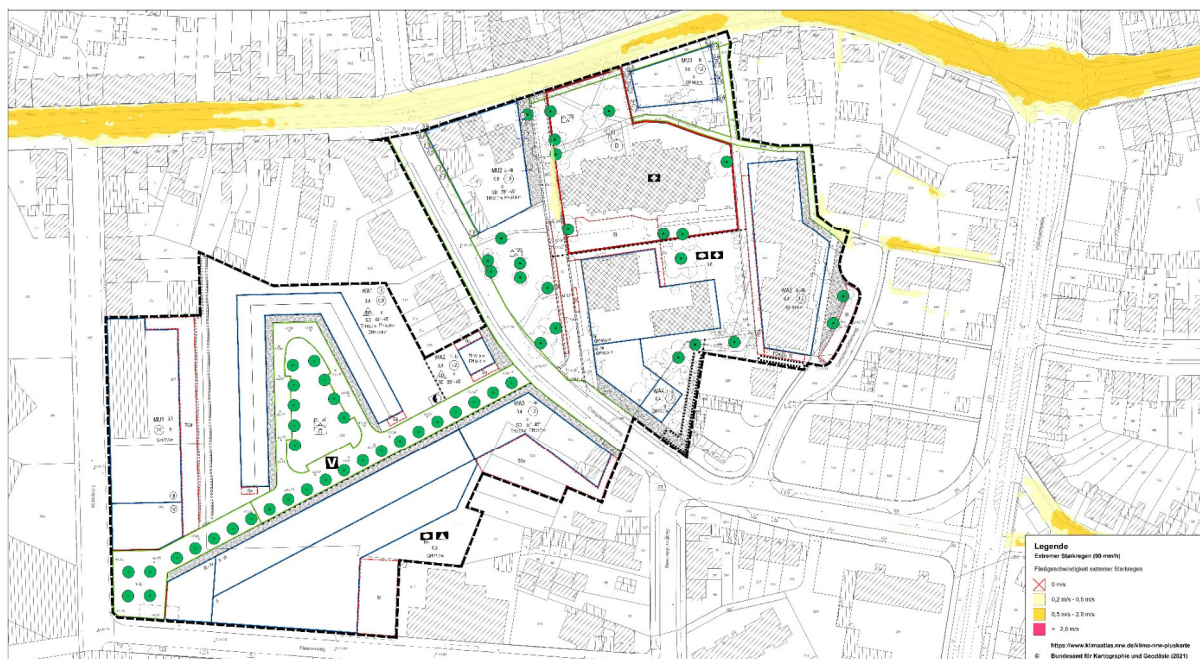
Überlagerung BP 792.O/Starkregenhinweiskarte - Wasserhöhen (seltener Starkregen)



Überlagerung BP 792.O/Starkregenhinweiskarte - Fließgeschwindigkeiten (seltener Starkregen)



Überlagerung BP 792/O und Starkregenhinweiskarte - Wasserhöhen (extremer Starkregen)



Überlagerung BP 792/O/Starkregenhinweiskarte - Fließgeschwindigkeiten (extremer Starkregen)

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 die Bestandssicherung und Entwicklung von Wohn- bzw. mischgenutzten Gebieten mit sozialen Infrastruktureinrichtungen handelt, kann jedoch von einer hohen Schutzwürdigkeit ausgegangen werden.

Die Empfindlichkeit der Nutzungen hinsichtlich möglicher Schädigungen der geplanten Nutzungen wird als relativ gering eingeschätzt. Einerseits liegen die geplanten baulichen Nutzungen weitgehend außerhalb relevanter Überflutungsbereiche. Andererseits werden die derzeit vorhandenen Überflutungsbereiche auf Verkehrs- und Erschließungsflächen auch zukünftig als solche erhalten. Dies wird durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, Flächen für Stellplätze, Flächen die mit Geh- und Fahrrechten belastet sind sowie privaten Grünflächen im

Bebauungsplan sichergestellt. Um die prognostizierte Gefahr möglicher Starkregenereignisse im Plangebiet darüber hinaus zu minimieren, sind bauliche oder technische Vorkehrungen (z. B. Anordnung von Gebäudeöffnungen) im Einzelfall zu treffen. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die konkrete Prüfung erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Von einer Verschlechterung der Situation für die umliegende Bestandsbebauung ist aufgrund der neuen Planung (z. B. durch Verdrängung von Hochwasser auf angrenzende Flächen) und der nur punktuell auftretenden geringen Wasserhöhen, die bei einem Starkregenereignis erreicht werden, nicht auszugehen.

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. Wie bereits unter dem Ziel 1.1.1 erläutert, wird sich die gesamthydraulische Situation in den im weiteren Verlauf an den Gladbach angrenzenden Gebieten durch die beabsichtigte Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens erheblich verbessern, so dass positive Einflüsse im Sinne der Reduzierung von Hochwasserrisiken zu erwarten sind.

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 jedoch 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 entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 792/O aufgenommen:

- Festsetzungen zur Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen
- Hinweise zum Überflutungsschutz

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. Durch die Planung kommt es im Vergleich zur Bestandssituation insbesondere im Bereich zwischen Compesmühlenweg und Lohstraße/Fleenerweg zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads. Dort soll eine seit Jahrzehnten brach gefallene Gewerbefläche nach Bodensanierung innerhalb eines vorhandenen Siedlungsgefüges nun zu einem Wohngebiet mit sozialen Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden. In den übrigen Teilbereichen des Plangebiets werden nur untergeordnete Flächenanteile einer potenziellen Neuversiegelung zugeführt. Die Flächen im Plangebiet werden über die bestehenden und ausreichend dimensionierten Regenwasserkanäle in den Gladbach eingeleitet. Eine Änderung der Entwässerungssituation ist nicht beabsichtigt.

Hochwasserminimierende Maßnahmen, wie der Rückbau von baulichen Anlagen, Flächenentseigelungen oder multifunktionale Nutzungsformen, sind auf Grund der geplanten Nutzungen nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan werden aber folgende hochwasserminimierende Maßnahmen festgesetzt:

- Dachbegrünung von Flachdächern und nicht überbauten Tiefgaragen (Verzögerung des Oberflächenabflusses) und

- Wasseraufnahmefähige Herstellung und Begrünung bzw. Bepflanzung der nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sowie Ausschluss von Kies- und Steinschüttungen (Verzögerung des Oberflächenabflusses bzw. Gewährleistung einer teilweisen Niederschlagswasserversickerung).

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 im Plangebiet Böden mit großem Wasserrückhaltevolumen und hoher Regulations- und Kühlungsfunktion von der Planung betroffen. Die Lehm/Schluff-Böden werden in Folge der vorgesehenen Versiegelungen weitgehend dem Wasserhaushalt entzogen. Dies trifft jedoch nur für die Flächen zu, die nicht bereits anthropogen verändert wurden.

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.

Insgesamt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Klima und Luft

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets werden nur geringfügige Möglichkeiten zur Nachverdichtung entlang der Neusser Straße und des Compesmühlenwegs geschaffen. Die bestehenden Grünflächen und Gehölzstrukturen in diesem Bereich werden weitestgehend planungsrechtlich gesichert. Über die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. begrünte Vorgartenzonen, Begrünung von Flachdächern und nicht überbauten Tiefgaragen, begrünte Grundstückseinfriedungen) wird gewährleistet, dass der durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten verringerte Vegetationsanteil ausgeglichen wird. Die bestehenden Schneisen für die ankommenden Kaltluftströme aus südlicher und südwestlicher Richtung werden in Form des Compesmühlenwegs, der angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie der fußläufigen Verbindung entlang der Kirche erhalten.

Eine Zunahme der Versiegelung erfolgt im Wesentlichen durch die Neubebauung im westlichen Planbereich (Industriebrache des ehemaligen Pollrich-Geländes). Als Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen sind dafür eine Grünfläche mit mindestens neun Baumpflanzungen im Innern der Wohnbebauung sowie eine Baumreihe aus 19 Bäumen entlang der neuen Verbindungsachse zwischen dem Quartiersplatz des REME-Geländes bis zum Compesmühlenweg festgesetzt. Die vorgesehene Platzfläche zwischen Lohstraße und Fleenerweg wird ebenso begrünt und weist mit mindestens vier Baumpflanzungen entsprechende Verschattungselemente auf.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrü-

nen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen (z. B. erforderliche Zuwegungen und Zufahrten) entgegenstehen. Lose Material- und Steinschüttungen (sog. "Schottergärten") sind unzulässig. Eine Begrünung bzw. Bepflanzung unbebauter Grundstücksteile ist insbesondere für die Pflanzen- und Tierwelt im Hinblick auf die sich verändernden klimatischen Bedingungen von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus soll die Festsetzung als Anpassungsmaßnahme gegen die Auswirkungen des Klimawandels dienen, um einer Aufheizung der städtischen Bereiche möglichst zu minimieren.

Die Herstellung von mindestens extensiven Dachbegrünungen sind auf sämtlichen Flachdächern und flach geneigten Dachflächen festgesetzt. Gebäudebereiche hierfür könnten insbesondere die Gemeinbedarfsflächen (Kita, Grundschule) am Fleenerweg und eine Neubebauung im urbanen Gebiet MU1 sein. Darüber hinaus werden für die privaten Grundstücksbereiche weitergehende Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung (z. B. die Verwendung von Rasengittersteinen für Zufahrten und Zuwegungen) sowie die Nutzung von Regenwasser (z. B. durch Zisternen oder sonstige offene Wasserflächen) empfohlen.

Die aus süd- bzw. südwestlicher Richtung kommenden Kaltluftströme können weiterhin durch die Lohstraße sowie die vorgesehene Verbindungsachse zum Compesmühlenweg in die nördlich gelegenen bebauten Bereiche gelangen. Dies wird durch die im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzte offene Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern unterstützt.

Unter Beachtung der Begrünungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

2.3.4 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Ortsbild wird im östlichen Bereich durch eine Erweiterung der Bebauung entlang der Neusser Straße und eine Änderung der Bebauung am Compesmühlenweg (Wohnbebauung statt Seniorenheim) geringfügig verändert. Die vorhandenen Grünflächen und der Baumbestand werden im Wesentlichen erhalten, sodass hier keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die geplante Bebauung auf den ehemaligen Gewerbeflächen wird eine deutlich positive Veränderung im Ortsbild erzeugen. Durch die Ausbildung mit einer öffentlichen Grünfläche und einer stadtbildprägenden Baumreihe entlang der neuen Verbindungsachse erhält das Plangebiet Flächen mit Aufenthaltsqualitäten, eine gute innere Erschließung und eine verbesserte fußläufige Anbindung an das östlich angrenzende Zentrum Lürrip-Mitte. Damit sind insgesamt positive Wirkungen für das Ortsbild und die wohnungsnaher Erlebnis- und Erholungsfunktion verbunden.

2.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Denkmalschutz

Aus den Denkmaleigenschaften der Katholische Pfarrkirche St. Mariä Empfängnis (Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach Nr. N 011) ergeben sich Restriktionen und Anforderungen hinsichtlich der Kubatur und Gestaltung einer Neubebauung, in den die Kirche umgebenden Baufeldern (Flächen für Gemeinbedarf, MU1, MU2 und WA5). Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW). Hierauf wird ausdrücklich im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Abstände der umgebenden Baufelder zum Denkmal befinden sich im Rahmen der aktuell vorhandenen Abstände der Bestandsbebauung. Darüber hinaus wurden die von der Unteren Denkmalbehörde gegebenen Hinweise bzgl. einer verträglichen Höhe von umgebenden baulichen Anlagen in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt (max. zwei Vollge-

schosse im urbanen Gebiet MU3). Zudem wurden örtliche Bauvorschriften getroffen, die sicherstellen, dass sich Neubauten in diesem Bereich harmonisch in die vorhandene Bestandsbebauung einfügen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind damit nicht zu erwarten.

Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt, sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Da ohne systematische Untersuchung die Existenz archäologischer Bodenerkundungen nicht auszuschließen sind, sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW, die den Umgang mit „Zufallsfunden“ regeln, zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Mönchengladbach unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

2.3.6 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Natura 2000-Gebiete sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Nähe vorhanden. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete sind damit nicht zu erwarten.

2.3.7 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Abfallentsorgung wird über den Entsorgungsträger sichergestellt. Die Grundstücke sind bzw. werden durch öffentliche Straßen erschlossen. Dort sind bzw. werden die zur abwassertechnischen Erschließung erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle verlegt. Um die geplante Bebauung Lohstraße und Fleenerweg entwässern zu können, ist das vorhandene Kanalnetz zu erweitern bzw. aus baulichen Gründen zu sanieren. Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die Versorgungsträger sichergestellt. Hinsichtlich des Hausbrands ist durch die zusätzliche Bebauung grundsätzlich eine geringfügige Zunahme der Emissionen zu erwarten. Durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für die Errichtung von Gebäuden sind die Auswirkungen als gering negativ anzusehen.

2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die energieeffiziente Nutzung werden im Wesentlichen durch das Energiefachrecht bestimmt. Da die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für die Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden, wird keine städtebauliche Erforderlichkeit für ergänzende oder flankierende Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen. Zugleich werden energetische Festsetzungen im Bebauungsplan statisch, während das Energiefachrecht mit seinen technischen Regelwerken dynamisch angepasst wird. Das bedeutet, dass entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan durch die voranschreitende technologische Entwicklung in absehbarer Zeit veraltet wären, wohingegen das Energiefachrecht stets den Stand der Technik abbildet.

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich so gestaltet, dass er für die von beiden Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. solare Strahlungsenergie, Geothermie) keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft und die Wahlfreiheit für die Bauherren bzgl. der Ausfüllung des Energiefachrechts offenhält.

2.3.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Die Flächen des Plangebiets liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Wasser- sowie abfalltechnische Pläne liegen nicht vor.

Die Lürriper Straße und die Neusser Straße sind im Lärmaktionsplan 2. Stufe der Stadt Mönchengladbach als Belastungsachsen aufgeführt. Auf der Lürriper Straße wurde im Jahr 2020 eine streckenbezogene Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h angeordnet.

Von den gemäß dem Lärmaktionsplan gegen eine Zunahme des Lärms zu schützenden „ruhigen Gebieten“ befindet sich das dem Plangebiet nächstgelegene Gebiet südlich der Bahnlinie Mönchengladbach – Neuss. Es handelt sich hierbei um die Kleingartenanlage an der Korschenbroicher Straße. Sowohl durch die Lage dieser Anlage auf der anderen Seite der Bahnstrecke sowie durch die Entfernung zum Plangebiet sind keine Auswirkungen der Planung auf die Lärmsituation in diesem Gebiet zu erwarten.

2.3.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Wie bereits in Kapitel 2.1.3 dargestellt, liegt das Plangebiet innerhalb des 2012 beschlossenen Luftreinhalteplans Mönchengladbach. Es befindet sich jedoch außerhalb der dort festgelegten Umweltzone.

Aufgrund der nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans von rund 170 Kfz/h, welche sich auf die angrenzenden Straßen verteilen, sind keine Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität zu erwarten. Zudem liegen im Plangebiet keine baulichen Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen wie z. B. Straßenschluchten vor. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse und Planungshinweise der Stadtklimaanalyse Mönchengladbach 2019 in diesem Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Kapitel 2.3.3).

2.3.11 Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB genannten Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Bei der Beurteilung von Umweltauswirkungen sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen, da sich die Schutzgüter nicht immer eindeutig voneinander trennen lassen. Die einzelnen Schutzgüter erfüllen jeweils bestimmte Funktionen in Natur und Landschaft, stehen aber oftmals auch in Beziehung zu anderen Schutzgütern und sind dort ebenfalls von Bedeutung. Mit dem Verlust des natürlichen Bodens ist gleichzeitig ein Verlust der vorhandenen Vegetation und der Biotopfunktion verbunden. Darüber hinaus bestehen aufgrund der Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Verringerung der Grundwasserneubildung sowie auf das Klima durch den weitestgehenden Verlust der Kaltluftproduktionsfunktion. Das Schutzgut Mensch ist beeinträchtigt, wenn aufgrund nicht ausreichend vorhandener Grünflächen der Erholungswert beeinträchtigt wird.

Als negative wechselseitige Auswirkungen sind im Wesentlichen die geringfügige Neuversiegelung und die damit einhergehende verringerte Grundwasserneubildung und Verdunstung bzw. Kühlung sowie der Wegfall als Vegetationsstandort zu nennen. Diese sind gegenüber der Bestandssituation als geringfügig negative Auswirkungen zu beurteilen, da vorwiegend ehemals industriell genutzte Flächen genutzt werden. Diese negativen Auswirkungen werden durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen jedoch gemildert, sodass insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Weitergehende Wechselwirkungen für das Plangebiet sind darüber hinaus nicht bekannt.

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

Um die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu verringern bzw. vollständig zu vermeiden oder auszugleichen, werden folgende Maßnahmen im Bauleitplanverfahren umgesetzt

Schutzgut Mensch

Wie oben beschrieben sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen verschiedene Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die jeweiligen Festsetzungen aufgeführt.

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 viergeschossiges Gebäude in Gänze zu schützen, müsste eine Schallschutzwand mit einer vergleichbaren Höhe errichtet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage und deren nicht gewünschter Barrierewirkung an diesem Standort städtebaulich 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.

Anforderungen an den passiven Lärmschutz

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 zum 02.01.2019 die DIN 4109 in NRW als Technische Baubestimmung 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. 792/O sind in einer entsprechenden Beikarte die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird gemäß DIN 4109-2 [11] 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 einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 bis 60 dB(A) (auch eingeschränkt für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A)) werden bei sachgerechter Bauausführung in der Regel bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt.

Innerhalb der Baufenster im Plangebiet ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 77 dB(A). Hieraus ergeben sich Anforderungen für das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß

für eine Wohnnutzung von 30 bis 47 dB. 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.

Wohngrundrissgestaltung

Für Gebäude mit Fassaden mit Beurteilungspegeln oberhalb von 65 dB(A) sind grundsätzlich Grundrissoptimierungen vorzunehmen, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

Diesbezüglich soll festgesetzt werden, dass Wohnungen mit Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, in den Fassadenbereichen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5 je mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zu einer Seite außerhalb der oben genannten Fassadenbereiche aufweisen müssen. Somit wird verhindert, dass Aufenthaltsräume nur zu lärmbelasteten Fassadenbereichen ausgerichtet werden.

Um eine gesunde Schlafnutzung sicherzustellen, sollen in Bereichen mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von 60 dB(A) und mehr nur zu der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig sein.

Daher soll festgesetzt werden, dass Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, in Wohnungen mit Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, in den Fassadenbereichen 1.3, 1.4, 1.5, 2.2, 2.3 und 2.4 ausgeschlossen sind.

Außenwohnbereiche

Gemäß aktueller Rechtsprechung können unzulässige Kommunikationsstörungen in Bereichen auftreten, in denen Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) zu erwarten sind. Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Gärten und Terrassen sind daher in den straßenabgewandten Bereichen vorzusehen. Für die betroffenen Fassadenbereiche sollen Außenwohnbereiche daher ausgeschlossen werden.

Daher soll festgesetzt werden, dass Außenwohnbereiche im Bereich von Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, in den Fassadenbereichen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6 ausgeschlossen sind. Dabei können bspw. verglaste Balkone oder durch vergleichbare Maßnahmen geschützte Außenwohnbereiche auch in den straßenzugewandten Bereichen umgesetzt werden.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen 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. In diesen Bereichen sollen Schlafräume daher mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden.

Diesbezüglich soll festgesetzt werden, dass Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, mit Fenstern, die ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssys-

temen oder durch gleichwertige Maßnahmen auszustatten sind, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Dies betrifft nahezu das gesamte Plangebiet.

Klima- und Lüftungstechnische Anlagen

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Schalleinträgen aus haustechnischen Anlagen soll festgesetzt werden, 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.

Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtbelastung im Sinne der TA Lärm vollständig eingehalten werden können, sofern das bestehende Gebäude an der Lohstraße 11 (Gewerbehalle) erhalten bleibt oder ein Gebäude in gleicher Größe errichtet wird.

Ein Rückbau des Gebäudes, welches sich im Eigentum der Stadt Mönchengladbach befindet, ist zurzeit noch nicht geplant. Im entsprechenden Baufeld des MU1 wurden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, welche bei einem zukünftig ggf. erfolgenden Neubau die Errichtung eines größeren Gebäudes sicherstellen (insb. Mindestzahl von 3 bis 4 Vollgeschossen, geschlossene Bauweise). In einem mit dem Erschließungsträger des Wohngebiets noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird sich die Stadt Mönchengladbach dazu verpflichten, das Gebäude Lohstraße 11 nur zurückzubauen, wenn ein zeitnaher Neubau von mindestens gleicher Länge erfolgt. Ebenso verpflichtet sich die Stadt bei einem Verkauf des Grundstücks, auch einen potenziellen Rechtsnachfolger durch eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag an diese Vorgehensweise zu binden. Somit wird sicherge-

stellt, dass die bei freier Schallausbreitung errechnete geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte des WA1 von bis zu 1 dB(A) bzw. von unter 1 dB(A) innerhalb der Baufelder nur während der Bauphase eines potenziellen Neubaus eintritt. Sie ist für diesen Zeitraum hinzunehmen bzw. wird aufgrund der üblichen Baustellengeräusche nicht ins Gewicht fallen, unter anderem auch da gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm erst bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 5 dB(A) Maßnahmen zur Minderung des Baulärms zu treffen sind. Gleichzeitig wird durch die o. g. vertraglichen Regelungen sichergestellt, dass nach einem potenziellen Neubau im urbanen Gebiet MU1 ein im Vergleich zum Bestand höherer Schallschutz entlang der Lohstraße entsteht.

Weitere Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich. Eine Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe durch die geplanten Nutzungen ergibt sich nicht.

Schutzgut Tiere

Bruten häufiger und verbreiteter Vogelarten und ggf. auch Lebensstätten von Fledermäusen sind durch eine Bauzeitenregelung zu schützen oder durch vorhergehende Untersuchungen auszuschließen. Gemäß dem Artenschutzgutachten (Stufe II) sind die nachfolgenden Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren, Regelungen zur Beleuchtung und Vermeidung von Tierfallen zu treffen.

Weitergehende Untersuchungen

U 1: Untersuchung von Gebäuden vor Abbruch und Sanierung auf Fledermausquartiere

Da in den (wenigen) rückzubauenden Gebäuden Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden können, die Gebäude aber auch nicht näher untersucht wurden, müssen sie vor dem Abbruch auf Fledermausquartiere untersucht werden. Dies gilt u. U. auch für Sanierungen von Dächern und Fassaden.

U 2: Erneute Untersuchung des Gebiets nach Sommer/Herbst 2022

Sofern die Umsetzung des Bebauungsplans erst nach dem Sommer/Herbst 2022 beginnt, müssen die Vögel 2022 erneut erfasst werden. Insbesondere auf der jetzt offenen Fläche im Südwesten können sich sowohl Offenlandarten als auch Gehölzbrüter ansiedeln.

U 3: Ökologische Baubegleitung

Sofern Sanierungen oder Rückbauten an Gebäuden beginnen sollen, bevor die o. g. Untersuchungen abgeschlossen sind, ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) notwendig. Unter Umständen ist es zum Schutz von Tieren erforderlich, Spaltenverstecke vor Beginn des Abbruchs zu öffnen, um Tiere zu vergrämen, etwa durch die Entfernung von Dachrandblechen.

Notwendige Maßnahmen vor und während Rodungen und Abbrucharbeiten

M 1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zu Fortpflanzungszeit, Fällungen nur vom 01.10. bis 28.02. und Abbrüche dürfen nur in dieser Zeit begonnen werden

Zum Schutz von Bruten häufiger Arten und Wochenstubenquartieren von Fledermäusen in Höhlenbäumen dürfen Fällungen nur vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt und Abbrüche nur in dieser Zeit begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Fällung der Bäume und der Rodung von Sträuchern eine Untersuchung zum Abschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Bei Fällungen ist auf Baumhöhlen und Spalten zu achten, in denen sich Tiere, v. a. Fledermäuse verstecken können. Eine Nutzung vom Bäumen mit Brusthöhendurchmesser ab 30 cm durch Fledermäuse ist auch im Winter möglich. Größere Höhlungen sind zu dokumentieren und als potentielle Fledermausquartiere im Verhältnis 2 : 1 durch Ersatz-Lebensstätten (Fledermauskästen) zu ersetzen, von Fledermäusen genutzte Höhlungen im Verhältnis 5 : 1.

M 2: Öffnung von spaltenförmigen Hohlräumen zum Schutz von Fledermäusen vor Beginn von Abbrüchen

Zum Schutz von Fledermäusen, die an den Gebäuden leben können, sind ggf. folgende Stellen vor Beginn der Arbeiten mit schwerem Gerät vorsichtig von Hand zu öffnen:

- Dachrandverkleidungen
- Fassadenplatten

Sofern Hinweise auf weitere Fledermausquartiere oder auch Tiere gefunden werden, müssen diese Quartiere ebenfalls vorsichtig von Hand geöffnet werden. Diese Maßnahme ist durch die Ergebnisse von U 1 (Untersuchung der Gebäude vor Abbruch) zu konkretisieren.

M 3: Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind die Stadt Mönchengladbach (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung ein Fledermausexperte zu verständigen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

M 4: Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse an Gebäuden

Für genutzte Quartiere an den Gebäuden (Ergebnisse von U 1) sind jeweils mindestens 2 geeignete Ersatz-Lebensstätten an benachbarten Gebäuden oder den Neubauten zu installieren (2 Ersatzquartiere je zerstörtes Quartier). Im Fall des Fundes weiterer genutzter Quartiere beim Abbruch sind diese ebenfalls im Verhältnis 2 : 1 zu ersetzen.

Sofern Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden, müssen auch geeignete Ersatzquartiere im Verhältnis 2 : 1 installiert werden.

Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in mindestens 3 m, zur Vermeidung von Vandalismus besser in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Der Abstand zu darunterliegenden Dachflächen oder Terrassen muss ebenfalls mindestens 3 m betragen. Der Anflug von unten und von der Seite muss dauerhaft frei bleiben. Die Ersatzquartiere dürfen nicht beleuchtet werden und dürfen nicht in der prallen Sonne hängen. Zur frühzeitigen Abstimmung der Standorte der Kästen mit einem Experten und/oder mit der Stadt Mönchengladbach (Untere Naturschutzbehörde) wird dringend geraten.

Ersatzquartiere sind vorzugsweise in die Fassade zu integrieren (Außenmauer, Klinker oder Wärmedämmverbundsystem). Bei Offenhaltung der Einschlupföffnungen können sie verputzt und mit atmungsaktiver Farbe gestrichen werden, so dass sie kaum noch auffallen. Ersatzweise können Fassadenkästen an den Fassaden aufgehängt werden.

Sofern keine Ersatzquartiere für Fledermäuse an Gebäuden geschaffen werden können, sind für die Abbrüche – je nach Anzahl und Bedeutung nachgewiesener Fledermausquartiere – ein oder zwei Artenschutztürme im Gebiet oder am Rand des Gebietes zu errichten. Daran sind Ersatzquartiere für Fledermäuse, ggf. auch für Mehlschwalben zu schaffen. Auch dort gelten die oben genannten Bedingungen für Lage, Beleuchtung etc. der Ersatz-Lebensstätten für Fledermäuse.

M 5: Schaffung von Ersatzniststätten für planungsrelevante Vogelarten

Sofern Niststätten weiterer planungsrelevanter Arten gefunden werden, sind sie entsprechend durch Ersatzquartiere auszugleichen.

M 6: Beleuchtung der Baustellen (Verzicht von hellen (weißen) Lampen mit hohem UV-Anteil, Vermeidung von Abstrahlung)

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. Vor allem eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung des REME-Geländes südlich des Fleenerwegs. Das Gebiet des BP dient Fledermäusen nachweislich als Jagdhabitat, mit Sicherheit auch Eulen.

Maßnahmen im Rahmen der künftigen Bebauung

M 7: Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen an der künftigen Bebauung

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 der südliche Teil des REME-Geländes) und an das Offenland. 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 m² 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-Bereich⁴ 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.

M 8: Regelung bei der Beleuchtung der Neubauten

Auch nach Abschluss der Bebauung sollten Lichtemissionen in die Umgebung möglichst vermieden und nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden. Dauer und Lichtstärke sollten minimiert sowie naturverträgliche Leuchten und Leuchtmittel eingesetzt werden. Bei der Wahl der Leuchten und Leuchtmittel sind die Ergebnisse laufender Forschungen zur tierfreundlichen Beleuchtung zu beachten.

Schutzgut Pflanzen und Biototypen

Maßnahmen im Plangebiet

Die Verbindung zwischen dem Quartiersplatz des REME-Geländes und dem Zentrum von Lürrip soll durch eine klar herausgearbeitete Grünachse gebildet werden. Für eine entsprechend hochwertige Gestaltung der neu geplanten Straßenräume soll festgesetzt werden, dass sowohl innerhalb des geplanten Platzes gegenüber der Panzerhalle als auch auf der städtebaulich wichtigen Verbindungsachse zwischen diesem Platz und dem Compesmühlenweg insgesamt 23 Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden müssen. Darüber hinaus soll festgesetzt werden, dass auf dem an diese Achse angrenzenden Grünanger weitere neun Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden müssen.

Die Schaffung einer neuen und begrünter Verbindungsachse zwischen Lohstraße, Compesmühlenweg und Neusser Straße ist ein wichtiges Element der Planung. Ein Grünanger (ggf. mit Spielplatz) und zum Verweilen einladende Aufenthaltsbereiche bilden die erste Grünfläche entlang der neuen Verbindungsachse. Im weiteren Verlauf soll der bestehende Dreiecksplatz zwischen Compesmühlenweg und dem bestehenden Fußweg zur Neusser Straße gesichert und langfristig aufgewertet werden. Den Abschluss der Platzfolge bildet die ebenso bereits vorhandene Vorfläche der Kirche südlich der Neusser Straße.

Zur Sicherung der bestehenden und zum Teil stadtbildprägenden Gehölze u. a. auch im Bereich der o. g. Verbindungsachse bis zur Neusser Straße werden konkrete Erhaltungsgebote je Einzelbaum sowie in Teilen flächenbezogene Erhaltungsgebote festgesetzt.

Der gestalterischen Einbindung baulicher Anlagen und der positiven Beeinflussung der klein-klimatischen und luftthygienischen Situation sollen sowohl die Festsetzung zur mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern als auch die Festsetzung zur intensiven Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dienen.

Zur gestalterischen Abgrenzung der auch gewerblich nutzbaren Freiflächen im rückwärtigen Bereich des urbanen Gebiets MU1 soll an deren hinterer Grundstücksgrenze ein bis zu 6 m breiter Pflanzstreifen mit vorwiegend Hecken und Sträuchern sowie ergänzend kleinkronigen Bäumen angelegt, dauerhaft gepflegt und erhalten werden.

Zur Sicherstellung eines durchgrünten Wohngebietes sowie zum Schutz des Bodens und der Natur soll festgesetzt werden, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen (z. B. erforderliche Zuwegungen und Zufahrten) entgegenstehen. Lose Material- und Steinschüttungen (sog. "Schottergärten") sind unzulässig. Eine Begrünung bzw. Bepflanzung unbebauter Grundstücksteile ist insbesondere für die Pflanzen- und Tierwelt im Hinblick auf die sich verändernden klimatischen Bedingungen von besonderer Bedeutung.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum vollständigen Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs im Plangebiet ist das bestehende ökologische Defizit von 22.917 ökologischen Wertpunkten über externe Maßnahmen zu kompensieren. Dieser externe Ausgleich wird über eine bereits umgesetzte Maßnahme des Ökokontos der Stadt Mönchengladbach im Stadtgebiet erbracht. Es handelt sich um eine Aufforstung von Intensivwiesen mit lebensraumtypischen Baumarten. Die Flächen mit einer Größe von insgesamt 5.729 m² liegen in der Gemarkung Rheydt, Flur 48, Flurstück 897 bzw. in der Gemarkung Neuwerk, Flur 38, Flurstück 130.

Schutzgut Boden

Zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung ist die gesamte 0,5 m bis 1,6 m starke Altauffüllung und das Wegebaumaterial bis zum unterlagernden unbelasteten natürlichen Boden auszuheben und zu entsorgen. Die Sanierung des Bodens und die Entsorgung der Altauffüllungen bis auf den natürlichen Untergrund wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Schutzgut Wasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnah in den Gladbach eingeleitet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Umfeld der denkmalgeschützten Kirche bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW).

Da die Existenz von Bodendenkmälern grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern), 17 (Schatzregal) und 29 (Kostentragung und Gebührenfreiheit) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre der Verzicht auf die städtebaulichen Arrondierungen und die Entwicklung eines neuen Wohngebietes an diesem Standort. Dies würde aber der bestehenden Wohnungsmarktsituation nicht gerecht werden. Im Stadtteil Lürrip besteht der kurzfristige Bedarf an Wohnbauflächen für den Ein- und Mehrfamilienhausbau, insbesondere für familien- und altengerechten Wohnformen. Dies entspricht auch der Zielstellung der Stadtentwicklungsstrategie „mg+ Wachsende Stadt“, im Stadtgebiet neue qualitätsvolle Wohnstandorte zu schaffen. Darüber hinaus ist es aus städtebaulicher und ökologischer Sicht sinnvoll, die beabsichtigte Innenentwicklung einer Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Für den Kernbereich des Stadtteils Lürrip wurde unter Einbeziehung des REME-Geländes auf Empfehlung der Bezirksvertretung Ost im Jahr 2014 beschlossen einen städtebaulichen Rahmenplan zu beauftragen. Die Verwaltung hat dazu vier Varianten eines städtebaulichen Rahmenplans erarbeitet. In einer Bürgerwerkstatt wurde im August 2015 mit deutlicher Mehrheit die Variante 1 ausgewählt und diese wurde dann städtebaulich weiterentwickelt. Auf dieser Grundlage wurde als erster Schritt hierzu der Bebauungsplan Nr. 792/O für den Bereich nördlich des Fleenerwegs bis zur Kirche an der Neusser Straße aufgestellt. Die alternativen Planungsmöglichkeiten wurden somit bereits im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan abgehandelt.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinien 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie diesbezügliche nationale Gesetzgebungen nicht betroffen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Bebauungsplanung werden in Anlehnung an die ökologische Risikoanalyse ermittelt und beurteilt. Dazu wird zunächst der derzeitige Umweltzustand unter Berücksichtigung der Wertigkeit und Empfindlichkeit des betroffenen Umweltmediums und ggf. der Vorbelastung schutzgutbezogen beschrieben. Im Anschluss erfolgt verbal-argumentativ eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Einwirkungsintensität, zeitlichen Dauer und räumlichen Reichweite der relevanten Wirkfaktoren bei Umsetzung bzw. Nichtumsetzung (Nullvariante) der Planung. Die Nullvariante beschreibt die Entwicklung des Umweltzustandes innerhalb des Prognosezeitraumes ohne Realisierung des Bebauungsplans. Die Prüfung der Null-Alternative erfolgt auf der Grundlage der Fortwirkung des gegenwärtigen Planungsrechtes.

Im Anschluss an die Prognose werden die vorgesehenen Maßnahmen aufgeführt und kurz beschrieben, die dazu dienen sollen, die voraussichtlichen Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen. Die abschließende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Fehlen hinreichend konkrete Maßstäbe, werden die Auswirkungen mit Hilfe von gutachterlichen Erfahrungsgrundsätzen und Analogieschlüssen verbal-argumentativ beurteilt.

Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird auf die Gutachten sowie auf die vorgebrachten Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zurückgegriffen wie sie in der Referenzliste aufgeführt sind.

Besondere Schwierigkeiten in Form von Kenntnislücken oder Prognoseunsicherheiten traten im Rahmen der Umweltprüfung nicht auf. Viele Angaben beruhen jedoch auf Erfahrungswerten bzw. Analogieschlüssen. Weil es sich um eine Angebotsplanung handelt, können die Auswirkungen nicht abschließend beschrieben werden.

3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Das Monitoring zur Einhaltung der in den Fachgutachten bestimmten und in den im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zum Schutz der Umwelt wird durch die zuständigen Behörden der Stadt Mönchengladbach sichergestellt. Mit unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die über die bereits festgestellten Auswirkungen hinausgehen, ist nicht zu rechnen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 792/O liegt im Stadtbezirk Ost, im Stadtteil Lürrip. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und mischgenutzten Gebäuden sowie sozialen Einrichtungen. Hierzu werden allgemein Wohngebiete (WA), urbane Gebiete (MU), Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Das Ortsbild wird im östlichen Bereich durch eine Erweiterung der Bebauung entlang der Neusser Straße und eine Änderung der Bebauung am Compesmühlenweg geringfügig verändert. Die vorhandenen Grünflächen und der Baumbestand werden im Wesentlichen erhalten. Die geplante Bebauung auf den ehemaligen Gewerbeflächen wird eine deutliche Veränderung im Ortsbild erzeugen, die sich aber mit der geplanten Wohnbebauung und Kita an das Ortsbild im Osten und Südosten angliedert. Durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Innern des neuen Wohnquartiers und einer Baumreihe entlang der neuen Verbindung zwischen Lohstraße/Fleenerweg und Compesmühlenweg erhält das Plangebiet Flächen mit hohen Aufenthaltsqualitäten.

Entlang der Neusser Straße werden an einigen Wohnnutzungen bereits heute die maßgeblichen Orientierungswerte für Lärm überschritten. Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kommen im Bebauungsplangebiet passive Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form einer geeigneten Auslegung des Schallschutzes der Gebäudehülle in Betracht, da aktive Maßnahmen auf Grund der Gegebenheiten nicht praktikabel umsetzbar sind. In Bezug auf den Gewerbelärm aus den westlich angrenzenden Gebieten ist der Erhalt der bestehenden Lagerhalle an der Lohstraße zu den östlich angrenzenden Wohnbauflächen erforderlich. Sie darf nur abgerissen werden, wenn unmittelbar im Anschluss ein neuer Gebäuderiegel an gleicher Stelle gebaut wird. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag sowie Baulasten und Grunddienstbarkeiten gesichert. Der bestehende Gewerbebetrieb wird nicht in seiner Nutzung eingeschränkt.

Es wurden keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind nicht planungsrelevant, in Mönchengladbach häufig und verbreitet. Fledermäuse wurden mehrfach beobachtet, aber Hinweise auf Quartiere wurden nicht gefunden. Diese sind aber nicht völlig ausgeschlossen. Bruten häufiger und verbreiteter Vogelarten und gegebenenfalls auch Lebensstätten von Fledermäusen sind durch eine Bauzeitenregelung zu schützen oder durch vorhergehende Untersuchungen auszuschließen. Es sind

Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren, Regelungen zur Beleuchtung und Vermeidung von Tierfallen zu treffen. Unter Beachtung der Untersuchungen und Maßnahmen sind keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten.

Im Plangebiet sind Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit (versiegelte Flächen, Intensivrasen; Garten mit heimischen Gehölzen) und Biotoptypen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit (Industriebrache; Grünanlage mit Baumbestand; Bäume und Baumgruppen) anzutreffen. Ein großer Teil der Grünanlagen und des Baumbestandes wird erhalten. Durch die Bodensanierung und geplante Überbauung der ehemaligen Industriebrache geht ein Biotoptyp mittlerer ökologischer Wertigkeit verloren. Als grünordnerische Maßnahmen werden vor Ort die Anpflanzung von Laubbäumen ausgehend von der Lohstraße / Fleenerweg entlang der Verbindungsachse bis zum Compesmühlenweg, die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Kinderspiel“, die Anpflanzung einer 6 m breiten Strauchpflanzung im rückwärtigen Bereich des an der Lohstraße gelegenen urbanen Gebiets MU1, der Erhalt der öffentlichen Grünfläche am Compesmühlenweg und der privaten Grünfläche an der Neusser Straße, sowie die mindestens extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dachflächen festgesetzt. Die Kompensation für den Eingriff in Höhe von 22.917 ökologischen Wertpunkten ist aus dem Ökokonto der Stadt Mönchengladbach zu leisten. Damit kann der Eingriff im Stadtgebiet ausgeglichen werden und es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die geplante Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem entspricht dem Grundsatz ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Vor diesem Hintergrund ist trotz Erhöhung der Versiegelungsrate keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Die Nachverdichtung im östlichen Plangebiet ist gering und die Neuversiegelungen im Westen werden klimatisch vor Ort durch Begrünung der Straßenräume mit Laubbäumen und Grünflächen ausgeglichen.

Aus den Denkmaleigenschaften der Katholischen Pfarrkirche St. Mariä Empfängnis ergeben sich Restriktionen und Anforderungen hinsichtlich der Kubatur und Gestaltung einer Neubebauung im Umfeld der Kirche. Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW). Eine Beeinträchtigung des Denkmals ist auch aufgrund der zum Schutz des Denkmals getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Existenz von Bodendenkmälern kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW, die den Umgang mit „Zufallsfunden“ regeln, sind zu beachten.

Als Überwachungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung für den Artenschutz erforderlich.

Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

3.4 Verwendete Quellen (Referenzliste)

- Artenschutzprüfung (Stufe I) „Bebauungsplan 792/O REME I in Mönchengladbach-Lürrip“, Dipl.-Biol. Michael Straube, Wegberg, Januar 2019
- Artenschutzprüfung (Stufe II) „Bebauungsplan 792/O REME I in Mönchengladbach-Lürrip“, Dipl.-Biol. Michael Straube, Wegberg, Dezember 2019
- Bebauungsplan M Nr. 323, Mönchengladbach, 1972
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 792/O – Vorentwurf, Stadt Mönchengladbach Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, Stand Mai 2018
- Bezirksregierung Düsseldorf (2012): Luftreinhalteplan Mönchengladbach

- Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan Düsseldorf
- Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000, L 4704 Krefeld
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 792/O, Büro Dipl.-Ing. W. R. Mueller Landschaftsarchitekten, Willich, Juni 2020
- Flächennutzungsplan Mönchengladbach
- Hochwassergefahren- und Risikokarten TEZG Maas Süd, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen
- Landschaftsplan Mönchengladbach 2004, Fachbereich Umweltschutz und Entsorgung
- Revitalisierung des ehemaligen REME-Geländes sowie angrenzender Industrie- und Gewerbebrachen in Mönchengladbach-Lürrip, Los 1, Hydro.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, 19. Juli 2019
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 792/O in Mönchengladbach, TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, 05. Juli 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 792/O in Mönchengladbach, planbedingte Zusatzverkehre, TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, 05. Juli 2022
- Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 61 (2016): Lärmaktionsplan – 2. Stufe
- Stadtklimaanalyse Mönchengladbach, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, November 2019
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 792/O, Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, 11. Juli 2018
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 792/O, Geologischer Dienst NRW, 10. Juli 2018
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 792/O, Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetriebe AöR (mags), 20. Juli 2018
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 792/O, NEW, Abteilung Planung und Bau Abwasser, 11. Dezember 2018
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 792/O, Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 63.50, 06. Mai 2019
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 792/O, Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 64, 31. Juli 2018
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 792/O, RWE Power AG, 17. Juli 2018
- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 792/O, Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 53, 11. Juli 2018

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

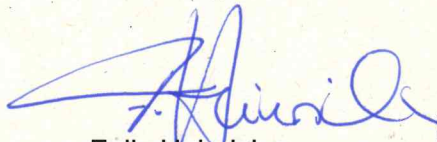
Mönchengladbach, den 12.07.2023



Beckmann
Ltd. Stadtbaudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.09.2023 diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 792/O beschlossen.

Mönchengladbach, den 14.09.2023



Felix Heinrichs
Oberbürgermeister

