



# Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

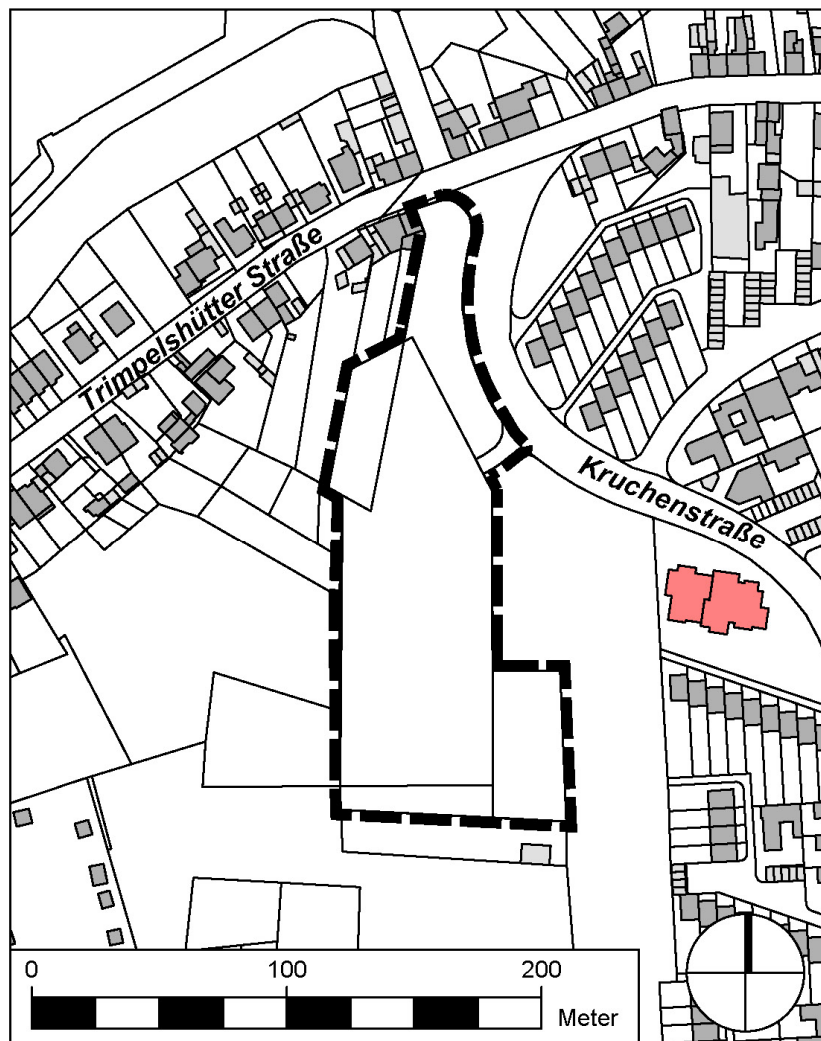
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 787/O „Kruchenstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB)

Plangebiet:

Stadtbezirk Ost – Giesenkirchen-Mitte

Gebiet zwischen Kruchenstraße und Trimpelshütter Straße



© Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Geoinformation

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Plangebiets.....	4
1.2	Anlass der Planaufstellung.....	4
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan .....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne .....	6
2.4	Landschaftsplan.....	6
2.5	Stadtentwicklungskonzepte.....	7
<b>3</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>7</b>
3.1	Städtebauliche Struktur.....	7
3.2	Verkehr .....	8
3.3	Infrastrukturelle Versorgung .....	9
3.4	Immissionsschutz.....	9
3.5	Bodenbelastungen .....	10
3.6	Denkmalschutz .....	11
<b>4</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
5.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	16
5.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	16
5.6	Verkehrliche Erschließung .....	17
5.7	Ver- und Entsorgung.....	17
5.8	Immissionsschutz.....	18
5.9	Grünordnerische Festsetzungen .....	19
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Kennzeichnung .....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>21</b>
9.1	Mensch .....	21
9.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	22
9.3	Boden und Fläche.....	23
9.4	Wasser .....	23
9.5	Luft und Klima.....	23

9.6	Landschaft und Ortsbild .....	24
9.7	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	24
9.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	24
9.9	Katastrophenschutz, Schutz vor schweren Unfällen.....	24
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>26</b>
<b>14</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag.....</b>	<b>26</b>
<b>15</b>	<b>Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>26</b>
15.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....	26
15.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....	27
15.3	Planänderungen aufgrund der vorgebrachten Anregungen.....	27
15.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	28
15.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	28

## **1 Ausgangssituation**

### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Ost, im Ortsteil Giesenkirchen-Mitte. Es umfasst die Flurstücke Nr. 152, 153, 154, 166 sowie Teile des Flurstücks 175 der Flur 39 in der Gemarkung Giesenkirchen. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von rund 1,4 ha.

Das Plangebiet wird im Nord-Westen durch rückwärtige Hausgärten der Wohnbebauung an der Trimpelshütter Straße begrenzt. Im Osten begrenzen die Kruchenstraße sowie eine öffentliche Grünfläche das Plangebiet. Im Süden schließen überwiegend landwirtschaftlich genutzte, private Grundstücke an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die in Teilen als Hundenauslauffläche genutzt wird.

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

### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um den ehemaligen Parkplatz des im Jahr 2007 aufgegebenen Freibads Giesenkirchen. Durch die Aufgabe des Freibads wird der Parkplatz als solcher nicht mehr benötigt, sodass er einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Eine Wiedernutzbarmachung dieser versiegelten Fläche steht im Sinne einer Verringerung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen und trägt somit zur Schonung des Außenbereichs bei. Die Fläche des Parkplatzes wird dabei um angrenzende städtische Grundstücke geringfügig ergänzt, die sinnvollerweise in die Planung miteinbezogen werden können.

Diese neue Entwicklung an der Kruchenstraße ist Teil der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt, unter deren Zielvorgabe „Wachstum in Qualität“ das Handeln aller Akteure im Konzern Stadt gebündelt wird. Mit der Umsetzung der Wachstumsstrategie sollen in Mönchengladbach u. a. neue Qualitäten für Familien, Eltern und Kinder im gebauten Raum sowie auf Grün- und Freiflächen entstehen. Das hier in Frage stehende Plangebiet ist in der aktuellen Prioritätenliste der Wohnungsbauvorhaben im Stadtgebiet als kurzfristiges Wohnungsbaupotenzial eingestuft.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan R Nr. 3013 aus dem Jahr 1973 für das Plangebiet „Verkehrsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ festsetzt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 787/O erforderlich.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt werden. Seit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ am 13. Mai 2017 und mit dem in diesem Zusammenhang eingeführten § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Es handelt sich um die Neuplanung eines Wohngebietes im Anschluss an den Ortsteil Giesenkirchen-Mitte. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche von über 10.000 m<sup>2</sup> erreicht werden könnte. Des Weiteren werden durch den Bebauungs-

plan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), die einer Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entgegenstehen würden. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gleichwohl werden wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt gutachterlich ermittelt und im Rahmen dieser Begründung dargestellt (vgl. Kapitel 9).

## 2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

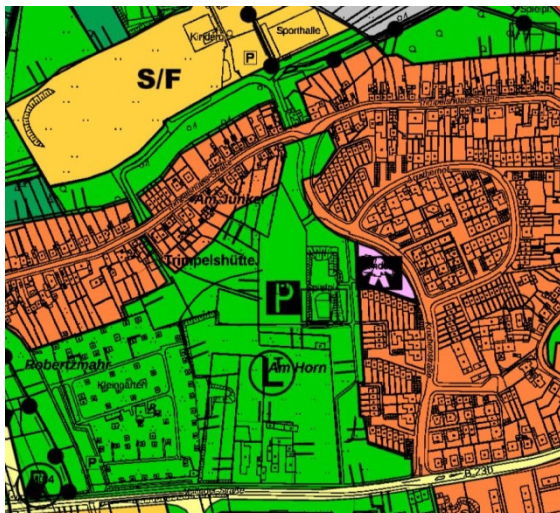
### 2.1 Regionalplan

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

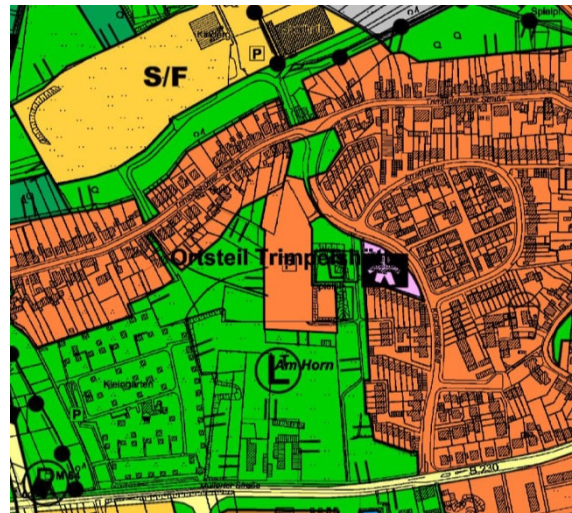
Die landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 05.02.2018 und 14.12.2020 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 787/O keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach stellt die Fläche des Plangebiets als „Grünfläche“ dar. Im Bereich des bestehenden Parkplatzes weist die Grünfläche die Zweckbestimmung „Parkflächen“ auf, im Bereich eines östlich angrenzenden Bolzplatzes die Zweckbestimmung „Spielplatz Typ B“.



Auszug aus dem FNP der Stadt Mönchengladbach vor der Berichtigung



Auszug aus dem FNP der Stadt Mönchengladbach nach der Berichtigung

Die beabsichtigte Umnutzung des Gebietes entspricht demnach nicht den Zielen des aktuellen Flächennutzungsplanes. Aufgrund der vorgesehenen Durchführung des Verfahrens nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann von einem vorherigen beziehungsweise parallel zum Bebauungsplan durchzuführenden Flächennut-

zungsplanänderungsverfahren abgesehen werden, wenn die städtebauliche Ordnung innerhalb des Stadtgebietes von Mönchengladbach nicht beeinträchtigt wird. Hiervon ist nach Umsetzung des Vorhabens auszugehen. Es handelt sich um ein vergleichsweise kleines Plangebiet, das sich in der Art der Nutzung am Bestand der näheren Umgebung orientiert. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Im Bebauungsplan R Nr. 3013 aus dem Jahr 1973 ist der Großteil der Flächen des Plangebiets als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkflächen festgesetzt. Ergänzend setzt der Bebauungsplan R Nr. 3013 im nördlichen, südlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan R Nr. 3013 der Stadt Mönchengladbach

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 787/O gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplans R Nr. 3013, soweit sie durch den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans überlagert sind, außer Kraft.

### 2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt fast vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Lediglich ein rund 8 m breiter Streifen am südlichen Ende des Plangebiets mit einer Fläche

von rund 400 m<sup>2</sup> liegt innerhalb des Landschaftsplans. Festgesetzt ist an dieser Stelle ein temporäres Landschaftsschutzgebiet (LSG) „L 13 – Niersaue Rheydt“, welches insgesamt eine Flächengröße von ca. 352 ha aufweist.

Gemäß § 7 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz NRW erstreckt sich der Geltungsbereich eines Landschaftsplans auf den Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 787/O und die geplante Festsetzung eines Wohngebietes tritt der Landschaftsplan für die entsprechende Fläche außer Kraft. Hinsichtlich der geringen Größe der betroffenen Fläche von knapp 400 m<sup>2</sup> sowie der ohnehin nur temporären Festsetzung des LSG ist diese Änderung als marginal einzuschätzen.

Sonstige Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **2.5 Stadtentwicklungskonzepte**

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 787/O begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Steuerung im Sinne des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts oder des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Mönchengladbach bedürfen.

Mit dem Stadtteilentwicklungskonzept „Dialog Giesenkirchen“ wurde in gemeinsamer Zusammenarbeit von Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung ein Konzept erarbeitet, das Leitlinien für die weitere Siedlungsflächenentwicklung des Stadtteils Giesenkirchen benennt. Hierzu zählen unter anderem:

- Der Schutz des für Giesenkirchen so bedeutenden Freiraums durch eine Präferenz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- die Wiedernutzung von heute mindergenutzten oder in der vorliegenden Form nicht mehr benötigten Flächen um diese brachliegenden Potenziale zu aktivieren,
- die Befriedigung der Neubaunachfrage mit qualitätsvollen Angeboten und in verschiedenen Segmenten sowie
- die schrittweise Entwicklung kleinerer Flächenpotenziale, um sich stets an neue Anforderungen des Wohnungsmarktes anpassen zu können und vor dem Hintergrund nicht klar bezifferbarer Potenziale im Bestand nicht eine Entwicklung im Übermaß zu betreiben.

Der ehemalige Parkplatz des aufgegebenen Freibads Giesenkirchen wird dabei als Potenzialfläche eingestuft, die in einer ersten Prioritätsstufe umgesetzt werden sollte, da sie den zuvor genannten Leitlinien am besten entspricht. Die Fläche befindet sich in attraktiver, integrierter Lage. Zur Schaffung von Wohnbauland muss hier kein Freiraum neu in Anspruch genommen werden. Als mögliche Bebauungstypologie werden Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und ergänzend Geschosswohnungsbau vorgeschlagen.

Darüber hinaus wird in dem Konzept der Stadtteil Giesenkirchen hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation als nachgefragter Standort für Neuentwicklungen beschrieben. Die Nachfrage erfolge hier, entgegen des grundsätzlichen Trends, verstärkt durch Familien. Neben dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sei auch der Mietwohnungsbau in Giesenkirchen marktgängig.

## **3 Bestandssituation**

### **3.1 Städtebauliche Struktur**

#### Situation innerhalb des Plangebiets

Den größten Teil der Flächen des Plangebiets macht der ehemalige Parkplatz des aufgegebenen Freibads Giesenkirchen aus. Dieser stellt sich heute als eine weitgehend ungenutzte und versiegelte Stellplatzfläche dar, die als solche nicht mehr benötigt wird.

Nördlich des Parkplatzes befindet sich ein rund 20 m breiter Streifen entlang der Kruchenstraße, welcher zurzeit als Grünfläche genutzt wird. Im südlichen Bereich werden über den Parkplatz hinaus öffentliche Grünflächen in geringem Umfang in das Plangebiet miteinbezogen. Hierzu zählt auch der Bereich eines zurzeit vorhandenen Bolzplatzes, der aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung ohnehin verlagert werden muss (vgl. Kapitel 3.4).

Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet durch einen großen Baumbestand aus. Auf dem Parkplatz selbst befinden sich zwei Baumreihen, die zur Eingrünung des Parkplatzes dienen. Westlich und östlich wird der Parkplatz jeweils durch Gehölzstreifen eingegrünt. Nördlich des Parkplatzes und insbesondere auf dem oben genannten Streifen westlich der Kruchenstraße befindet sich ein Baumbestand, der den öffentlichen Raum stark prägt.

### Situation außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt an den westlichen Siedlungsrand von Giesenkirchen-Mitte an. Im Osten des Plangebiets schließen die Kruchenstraße sowie eine öffentliche Grünfläche, in welcher sich ein Kinderspielplatz befindet, an den bestehenden Parkplatz an. Innerhalb der Grünfläche führt ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg bis zu der im Süden verlaufenden B 230 (Mülforter Straße). Entlang der Kruchenstraße befinden sich überwiegend zweigeschossige trauf- oder giebelständige Gebäude mit Satteldächern. Innerhalb der Ringerschließung der Straße Arratherhof, welche an die Kruchenstraße grenzt, bestehen eingeschossige Bungalowbauten mit Flachdächern oder flach geneigten Satteldächern.

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich die rückwärtigen Gärten der straßenbegleitenden Wohnbebauung entlang der Trimpelshütter Straße. Die Bebauung besteht hier – ähnlich wie an der Kruchenstraße – überwiegend aus zweigeschossigen trauf- oder giebelständigen Gebäuden mit Satteldächern.

Westlich des Plangebiets erstreckt sich bis zu den Grundstücken entlang der Trimpelshütter Straße eine öffentliche Grünfläche, die in Teilen als „Hundenauslaufläche“ genutzt wird. Innerhalb dieser Grünfläche verlaufen schmale Fußwege, welche die Trimpelshütter Straße mit dem Parkplatz verbinden. Hier besteht die Möglichkeit, diese Wegeverbindung in der Planung aufzugreifen und eine attraktivere Verbindung bis zu dem Fuß- und Radweg östlich des Plangebiets zu schaffen.

Südlich des Plangebiets grenzt hinter einer kleineren privaten Grünlandfläche ein Reiterhof an das Plangebiet an. Negative Auswirkungen durch Gerüche sind jedoch nicht zu erwarten. Die bestehenden Ställe des Reiterhofs befinden sich in einer Entfernung von über 120 m zu dem geplanten Wohngebiet und es ist bereits genehmigte Wohnbebauung in rund 90 m Entfernung in östlicher Richtung sowie unmittelbar angrenzend an den Reiterhof in westlicher Richtung vorhanden. Bedenken gegen die Planung wurden auch nicht seitens der Landwirtschaftskammer benannt. Eine Beeinträchtigung des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme i. S. d. § 15 BauNVO ist daher nicht zu erwarten. Dies gilt umso mehr, da sich das Plangebiet ohnehin am Siedlungsrand in der Nähe von ländlich geprägten Räumen befindet und dadurch bereits durch landwirtschaftliche Strukturen vorgeprägt ist.

Insgesamt weist das Plangebiet damit eine attraktive Lage auf. Es ist ein neuer Baustein in einer durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung. Darüber hinaus bestehen durch die Siedlungsrandlage kurze Wege in benachbarte Freiräume.

## **3.2 Verkehr**

### Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet mit der Haltestelle „Trimpelshütter Straße“ der Linie 024 in unter 100 m fußläufig zu erreichen. Es bestehen



unter anderem Verbindungen zum Rheydter Hauptbahnhof und zur Rheydter Innenstadt, die jeweils in etwa 12 Minuten zu erreichen sind.

#### Fußgänger und Radfahrer

Wegeverbindungen im „Grünen“ finden sich zum einen östlich des Plangebiets als Fuß- und Radweg zwischen der Kruchenstraße und der B 230. Zum anderen bestehen zwischen dem Plangebiet und der öffentlichen Grünfläche im Westen Verbindungen, die bis zur Trimpelshütter Straße weiterführen.

Die Anbindung an das nächstgelegene Versorgungszentrum Giesenkirchen-Mitte ist mit rund 1 km unterdurchschnittlich einzuschätzen.

#### Individualverkehr

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Kruchenstraße erschlossen. Über die südlich davon gelegene B 230 (Mülforter Straße) ist die Fläche an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### **3.3 Infrastrukturelle Versorgung**

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Spielplätze etc. sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen oder gut über den ÖPNV angebunden. Eine Kindertagesstätte grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Eine Grundschule sowie mehrere weiterführende Schulen befinden sich in 1 bis 2 km Entfernung.

### **3.4 Immissionsschutz**

#### Lärm

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine signifikanten Lärmquellen durch Verkehr von Hauptverkehrsstraßen. Sonstige Lärmimmissionen durch Gewerbe sind nicht erkennbar.

Die Geräuscheinwirkungen, die von dem östlich angrenzenden Kinderspielplatz durch Kinder hervorgerufen werden, sind nicht als schädliche Umwelteinwirkungen einzustufen. In Wohngebieten gelten Geräusche von Kindern als gebietsadäquat.

Anders ist die Situation bei dem südlich des Spielplatzes befindlichen Bolzplatz. Im Gegensatz zu Kinderspielplätzen sind diese planungsrechtlich wie Anlagen für sportliche Zwecke zu behandeln. Sie sind regelmäßig konflikträchtig, da mit ihnen eine erhebliche Geräuscentwicklung einhergeht, insbesondere, wenn – wie im vorliegenden Fall – Ballfangzäune das Spielfeld begrenzen. Einschränkungen der Nutzergruppen oder -zeiten sind für den in Frage stehenden Bolzplatz aktuell nicht vorhanden und auch zukünftig nicht gewünscht. Für eine Entwicklung des direkt angrenzenden Plangebiets zu Wohnbauland ist eine Verlagerung des vorhandenen Bolzplatzes daher unumgänglich. Die Verlagerung des Bolzplatzes ist auch erforderlich, da eine Aufgabe des Bolzplatzes nicht durch anderweitige Einrichtungen kompensiert werden kann. Der nächstgelegene Bolzplatz befindet sich in über 1 km fußläufiger Entfernung.

Die Verlagerung des Bolzplatzes ist auf die nördlich der Trimpelshütter Straße befindlichen Flächen des aufgegebenen Freibads Giesenkirchen vorgesehen. Zurzeit wird hier nur ein Teil des ehemaligen Freibadgeländes durch einen so genannten Waldkindergarten genutzt. Die übrigen an das ehem. Freibadgelände angrenzenden Nutzungen stünden der Errichtung eines Bolzplatzes nicht im Wege. Zu der nächstgelegenen Wohnbebauung sind ausreichend große Abstände vorhanden. Darüber hinaus befinden sich nördlich der in Frage kommenden Flächen bereits Anlagen für sportliche Zwecke (Tennis-Club Giesenkirchen). Somit bestünde hier räumlich wie auch funktional das Potenzial für die Errichtung eines Bolzplatzes.

### Luftqualität

Das Plangebiet befindet sich laut Klimabewertungskarte von 2006 im nördlichen Bereich innerhalb eines thermisch und lufthygienisch niedrig belasteten Siedlungsbereichs und im südlichen Bereich innerhalb eines größeren Kaltluftentstehungsgebietes mit Bezug zum nördlichen Wohngebiet. Allerdings ist das Plangebiet im südlichen Bereich weitgehend als Parkplatz versiegelt. Weiterhin liegt das Plangebiet zwar im Bereich des Luftreinhalteplans Mönchengladbach von 2012, aber nicht innerhalb der dort festgesetzten Umweltzone. Eine konkrete Überschreitung der Grenzwerte der aktuellen Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) ist nicht gegeben.

### Störfallbetriebe

Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich in einer Entfernung von rund 3,8 km zum Plangebiet. Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

## **3.5 Bodenbelastungen**

### Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sonstige schädliche Bodenveränderungen sind nicht vorhanden.

### Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland zu entnehmen. Das auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf einsehbar ist.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Bergbaulich bedingte Auswirkungen

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

Die Sumpfungsauswirkungen des Tagebaus beschränken sich im Plangebiet auf vergleichsweise geringe Druckentlastungen in tiefen Schichten unterhalb der Braunkohlenflöze.

Hierdurch ausgelöste Bodenbewegungen entlang tektonischer Verwerfungen konnten im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen werden, können jedoch für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt teilweise im Meldegebiet nach § 110 Bundesberggesetz (BBergG) („Anpassungspflicht“). Den Bauherren wird empfohlen, sich im Zuge der Planung mit der RWE Power AG, 50858 Köln in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen auf Grundlage von § 110 BBergG abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Der Geologische Dienst NRW weist auf die Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4109:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

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

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **3.6 Denkmalschutz**

### Bodendenkmalschutz

Es befinden sich keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Gleichwohl sind im Ortsarchiv des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zahlreiche archäologische Fundstellen ausgewiesen. Daher wurde im Vorfeld der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebietes an der Kruchenstraße eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt, um mögliche Konflikte mit bodendenkmalpflegerischen Belangen frühzeitig zu erkennen.

Im Ergebnis konnten lediglich Verfüllungssedimente eines ehemaligen Teiches freigelegt werden, dessen Verlandung in den 1950er Jahren vermutet wird. Ältere Befunde wurden nicht freigelegt. Der einzige Hinweis auf frühere Siedlungsaktivität ist eine ohne Befundzusammenhang geborgene, stark verrollte Scherbe vorgeschichtlicher Machart.

### Baudenkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung.

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

### Allgemeine Ziele

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Dabei sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Wohnbebauung geschaffen werden. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes sowie der Lage des Plangebiets am Siedlungs-

rand sollen insbesondere auch ökologische sowie grünordnerische Belange Berücksichtigung finden.

Die Gestaltung des Gebietes soll sich vor allem durch ein einheitliches Erscheinungsbild auszeichnen. Dabei wird ein eigenständiger, von der Umgebungsbebauung unabhängiger städtebaulicher Charakter angestrebt. Das Plangebiet schließt zwar an den bestehenden Siedlungsbereich von Giesenkirchen an, steht jedoch aufgrund der umgebenden Grünstrukturen sowie der Form der verfügbaren Fläche in hohem Maße für sich selbst. Insofern sollen sich die gestalterischen Vorgaben neben städtebaulichen Gesichtspunkten auch an den Bedarfen und Wunschvorstellungen des aktuellen Wohnungsmarktes orientieren.

### Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Kruchenstraße. Die bereits bestehende Zufahrt des Parkplatzes wird genutzt, um möglichst wenig neue Flächen zu versiegeln und den hochwertigen Baumbestand entlang der Kruchenstraße erhalten zu können. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke soll über eine im Mischprinzip ausgebaute, verkehrsberuhigte Stichstraße erfolgen, die zentral im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verläuft. Das Wohngebiet bleibt somit frei von Durchgangsverkehren. Der erforderliche Wendehammer am Ende der Stichstraße soll die Anforderungen für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen erfüllen. Darüber hinaus soll eine Wohnhofsituation entstehen, die den Wendehammer nicht nur auf seine verkehrliche Funktion beschränkt, sondern ihn als gemeinschaftlich nutzbaren Quartiersplatz aufwertet und eine gelebte Nachbarschaft fördert.

Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen in den öffentlichen Grünflächen westlich und östlich des Plangebiets werden in die Planung integriert und miteinander vernetzt. Die Wege sollen dabei auf dem gemeinschaftlich nutzbaren Quartiersplatz zusammenlaufen, sodass dieser als zentraler „Dreh- und Angelpunkt“ dient. Gleichzeitig wird durch die Vernetzung eine gute fußläufige Erreichbarkeit des bestehenden Kinderspielplatzes sowie des neuen Bolzplatzstandortes gewährleistet.



### Städtebauliches Konzept

Für den Großteil des Quartiers sind freistehende Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach vorgesehen. Diese werden entlang der Stichstraße und des Wendehammers in einheitlichen Raumkanten angeordnet. Durch die Stellung der Gebäude werden überwiegend Gärten mit einer West- oder Ostausrichtung geschaffen.

Die Größe der Baugrundstücke variiert zwischen rund 420 und 650 m<sup>2</sup>, wobei der Großteil der Grundstücke eine Größe von 450 m<sup>2</sup> aufweist. Das Konzept ermöglicht somit die Befriedigung verschiedener Bedarfe, orientiert sich jedoch an den durchschnittlich nachgefragten Grundstücksgrößen.

Um dem Eingang des neuen Quartiers einen städtebaulichen Akzent zu verleihen, wird an dieser Stelle Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dieser nimmt zunächst die Ausrichtung der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Wohngebäude auf, um dann in einem Bogen in die nach Süden verlaufende Erschließungsstraße überzuleiten. Gleichzeitig werden durch den entlang der Geschosswohnungsbauten verlaufenden Fuß- und Radweg sowie durch die Nutzung der bestehenden Zufahrt die auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Wegeverbindungen aufgenommen, sodass sich die neue Bebauung ideal in den Bestand einfügt.

Darüber hinaus hat die Anordnung von Mehrfamilienhäusern an dieser Stelle den Vorteil, dass das im Vergleich zu Einfamilienhäusern höhere Verkehrsaufkommen direkt über die Kruchenstraße abfließen kann, ohne den südlichen Bereich des neuen Wohngebietes zu beeinträchtigen. Zusätzlich ist für die Mehrfamilienhäuser die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, in der die notwendigen Stellplätze untergebracht werden können. Somit werden ruhige und hochwertig gestaltete Aufenthaltsräume für die Bewohner sowie ein qualitätsvoller Eingang in das neue Wohngebiet geschaffen. Unter Rücksichtnahme auf den nördlich angrenzenden Bestand an zweigeschossigen Wohngebäuden sollen die geplanten Gebäude in ihrer Höhenentwicklung zurückhaltend bleiben. Es werden zwei Vollgeschosse und ein drittes Nicht-Vollgeschoss ermöglicht. Insgesamt sind in den drei vorgesehenen Mehrfamilienhäusern 15 Wohneinheiten zulässig.

### Grünstrukturen

Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt durch einen großen Baumbestand aus. Neben der ökologischen Wertigkeit ist dies auch ein besonderer Standortvorteil für das geplante Wohnquartier. Im Gegensatz zum Neubauquartier „auf der grünen Wiese“ bestehen hier Freiraumqualitäten, die sich ansonsten erst nach mehreren Jahrzehnten entwickeln. Insbesondere der Erhalt der wertvollen Baumreihe entlang der Kruchenstraße sowie der Gehölzstreifen an den Grenzen zu den benachbarten öffentlichen Grünflächen ist daher ein wichtiges Ziel dieses Bebauungsplans. Die beiden zentral im Plangebiet befindlichen Baumreihen des ehemaligen Parkplatzes können jedoch nicht erhalten werden, da ansonsten eine Erschließung und Bebauung an diesem Standort insgesamt nicht möglich wäre. Ebenso wird auf den Erhalt der Gehölzstrukturen an der Stelle der drei geplanten Mehrfamilienhäuser verzichtet, da die hier vorhandenen Bäume und Sträucher größtenteils weder festsetzungswürdige Qualitäten aufweisen noch eine städtebaulich sinnvolle Funktion an dieser Stelle erfüllen. Zugunsten einer städtebaulich attraktiven Eingangssituation in das neue Wohngebiet mit zukünftig gepflegten Grünelementen sowie zur Schaffung der an dieser Stelle geplanten 15 Wohneinheiten wird auf den Erhalt dieser Gehölzstrukturen verzichtet.

Die Erhaltung der übrigen Grünstrukturen erreicht der Bebauungsplan durch ein Bündel an Maßnahmen. Dazu zählen die zentral gelegene Stichstraße und die damit verbundene Stellung der Baukörper. Dies ermöglicht den Erhalt der Gehölzstreifen am westlichen und östlichen Rand des bestehenden Parkplatzes, da sich in den Wurzelbereichen der hier befindlichen Bäume die Gärten der geplanten Wohnbaugrundstücke befinden. Zudem wird der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Gehölzstreifen, welcher sich

innerhalb des Plangebietes befindet, zur dauerhaften Pflege und Erhaltung festgesetzt. Des Weiteren wird durch die Nutzung der bereits bestehenden Zufahrt die besonders prägende Baumreihe entlang der Kruchenstraße so wenig wie möglich beeinträchtigt. Diese Baumreihe wird darüber hinaus zur dauerhaften Pflege und Erhaltung festgesetzt. Die im Norden, Westen und Osten angrenzenden öffentlichen Grünflächen werden mit Ausnahme des aktuell bestehenden Bolzplatzes nicht in die Planung einbezogen, sondern bleiben als öffentliche Grünflächen erhalten und werden durch eine neue Wegeverbindung besser miteinander vernetzt.

Insgesamt entsteht an dieser Stelle somit ein hochwertiges und modernes Wohnquartier mit einem einheitlichen Erscheinungsbild, hohen ökologischen Qualitäten und einer Ausrichtung auf gemischte Bewohnerstrukturen.



Städtebauliches Konzept

## **5 Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebiets und der Bebauung der näheren Umgebung. Letztendlich könnten die Nutzungen in dem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und innerhalb des Plangebiets zu unverträglichen Lärmbelastungen führen. Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Mönchengladbach stehen ausreichende Flächen für die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen zur Verfügung.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### Zulässige Grundfläche

Die maximale GRZ wird für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete entsprechend der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf diese GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die geplanten Einfamilienhäuser in den festgesetzten Baugebieten WA2 sollen entsprechend der Umgebungsbebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen errichtet werden. Ein drittes Nichtvollgeschoss wird über die Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen ausgeschlossen. Für die geplanten Geschosswohnungsbauten im nördlichen Planbereich WA1 werden ebenso nur zwei Vollgeschosse zugelassen. Ein drittes Geschoss ist hier jedoch zulässig, sofern es hinter dem Vollgeschossbegriff zurückbleibt (d. h. maximal 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses).

#### Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungswillen werden im Plangebiet ergänzend zur Festsetzung der Vollgeschosse auch Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen getroffen. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen werden dabei in Meter über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Für die zweigeschossige Einfamilienhausbebauung entlang der Planstraße bedeuten die festgesetzten Gebäudehöhen, dass maximale Gebäudehöhen von 7,50 m zulässig sind. Für die drei geplanten Geschosswohnungsbauten am Eingang des Wohngebietes entspricht die festgesetzte maximale Gebäudehöhe einer zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m. Damit ergeben sich hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Bebauung mit modernen, nutzungsentsprechenden Geschosshöhen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im WA1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Eine maximale Gebäudelänge wird hier nicht festgesetzt, da sich diese bereits aus den festgesetzten Baugrenzen ergibt. In den allgemeinen Wohngebiete WA2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von max. 12,0 m.

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

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung mit einheitlichen Raumkanten. Aufgrund der begrenzten Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 10 m im WA2 bzw. 14 m im WA1 wird ergänzend festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m im WA1 bzw. um bis zu 4,0 m im WA2 sowie durch Balkone um bis zu 1,0 m überschritten werden dürfen.

### **5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf höchstens eine Wohnung je angefangene 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt. In Bezug zu der maximal möglichen Größe des Baugrundstücks in diesem Baugebiet ergibt sich somit eine Zahl von höchstens 15 Wohneinheiten im WA1. Durch diese Einschränkung wird gesichert, dass die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser die kleinteilige Baustruktur der Umgebung berücksichtigen und die Auswirkungen der neuen Bebauung auf die Umgebung und die öffentliche Infrastruktur ein verträgliches Maß einhält.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Die Dimensionierung der Erschließungsanlagen und die Anzahl der erforderlichen öffentlichen Stellplätze orientieren sich an dieser geplanten Baustruktur. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist hier städtebaulich nicht erwünscht und somit nicht vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt die Einschränkung auf zwei zulässige Wohnungen je Wohngebäude. Die zulässige zweite Wohnung im Gebäude soll die Einrichtung einer Einliegerwohnung im Sinne des Mehrgenerationenwohnens ermöglichen.

### **5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zur Gewährleistung einer weitestgehend begrünten und städtebaulich attraktiven Vorgartenzone wird festgesetzt, dass Nebenanlagen inkl. Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen in der festgesetzten Vorgartenzone nicht zulässig sind. Durch die offene Bauweise mit Einzelhäusern können diese Anlagen problemlos in den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereichen untergebracht werden.

Um die geplanten Hausgärten frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit hochwertige und ruhige Aufenthaltsbereiche zu gewährleisten, sollen Stellplätze, (Tief-)Garagen und



Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig sein. Darüber hinaus ist im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzt, dass ausschließlich eine Tiefgarage als Gemeinschaftsanlage der Baugrundstücke im WA1 zulässig ist. Die Festsetzung konkretisiert das städtebauliche Ziel, für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA1 eine gemeinsame Tiefgarage mit nur einer Zufahrt vorzusehen. Sonstige (oberirdische) Stellplätze oder Garagen sind im WA 1 somit ausgeschlossen. Die höheren Aufwendungen im Vergleich zu oberirdischen Stellplatzanlagen werden durch den Zugewinn an städtebaulichen Qualitäten durch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Eingangsbereich des neuen Quartiers gerechtfertigt. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage auch die vorgesehene gemeinsame Zufahrt und den damit im Zusammenhang stehenden sparsamen Umgang mit öffentlichen Verkehrsflächen. Der festgesetzte Einfahrtbereich zum WA1 sichert die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt an der dafür vorgesehenen Stelle. Städtebaulich wird somit gewährleistet, dass die Zufahrt in das neue Wohngebiet mittig auf eines der drei Mehrfamilienhäuser zuläuft und die Tiefgaragenzufahrt damit nur wenig in Erscheinung tritt.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Tiefe der vor den Garagen oder Carports möglichen Stellplätze wird festgesetzt, dass die Tiefe der Vorfläche zwischen den Garagen und der jeweiligen Erschließungsfläche mindestens 6 m betragen muss.

## **5.6 Verkehrliche Erschließung**

Die Planstraße wird ausgehend von der Kruchenstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Gemäß der Erschließungsvorplanung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung eine Gliederung der Verkehrsfläche mit öffentlichen Stellplätzen und Bäumen.

Zur Verbindung der bestehenden Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen westlich und östlich des Plangebiets wird ausgehend von der Wendeanlage der Planstraße ein öffentlicher Fuß- und Radweg Richtung Westen festgesetzt. In Richtung Osten kann eine Wegeverbindung durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche erfolgen, welche an die Wendeanlage anschließt.

Negative Auswirkungen der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Wohnnutzung auf die Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen sind aufgrund des hier festzustellenden niedrigen durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) nicht zu erwarten.

## **5.7 Ver- und Entsorgung**

### Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet kann unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Kruchenstraße angeschlossen werden.

### Wasserver- und -entsorgung

Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan Mönchengladbach-Giesenkirchen aus dem Jahre 1990 erfasst. In dem Bebauungsplangebiet verläuft ein Regenwasserkanal DN 300 und DN 400, welcher derzeit der Entwässerung des Parkplatzes dient. Der im Plangebiet vorhandene Regenwasserkanal befindet sich teilweise außerhalb der geplanten Straßengrenzungsline und somit außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, so dass er im Zug der Neugestaltung und in Verbindung mit dem geplanten Schmutzwasserkanal zu erneuern ist. Das Bebauungsplangebiet soll über eine neu zu errichtende Trennkanalisation mit Anschluss an das vorhandene Regen- und Schmutzwassernetz in der Kruchenstraße erschlossen werden.

Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA1 soll als eine zusammenhängende Fläche vermarktet werden. Die abwassertechnische Erschließung dieser Gesamtfläche soll daher hin zu den geplanten Kanälen in der geplanten Straße im Bereich des festgesetzten Einfahrbereichs erfolgen. Unter dieser Voraussetzung ist keine Verlegung von Kanälen im nördlichen Fuß- und Radweg vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets wird über die bestehenden Regenwasserkanäle in den Graben An der Waldesruh eingeleitet (Einleitstelle Nr. 334.02).

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

#### Abfallentsorgung

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

#### Löschwasserversorgung

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

### **5.8 Immissionsschutz**

Der an das Plangebiet angrenzende Bolzplatz ist planungsrechtlich als Anlage für sportliche Zwecke zu behandeln. Dabei sind Bolzplätze in der Nähe von Wohnnutzungen regelmäßig konfliktrichtig, da mit ihnen eine erhebliche Geräuschentwicklung einhergeht. Einschränkungen der Nutzergruppen oder -zeiten sind für den in Frage stehenden Bolzplatz aktuell nicht vorhanden und auch zukünftig seitens der Stadt Mönchengladbach nicht gewünscht, sodass Abstände zu schutzwürdiger Wohnbebauung einzuhalten sind. Im vorliegenden Fall ist es jedoch nicht möglich, die erforderlichen Abstände einzuhalten. Die Entwicklung des Plangebiets zu Wohnbauland erfordert daher eine Verlagerung des vorhandenen Bolzplatzes. Diese Verlagerung des bestehenden Bolzplatzes soll Bestandteil eines mit der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG) als Grundstückseigentümer nach Satzungsbeschluss noch zu schließenden städtebaulichen Vertrags (Erschließungsvertrag) werden, sodass die Verlagerung verbindlich und an konkrete Fristen gebunden ist.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, dass die Aufnahme von Wohnnutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA2 erst dann zulässig ist, wenn die Nutzung des Bolzplatzes aufgegeben wurde. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden. Diese bedingte Festsetzung ist auch verhältnismäßig, da der Grundstückseigentümer (EWMG) die Erfüllung der Bedingung selbst herbeiführen kann und sich zu dieser Erfüllung in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) auch verpflichten wird.

## **5.9 Grünordnerische Festsetzungen**

### Vorgärten

Im Sinne einer attraktiven Vorgartengestaltung sollen Vorgärten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht übermäßig versiegelt, sondern zu mindestens 60 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden, Gehölze) angelegt werden.

### Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas, zur besseren Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Erhöhung der ökologischen Qualität des Quartiers wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, Flachdächer und flach geneigte Dächer mindestens extensiv zu begrünen sind.

### Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage

Die festgesetzte Tiefgarage im Baugebiet WA1 ist mit einer Substratschicht mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu überdecken und mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, verglasten Flächen und technischen Aufbauten dauerhaft als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden, Sträucher, Gehölze) anzulegen. Hierdurch sollen insbesondere die mögliche Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 durch die Tiefgarage ausgeglichen werden sowie der durchgrünte Charakter des Baugebietes unterstützt werden.

### Erhalt von Bäumen

Der stadtbildprägenden Baumreihe entlang der Kruchenstraße wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in Verbindung mit konkreten Erhaltungsgeboten je Einzelbaum Rechnung getragen. An dieser Stelle wird zum Erhalt der Bäume auf eine bauliche Entwicklung verzichtet. Die Bäume an dem östlichen Rand des Plangebiets befinden sich überwiegend innerhalb der öffentlichen Grünflächen, sodass für deren Erhalt lediglich berücksichtigt werden musste, dass innerhalb der Wurzelbereiche keine Bauflächen ausgewiesen werden. Die Bäume dieser östlichen Reihe, die sich innerhalb des Plangebiets befinden, werden zum Erhalt festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist lediglich ein Baum, der zugunsten der Erschließung des aktuellen Bolzplatzstandortes nicht erhalten werden kann. Der an dem westlichen Rand des Plangebietes gelegene Gehölzstreifen wird insgesamt zum Erhalt und zur dauerhaften Pflege festgesetzt.

### Anpflanzen von Bäumen

Zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums wird festgesetzt, dass innerhalb der geplanten Stichstraße sechs Bäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden müssen. Darüber hinaus werden entlang des nördlichen Fuß- und Radweges drei weitere Baumpflanzungen als Ergänzung der bereits vorhandenen Bäume sowie zur Betonung dieser Wegeverbindung vorgesehen.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

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

## Einfriedungen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzone sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig, um insgesamt eine offene, einsehbare und begrünte Vorgartenzone zu erzielen. 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; insbesondere auch als begrünte Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die privaten, rückwärtigen Gartenbereiche nicht einsehbar zu gestalten.

Im Bereich des zum Erhalt festgesetzten Grünstreifens wird darüber hinaus auch die Möglichkeit zugelassen, Einfriedungen ohne ergänzende Heckenpflanzungen zu errichten. Zum einen ist an dieser Stelle eine Eingrünung ohnehin in weiten Teilen bereits vorhanden, zum anderen kann nicht gewährleistet werden, dass Hecken im Bereich des Gehölzstreifens anwachsen und sich ausreichend entwickeln können.

## Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen mit ausgewählten Fassadenmaterialien sowie zu den zulässigen Dachformen stellen sicher, dass bei der individuellen Gestaltung der Gebäude durch die Bauherren eine gewisse Einheitlichkeit im Rahmen eines Gestaltungskanons umgesetzt wird und unerwünschte Fremdmaterialien ausgeschlossen bleiben. Geplant ist ein modern gestaltetes Wohnquartier, das durch Geradlinigkeit und schlichte Formen besticht. Die Gebäude sollen maßgeblich durch weiße mineralische Putze mit ergänzenden, individuell gestaltbaren Elementen aus graubraunem, grauem und anthrazitfarbenen Verblendmauerwerk oder Holz in Erscheinung treten. Somit besteht für die baulichen Anlagen ein schlichtes und einheitliches Grundkonzept, das sich in Ergänzung durch die offene und begrünte Vorgartenzone zu einem attraktiven Neubauquartier zusammenfügt.

## **7 Kennzeichnung**

### Erdbebengefährdung

Das gesamte Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten (DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ bzw. DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“).

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

## **8 Nachrichtliche Übernahme**

### Wasserschutzgebiet

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B (temporär) der Wassergewinnungsanlage Hoppbruch. Die Vorschriften der Schutzonenverordnung sind einzuhalten. Festgesetzt werden Wasserschutzgebiete durch ordnungsbehördliche Verordnungen der

Bezirksregierungen. Die genauen Vorschriften können dem Internetauftritt der zuständigen Bezirksregierung Düsseldorf entnommen werden.

Die Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. In dem als temporäres Einzugsgebiet bezeichneten Bereich gelten die allgemeinen Gewässerschutznormen unter besonderer Berücksichtigung der tatsächlichen Nähe zur Wassergewinnungsanlage. Gemäß der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen das Planvorhaben und die angedachten Bauvorhaben (Wohngebäude) aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

## **9 Umweltbelange**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB dabei nicht erforderlich. Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich ist. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt.

### **9.1 Mensch**

#### Lärm

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine signifikanten Lärmquellen durch Verkehr von Hauptverkehrsstraßen. Die Verkehrslärmbelastungen durch die Kruchenstraße sowie die Trimpelshütter Straße wurden inklusive des durch diesen Bebauungsplan zukünftig erzeugten Verkehrsaufkommens vorsorglich ermittelt, um die Auswirkungen auf das Plangebiet abschätzen zu können. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowohl am Tag (55 dB(A)) als auch in der Nacht (45 dB(A)) in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten. Die Beurteilungspegel liegen tagsüber zwischen 45 und 55 dB(A), nachts zwischen 40 und 45 dB(A). Damit werden im Plangebiet die Lärmpegelbereiche (LPB) 1 und 2 erreicht. Eine Festsetzung von LPB 1 und 2 ist nicht erforderlich, da der hierfür erforderliche Schallschutz bei ordnungsgemäßem Einbau der Außenbauteile gemäß der Anforderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ohnehin erreicht wird.

Sonstige Lärmimmissionen durch Gewerbe sind nicht erkennbar.

Der an das Plangebiet angrenzende Bolzplatz ist planungsrechtlich als Anlage für sportliche Zwecke zu behandeln. Dabei sind Bolzplätze in der Nähe von Wohnnutzungen regelmäßig konfliktträchtig, da mit ihnen eine erhebliche Geräuschentwicklung einhergeht. Einschränkungen der Nutzergruppen oder -zeiten sind für den in Frage stehenden Bolzplatz aktuell nicht vorhanden und auch zukünftig seitens der Stadt Mönchengladbach nicht gewünscht, sodass Abstände zu schutzwürdiger Wohnbebauung einzuhalten sind. Im vorliegenden Fall ist es jedoch nicht möglich, die erforderlichen Abstände einzuhalten. Die Entwicklung des Plangebiets zu Wohnbauland erfordert daher eine Verlagerung des vorhandenen Bolzplatzes. Diese Verlagerung des bestehenden Bolzplatzes soll Bestandteil des mit dem Grundstückseigentümer (EWMG) nach Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrags (Erschließungsvertrag) werden, sodass die Verlagerung verbindlich und an konkrete Fristen gebunden ist.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, dass die Aufnahme von Wohnnutzungen in den festgesetzten allgemeinen

Wohngebieten WA2 erst dann zulässig ist, wenn die Nutzung des Bolzplatzes aufgegeben wurde. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden.

### Luftqualität

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten. Das locker und offen bebaute Wohngebiet sorgt in Kombination mit den umgebenden Grünflächen für eine ausreichende Belüftung und gute lufthygienische Verhältnisse.

Beeinträchtigungen durch Gerüche sind nicht zu erwarten. Der einzige, Gerüche emittierende Betrieb in der näheren Umgebung ist ein Reiterhof, der sich südlich des Plangebiets in einer Entfernung zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze des Plangebiets von über 100 m befindet. Es ist bereits genehmigte Wohnbebauung mit entsprechenden Schutzansprüchen in rund 90 m Entfernung in östlicher Richtung sowie unmittelbar angrenzend an den Reiterhof in westlicher Richtung vorhanden. Bedenken gegen die Planung wurden auch seitens der Landwirtschaftskammer nicht benannt. Eine Beeinträchtigung des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme i. S. d. § 15 BauNVO ist daher nicht zu erwarten. Dies gilt umso mehr, da sich das Plangebiet ohnehin am Siedlungsrand in der Nähe von ländlich geprägten Räumen befindet und dadurch bereits durch landwirtschaftliche Strukturen vorgeprägt ist.

Im Plangebiet liegen gesunde Wohnverhältnisse vor. Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

## **9.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei der Ausweisung von Bauland ist nicht von vornherein ausgeschlossen, dass durch die Planung Belange des Artenschutzes von Tieren gemäß Bundesnaturschutzgesetz berührt werden könnten. Es wurde daher eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um mögliche Konflikte rechtzeitig erkennen zu können. Im Ergebnis der Prüfung wurden jedoch keine Konflikte erkannt. Die Biotopausstattung des Parkplatzes lässt nicht erwarten, dass hier planungsrelevante geschützte Tierarten vorkommen könnten. Jedenfalls wurde der Baumbestand vergeblich auf bestehende Greifvogelhorste, Spechthöhlen oder mögliche Fledermausquartiere abgesucht. Die von der zuständigen Landesbehörde vorgegebene Prüfliste wurde auch im Hinblick auf mögliche Störwirkungen im benachbarten Landschaftsschutzgebiet untersucht. Bei fast allen von insgesamt 30 Arten von Fledermäusen und Vögeln konnte dies aber durch Plausibilitätsüberlegungen ausgeschlossen werden. Jedoch wurde auf den südlich benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ein Nistkasten für den Steinkauz entdeckt. Durch die aktuelle Nutzung mit Pferdekoppeln könnte die Art hier tatsächlich begünstigt sein. Ein Heranrücken der Bebauung könnte ihn tatsächlich gefährden. Für den Steinkauz wurde daher eine nähere Brutzeituntersuchung als Stufe II der Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis liegt das Plangebiet jedoch nicht im Brutrevier eines Steinkauzes, sodass die Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtlich unbedenklich ist.

Darüber hinaus ist durch künstliche Beleuchtung grundsätzlich von einer Störwirkung für die Tierwelt, z. B. durch irritierende Lockwirkung auf Insekten wie Nachtfalter auszugehen, die in der Literatur vielfach belegt ist und zur Forderung von Vermeidungsstrategien führt. Das Problem liegt nicht nur im Tierverlust selbst, sondern in der quantitativen Reduzierung der Nahrungsgrundlage für Insekten fressende Tiere (Fledermäuse, Vögel). Es ist daher vor allem im Hinblick auf die direkte Nachbarschaft des Plangebiets zu einem strukturreichen, aber sehr kleinflächigen Landschaftsschutzgebiet zu empfehlen, bei allen Außenleuchten insektenschonende, umweltfreundliche und energiesparende Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen mit geringen UV- und blauen Lichtanteilen zu verwenden. Außerdem kann die Störwirkung von Licht durch Optimierung des Abstrahlwin-

kels und Leistungsreduzierung gemildert werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Hinweise.

### **9.3 Boden und Fläche**

In der aktuellen Situation ist die vorliegende natürliche Funktionsfähigkeit der nach Bodenkarte NRW besonders schützenswerten, fruchtbaren Parabraunerden im Plangebiet durch den vorhandenen Parkplatz wesentlich eingeschränkt. Bei der Überplanung wurde darauf geachtet, den Versiegelungsgrad der Flächen möglichst gering zu halten, da Stadtböden bzw. Grünflächen zum einen der Erholungsfunktion der Bewohner dienen, und zum anderen vor dem Hintergrund des Klimawandels eine Kühlfunktion und somit einen Beitrag zu einem guten Stadtklima aufweisen.

Die natürliche Bodenfunktion wird im Plangebiet durch die weitgehende Entsiegelung des bestehenden Parkplatzes sowie durch die aufgelockerte Bauweise wesentlich verbessert.

### **9.4 Wasser**

Es befinden sich weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsgebiete in der Nähe des Plangebiets.

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B (temporär) der Wassergewinnungsanlage Hoppbruch. Hierbei handelt es sich um das derzeitige (variierende) Einzugsgebiet (Rheinbrauneinfluss). Die Zone III soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. In dem als temporäres Einzugsgebiet bezeichneten Bereich gelten die allgemeinen Gewässerschutznormen unter besonderer Berücksichtigung der tatsächlichen Nähe zur Wassergewinnungsanlage. Gegen das Planvorhaben und die angedachten Bauvorhaben (Wohngebäude) bestehen aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Der Grundwasserflurabstand beträgt aktuell ca. 3 bis 5 m im Norden und ca. 5 bis 7 m im Süden des Plangebiets. Die Fließrichtung des Grundwassers ist aktuell nach Osten gerichtet. Das Plangebiet liegt jedoch im Einfluss-/Absenkungsbereich des Tagebaus Garzweiler II. Der Grundwasserstand aus dem Jahr 1955 (Referenz für die Situation nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen) zeigt etwa 3 m höhere Wasserstände. Bei der vorliegenden Geländehöhe würde der sich nach Beendigung des Tagebaus einstellende Grundwasserstand bei nur 1 – 2 m unter Gelände liegen. Auch die Grundwasserfließrichtung wäre ohne den Sumpfungseinfluss des Tagebaubetreibers nach Nord/Nordwesten gerichtet.

Potenzielle Einschränkungen bezüglich der Endteufe von möglicherweise vorgesehenen Geothermieanlagen stellt der im Stadtgebiet bereichsweise vorliegende Grundwasserstockwerk-trennende Reuver-Ton sowie Flöz Frimmersdorf dar.

Das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets wird über die bestehenden Regenwasserkanäle in den Graben An der Waldesruh eingeleitet (Einleitstelle Nr. 334.02). Das im betrachteten Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation dem vom Niersverband betriebenen Klärwerk Neuwerk zugeleitet.

### **9.5 Luft und Klima**

Das Plangebiet befindet sich laut Klimabewertungskarte von 2006 im nördlichen Bereich innerhalb eines thermisch und lufthygienisch niedrig belasteten Siedlungsbereichs und im südlichen Bereich innerhalb eines größeren Kaltluftentstehungsgebietes mit Bezug zum nördlichen Wohngebiet. Allerdings ist das Plangebiet im südlichen Bereich weitgehend als Parkplatz versiegelt. Weiterhin liegt das Plangebiet zwar im Bereich des Luftreinhalteplans

der Stadt Mönchengladbach von 2012, aber nicht innerhalb der dort festgesetzten Umweltzone. Eine konkrete Überschreitung der Grenzwerte der aktuellen Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) ist nicht gegeben.

Durch die geplanten Baukörper wird es zu einer mikroklimatischen Erwärmung kommen. Diese wird zum Teil durch die Entsiegelung des Parkplatzes im Rahmen des Planvorhabens und durch die Festsetzung der zumindest extensiven Dachbegrünung kompensiert. Auch die Festsetzung heller, mineralischer Putze für einen Großteil der Fassadenflächen wird der Erwärmung des Gebietes entgegenwirken. Da zudem der Erhalt des umgebenden Baumbestandes sichergestellt werden soll, ist nicht mit erheblichen klimatischen Änderungen im Plangebiet und in der angrenzenden Bebauung zu rechnen.

## **9.6 Landschaft und Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Giesenkirchen-Mitte. Zurzeit wird der Ortsrand an dieser Stelle einerseits durch den großen, ungenutzten Parkplatz dominiert, andererseits ist der Raum durch einen verhältnismäßig großen Baumbestand geprägt. Die aktuelle Situation ist damit diffus und städtebaulich nicht klar definiert.

Der Bebauungsplan Nr. 787/O bereitet eine Bebauung vor, die sich den prägenden Grünstrukturen anpasst und eine neue und klare Abgrenzung zwischen dem Siedlungsbereich und den angrenzenden Freiflächen schafft. Dabei werden die bestehenden baulichen Strukturen – soweit möglich – aufgenommen und fortgeführt. Der Ortsrand wird damit aufgewertet. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

## **9.7 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz**

Es befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung.

Im Vorfeld der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebietes an der Kruchenstraße wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt, um mögliche Konflikte mit bodendenkmalpflegerischen Belangen frühzeitig zu erkennen. Im Ergebnis konnten lediglich Verfüllungssedimente eines ehemaligen Teiches freigelegt werden, dessen Verlandung in den 1950er Jahren vermutet wird. Ältere Befunde wurden nicht freigelegt. Der einzige Hinweis auf frühere Siedlungsaktivität ist eine ohne Befundzusammenhang geborgene, stark verrollte Scherbe vorgeschichtlicher Machart.

Ein Hinweis zum Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, sodass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

## **9.9 Katastrophenschutz, Schutz vor schweren Unfällen**

Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten. Der



nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich in einer Entfernung von rund 3,8 km zum Plangebiet. Sonstige potenziell negative Einflussfaktoren sind nicht erkennbar.

## 10 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 9.300 m <sup>2</sup>	ca. 68 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 2.550 m <sup>2</sup>	ca. 19 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	ca. 1.350 m <sup>2</sup>	ca. 10 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	ca. 250 m <sup>2</sup>	ca. 2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	ca. 170 m <sup>2</sup>	ca. 1 %
Gesamt:	ca. 13.620 m <sup>2</sup>	100 %

## 11 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Mönchengladbach.

## 12 Finanzwirksamkeit

Für die Stadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 787/O keine Investitionskosten. Die gesamten Herstellungskosten werden von der EWMG übernommen. Dies betrifft unter anderem die Kosten für Fachgutachten, die Baukosten im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Kosten für die Verlagerung des Bolzplatzes. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen werden diese von der EWMG an die Stadt übertragen.

Für die Stadt fallen durch die Aufstellung des Bebauungsplans lediglich Folgekosten an. Dies sind zum einen die jährlichen Unterhaltungskosten der Verkehrsflächen durch die Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetriebe AöR (mags) mit rd. 5.900 Euro pro Jahr und zum anderen die zusätzlichen Grünpflegekosten (ebenfalls mags) in Höhe von rd. 700 Euro, die durch die neun anzupflanzenden Bäume im Plangebiet entstehen. Die jährlichen Folgekosten belaufen sich somit auf rd. 6.600 Euro. Dieser Betrag ist der mags zusätzlich zur Verfügung zu stellen.

Den Folgekosten stehen voraussichtlich zusätzliche Grundsteuereinnahmen für die neu geplanten Wohneinheiten im Plangebiet gegenüber, die sich jedoch derzeit nicht beziffern lassen.

Da im Plangebiet kein neuer Kinderspielplatz errichtet wird, ist eine einmalige Einzahlung in Form eines Spielplatzablösebetrags von der EWMG zu zahlen. Dieser wird abhängig von der Anzahl der neu geplanten Wohneinheiten zwischen rd. 16.700 Euro und rd. 25.000 Euro liegen und muss für die Aufwertung anderer Spielplätze in unmittelbarer Umgebung zweckgebunden investiv eingesetzt werden.

Durch die relativ geringen Folgekosten auf der einen Seite und die voraussichtlichen zusätzlichen Steuereinnahmen auf der anderen Seite wird nach derzeitigem Stand angenommen, dass sich die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 787/O im Saldo zumindest ergebnisneutral im städtischen Haushalt darstellt.

### **13 Gutachten**

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 787/O wurden drei Gutachten erstellt:

- Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) von März 2018, Haese – Büro für Umweltplanung
- Artenschutzprüfung der Stufe II zum Steinkauz von Juni 2018, Haese – Büro für Umweltplanung
- Archäologische Sachverhaltsermittlung vom 25.07.2018, ABS – Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Bericht-Nr. NI 2018/1067

### **14 Städtebaulicher Vertrag**

In einem mit dem Grundstückseigentümer (EWMG) noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sollen u. a. folgende Regelungen aufgenommen werden:

#### Erschließungsmaßnahmen

Sicherung der Herstellung der Verkehrsflächen im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den Ausführungsbedingungen und Straßenbaudetails der Stadt Mönchengladbach sowie dem Grünhandbuch der mags.

#### Grünordnerische Maßnahmen

Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (hier: Anpflanzen von sechs Einzelbäumen im Straßenraum sowie drei Bäumen in öffentlichen Grünflächen) sowie Einsatz einer ökologischen Baubegleitung während der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen.

#### Artenschutz

Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Darüber hinaus sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenschonende, umweltfreundliche und energiesparende Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen mit geringen UV- und blauen Lichtanteilen zu verwenden.

#### Bolzplatz

Rückbau des im Plangebiet befindlichen Bolzplatzes und Neubau des Bolzplatzes auf den Flächen des ehemaligen Freibads Giesenkirchen (alternativ: Ablösezahlung).

#### Spielplatzablösezahlung

Sicherung eines monetären Ausgleichs zur Aufwertung von benachbarten Spielplätzen entsprechend dem durch das neue Wohngebiet ausgelösten Bedarfs.

### **15 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **15.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Am 09.01.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Versammlung statt. Des Weiteren bestand in der Zeit vom 04.01.2018 bis einschließlich 07.02.2018 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Pläne sowie zur Äußerung und Erörterung der Anliegen bei der Verwaltung. In dieser Zeit ist eine Stellungnahme abgegeben worden, die in der Planung berücksichtigt wurde. Es wurde ein Hinweis auf eine bestehende Zuwegung eines angrenzenden Grundstücks über den bestehenden Parkplatz gegeben, die durch das geplante Vorhaben überplant würde. Die bestehende Zuwegung ist jedoch rechtlich nicht gesichert, da sie über eine planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Grünfläche führt. Sonstige Sicherungen (Baulast, Grundbucheintrag etc.)

bestehen nicht. Umfassende Bestrebungen der Stadt Mönchengladbach, die Situation mit dem Grundstückseigentümer einvernehmlich zu lösen, führten zu keinem Erfolg. Daher wurde das städtebauliche Konzept insoweit angepasst, dass der betreffende Grundstückseigentümer hinsichtlich der Erschließung seines Grundstückes nicht schlechter als in der aktuellen Situation gestellt ist. Das Grundstück kann weiterhin über eine öffentliche Grünfläche, die an die geplante öffentliche Verkehrsfläche anschließt, erreicht werden. Der betreffende Grundstückseigentümer ist mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

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

Mit Schreiben vom 19.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 07.02.2018 gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit den folgenden Inhalten befassten,

- Hinweis auf flurnahe Grundwasserstände und zur Entwässerung des Gebietes,
- Hinweise und Anforderungen bzgl. der notwendigen Leitungstrassierung,
- Hinweise auf die Auswirkungen der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus,
- Hinweis auf möglicherweise erhaltenswerte archäologische Substanz im Plangebiet,
- Hinweis zu Verkehrslärmimmissionen,
- Hinweis zur Erdbebengefährdung,
- Hinweis zum Kindertagesstätten- und Spielplatzbedarf,
- Hinweis zu der natürlichen Bodenfunktion,
- Hinweis zu klimatischen Auswirkungen der Planung,
- Hinweis zu Kampfmitteln sowie
- Hinweis auf die Lage innerhalb einer Wasserschutzzone III B,

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

### **15.3 Planänderungen aufgrund der vorgebrachten Anregungen**

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen überarbeitet. Die Änderungen betreffen insbesondere die Eingangssituation des neuen Wohngebietes sowie den Bereich des geplanten Wendehammers am Ende der Planstraße.

Die drei Mehrfamilienhäuser am Eingang des Quartiers wurden so angeordnet, dass sie die Ausrichtung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kruchenstraße aufnehmen und in einem Bogen in die Ausrichtung des weiteren Verlaufs der geplanten Stichstraße überleiten. Eingerahmt von dem vorgesehenen Fuß- und Radweg entlang der Mehrfamilienhäuser und der Zufahrt in das neue Wohngebiet ergibt sich somit eine begrünte Platzfläche, die den Eingang in das Quartier besonders betont. Gleichzeitig werden die auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Wegeverbindungen aufgenommen, sodass sich die neue Bebauung gut in den Bestand einfügt.

Im Bereich des Wendehammers wurden die Flächen des noch zu verlagernden Bolzplatzes in das geplante Wohngebiet aufgenommen. Die Grundstücke wurden dabei so arrangiert, dass der bestehende Wall sowie die vorhandenen Bäume in diesem Bereich bis auf einen

Baumstandort vollständig erhalten bleiben. Die vorgesehene Wegeverbindung in Ost-West-Richtung verläuft zukünftig entlang dieses Walls in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und verbindet somit die westlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen über den geplanten Wendehammer, der somit als zentraler „Dreh- und Angelpunkt“ dient. Gleichzeitig wurde durch die Änderungen im Bereich des Wendehammers der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachte Belang gewürdigt (vgl. Kapitel 15.1)

#### **15.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 05.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Öffentlichkeit wurde damit die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **15.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 04.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 19.02.2021 gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit den folgenden Inhalten befassten

- Hinweis auf die Auswirkungen der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus auf den Grundwasserstand,
- Hinweise zum Umgang mit schützenswertem Baumbestand,
- Hinweise zur Dimensionierung der vorgesehenen Tiefgarage im WA1,
- Hinweis, dass sich im Bereich der festgesetzten Straßenbäume keine Garagenzufahrten und Versorgungsleitungen befinden dürfen,
- Hinweis zur Möglichkeit, die südlichen drei Baumscheiben unterirdisch zu verbinden,
- Hinweis zu Zuwegungen in der südlichen Grünfläche,
- Hinweis zur erforderlichen Anwendung des Grünhandbuchs der mags,
- Hinweise über die notwendigen Unterhaltungsmittel für die neu entstehenden Verkehrsflächen,
- Hinweise zur Entwässerung des Plangebiets,
- Hinweise zum Hochwasser- und Überflutungsschutz,
- Hinweise zum erforderlichen Eingriff in den Wurzel- und Kronenbereich der vorhandenen Bäume im Bereich der Einmündung der Planstraße,
- Hinweis zur Lage des Plangebietes in der potenziellen Zone III B des Wasserschutzgebietes Hoppbruch,
- Hinweis auf positive Auswirkungen des Vorhabens auf das Sicherheitsgefühl der Anwohner,
- Empfehlung, Angsträume zu vermeiden bzw. zu minimieren,
- Hinweise zur Beleuchtung, zur Bepflanzung öffentlicher Grünflächen, zur Tiefgarage, zur Ausgestaltung von Fuß- und Radwegen, zu Objektsicherungsmöglichkeiten sowie zu zusätzlichen Beratungsmöglichkeiten der Polizei sowie
- Hinweise zur Form von Einfriedungen.

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet. Insbesondere wurden Hinweise zum Grundwasserstand, zum Baugrund, zum Einsatz mineralischer Stoffe und zum Entzug von Erdwärme sowie eine nachrichtliche Übernahme zur Lage des Plangebiets in der potenziellen Zone III B des Wasserschutzgebiets Hoppbruch in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein vormaliger Hinweis zur Erdbebengefährdung im Plangebiet wurde in eine textliche Kennzeichnung umgewandelt.

Einer Anregung der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden im Planentwurf nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht, da diese Nutzungen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebiets und der näheren Umgebung entsprechen.

Ebenso konnte einer Bitte der Unteren Bauaufsichtsbehörde, eine Festsetzung im Bebauungsplan zu ergänzen, dass Wärmepumpen in den Baukörpern zu integrieren sind, nicht gefolgt werden. Wärmepumpen zur Versorgung einzelner Gebäude gehören wie andere stationäre Geräte (z. B. Klima-, Kühl-, oder Lüftungsgeräte) in der Regel zum Hauptbaukörper. Sie sind damit grundsätzlich nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und damit außerhalb dieser Flächen (z. B. im Vorgarten) nicht zulässig. Gleichwohl wäre durch ein geringfügiges Zurückspringen des Gebäudes von der vorderen Baugrenze die Errichtung solcher Anlagen im (optischen) Vorgarten möglich. Eine weitergehende Steuerung solcher Anlagen im Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich. Da diese Anlagen in der Regel zum Hauptbaukörper gehören, besteht nicht die Möglichkeit, ihre Standorte z. B. als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO planungsrechtlich zu steuern. Ebenso gibt es keine Ermächtigungsgrundlage ihre Standorte aus gestalterischen Gründen im Sinne des § 89 BauO (Örtliche Bauvorschriften) im Bebauungsplan zu beschränken. Wärmepumpen müssen – wie andere stationäre Geräte auch – per Gesetz in ihrem Betrieb den Anforderungen des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechen. Sofern diese Anforderungen eingehalten werden, kann auch aus Gründen des Immissionsschutzes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB keine weitergehende Anforderung im Bebauungsplan festgesetzt werden, wie beispielsweise die Pflicht, dass solche Anlagen grundsätzlich im Gebäude zu integrieren sind. Sollten die Anforderungen des § 22 BImSchG und der TA Lärm bei Errichtung solcher Anlagen außerhalb des Gebäudes nicht eingehalten werden, sind die Anlagen allein aufgrund der Bestimmungen des BImSchG sowie der TA Lärm unzulässig. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wäre somit gegenstandslos und ist daher städtebaulich nicht erforderlich. Um diesem städtebaulichen Belang dennoch gerecht zu werden, soll in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer (EWMG) eine entsprechende Regelung getroffen werden, dass stationäre Geräte ausschließlich im Gebäude integriert oder auf Dachflächen errichtet werden dürfen.

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

Mönchengladbach, 18.03.2021





Beckmann

Ltd. Stadtbauamtsleiter

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 787/O beschlossen.

Mönchengladbach, den 20.05.2021



Felix Heinrichs  
Oberbürgermeister