



# Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

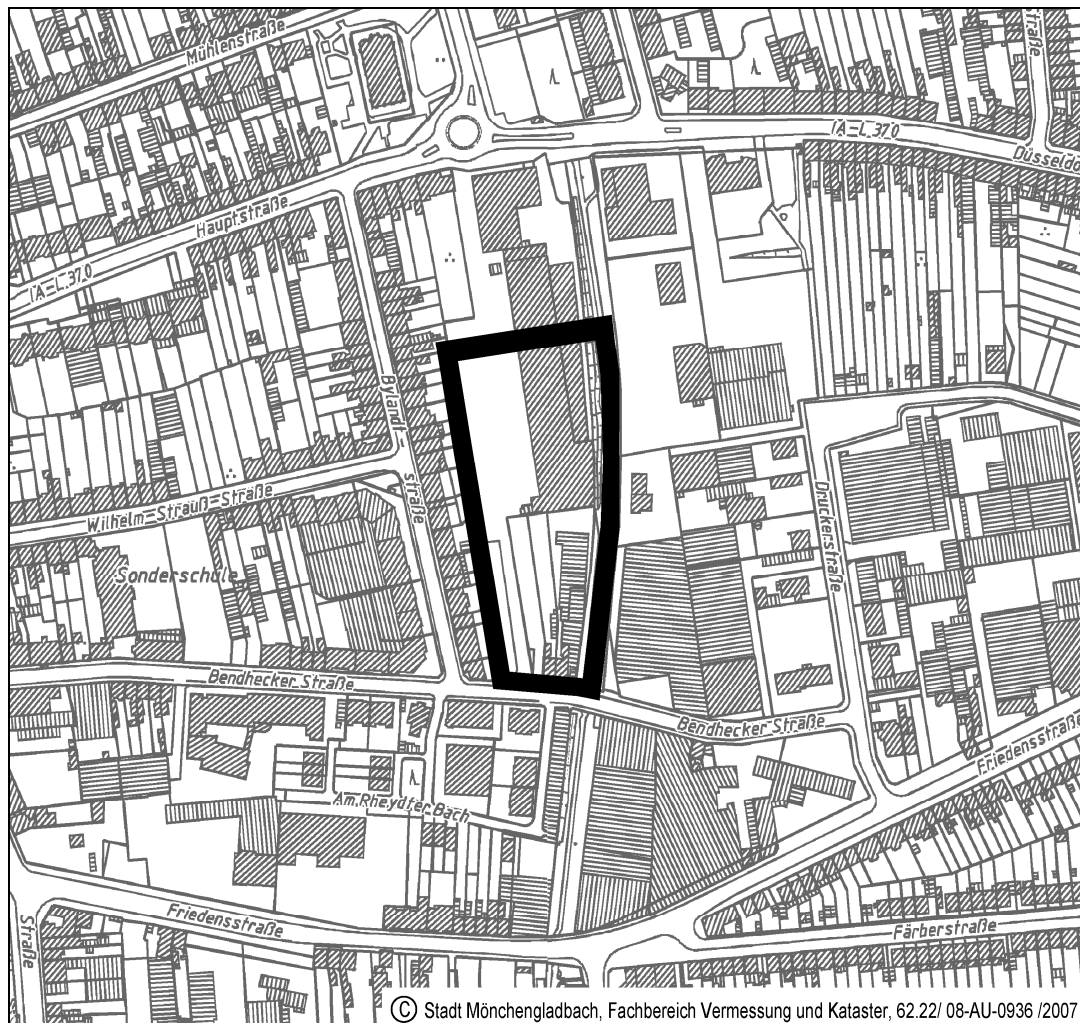
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 686/S

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Plangebiet :

Stadtbezirk Süd, Rheydt

Gebiet nördlich Bendhecker Strasse, östlich Bylandtstrasse



. Ausfertigung

Stand: Juli 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Plangebietes .....	4
1.2	Anlass der Planaufstellung .....	4
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	4
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan .....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Landschaftsplan .....	5
<b>3</b>	<b>Bestehende verbindliche Bauleitpläne / Landschaftsplanung.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestand und Planungsvorgaben / Fachplanungen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Städtebauliche Situation .....	6
4.2	Verkehr.....	7
4.3	Immissionsschutz .....	7
4.4	Wasser-/ Grundwasserschutz, Bodenbelastungen .....	7
4.5	Kampfmittel .....	11
4.6	Bergbau.....	11
4.7	Bodendenkmalpflege.....	12
4.8	Baudenkmalpflege.....	12
<b>5</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	15
6.2.2	Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen .....	16
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
6.4	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen .....	17
6.5	Verkehrliche Erschließung.....	17
6.6	Infrastrukturelle Versorgung .....	18
6.7	Ver- und Entsorgung .....	18
6.8	Immissionsschutz .....	19
6.9	Grünordnung .....	24
<b>7</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>24</b>
7.1	Mensch / Immissionsschutz.....	25
7.2	Natur und Landschaft .....	25
7.3	Artenschutz .....	25
7.4	Boden / Altlasten .....	30
7.5	Wasser / Grundwasser .....	31
7.6	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz.....	31

---

<b>8</b>	<b>Flächenverteilung</b> .....	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung</b> .....	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Wirtschaftlichkeit</b> .....	<b>32</b>
<b>11</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>32</b>
11.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB .....	32
11.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB .....	33
<b>12</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag</b> .....	<b>35</b>

## **1 Ausgangssituation**

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Süd, in der Gemarkung Rheydt. Es umfasst die Flurstücke 36, 37, 38, 39 und 193 ganz sowie 167 teilweise der Flur 61. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 1,12 ha.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bylandtstraße, im Süden durch die Bendhecker Straße, im Osten durch den Grünzug der ehemaligen Bahntrasse und im Norden durch das Grundstück einer geplanten Einzelhandelsfiliale südlich der Hauptstraße.

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

### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Im Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 686/VII werden in naher Zukunft größere Umstrukturierungsprozesse erfolgen, die mit einer städtebaulichen Planung vorbereitet und begleitet werden sollen. Auslöser ist die erfolgte Umsiedlung des im Planbereich bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes befindlichen SB-Warenhauses an einen Standort an der Moses-Stern-Straße.

Für den nördlichen Teil der nun zur Plandisposition stehenden Gesamtfläche wird auf der Basis eines verbindlichen Bauvorbescheides die Neuansiedlung einer Einzelhandelsfiliale mit vorgelagerter Stellplatzanlage und Zufahrt von und zur Hauptstraße / Düsseldorfer Straße realisiert. Südlich daran angrenzend ist für das Areal zwischen der künftigen Grundstücksgrenze des neuen Filialstandortes und der Bendhecker Straße ein Mischgebiet für Gewerbe, Büros, Arztpraxen, freie Berufe und einem Anteil Wohnungen geplant. Es soll eine abschnittsweise Realisierung erfolgen können. Der vorhandene Gewerbebetrieb an der Bendhecker Straße soll fortgeführt werden können und wird in das künftige Mischgebiet integriert.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Mit der Einführung des § 13 a in das Baugesetzbuch ist den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Bebauungspläne, die speziell Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten sollen, in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 686/VII erfüllt die gegebenen Bedingungen, sodass die Verfahrensvereinfachungen des § 13 BauGB sowie die speziellen Vorschriften des § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Entsprechend dem § 13 a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

## **2 Übergeordnete Planungen**

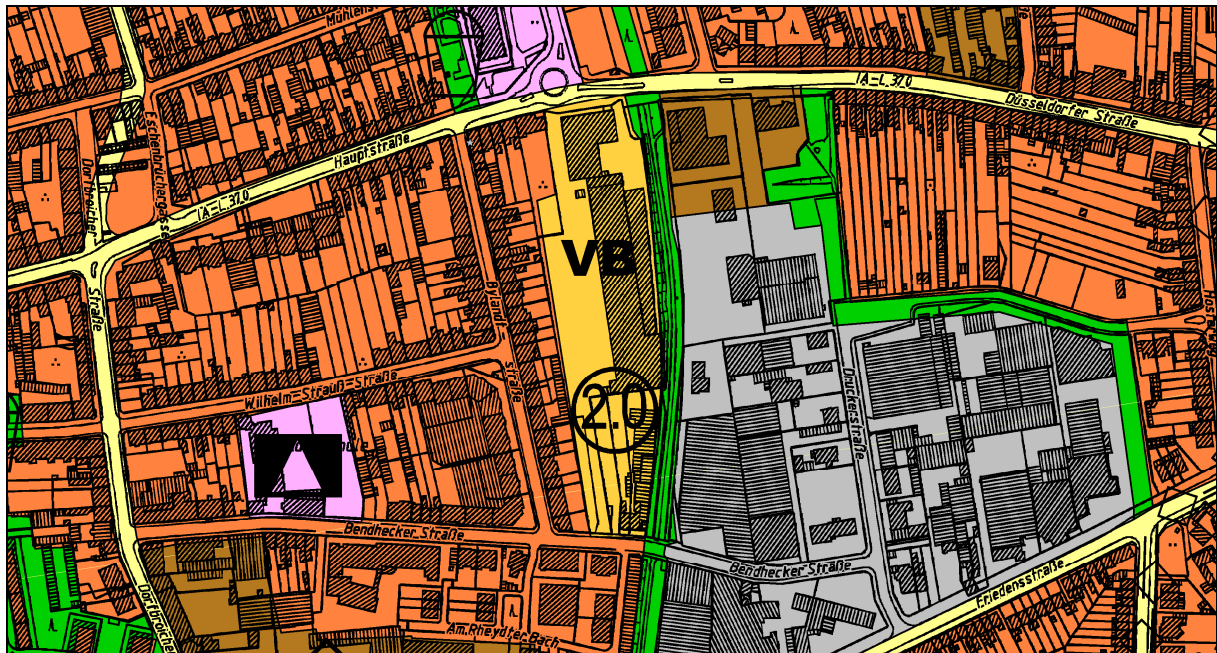
### **2.1 Regionalplan**

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

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mönchengladbach stellt für das Plangebiet Sondergebiet VB (Verbrauchermarkt) dar mit der Geschossflächenzahl 2.0. Im westlichen und südlichen Anschluss an das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen an. Östlich an das Plangebiet schließt die als Grünfläche dargestellte ehemalige Bahntrasse an, weiter östlich folgt im Norden ein Mischgebiet, im Süden eine gewerbliche Baufläche.

Nördlich an das Plangebiet schließen insbesondere Wohnbauflächen und eine Grünfläche (Kinderspielplatz) an.



Da das Bebauungsverfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt wird, kann von einer vorherigen bzw. parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes abgesehen werden, soweit die städtebauliche Ordnung innerhalb des Stadtgebietes von Mönchengladbach nicht beeinträchtigt wird. Hiermit ist nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2.3 Landschaftsplan

Die Planung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Allgemeine Unterschutzstellungen gemäß Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen beschränken sich auf die Sicherstellung einer Esskastanie (Baumstandort mit der Ziffer 9 in der Planurkunde) auf dem Flurstück 210 auf die Dauer von 4 Jahren ab dem 20.07.2009.

In nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet, außerhalb des Plangeltungsbereiches, liegt des Weiteren folgendes Naturdenkmal:

Blutbuche (*Fagus sylvatica* „atropunica“), Hauptstraße 266, 41236 MG, RY-61-165, am Südrand des Hausgartens vor dem Freigelände des SB-Warenhauses 150-180 Jahre, Höhe 28 m, Umfang ca. 4,95 m.

## 3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne / Landschaftsplanung

Das Plangebiet wird im südöstlichen Bereich durch einen kleinen Streifen (Flurstück Nr. 193) von dem Bebauungsplan Nr. 294/VII erfasst (siehe unten). Keine verbindlichen Rechtsplanungen bestehen für die westlich an das Plangebiet anschließende Randbebauung der Bylandtstraße und die nördlich angrenzende, zu Wohnzwecken

umgenutzte Friedenskirche.

Für die angrenzenden Gebiete sind folgende Rechtsplanungen vorhanden:

Fluchtlinienplan Nr. 1021 vom 17.01.1949 und Nr. 1010 vom 17.01.1949:

Für die Bylandtstraße und die Bendhecker Straße gilt die festgesetzte Bau- und Straßenfluchtlinie.

Fluchtlinienplan Nr. 371 vom 31.08.1889:

Für die Hauptstraße gilt eine Bau- und Straßenfluchtlinie.

Bebauungsplan Nr. 294/VII vom 01.01.1992:

Die östlich an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahntrasse ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ein schmaler, westlich an die Grünfläche angrenzender Streifen (Flurstück 193) ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert. Es erfolgt künftig die Festsetzung als Mischgebiet (Deckblatt zu BP Nr. 294/VII).

Bebauungsplan Nr. 69/VII vom 29.09.1988:

Der östlich an die ehemalige Bahntrasse anschließende Bebauungsplan setzt entlang der Düsseldorfer Straße Mischgebiet (1-4 Geschosse, geschlossene Bauweise) fest, im südlichen Anschluss Gewerbegebiet (max. 2 Geschosse, Abstandsklasse VIII).

Durchführungsplan Nr. 1306 R4 vom 19.02.1957:

Der Durchführungsplan grenzt südlich an den BP Nr. 69/VII an und setzt ein eingeschossiges Großgewerbegebiet E fest.

Bebauungsplan Nr. 584/ VII vom 03.06.2002:

Im südlichen Anschluss an die Bendhecker Straße ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer max. 3- bis 4-geschossigen Bebauung festgesetzt.

## **4 Bestand und Planungsvorgaben / Fachplanungen**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

#### **Situation im Plangebiet**

Der überwiegende Teil des Areales zwischen der Hauptstraße und der Düsseldorfer Straße im Norden, der Bendhecker Straße im Süden, dem Grünzug der ehemaligen Eisenbahntrasse im Osten und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bylandtstraße im Westen ist seit den 1960er Jahren bis Beginn 2009 Standort eines SB-Warenhauses mit dazugehöriger Stellplatzanlage gewesen. Mit der erfolgten Umsiedlung des SB-Warenhauses an einen neuen Standort an der Moses-Stern-Straße ist dieser Teil des Planareals nun frei für eine neue Nutzung, in diesem Fall als Mischgebiet, welches eine sinnvolle Ergänzung der, auf der Südseite an der Bendhecker Straße bereits vorhandenen Nutzung (Bebauung mit zwei Gewerbebetrieben, Büros sowie Wohnungen in den Obergeschossen) darstellt.

Das Plangebiet ist, bis auf randliche Gartenflächen entlang der westlichen Grenze, die partiell mit hohen Bäumen bestanden sind, zum größten Teil versiegelt. Die Flächen innerhalb des Plangebietes weisen mit Höhen um ca. 51 m ü. NHN keine markanten Höhenunterschiede auf.

#### **Situation außerhalb des Plangebietes**

Die angrenzenden Flächen im Westen sind überwiegend geprägt durch eine nahezu ausschließlich dreigeschossige geschlossene Straßenrandbebauung (zuzüglich jeweils eines Dachgeschosses) der Wohngebäude entlang der Bylandtstraße. Im Süden befinden sich auf

der gegenüberliegenden Seite der Bendhecker Straße zwei- bis dreigeschossige Gebäude auf teilweise großen Grundstücken, die durch eine gemischte und gewerbliche Nutzung geprägt sind. Östlich verläuft der Grünzug der ehemaligen Bahntrasse, weiter östlich davon befindet sich Gewerbegebiet mit großflächigen Hallen, Stellflächen, gewerblichen Außenanlagen und großzügigen Grundstückszuschnitten.

## **4.2 Verkehr**

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Es besteht eine allgemein gute Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Die Schnellbuslinie SB 81, und die Buslinien 004 und 006 sowie die Nachtexpresslinie NE 3 verlaufen über die nahegelegene Hauptstraße. Des Weiteren verläuft südlich des Plangebiets eine Schnellbuslinie SB 4 über die Friedensstraße. Dadurch bestehen gute Anbindungen insbesondere in die Zentren von Rheydt und Mönchengladbach sowie eine Verbindung nach Giesenkirchen.

### **Fußgänger / Radfahrer**

Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen sowohl in nördlicher (Hauptstraße) als auch in südlicher Richtung (Bendhecker Straße) über den Weg im östlich angrenzenden Grünzug. Eine Verbindung zu diesem Grünzug wird in etwa der Gebietsmitte hergestellt. Für eine von dort weiter in westlicher Richtung führende Verbindung besteht kein Bedarf, da im Bereich der Bylandtstraße keine Anknüpfungspunkte vorhanden sind.

### **Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über die Bendhecker Straße an das örtliche und im weiteren Verlauf über die Friedensstraße im Süden und die Düsseldorfer Straße/Hauptstraße im Norden an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden von der Bendhecker Straße über eine Planstraße (Stichstraße) erschlossen werden.

## **4.3 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirkt Gewerbelärm von vorhandenen benachbarten Betrieben und künftig durch den geplanten Verbrauchermarkt (nördlich angrenzend) ein. Hinsichtlich dieser Aspekte wurde ein Lärmimmissionsschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen werden unter Punkt 6.8 dieser Begründung erläutert.

## **4.4 Wasser-/ Grundwasserschutz, Bodenbelastungen**

### **Aktuelle Situation**

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster der Stadt Mönchengladbach als AS Weberei Junkers / Real geführt.

### **Hydrogeologie**

Der Planungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Derzeit liegen Grundwasserstände von ca. 46 m+NN vor. Der Flurabstand beträgt ca. 3 – 5 (Stand 2007). Die Grundwasserfließrichtung ist nach Osten gerichtet.

Auf dem Gelände befindet sich eine Grundwassermessstelle der NVV (Nr. 3270/077). Im Abstrom des Plangebietes liegen N-S angeordnete Grundwassermessstellen entlang der alten Bahnstrecke vor. Im Seiten- bzw. Anstrom befinden sich weitere Messstellen auf dem Altstandort Walraf Gurten- und Bandweber.

## **Bisherige Untersuchungen/ Ergebnisse**

Es liegt mit Stand 20.04.2004 vom Institut für Baustoffprüfung und Beratung IBL-Laermann GmbH, Mönchengladbach, die „Altlastenorientierende Bodenuntersuchung auf dem Grundstück Hauptstraße 278 in MG - Rheydt (REAL-SB Warenhaus) im Hinblick auf eine geplante Nutzungsänderung“, Bericht Nr. G 421 / 03, vor. Hinsichtlich der Grundwassersituation ergeben sich aus dem Gutachten keine Erkenntnisse. Es wurden technogene Substrate vorgefunden, Wasser- bzw. Feststoffanalysen wurden nicht durchgeführt. Derzeit werden die vorliegenden Messstellen nicht überwacht.

Die bei der Stadt Mönchengladbach vorliegenden Grundwasseranalysen (1996 bis 2007) der auf dem Gelände sowie der im Abstrom gelegenen Messstellen ergeben hinsichtlich des Parameters LHKW deutliche Auffälligkeiten. Es wurden LHKW-Gehalte von bis zu 21.000 µg/l festgestellt. Aktuellere Untersuchungen des Grundwassers (2007) zeigen, dass die Gehalte in den Abstrommessstellen abnehmen, jedoch mit Gehalten von bis zu 310 µg/l weiterhin erhöht sind (ev. Verlagerung der Fahne in Richtung Osten).

Bei der südlich, im An-/Seitenstrom, gelegenen Altlast „Walraf Gurten- und Bandweber“ wurden ebenfalls erhöhte Gehalte an LHKW festgestellt, die Untersuchungen sind 2001 größtenteils eingestellt worden, lediglich die Messstelle 570069 wurde bis 2007 beprobt und weist mit bis zu 110 µg/l LHKW erhöhte Werte auf (zum Vergleich: GeringfügigkeitsSchwellenwert (GFS) = 20 µg/l).

Weiterhin gibt es Hinweise, dass sich ein ehemaliger Sickerbrunnen sowie ein in seiner Nutzung unverändert gebliebenes Kesselhaus auf dem Gelände befinden.

## **Weiteres Vorgehen im Hinblick auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans**

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurde auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen und der vorliegenden Ergebnisse eine aktuelle Gefährdungsabschätzung gefordert. Die Gefährdungsabschätzung sollte neben den Bodenuntersuchungen eine Historische Recherche beinhalten. Des Weiteren seien Grundwasseruntersuchungen notwendig. Es sei zu klären inwieweit und ob das Plangebiet für die festgestellten Grundwasserbelastungen Ursache ist. Gegebenfalls solle der Altstandort „Walraf Gurten- und Bandweber“ mit in die Untersuchungen einbezogen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde hatte sich den Forderungen nach Einholung einer aktuellen Gefährdungsabschätzung angeschlossen.

Dem wurde gefolgt. Es liegt mit Stand Juni 2009 der Bericht „Historische Erkundung der Grundstücke Hauptstraße 278 und Bendhecker Straße 69, 41236 Mönchengladbach ...“ von der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbh, Köln, vor.

Darin heißt es bezüglich des potentiellen Schadstoffspektrums im Plangebiet wie folgt:

### ***„Altlastverdachtsflächen im nördlichen B-Plangebiet (Fläche real-market)***

*Das B-Plangebiet umfasst nur einen Teilbereich des ehemaligen Fabrikgeländes. Aufgrund der durchgeführten Recherchen und der Auswertung der Unterlagen sind, innerhalb des B-Planes folgende Verdachtsstellen auszuweisen:*

- 1. Bereich des ehemaligen Kesselhauses (A1)*
- 2. Umfeld des „Speisewasser“-Reservoir (A2)*
- 3. Verfüllter Entwässerungsgraben der Eisenbahnlinie (A3)*
- 4. Unklaren Verbleib des chemisch nicht klassifizierten Auffüllungshorizontes (A4)*

### **Verdachtsflächen A1: Ehemaliges Kesselhaus**

*Als Kesselhaus bezeichnet man ein Gebäude, in dem ein Dampfkessel mitsamt seiner Feuerung aufgestellt wird. Das Kesselhaus befindet sich bei Industrieanlagen meist in direkter Nachbarschaft zum Maschinenhaus, wo sich*



die mit dem erzeugten Wasserdampf angetriebenen Wärmekraftmaschine wie wahlweise Dampfmaschinen oder Dampfturbinen befinden. Besonderes Kennzeichen eines alten Kesselhauses ist mindestens eine verglaste Seitenfront, damit im Falle einer Verpuffung aus dem Kessel oder aus der Feuerung nicht gleich das gesamte Gebäude zerstört wird, sondern nur die zugehörigen Fensterscheiben.

Die Befeuerung des Kesselhauses ist zumindest bis zur Umstellung auf die Gasversorgung zum Zeitpunkt der Umnutzung der Fabrikgebäude unklar. Aufgrund der Nähe zur Eisenbahnlinie wird eine Befeuerung mit Kohle vermutet. Hierfür spricht auch das Vorkommen von Kohle in dem Auffüllungsmaterial bei den Bohrarbeiten

#### **Verdachtsfläche A2: Umfeld des Speisewasserreservoirs**

Aktuell ist im Bereich des ehemaligen Speisewasserreservoirs lediglich erkennbar, dass hier während der Baumaßnahme tiefer greifende Erdarbeiten ausgeführt wurden. Da die Nutzung dieses Reservoirs unklar ist, und auch eine andersartige Nutzung des Reservoirs (z. B. für Abwasser) möglich scheint, wird dieser Bereich hinreichend als kontaminationsverdächtig ausgewiesen.

#### **Verdachtsfläche A3: Verfüllter Entwässerungsgraben der Eisenbahnlinie**

Entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes verlief ein Eisenbahngleis. Beidseitig des Gleises war ein Entwässerungsgraben angelegt. Dieser Entwässerungsgraben diente u. a. zur Aufnahme der Platzentwässerung der westlichen Anrainer. Der Entwässerungsgraben ist heute nicht mehr vorhanden und wahrscheinlich im Rahmen des Rückbaus des Gleises zugeschüttet worden. Ob hierzu ggf. Gleisschotter oder Fremdmaterial verwendet wurde ist unklar. Ein Einbau von ggf. belastetem Material kann nicht ausgeschlossen werden.

#### **Verdachtsfläche A4: Unklarer Verbleib des nicht klassifiziertem Auffüllungsmaterial**

Die durchgeführten Bohrarbeiten auf dem Grundstück weisen unterhalb der ehemals vorhandenen Oberflächenversiegelung nahezu flächendeckend eine bis zu 0,8 m mächtige Auffüllung aus. In dem Auffüllungsmaterial sind Bauschuttreste, Kohle und Schlacke vorhanden. Insbesondere die Schlackereste bergen die Gefahr von gesundheitsschädlichen Schermaterialien in der Originalsubstanz.

Es ist unklar ob diese Auffüllungsmaterialien im Zuge der Entfernung der Oberflächenversiegelung abgetragen und fachgerecht entsorgt wurden. Aufgrund der auf dem Gelände durchgeführten Erdarbeiten ist davon auszugehen, dass lediglich die Asphaltdecke und die dazugehörige Tragschicht entfernt worden ist, das Auffüllungsmaterial jedoch an Ort und Stelle verblieben ist und durch die Erdbewegungen mit dem unterlagernden Geogen vermischt wurden. Da die Auffüllung, wie vom Büro Laermann seinerzeit empfohlen, nicht chemisch untersucht worden ist, verbleibt hier ein Restrisiko.

#### **Altlastenverdachtsflächen im südlichen B-Plangebiet (Fläche Schmitztechnik)**

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen sind mit Ausnahme des verschütteten Entwässerungsgraben der Eisenbahnlinie entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes auf der südlichen Teilfläche des B-Plangebietes keine gesonderten Altlastenverdachtsflächen auszuweisen. Auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse war vor der Nutzung durch Schmitztechnik eine nur untergeordnete gewerbliche Nutzung des Grundstückes gegeben. Der größte Teil des Grundstückes wurde als Gartenland und zu Wohnzwecken genutzt.“

Es werden sodann gutachterlicherseits Empfehlungen für den weiteren Umgang mit den vorgefundenen Verdachtsflächen ausgesprochen. In dem o.g. Bericht heißt es unter der Überschrift „Empfehlungen“ hierzu wie folgt:

### **“Empfehlungen**

*Das B-Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. (...)*

*Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse ergeben sich keine Hinweise auf eine gravierende Kontamination des Untergrundes oder umweltrelevante Bedenken gegen die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes.*

*Im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung empfehlen wir, nach Vorlage eines konkreten Nutzungsplanes, die verbleibenden unversiegelten Freiflächen, die für eine sensible Nutzung (Wohngärten, Jugendspiel, Kinderspielplätze o.ä.) ausgewiesen werden, einer Untersuchung, gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV) zu unterziehen. In diesem Zusammenhang muss dann das auf dem Grundstück in den Freiflächen verbleibende Material dahin überprüft werden, ob hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch (direkte Kontakt) eine Gefährdung besteht.*

*Der beim Bau der neuen Gebäude (z. B. Keller, Fundamentaushub etc.) aber auch beim Bau von Versorgungsleitungen anfallendem Erdaushub muss abfalltechnisch deklariert werden. Durch die erwartete Vermischung des Auffüllungshorizontes mit dem anstehenden Geogen ist es möglich, dass eine uneingeschränkte Verwertung des Materiales als Z0-Material gemäß LAGA-Richtlinie nicht mehr gegeben ist.*

*Eine ähnliche Vorgehensweise wird auch für die ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen A1 (Kesselhaus) und A2 (Speisewasserreservoir) empfohlen. Nach dem städtebaulichen Entwurf sollen auch hier Freiflächen entstehen. Sofern diese Bereiche nicht überbaut werden, sollten im Bereich der beiden ausgewiesenen Verdachtsflächen Rammkernsondierungen (Ø 50 bis 80 mm) zur Gewinnung von Bodenproben niedergebracht werden. Sofern die geplante Nutzung auch den Randbereich des B-Plangebietes, also den ehemaligen Entwässerungsgraben des Eisenbahngleises (A3) erfasst, sollte auch dieser Bereich in die Untersuchungskampagne mit integriert werden.*

*Die endgültige Anzahl und Lage der Bohransatzpunkte richtet sich des Weiteren nach den örtlichen Gegebenheiten (Spartenlage, Bestandsänderungen gegenüber vorliegenden Unterlagen).*

*Das erbohrte Bodenmaterial sämtlicher Bohrpunkte solle vor Ort durch den bearbeitenden Diplom-Geologen gemäß DIN 4022 nach organoleptischen und ingenieurgeologischen Kriterien angesprochen und aufgenommen werden. Die Darstellung erfolgt in Bohrprofilen bzw. Schichtenverzeichnissen gemäß DIN 4023. Je laufenden Meter bzw. bei organoleptischen Auffälligkeiten sowie bei Schichtwechsel sollten Bodenproben in verschließbare Braunglasbehälter mit einem Volumen von 0,5 l abgefüllt und zur chemischen Analytik sowie zum Zweck der Beweissicherung inventarisiert (Rückstellproben) werden. Als Endteufe der Sondierungen schlagen wir Bohrtiefen von 2 bis 4 m (abhängig von lokalen Gegebenheiten, organoleptischem Befund, Auffüllungsmächtigkeiten) vor.*

*Die Bodenproben sollten nach organoleptischen Kriterien sowie nach den örtlichen Gegebenheiten ausgewählt und gemäß BbodSchV im Feinkorn < 2 mm insbesondere auf Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in der Originalsubstanz*

*untersucht werden. Bei organoleptischen Auffälligkeiten sollten zudem Bodenluftproben entnommen und diese auf leichtflüchtige aromatische (BTEX) und halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) untersucht werden.*

*Nach Vorliegen der Analysenergebnisse müssen bei Bedarf weitere Bodenproben (z. B. zur vertikalen Abgrenzung) nach Rücksprache mit dem Auftraggeber analysiert werden. Bei einer Überschreitung relevanter Prüfwerte würden nach Rücksprache mit dem Auftraggeber auch chemische Untersuchungen an Eluatproben der entnommenen Bodenproben durchgeführt. Die entsprechenden Richtwerte bzw. die Eluierungs- und Analysenverfahren richten sich hierbei nach der BbodSchV bzw. nach den einschlägigen länderspezifischen Richtlinien. Zur ersten abfalltechnischen Einstufung des Materials sollen ausgewählte Bodenproben gemäß dem Umfang einer Deklarationsanalyse gemäß LAGA-Richtlinie analysiert werden. Somit könnte die Kubatur von bei Baumaßnahmen anfallendem entsorgungsrelevanten, schadstoffbeaufschlagten Bodenmaterial abgeschätzt werden.“*

Mit Schreiben vom 31.07.2009 liegt zu dem vorstehend untersuchten Sachverhalt die abschließende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde unter Bezug auf gutachterlichen Erkenntnisse (siehe oben) vor.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse leiten sich für die Untere Bodenschutzbehörde aus bodenschutzrechtlicher Sicht nunmehr noch folgende Punkte ab:

Alle Erdarbeiten im Plangebiet sind fachgutachterlich zu begleiten und dokumentieren. Sollte schadstoffhaltiges Material angetroffen werden, ist dies ordnungsgemäß zu entsorgen und die entsprechenden Entsorgungsnachweise sind der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.

Durch die zwangsläufig erfolgenden Eingriffe in den Boden während der Bauarbeiten (Umlagerung, Abfuhr von Material usw.) ist vor den Baumaßnahmen eine Untersuchung und Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch nicht sinnvoll möglich. Es ist jedoch sicher zu stellen, dass beim Herstellen der endgültigen Oberflächen nach Beendigung der Bauarbeiten eine nutzungsabhängig ausreichend mächtige Deckschicht mit unbelastetem Bodenmaterial aufgebracht wird (Gartennutzung: mind. 60 cm, Kinderspielfläche: mind. 35 cm, Park/Freizeitfläche mind. 10 cm).

Die vorstehend genannten Maßgaben gelten für den Planvollzug. Sie bedürfen keiner Regelung im Bebauungsplan. In die Planurkunde wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Im Übrigen werden die zu beachtenden Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag ergänzend vereinbart.

#### **4.5 Kampfmittel**

Derzeit ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährleistet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **4.6 Bergbau**

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen im „Oberen Grundwasserstockwerk“ wie auch tiefer liegenden Stockwerken betroffen.

Nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2007) liegen die Absenkungsbeträge bzgl. des „Oberen Grundwasserstockwerks“ derzeit bei ca. - 0,5 m.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der

Braunkohletagebaue, 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 Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

#### **4.7 Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen ist die Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) nicht auszuschließen. Der Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten wird ausdrücklich auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) aufmerksam gemacht.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### **4.8 Baudenkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sind durch die folgenden, unmittelbar randlich gelegenen Objekte berührt:

- Bylandtstraße 15, 19, 21, 2 und 31
- Bendhecker Straße 64

Im Rahmen des § 9 DSchG NW / Umgebungsschutz sind die Baumaßnahmen daher erlaubnispflichtig.

### **5 Ziel und Zweck der Planung**

#### **Allgemeine Ziele**

Der Bebauungsplan Nr. 686/VII wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten. Da der im Plangebiet bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus) kürzlich zur Moses-Stern-Straße verlagert wurde, ist das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 686/VII die künftige anschließende Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Innenentwicklung in Verbindung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue gemischte Nutzung unter Einbeziehung der an der Bendhecker Straße vorhandenen gewerblichen Nutzung, deren Fortbestand ermöglicht werden soll.

#### **Städtebauliches Konzept**

Für die Gebäude des SB-Warenhauses ist der vollständige Abriss beabsichtigt und bereits genehmigt. Im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die Folgenutzung wurden verschiedene Bauungsvarianten erarbeitet. Die aktuelle Planung ist so gestaltet, dass die Grundstücksnutzung auf dem Flurstück 39 vollständig und diejenige auf dem benachbarten Flurstück 38 zumindest im südlichen Teil an der Bendhecker Straße erhalten oder alternativ, als jeweils eigener Bauabschnitt, flexibel zu dann gegebener Zeit separat entwickelt werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde die nachfolgend beschriebene Variante favorisiert.

Es ist vorgesehen das Mischgebiet straßenverkehrslich nur an der Südseite an die dort verlaufende Bendhecker Straße anzubinden. Dies ist für den vorgesehenen Bauungsumfang ausreichend und sinnvoll, um Durchgangsverkehr, wie sie heute über das Gelände des SB-Warenhauses z. T. erfolgen, künftig auszuschließen. Damit erhält das Areal insgesamt gegenüber dem bisherigen Zustand eine räumliche Trennung der straßenverkehrlichen Erschließung in einen nördlichen und einen südlichen Erschließungsteil. Der nördliche Teil (künftige Einzelhandelsfiliale) wird zum Kreisverkehrsplatz an der Hauptstraße/Düsseldorfer Straße orientiert und von dort ordnungsgemäß erschlossen. Dieser Teil wird nicht in den hier in Rede stehenden

Bebauungsplan aufgenommen, da dessen Bebauung eigenständiger Natur ist, der Bereich eine selbständige Erschließungseinheit darstellt, Genehmigungen für die Bebauung bereits vorliegen und im Übrigen bewältigungsbedürftige Spannungen zur hier in Rede stehenden Bauleitplanung nicht bestehen.

Die Bebauung im nun mit dieser Bauleitplanung in Rede stehenden Mischgebiet soll nördlich und östlich der Erschließungsstraße (Planstraße) bis zu maximal 3-geschossig möglich sein. Für das Baufeld westlich der Erschließungsstraße wird nur eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Jeweils ein zurückspringendes Staffelgeschoss im Dachbereich wird jedoch zusätzlich für alle Baufelder gestattet. Den Anforderungen des ruhenden Verkehrs kann auf 27 öffentlichen Parkplätzen entlang der Erschließungsstraße sowie in Sammelstellplatzanlagen (ca. 60 bis 70 Stellplätze.) auf den Baugrundstücken ebenerdig, bei Bedarf auch zusätzlich in Tiefgaragen, ausreichend genügt werden. Die als Mischfläche auszubauende Erschließungsstraße erhält an Ihrem Ende eine platzartig aufgeweitete Wendeanlage, die den Anforderungen eines Mischgebietes (Bemessungsfahrzeug 3-achsiger LKW ohne Anhänger) entspricht. Die Verkehrsfläche berücksichtigt den an der Westseite benachbarten Baumbestand. Die Straßengestaltung in Form einer Mischfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) ist in so fern auch für ein Mischgebiet mit einem deutlichen Anteil an gewerblicher Nutzung gerechtfertigt, als es sich bei der Erschließungsstraße um eine Sackgasse mit nur kurzer Weglänge und guter Einsehbarkeit von der übergeordneten Straße aus, handelt. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen lassen Schwerlastverkehr auf der Planstraße nur in äußerst untergeordnetem Umfang erwarten. Zudem bestehen besondere Gestaltungsansprüche an einen hochwertigen Straßenraum mit Mischfunktion (Fahrrad- und Fußgängerverkehr sowie PKW-Individualverkehr jeweils von und zu den Betrieben, Büros und Wohnungen im Plangebiet), die die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches rechtfertigen.

Ziel der Planung ist des Weiteren die fußläufige Vernetzung des Mischgebietes mit dem östlich verlaufenden Grünzug. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Grünzug wurde eingeplant. Außerhalb des Plangeltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes gelegen wird wiederum auf eine unmittelbare fußläufige Zugänglichkeit der neuen Einzelhandelsfiliale vom Fuß- und Radweg im Grünzug hingewirkt.

Die entsprechend festgesetzten Baufelder im Mischgebiet sind so konzipiert dass beispielsweise im MI 1a (gemäß Planzeichnung) Gebäude mit Arztpraxen; Büros, Verwaltungen, im MI 2 überwiegend sonstiges Gewerbe und im MI 1b z.B. Wohnungen (als Stadthaus, als Mehrgenerationenwohnen, als betreute Wohnform etc.) realisiert werden können. Geförderter Wohnungsbau ist im Plangebiet im Übrigen nicht vorgesehen. Die Planung ist eine Angebotsplanung. Die vorgenannte Nutzungsverteilung ist nur beispielhaft zu betrachten und soll nicht als Nutzungsgliederung unter Anwendung der speziellen Regelungsinstrumente des § 1 BauNVO verbindlich festgesetzt werden.

Die notwendigen Stellplätze können – wie bereits dargelegt wurde – nachgewiesen werden. Die hierfür im Planentwurf umgrenzten Flächen gestatten die Bereitstellung von bis zu 100 privaten Stellplätzen in Gemeinschaftsanlagen. Entlang der Stichstraße sind im Plangebiet ergänzend öffentliche Parkplätze (Anzahl 28) vorgesehen. Diese werden – soweit möglich - durch Baumreihen entlang der Stichstraße gegliedert.

Das verhältnismäßig tiefe Baufeld des MI 1a soll im nördlichen Teil über Wege fußläufig erschlossen werden. Entsprechende dingliche Sicherungen von Rechten zugunsten der Nutzer, Mitarbeiter und Besucher sind zu berücksichtigen. Die Planurkunde enthält geeignete Festsetzungen von Geh- und Leitungsrechten.

Die Bebauung ist so konzipiert, dass die vorhandenen schützenswerten Bäume an der westlichen Grenze weitgehend erhalten werden.

## **6 Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Mischgebiet**

Entsprechend der beabsichtigten Planungsziele und der zuvor in Kapitel 5 beschriebenen geplanten Nutzungen setzt der Bebauungsplan Mischgebiet (MI) fest.

Unter Anwendung der Regelungsinstrumente des § 1 BauNVO werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Einzelhandel soll ausschließlich auf den nördlichen Teil des Areals, erschlossen von der Hauptstraße / Düsseldorfer Straße, beschränkt bleiben. Die Leistungsfähigkeit der Zufahrt von und zur übergeordneten Straße ist dort auf Grund des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes hervorragend gewährleistet, wohin gegen auf der Südseite (von und zur Bendhecker Straße) kein ausreichender Raum für eine entsprechend dimensionierte Verkehrsanlage besteht und eine wesentliche Veränderung des Ausbaus der Bendhecker Straße auch nicht erfolgen soll. Denn mit der Planung wird – wie in Kap. 5 „Städtebauliches Konzept“ bereits erläutert wurde - eine dezentrale Verkehrsabwicklung künftig angestrebt, um die bislang vorhanden gewesenen „Schleichverkehre“ zwischen Hauptstraße / Düsseldorfer Straße und Bendhecker Straße auszuschließen. Dieses soll u.a. auch der Minimierung bestehender Beeinträchtigungen des an der Bendhecker Straße 40 befindlichen Altenheimes der Arbeiterwohlfahrt „Helmut-Kuhlen-Haus“ mit derzeit 80 pflegebedürftigen, zum Teil demenziell erkrankten Bewohnern dienen. Entsprechend sollen auch weitere verkehrsintensive Nutzungen, wie die gemäß § 6 Abs. 2 Nummer 6, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ansonsten regelmäßig zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, letztere auch soweit solche gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ggf. nur ausnahmsweise zulässig wären, im Plangebiet nicht zulässig sein. Die übliche Verkehrsfrequenz von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben (an städtischen Standorten mit Verkauf an Endverbraucher), modernen (Groß-)Tankstellen aber auch von Vergnügungsbetrieben verschiedener Art und Größe kann zu Konflikten im Zufahrtsbereich der Planstraße mit der Bendhecker Straße führen, die dort nicht anforderungsgemäß gelöst werden können, ohne einen wesentlichen Eingriff in den Ausbaustand der Bendhecker Straße vorzunehmen, was – aus den o.g. Gründen - nicht beabsichtigt ist. Im Hinblick auf die mit der Planung jedoch zur Ansiedlung beabsichtigten Büronutzungen, Praxisräume, Verwaltungen sowie Wohnungen und sonstiges Gewerbe ist hingegen von einer deutlich geringeren Verkehrsfrequenz, insbesondere einem weitaus geringeren Stellplatzwechsel, regelmäßig auszugehen, so dass sich die Situation auf der Bendhecker Straße bezogen auf die künftigen planungsinduzierten Verkehre im Vergleich zum bisherigen Bestand (SB-Warenhaus) erkennbar verbessern wird.

Der vorgenommene Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet entspricht im Übrigen auch dem am 13.06.2007 vom Rat der Stadt Mönchengladbach beschlossenen „Nahversorgungs- und Zentrenkonzept“, wonach der Planstandort einen sog. „nicht-zentralen Versorgungsstandort“ darstellt, in dem keine weitere Entwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mehr stattfinden soll, weil diese Standorte regelmäßig in erheblicher Konkurrenz zu integrierten Nahversorgungsstandorten stehen. Erweiterungen würden zu Lasten bestehender zentraler Standorte geschehen. Zum Schutz der Zentren und Nahversorgungsstandorte wird somit eine Begrenzung auf den Bestand (diesbezüglich ist auf den genehmigten Bestand des künftigen Discounters abzustellen) im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept empfohlen, dem mit dieser Planung gefolgt wird. In so weit von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf die Vorgaben des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes angeregt wurde, ausnahmsweise die Einzelhandelsbetriebe dennoch zuzulassen, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente führen, wird dieses seitens der Stadt aus bauplanungsrechtlichen Gründen abgelehnt. Unter Verweis auf OVG NRW, Urteil vom 09.10.2003 – 10 a D 76/01 – sollte aus Gründen der Rechtssicherheit, soweit Warengruppen

durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden, dies grundsätzlich konkret und eindeutig bestimmbar erfolgen sowie gutachtlich nachgewiesen werden, warum die bestimmten Sortimente sich nicht zentrenschädlich auswirken. Eine derartige Feinsteuerung in diesem Bebauungsplan vorzunehmen, ist jedoch nicht Ziel der vorliegenden Planung.

Trotz des Ausschlusses einzelner Nutzungen kann die Zweckbestimmung des Mischgebietes im Übrigen vollkommen einwandfrei und rechtssicher im Planvollzug gewährleistet werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplanentwurf durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Innerhalb des Mischgebietes orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und wird dementsprechend mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

Um im Plangebiet entsprechend den Planungszielen die Weiterführung und -entwicklung des bestehenden Gewerbetriebes mit dessen großflächiger vorhandener Überbauung des Flurstücks 39 zu gestatten, wurde gemäß § 17 (3) BauNVO dort eine Überschreitung der üblichen GRZ von 0,6 bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht. Hinsichtlich der Voraussetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 (2) BauNVO wird folgende Begründung gegeben:

#### **Erfordernis durch städtebauliche Gründe:**

Es besteht eine bauplanungsrechtliche Verpflichtung, mit der vorliegenden Planung die Bestandssicherung der vorhandenen Grundstücksnutzung zu betreiben. Gleichfalls soll mit Grund und Boden nachhaltig und sparsam umgegangen werden (vgl. §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB). Eine Möglichkeit dazu ist die Planung auf Flächen im Innenbereich, anstatt neue Flächen in den Außenbereichen für Ersatzstandorte zu erschließen.

#### **Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:**

Bei der für das Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung mit moderner Architektur werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die dabei maßgebenden Faktoren, wie z.B. Belichtung, Belüftung oder die Zugänglichkeit der Grundstücke, werden durch die zugrunde liegenden Bauformen umfassend berücksichtigt. Die im Teilgebiet zugelassene Überschreitung der GRZ resultiert ausschließlich aus der Berücksichtigung des dort seit langer Zeit vorhandenen und genehmigten Gebäudebestandes mit zum Teil auch bestehender Grenzbebauung.

#### **Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:**

Da das Plangebiet zurzeit bereits bebaut und zum großen Teil versiegelt ist, sind aufgrund der beabsichtigten Nutzung und Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Es ist vielmehr sogar davon auszugehen, dass sich durch die geplante Nutzung bzw. Bebauung die damit verbundene Flächenversiegelung, im Gegensatz zum aktuellen Zustand, bezogen auf das Gesamtplangebiet reduzieren wird.

Im Übrigen sind im Nahbereich öffentliche Grünflächen (Grünzug östlich angrenzend) in großem Umfang vorhanden sowie private Grünanlagen im Plangebiet selbst geplant, die minderdnd auf die Auswirkungen der zugelassenen Überschreitung der GRZ wirken werden.

#### **Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs:**

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist im Süden durch die direkte Anbindung an die Bendhecker Straße gewährleistet. Die Erschließung der geplanten Bebauung im

Inneren des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße, die an die Bendhecker Straße angebunden ist.

Aufgrund seiner Nähe zum Zentrum von Rheydt und der Einbindung in den Stadtraum von Mönchengladbach verfügt das Plangebiet über eine gute ÖPNV-Anbindung. Das Stadtzentrum von Rheydt, die benachbarten Stadtbezirke und der Hauptbahnhof Rheydt sind sowohl über die vorhandenen Verkehrssysteme als auch fußläufig zu erreichen.

Der Forderung nach einer flächensparenden Verkehrsbedienung (im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB) wird durch die bauplanungsrechtliche Ermöglichung von Tiefgaragen unter künftigen Gebäuden entsprochen, so dass in der Folge so dann wesentlich auf die Anlage oberirdischer Stellplätze verzichtet werden kann.

#### **Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:**

Als ausgleichender Umstand im Zusammenhang mit der Überschreitung der GRZ ist die bevorzugte Lage des Plangebietes in Rheydt-Mitte zu sehen. Um dem besonderen Potential der Fläche gerecht zu werden, empfiehlt sich eine angemessene bauliche Nutzung der, nach Verlagerung des Einkaufsmarktes ansonsten mit großer Sicherheit brachfallenden Fläche durch eine Mischbebauung mit ggf. Ärzehäusern, Praxen, Büros, Wohnungen etc. .

Wie unter "Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs" bereits aufgeführt, zeichnet sich das Plangebiet durch eine verkehrsgünstige Lage und eine leistungsfähige Verkehrsbedienung durch den ÖPNV aus, was ebenfalls zu einer Minimierung des Erschließungsverkehrs beiträgt.

Als ausgleichende Maßnahmen sind rahmende ergänzende Grünstrukturen im Zusammenhang mit der weitgehenden Erhaltung von Bäumen entlang der westlichen Grenze des Plangebietes zu nennen. Die in allen anderen Teilen des Plangebietes festgesetzte GRZ von 0,6 liegt unter der Nutzungsdichte des derzeitigen Bestandes (SB-Warenhaus mit Stellplatzanlage und Anlieferungszonen). Es erfolgt in der Gesamtbilanz für das Plangebiet künftig eine Entsiegelung gegenüber dem Bestand.

#### **Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange:**

Sonstige öffentliche Belange, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Damit die Errichtung der besonderen Bauformen, auch in Bezug auf die sonstigen versiegelten Freiflächen, ermöglicht werden kann, wird gemäß § 19 (4) BauNVO für das Mischgebiet festgesetzt, dass durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,6 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Diese Überschreitung der Grundflächenzahl ist vertretbar, da sie ausschließlich durch den Flächenanteil der o.g. genannten Nutzungen verursacht wird. Trotz dieser Überschreitung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da durch die teilweise Entsiegelung der Flächen im Bereich der Außenanlagen der geplanten Bebauung die Belange des Bodenschutzes hinreichende Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus wird über das gesamte Plangebiet betrachtet die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO von 0,6 eingehalten.

#### **6.2.2 Geschossflächenzahl, Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Aufgrund der Vorprägung durch die Nachbarschaft des Plangebietes (allgemein dreigeschossige Bebauung zuzüglich jeweils eines Dachgeschosses entlang der Bylandtstraße) sollen im Mischgebiet nördlich und östlich der Erschließungsstraße (Planstraße) analog für die Neubebauung drei Vollgeschosse zulässig sein. Da das Baufeld westlich der Erschließungsstraße verhältnismäßig nahe an die westliche Plangebietsgrenze heranrückt und ein größerer Abstand auf Grund der im Gebiet zu beachtenden Besitz- und



Eigentumsverhältnisse (das Flurstück Nr. 39 mit dem bestehenden Gewerbebetrieb war in Gänze bei der Plankonzeption zu berücksichtigen) nicht realisierbar ist, wurde zur „Vermittlung“ zwischen Bestand (Bebauung Bylandstraße) und Planung (Baufeld MI 1b) dort nur eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Ein (zurückversetztes) Staffelgeschoss ist ergänzend im Dachbereich bei allen Baufeldern jedoch zulässig.

Die zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante, die nicht überschritten werden darf) werden als Höchstmass auf 63 m ü. NHN festgesetzt (für das Baufeld MI 1b – analog der vorstehend genannten Ausführungen – max. 60,50 m ü. NHN). Dies entspricht etwa einer maximalen Höhe von 12 m über dem natürlichen Gelände für die dreigeschossige Bebauung und 9,50 m für die zweigeschossige Bebauung. An der Bendhecker Straße werden analog des Bestandes Gebäudehöhen von 65 m ü. NHN zugelassen.

Die festgestellten **Bestandshöhen** betragen im Übrigen für die Bebauung an der Bylandtstraße 63,88 m ü. NHN (Hausnrn. 51 bis 61), 67,37 m ü. NHN (Hausnrn. 37 bis 49) und 69,24 m ü. NHN (Hausnrn. 25 bis 33). Die Bebauung im Plangebiet wird somit in ihrer Höhenentwicklung niedriger ausfallen, als der Bestand westlich angrenzend.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird dort, wo die Gebäudelängen 50 m nicht überschreiten werden und seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, als offene Bauweise, im übrigen im Hinblick auf den Gebäudebestand des Flurstückes 38, der fortgeführt werden soll, als geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die entsprechend festgesetzten Baufelder sollen eine hohe Flexibilität bei der späteren Objektplanung gewähren, da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung ohne Vorhabenbezug handelt.

### **6.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind im MI nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die rückwärtigen Grundstücksbereiche weitgehend frei von ruhendem Verkehr zu halten.

Der gesetzlichen Anforderung nach Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücken entsprochen. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum Rheydt sowie kann die vorgesehene Anzahl der Stellplätze im Plangebiet als hinreichend betrachtet werden. Den geplanten Nutzungen (darunter z.B. Büros, Arztpraxen, Dienstleistungen, sonstiges Gewerbe sowie ein Anteil Wohnungen - auch ggf. bei Bedarf betreutes Wohnen und dgl.-) steht ein mindestens realisierbares Stellplatzangebot in Tiefgaragen und/oder Gemeinschaftsgaragen von rd. 60 bis 70 Stellplätzen gegenüber.

Zur Deckung des weiteren Stellplatzbedarfs für den Kurz-Besucherverkehr stehen im öffentlichen Straßenraum (am Straßenrand) weitere 27 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

### **6.5 Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind unmittelbar von der Bendhecker Straße erschlossen.

Die Zufahrt zu den Gebäuden sowie der Stellplätze und Tiefgaragen/ Gemeinschaftsgaragen erfolgt über eine neu anzulegende Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“). An deren Ende entsteht eine ausreichend dimensionierte Wendenlage für den Rangiervorgang von LKW ohne Anhänger, dreiachsigen Müllfahrzeugen und Feuerwehr. Die geplante Straßengestaltung in Form einer Mischfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) ist in so fern auch für ein Mischgebiet mit einem

deutlichen Anteil an gewerblicher Nutzung gerechtfertigt, als es sich bei der Erschließungsstraße um eine Sackgasse mit nur kurzer Weglänge und guter Einsehbarkeit von der übergeordneten Straße aus, handelt. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen lassen Schwerlastverkehr auf der Planstraße nur in äußerst untergeordnetem Umfang erwarten. Zudem bestehen besondere Gestaltungsansprüche an einen hochwertigen Straßenraum mit Mischfunktion (Fahrrad- und Fußgängerverkehr sowie PKW-Individualverkehr jeweils von und zu den Betrieben, Büros und Wohnungen im Plangebiet), die die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches rechtfertigen.

Die Erschließung der nördlichen Teilbebauung erfolgt ausgehend von der öffentlichen Planstraße fußläufig und wird durch die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger, Nutzer, Mitarbeiter, Kunden und Besucher planungsrechtlich gesichert.

## **6.6 Infrastrukturelle Versorgung**

Da in einem Mischgebiet auch eine Anzahl Wohnungen regelmäßig realisiert werden kann und soll, ist die infrastrukturelle Versorgung für diese Nutzungsart hinsichtlich des schulischen, sozialen und sportlichen Bedarfs ebenfalls im Rahmen dieser Bauleitplanung zu betrachten.

### **Sportlicher und schulischer Bedarf**

Die Bedarfsdeckung bezüglich kann durch die Nähe zum Stadtzentrum Rheydt allgemein als unproblematisch bezeichnet werden.

### **Kindergartenbedarf**

Durch den geplanten Erweiterungsbau der städtischen Einrichtung am Hostenweg sowie den geplanten Neubau am Pahlkebad ist die derzeitige Versorgung auch im Hinblick auf die Ausweitung der U3-Betreuung für die im Rahmen dieser Bauleitplanung möglichen Nutzungen ausreichend.

### **Spielplatzbedarf**

Die Spielplatzversorgungsquote im Bereich dieses Bebauungsplanes beträgt 25,8 % und liegt damit weit unter dem städtischen Mittel. Der Bau eines Kinderspielplatzes sollte daher im Planvollzug untersucht werden. In fußläufiger Erreichbarkeit sind ausreichend Spielplätze vorhanden. Es wird daher eine finanzielle Ablösung der Spielplatzanforderungen in über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Betrag wird für die Aufwertung der umliegenden Spielplätze verwendet.

Kleinkinderspielplätze sind des Weiteren im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

### **Sonstiges**

Das notwendige Angebot der Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs wird unmittelbar nördlich angrenzend an den Planungsraum mit Realisierung der Einzelhandels-Filiale entstehen.

## **6.7 Ver- und Entsorgung**

### **Strom- und Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Alle Grundstücke können an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden, die in der Bendhecker Straße bereit stehen. Zuleitungen dorthin werden in der öffentlichen Planstraße berücksichtigt werden können.

### **Wasserver- und -entsorgung**

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die bestehenden Schmutzwasserkanäle in den

Verkehrsflächen der Bendhecker Straße. Die Ver- und Entsorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Zur Ableitung des Schmutz- bzw. Niederschlagswassers ist die Verlegung eines Kanals innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße) erforderlich. An diesen kann angeschlossen werden. Auf Grund der Vorbelastungen des Standortes (vgl. Kap. 4.4) ist von einer Versickerung der Niederschlagswässer über die belebte Bodenzone abzuraten. Die anzuschließenden Dach- und Verkehrsflächen sind an die Kanalisation anzuschließen.

### **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Am Ende der öffentlichen Planstraße entsteht ein ausreichend dimensionierte Wendeanlage für die Abfalltransportfahrzeuge.

### **Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz 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 - DVWG - sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **6.8 Immissionsschutz**

Es liegt diesbezüglich die „Lärmtechnische Untersuchung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich der auf die geplante Bebauung einwirkenden Lärmimmissionen durch vorhandene, benachbarte Gewerbebetriebe und einen geplanten Verbrauchermarkt“ (Bericht Nr. P0600321) des Instituts für Immissionsschutz GmbH - ADU, Köln, mit Stand November 2006, vor. Gegenstand der Untersuchung war die Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen einerseits und dem nördlich an das Plangebiet angrenzend zu errichtenden Verbrauchermarkt andererseits.

Anforderungsgemäß wird im Gutachten unterschieden zwischen den vorhandenen gewerblichen Immissionen (bestehendes Gewerbegebiet) und den plangegebenen gewerblichen Immissionen (Verbrauchermarkt).

### **Vorhandene gewerbliche Immission:**

Es wurde ein rechnerischer Ansatz gewählt der sich an folgenden Kriterien orientiert:

Die gesamte Fläche des mit Durchführungsplan DP 1306 definierten Gebietes inkl. sämtlicher öffentlicher Straßenverkehrsflächen und Freiflächen sowie der mit Bebauungsplan Nr. 69/VII überplanten Flächen im Nordwesten, wurde mit einem Immissionspolygon nachgebildet. Es wurde im Gutachten davon ausgegangen, dass sich die Immission gleichmäßig auf das gesamte Areal verteilt und gleichmäßig über 16 Stunden am Tagzeitraum und 1 Stunde in der ungünstigsten vollen Nachtstunde einwirkt. Es wurde des Weiteren davon ausgegangen, dass sich alle vorhandenen Betriebe derzeit immissionsseitig konfliktfrei verhalten. Die zulässige abgestrahlte Schalleistung der Betriebsflächen wird hierbei im Wesentlichen durch die in der unmittelbaren Nachbarschaft gelegenen vorhandenen Wohnnutzungen limitiert. Aufgrund ihres limitierenden Charakters werden diese vorhanden schutzwürdigen Nutzungen im Gutachten als „Zwangspunkte“ (Z) bezeichnet. Als vorhandene, die Emission der bestehenden Betriebe limitierende Aufpunkte (Zwangspunkte) kommen lt. Schallgutachten die folgenden ungünstigst gelegenen Orte in Betracht:

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt für die flächenhafte Immission der vorhandenen Betriebe ohne Berücksichtigung von Gebäuden und sonstigen Hindernissen und ohne meteorologische Korrektur (IFSP).

**Tabelle 1: Betrachtete Zwangspunkte**

Zwangspunkte / Ausrichtung der Fassade	Höhe über Gelände in m
Z1, Schloßstraße 5, Südfassade	5,0
Z 2, Düsseldorfer Straße 3, Südfassade	5,0
Z 3, Düsseldorfer Straße 16, Südfassade	5,0
Z 4, Düsseldorfer Straße 26, Südfassade	5,0
Z 5, Bendhecker Straße 66, Ostfassade	5,0
Z 6, Friedenstraße 122, Nordfassade	5,0

Die durchgeführten Berechnungen wurden so eingestellt, das die Immissionsrichtwerte an den o. g. Zwangspunkten ausgeschöpft werden (Emissionshöhe 2,0 m über jeweiligen Gelände). Damit wird das ungünstigste (lauteste) noch konfliktfreie Verhalten der vorhandenen Betriebe in den Berechnungen berücksichtigt.

#### **Zukünftige gewerbliche Immissionen (Verbrauchermarkt):**

Da es sich bei dem geplanten Verbrauchermarkt um ein konkretes Vorhaben handelt, wurden im Gutachten die zu erwartenden Betriebsvorgänge, die ausnahmslos aus dem Bereich des Kundenparkplatzes bzw. dem übrigen Außenbereich herrühren, im einzelnen quantifiziert und ein entsprechendes digitales Immissionsmodell erstellt. Die Ermittlung der zu erwartenden Immission erfolgte auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie, 5. Auflage. Es wurde davon ausgegangen, dass im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) im Bereich des geplanten Verbrauchermarktes keine lärmrelevanten Ereignisse auftreten.

Für den geplanten Verbrauchermarkt erfolgt die Ausbreitungsrechnung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Abschirmung durch das Verkaufsgebäude (angenommene Schirmhöhe  $h = 5,00$  m), sonst ebenfalls ohne die Berücksichtigung einer meteorologischen Korrektur.

Parallel zu der Berechnung der Immissionen an den Zwangspunkten (ZW) wurde die zu erwartende Immission für das Plangebiet berechnet. Alle Immissionsanteile wurden energetisch addiert.

Für das Plangebiet wurden 3 Immissionsorte (IO 1 – IO 3) auf einer Linie, die etwa der östlichen Baugrenze des MI 1a (gemäß Planzeichnung) entspricht angeordnet. Hier sei in Summe (vorhandene + plangegebene Immissionen) mit den höchsten Lärmimmissionen zu rechnen, so die Gutachter von ADU. Die Immissionshöhe wurde mit jeweils  $h = 7,8$  m angenommen.

#### **Ergebnisse:**

Die Berechnungen, Eingangsdaten und Ergebnisse sind im Detail in den Tabellen im Anhang der gutachterlichen Untersuchung zu entnehmen, auf die verwiesen wird.

Im Einzelnen haben sich für die Immissionsorte IO1 – IO 3 unter den vorstehend bezeichneten Voraussetzungen die folgenden Teilbeurteilungs- und Beurteilungspegel ergeben (alle Werte in dB(A)):

**Tabelle 2: Ergebnisse der Berechnungen (Tagzeitraum)**

Bezeichnung	Emission		Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	IO 1	IO 2	IO 3
	Pro m <sup>3</sup> IFSP)	Gesamt									
Geplanter Verbrauchermarkt	-----		55,2	53,7	55,4	51,4	33,6	42,7	51,8	44,3	40,8
Vorhandenes Gewerbe (E-Gebiet)	59,0	109,0	52,9	53,5	58,6	52,5	55,3	56,1	58,4	58,8	60,1
Summe in dB(A)	----	----	57,2	56,6	60,3	55,0	55,4	56,3	59,3	58,9	60,1
L in dB(A)	-----	----	57	57	60	55	55	56	59	59	60
IR/OW in dB(A)	----	----	60	60	60	55	60	56	60	60	60

**Tabelle 3: Ergebnisse der Berechnungen (Nachzeitraum)**

Bezeichnung	Emission		Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	IO 1	IO 2	IO 3
	Pro m <sup>3</sup> IFSP)	Gesamt									
Geplanter Verbrauchermarkt	-----		----	----	----	----	----	----	----	----	----
Vorhandenes Gewerbe (E-Gebiet)	44,0	94,0	37,9	38,5	43,6	37,5	40,3	41,1	43,4	43,8	45,1
Summe in dB(A)	----	----	37,9	38,5	43,6	37,5	40,3	41,1	43,4	43,8	45,1
L in dB(A)	-----	----	38	39	44	38	40	41	43	44	45
IR/OW in dB(A)	----	----	45	45	45	40	45	45	45	45	45

Im Ergebnis wird festgestellt, dass auch unter zusätzlicher Berücksichtigung eines geplanten Verbrauchermarktes nördlich an das Plangebiet angrenzend (angenommene Netto-Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup>) keine Immissionskonflikte an der geplanten Bebauung im Mischgebiet auftreten werden (Baulinie in mindestens 5,00 m Abstand zu den Plangebietsgrenzen). Diese Bewertung gelte unter der Voraussetzung, dass sich das bereits vorhandene Gewerbe den bestehenden Nutzungen konfliktfrei verhält, so die Gutachter von ADU.

Mit dem vorstehend bezeichneten und wiedergegebenen Bericht Nr. P0630021 wurde mit Stand November 2006 die seinerzeitige städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes betrachtet. Im damaligen ersten Bebauungsplanentwurf lag das Betriebsgelände der Firma Schmitztechnik GmbH außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Im nun vorliegenden Konzept ist dieses Betriebsgelände Teil des räumlichen Geltungsbereichs und als "MI 2" ausgewiesen. Der dort ansässige Betrieb der Firma Schmitztechnik GmbH soll zunächst weiter arbeiten und erst später rückgebaut und durch Wohnbebauung ersetzt werden. Bis zum Rückbau sollte dem Betrieb verbindlich Bestandsschutz gewährt werden.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Betrachtung folgender weiterer schalltechnischer Aspekte, die im Rahmen einer Fortschreibung des Schallgutachtens mit Stand August 2009

vorgenommen wurde:

- A) Untersuchung der Gebietsverträglichkeit des Betriebs der Firma Schmitztechnik
- B) Untersuchung der Gebietsverträglichkeit der geplanten Wohnbebauung im Bereich MI 2

Die o.g. zu betrachtenden Aspekte wurden mit der Stadt Mönchengladbach abgestimmt.

#### **Vorgehensweise und Eingangsdaten:**

##### **A) Untersuchung der Gebietsverträglichkeit des Betriebs der Firma Schmitztechnik GmbH mit der MI-Planbebauung MI 1a und MI 1b**

Bei dem seit 1961 am Standort ansässigen Betrieb der Firma Schmitztechnik GmbH handelt es sich um einen technischen Händler für industrielle Produkte aus Gummi und Kunststoff. Der Betrieb vertreibt z.B. Dichtungen, Schwingungsdämpfer, Zubehörteile für Oberflächentechnik und Antriebstechnik und bietet den Kunden eine entsprechende Anwendungsberatung für z.B. die Bereiche Konstruktion, Forschung, Entwicklung, Maschinenbau, Textilindustrie, die Pharmaindustrie und die Automobilindustrie. Der Betrieb verfügt über Hallen, die in erster Linie der Lagerung der Produkte und Teile dienen. Am betrachteten Standort findet keine Produktion statt, sondern ausschließlich die Zusammenstellung von Baugruppen, Qualitätskontrolle, Versand, Logistik und EDVgestützte Verwaltungstätigkeiten. Innerhalb der Hallen finden keine lärmrelevanten Tätigkeiten statt. Die Anlieferung der Teile erfolgt in der Regel durch Transporter (Sprinter) und sporadisch (etwa einmal im Monat) durch einen Lkw (bei Schiffsendungen). Die Fahrzeuge befahren das Betriebsgelände von Süden her, d.h. von der Bendhecker Straße aus bis zum Betriebshof, der sich nördlich der Gebäude befindet. Hier findet die Entladung mittels Hubstapler oder handgeführten, elektrischem Hubwagen statt. Die Beladung von Fahrzeugen erfolgt analog. Außerdem parken hier die Pkw einiger Mitarbeiter. Sonstige Tätigkeiten finden in den Außenbereichen nicht statt. Die Betriebszeit liegt montags bis freitags in der Zeit von 8:00 - 17:00 Uhr. In der übrigen Zeit sowie im Nachtzeitraum ruht der Betrieb.

Zur Ermittlung der Immissionen des zunächst im Bebauungsplangebiet verbleibenden Betriebs der Fa. Schmitztechnik GmbH wurde am 11. August 2009 eine Betriebsbesichtigung durchgeführt. Die wesentlichen Betriebsdaten und Informationen über die Arbeitsweise des Betriebs wurden durch den Betreiber zur Verfügung gestellt.

##### **B) Untersuchung der Gebietsverträglichkeit der geplanten Wohnbebauung im Bereich MI 2 (nach Rückbau des o.g. Gewerbebetriebs) mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im "E-Gebiet"**

Analog zum Vorgutachten P0630021 wurde ein rechnerischer Ansatz gewählt, der sich an folgenden Kriterien orientiert: Die gesamte Fläche des mit Durchführungsplan DP 1306 definierten E-Gebiets, inklusive sämtlicher öffentlichen Straßenflächen und Freiflächen sowie der mit Bebauungsplan Nr. 69/VII überplanten Fläche im Nordwesten, wurde mit einem Emissionspolygon nachgebildet. Es wurde davon ausgegangen, dass sich die Emission gleichmäßig auf das gesamte Areal verteilt und gleichmäßig über 16 Stunden im Tagzeitraum und 1 Stunde in der ungünstigsten vollen Nachtstunde einwirkt.

Ebenso wurde davon ausgegangen, dass sich alle vorhandenen Betriebe derzeit immissionsseitig konfliktfrei verhalten. Die zulässige abgestrahlte Schallleistung der Betriebsflächen wird hierbei im Wesentlichen durch die in der unmittelbaren Nachbarschaft gelegenen, vorhandenen Wohnnutzungen limitiert. Aufgrund ihres limitierenden Charakters werden diese vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im Folgenden als "Zwangspunkte" bezeichnet. Die Lage der Zwangspunkte ist dem Vorgutachten P0630021 zu entnehmen. Die flächenhafte Emission wird iterativ (d.h. durch wiederholte, rechnerische Annäherung) so eingestellt, dass die Immissionsrichtwerte an den Zwangspunkten gerade ausgeschöpft werden (Emissionshöhe 2,0 m über jeweiligem Gelände). Dies repräsentiert das ungünstigste (lauteste), noch konfliktfreie Verhalten der vorhandenen Betriebe. Die iterativen

Berechnungen ergeben tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A) pro m<sup>2</sup>. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt für die flächenhafte Emission der vorhandenen Betriebe ohne Berücksichtigung von Gebäuden und sonstigen Hindernissen und ohne eine meteorologische Korrektur (IFSP). Parallel zu der Berechnung der Immission an den Zwangspunkten wird die zu erwartende Immission für das Plangebiet MI 2 (Immissionsorte IO 4 – IO 6) berechnet. Die Immissionshöhe wurde analog zum Vorgutachten mit jeweils h = 7,8 m angenommen.

Die Berechnungen, Eingangsdaten und Ergebnisse sind im Detail den Tabellen im Anhang der Gutachtenfortschreibung zu entnehmen.

### **Ergebnisse zu A)**

#### **Immissionen der Firma Schmitztechnik GmbH im Plangebiet MI 1a + MI 1b:**

Im Einzelnen haben sich für die Immissionsorte IO 3a, IO 3b (MI 1a) und IO 7 (MI 1b) im Plangebiet die folgenden Tag-Beurteilungspegel ergeben:

**Tabelle 4: Ergebnisse der Berechnungen (Tagzeitraum)**

Bezeichnung	Emission dB(A)		Immission dB(A)		
	pro m <sup>2</sup>	Gesamt	IO 3a (MI 1a)	IO 3b (MI 1°)	IO 7 (MI 1b)
<b>Fa. Schmitztechnik GmbH</b>	Siehe Tabelle im Anhang		54.8	53.8	49.9
<b>Vorhandenes Gewerbe (E-Gebiet)</b>	59.0	108.9	58.2	55.4	53.5
<b>Summe in dB(A)</b>	----	----	59.9	57.7	55.1
<b>Lr in dB(A)</b>	----	----	<b>60</b>	<b>58</b>	<b>55</b>
<b>IR/OW in dB(A)</b>	----	----	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

Die Ergebnisse der in der Gutachtenfortschreibung durchgeführten Berechnungen **zu A)** zeigen, dass durch den Betrieb der Firma Schmitztechnik GmbH im Tagzeitraum auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Immissionen aus dem benachbarten E-Gebiet im Plangebiet MI 1a und MI 1b nicht mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte zu rechnen ist. Im Nachtzeitraum ruht der Betrieb der Firma Schmitztechnik GmbH.

### **Ergebnisse zu B)**

#### **Immissionen des E-Gebiets auf das Plangebiet MI 2**

Im Einzelnen haben sich für die Immissionsorte IO 4, IO 5 und IO 6 im Plangebiet MI 2 die folgenden Beurteilungspegel ergeben:

**Tabelle 5: Ergebnisse der Berechnungen (Tagzeitraum)**

Bezeichnung	Emission dB(A)		Immission dB(A) in MI 2		
	pro m <sup>2</sup>	Gesamt	IO 4	IO 5	IO 6
Vorhandenes Gewerbe (E-Gebiet)	59.0	108.9	59.2	58.8	58.3
Lr in dB(A)	----	----	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>58</b>
IR/OW in dB(A)	----	----	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

**Tabelle 6: Ergebnisse der Berechnungen (Nachtzeitraum)**

Bezeichnung	Emission dB(A)		Immission dB(A) in MI 2		
	pro m <sup>2</sup>	Gesamt	IO 4	IO 5	IO 6
Vorhandenes Gewerbe (E-Gebiet)	44.0	93.9	44.2	43.8	43.3
Lr in dB(A)	----	----	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>43</b>
IR/OW in dB(A)	----	----	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>45</b>

Die Ergebnisse der in der Gutachtenfortschreibung durchgeführten Berechnungen **zu B)** zeigen, dass durch die gewerblichen Nutzungen im Bereich des E-Gebiets an den betrachteten Immissionsorten im Plangebiet MI 2 im Tag- und Nachtzeitraum nicht mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte / Orientierungswerte zu rechnen ist.

Es bedarf in schalltechnischer Hinsicht keiner Regelungen für diesen Bebauungsplan. Auf das Gutachten (Bericht Nr. P0630021) sowie die Fortschreibung des Berichtes wird insgesamt verwiesen. Die Berichte sind als Anlage zum Planverfahren beigelegt.

## 6.9 Grünordnung

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzbindungen an der westlichen Grundstücksgrenze sollen dazu dienen, den Planbereich gegenüber den westlich benachbart gelegenen Grundstücken entlang der Bylandtstraße optisch abzugrenzen. Die entlang der Stichstraße (Planstraße) und des Fußweges vorgesehene Baumreihe dient der Schaffung einer räumlichen Kante und der Gliederung des Straßenraumes.

Der vorhandene Baumbestand entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll über eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Bei Abgang sind diese durch je einen großkronigen Baum zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Außer dem gestalterischen Nutzen dienen die Baumpflanzungen darüber hinaus auch zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation.

## 7 Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt



werden nachfolgend dargestellt:

### **7.1 Mensch / Immissionsschutz**

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Kap. 6.8). Darin wurde eine verträgliche Realisierung der geplanten Bebauung auch unter Berücksichtigung des in unmittelbar nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet vorgesehenen Verbrauchermarktes nachgewiesen, unter der Voraussetzung, dass sich die vorhandenen Gewerbebetriebe im Sinne des Immissionsschutzrechtes derzeit konfliktfrei verhalten.

### **7.2 Natur und Landschaft**

Den geplanten Nutzungen entsprechend, ist ein Versiegelungsgrad vorgesehen, der unter dem derzeitigen Versiegelungsgrad des Plangebietes liegt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden die Baugrenzen in ausreichendem Abstand von der Grenze festgesetzt, um u.a. die dort bestehenden Bäume bei der Realisierung des Vorhabens vor Beschädigungen zu schützen. Sollten einzelne gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Mönchengladbach schützenswerte Bäume entfallen sind entsprechende Ausnahmen bzw. Befreiungen zu beantragen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft jedoch als zulässig bzw. bereits vor der planerischen Entwicklung erfolgt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

### **7.3 Artenschutz**

#### **Anlass**

Hinsichtlich des Artenschutzes ist in der örtlichen Raumplanung seit Ende 2007 die sogenannte Kleine Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG<sup>1</sup>) relevant, insbesondere dessen Neuregelungen für die Planung in den § 42 (1) und (5) sowie § 43 (8). Mit den entsprechenden Neureglungen sollen die vom Europäischen Gerichtshof (EuGH) mit Urteil vom 10.01.2006 bemängelten Defizite in der bisherigen Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben des BNatSchG 2002 durch eine Neufassung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände behoben werden. Welche Arten besonders geschützt sind, ergibt sich aus § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG. Aufgrund der Gegebenheiten des Plangebiets und seiner stadtoökologischen Umgebungsverhältnisse, insbesondere wegen des von der Planungsabsicht betroffenen Großbaumbestandes sowie teils alten Bausubstanz sind Belange des Artenschutzes relevant. Nach gemeldeten Beobachtungen ist von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß dem Anhang IV der FFH-Richtlinie<sup>2</sup> auszugehen. Es wurde von Dr. Ing. R.H. Beckmann, TU Kaiserslautern, mit Stand 17.02.2009 ein Planungsbeitrag zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Fledermausschutz eingeholt. Dieser dient der Berücksichtigung der Artenschutz-Belange im Plan- und Genehmigungsverfahren. Der Fachbeitrag zur Bauleitplanung wurde in diese Begründung mit den nachfolgend dargelegten Ergebnissen aufgenommen.

#### **Eingrenzung des Untersuchungsumfangs**

Die neugefassten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind stärker als zuvor an die Terminologie der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) angelehnt, die auf eine „fortdauernde ökologische Funktion“ der Lebensbedingungen einer Population zielt. Sie ist

---

<sup>1</sup> BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert am 12.12.2007 I 2873, zuletzt geändert am 22.01.2008 I 47

<sup>2</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Abl. EG Nr. L 206 S. 1, zuletzt geändert am 20.12.2006 L 363-368

entsprechend vor allem auf die Möglichkeit einer Störung von Individuen geschützter Arten während bestimmter Zeiträume (Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) fokussiert. Der Störungstatbestand wird jedoch nur dann ausgelöst, wenn diese so erheblich ist, dass dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Als hier zu betrachtende Sachverhalte und entsprechende Fachbegriffe sind somit insbesondere zu beachten:

- Lokale Population / Bestand einer Art
- Abgrenzung einer lokalen Population
- Erhaltungszustand der lokalen Population
- Fortpflanzungs- und Rühestätten
- Überwinterungszeiten
- Lebensstätte
- Erhebliche Störung
- Individuenverluste.

Aufgrund der partiellen Erhaltung des Baumbestandes sowie bei einer Durchführung vorhabensbedingter Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit ist die Möglichkeit einer erheblichen Störung von Vogelpopulationen nicht anzunehmen. Eine Eingrenzung des erforderlichen Untersuchungsumfangs gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) auf die Artengruppe der Fledermäuse und der Untersuchungstiefe wurde durch fachlichen Austausch mit der Unteren Landschaftsbehörde sowie auf der Grundlage einer gemeinsamen Ortsbegehung am 15.12.2008 vorgenommen. Von der Erteilung ggf. erforderlicher Auflagen bei der Planung, Vorhabensgenehmigung und in Zusammenhang mit der Anwendung der städtischen Baumschutzsatzung<sup>3</sup> ist auszugehen.

### **Bestandssituation**

Die stadttökologischen Verhältnisse des Plangebietes sind im Wesentlichen gekennzeichnet durch großflächige zumeist eingeschossige Baukörper unterschiedlicher Altersklassen mit ausgedehnten Erschließungs- und Stellplatzflächen (ca. 80%). Weiter bedeutsam sind die langgestreckte Nord-Süd-Ausrichtung zwischen der Hauptstraße / Düsseldorfer Straße im Norden und der Bendhecker Straße im Süden sowie die Lage an einer ehemaligen Gleisstrasse, heute ein städtischer Grünzug mit Rad-/Fußweg und einer Baumallee mittleren Alters entlang der Ostseite. Raumbildend und markant ist ein mittelalter bis alter Baumbestand in einem langgestreckten, teils parkartigen Areal an der Westseite. Ein Großbaum im Nordabschnitt ist als Naturdenkmal (ND) inventarisiert, wurzelt aber bereits außerhalb des Plan- bzw. Vorhabensgebiets.

Die für die weitere Beurteilung erforderlichen Daten zu den hier relevanten Fledermausarten sind über die Internetadresse des Naturschutz- Fachinformationssystems<sup>4</sup> des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zugänglich. Für die Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten werden die „Biogeographischen Regionen“ in Nordrhein-Westfalen zugrunde gelegt (vgl. Tab. 1).

In dem bezeichneten Informationssystem werden u. a. Daten zu den vorkommenden geschützten Arten bezüglich ihrer Gefährdung und ihrem Erhaltungszustand auf der Grundlage von Messtischblattübersichten (MTB) vorgehalten. Das Plangebiet liegt im NO-Quadranten des MTB 4804 „Mönchengladbach“. Es wird biogeographisch der Atlantischen Region am Westrand von NRW zugerechnet; die wiederum in das Niederrheinische Tiefland

---

<sup>3</sup> Satzung z. Schutz des Baumbestandes in der Stadt Mönchengladbach vom 26. Oktober 2006 (Abl. MG S. 194)

<sup>4</sup> [www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/index.html](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/index.html)

und die Kölner Bucht untergliedert ist. Durch den südöstlichen Quadranten des Messtischblattes verläuft die Grenze zwischen diesen beiden Untereinheiten. Im Bereich des MTB 4804 sind demnach folgende Fledermausarten anzutreffen:

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Gärten	Gebäude
<b>Säugetier-Fledermäuse</b>					
Braunes Langohr	Art vorhanden	G		X	WS/(WQ)
Großer Abendsegler	Art vorhanden	G		X	(WQ)
Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U		X	(WS)/(WQ)
Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G			(WS)/(WQ)
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		X	(WQ)
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		XX	WS/WQ

**XX** Hauptvorkommen, **X** Vorkommen, **WS** Wochenstube, **WQ** Winterquartier, **()** potientiellies Vorkommen, **ATL**= Atlantische Region, **G** günstig, **U** ungünstig / unzureichend,

**Tabelle 1:** Liste der im Messtischblatt 4804 vorkommenden Fledermausarten (Auszug)<sup>55</sup> in den Lebensraumtypen Gärten und Gebäude mit Angaben zum Erhaltungszustand in NRW

Wie bereits beobachtet werden konnte, ist im MTB 4804 bzw. Plangebiet von einem zumindest zeitweiligen Auftreten der aufgelisteten Fledermausarten auszugehen. Wesentlich dabei ist, dass jeweils in mindestens einem benachbarten Messtischblatt diese Arten ebenfalls auftreten, es sich also nicht um isolierte Populationen handelt. Hervorzuheben ist, dass die vier im Messtischblatt 4804 vorkommenden Fledermausarten Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhhaufledermaus und Wasserfledermaus zu den sogenannten Waldfeldermäusen zählen und aufgrund dessen ihr Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht wahrscheinlich ist. Gemäß Tabelle 1 ist im MTB 4804 allgemein und nach den örtlichen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet vor allem für die Arten *Braunes Langohr* und *Zwergfledermaus* eine Existenz von Wochenstuben, d. h. von Sommerquartieren für die Fortpflanzung anzunehmen. Für die *Zwergfledermaus* ist im Umfeld des Plan- bzw. Vorhabensgebiets wegen des Großbaumbestandes sogar die Existenz von Winterquartieren wahrscheinlich.

### Wirkungsanalyse

Störungen der Federmäuse an ihren Lebensstätten, insbesondere von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, können u. a. von Nutzungsänderungen bzw. baubedingten Veränderungen der physischen Umweltbedingungen durch Gebäudeabbruch und Beseitigung von Bäumen ausgehen. Bei einer Fokussierung auf die hier relevanten Arten *Braunes Langohr* und *Zwergfledermaus* ist die Funktion der Gegebenheiten in Bezug auf Ruhe (Schlafplatz), Wochenstube (Fortpflanzung) und Winterquartier (Winterschlaf) zu betrachten. Baumhöhlen und Gebäudehohlräume werden von beiden Arten sporadisch zur Ruhe aufgesucht. Dabei ist das Braune Langohr eher Wald- und Parkbewohner. Als Schlafplätze werden Bäume und auch Vogel- sowie Fledermauskästen genutzt. Diese Art benutzt i. d. R. Höhlen als Winterquartier. Die *Zwergfledermaus* hingegen ist als Spaltenbewohner ganzjährig eine Gebäudefledermaus. Von Bedeutung ist insofern insbesondere, inwieweit der Baum- und Gebäudebestand derzeit Unterschlupfmöglichkeiten für die in Rede stehenden Arten bietet bzw. tatsächlich als eine solche dient.

Als Unterschlupf unterschiedlicher Funktion kommen hier vor allem Baumhöhlen und

<sup>5</sup> Planungsrelevante Arten für das MTB 4804 in den Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

Gebäudespalten in Frage. Die im Plangebiet vorhandenen Kanaldeckel sind durch Verschraubung hermetisch abgeschlossen: Sie sind kein Winterquartier. Es bleibt jedoch unklar, ob an diesen Stellen im Untergrund Gebäudeteile oder Hohlräume vorhanden sind, die für den Fledermausschutz relevant sein könnten.

Die großflächigen Baukörper im Untersuchungsgebiet weisen überwiegend glatte und geschlossene Außenflächen auf, so an der Westseite der Außenfassade des bisherigen SB-Marktes (verfugtes Ziegelmauerwerk mit Farbanstrich sowie metallische Fassadenverkleidungen).

Die Fassaden-Verblendung aus Metall- Trapezblechen ist dicht abgeschlossen und schließt lückenlos an das verfugte und gestrichene Ziegelmauerwerk an. Blechverkleidung und Dachabschluss weisen bei Strahlungswetterlagen ein für Fledermäuse ungünstiges Kleinklima auf einer mit starken Aufheizung am Tage und ebensolcher Abkühlung in der Nacht.

Ein Keller- oder Untergeschosse mit Lichtschächten sind nicht vorhanden. Auch der obere Gebäudeabschluss (Flachdach) wird aufgrund des angenommenen Kaltdach- Aufbaus und der allseitigen Exposition des unbegrünten Flachdachs als thermisch ungünstig eingeschätzt.

Bei einem Kaltdach ist die Wärmedämmung innenraumseitig angeordnet, so dass der Hohlraum unter der Dachabdichtung starken Mikroklimaschwankungen ausgesetzt ist. Der ganztägige Parkplatzbetrieb dürfte ebenfalls für Fledermäuse wenig attraktiv sein.

Im Bereich des Anlieferhofs haben sich im nordöstlichen Fassadenabschnitt mehrere meterlange und teilweise zentimeterbreite Setzungsrisse gebildet. Das starke Außenmauerwerk aus Ziegelsteinen sowie die östliche Exposition dürften die Temperaturschwankungen im Wandinnern hinreichend dämpfen: Ein potenzielles Quartierangebot für die Zwergfledermaus trotz Verfugung und Anstrich.

Die Außenfassade des bisherigen SB-Marktes ist dem gegenüber im südöstlichen und südlichen Teilabschnitt nicht verfugt. Das im Fachbeitrag gezeigte Detail der Südfassade ist jedoch nicht als Habitat-Angebot zu bewerten, da das Mauerwerk einschalig (ohne Luftschicht) ausgeführt ist. Diese Öffnung reicht nicht tief genug und liegt für Fledermäuse nicht hinreichend hoch bzw. geschützt.

Insgesamt ist damit aufgrund der vorliegenden Daten und der im Untersuchungsgebiet angetroffenen Gegebenheiten davon auszugehen, dass durch die zu erwartenden Baumverluste Ruheplätze und ggf. Sommerquartiere für Fledermäuse verloren gehen können.

Das Potenzial an Ruhestätten und Fortpflanzungsquartieren sowie Winterruheplätzen im Gebäudebestand wird dem gegenüber als eher gering eingeschätzt. Diese Einschätzung wird auch durch eine vergleichende Auswertung der Oberflächen-Strahlungstemperaturen des Plangebiets<sup>6</sup> gestützt.

Die zu diesem Zweck ausgewerteten Thermalbilder zeigen eine vergleichsweise schnelle und starke Abkühlung der Dachflächen des bisherigen SB-Marktes bei Strahlungswetterlagen; möglicherweise ein Indiz für ein Kaltdach mit entsprechend eher ungünstigen Eigenschaften in Bezug auf die Quartiersansprüche von Fledermäusen. Die Farbabstufung der Gebäuderänder des SB-Marktes in der „Morgenaufnahme“ kann als Hinweis auf die Speicherfähigkeit des massiven Außenmauerwerks gedeutet werden. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch allein aufgrund dieser Daten nicht möglich. Die Fassaden-Verblendung aus Metall-Trapezblechen ist nach dem örtlichen Befund dicht abgeschlossen und schließt lückenlos an das überwiegend verfugte und gestrichene Ziegelmauerwerk an. Blechverkleidungen und metallische Dachabschlussprofile weisen bei Strahlungswetterlagen, einhergehend mit einer starken Aufheizung am Tage und einer

---

<sup>6</sup> Steinicke und Streifeneder, Stadtklimauntersuchung Mönchengladbach; 1995-1996, Freiburg

starken Abkühlung in der Nacht, ebenfalls ein für Fledermäuse ungünstiges Kleinklima auf. Ein Keller- oder Untergeschoss mit Lichtschächten ist nicht vorhanden. Auch der obere Gebäudeabschluss (Flachdach) wird aufgrund des Kaltdach-Aufbaus (Annahme) und der allseitigen Exposition des unbegrünten Flachdachs als thermisch ungünstig eingeschätzt. Damit ist auch die Wahrscheinlichkeit einer Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Gebäudeabbruch eher nicht gegeben. Einzelne Gebäudespalten und versteckte unterirdische Bauteile könnten jedoch Sommer- oder sogar Winterquartiere für die *Zwergfledermaus* bieten. Gesicherte Erkenntnisse hierzu liegen derzeit jedoch nicht vor.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Der artenschutzrechtlich relevante Sachverhalt liegt nach den Merkmalen der Planungsabsichten hier vor, wenn er auch faktisch erst auf der Ebene der Baugenehmigung bzw. bei der Abbruch- und Fällgenehmigung auftritt. Zentraler Gegenstand ist in diesem Zusammenhang das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes einer lokalen Population<sup>7</sup>.

### **Säugetiere**

Der Erhaltungszustand der hier in Rede stehenden Arten ist gut. Der Verlust von Nahrungs- und Jagdhabitaten fällt hier nicht unter den Verbotstatbestand des § 42 BNatSchG. Sehr wohl aber trafe dies auf den Fall einer Schädigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu. Der Eintritt einer solchen Konstellation, z. B. infolge von Baumverlusten oder bei Gebäudeabbruch, ist nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht vollständig auszuschließen. Wie dargestellt wurde, ist von der räumlichen Ausdehnung der Vorkommen von Populationen, ihrem Erhaltungszustand und der Mobilität der betreffenden Arten auszugehen. Diese reicht teils weit über die Umgebung hinaus.

Der § 42 (1) BNatSchG Nr. 3 und dadurch mittelbar Nr. 1 ist betroffen. Ein Verbot gemäß § 42 (5) BNatSchG liegt dennoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aufgrund vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (z. B. durch Anbringung von Fledermauskästen) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. Das Verbot des § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht betroffen, da die Fällung der Bäume auf den Zeitraum September und Oktober - also auf die Zeit zwischen dem Verlassen der Wochenstuben und Bezug der Winterquartiere - beschränkt wird und das Gebäude vor dessen Abriss gutachterlich auf Fledermausbesatz untersucht wird. Darüber hinaus soll der Abriss des Gebäudes nach Ende des Winterschlafs der Fledermäuse erfolgen.

### **Vogelarten**

§ 42 (5) BNatSchG besagt, dass soweit "in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 und 3 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird." Insgesamt ist damit davon auszugehen, dass trotz der zu erwartenden Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population vermieden werden kann, z. B. durch Regelungen bei der Fällgenehmigung sowie Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) und 25 b).

---

<sup>7</sup> E.-F. Kiel, 2008, Naturschutzfachliches Konzept zur Umsetzung des neuen Artenschutzes, Vortragsfolien Stand 09.12.2008, [http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/var/www/downloads/nua\\_symposium\\_planverfahren.pdf](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/var/www/downloads/nua_symposium_planverfahren.pdf) (31.12.2008)

Hinweise:

Eine Ausnahme nach § 43 (8) BNatSchG oder eine Befreiung nach § 62 BNatSchG unter Einbeziehung der vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Ziff. 7) ist nicht erforderlich.

### **Empfehlungen und Maßnahmen**

Rechtzeitig vor der Abholzung von Bäumen und vor dem Gebäudeabbruch sind mindestens je drei Fledermaus-Großraumböhlen und drei Fledermausspaltkästen in disperser Verteilung an den zur Erhaltung festgesetzten bzw. vorgesehenen Bäumen im Vorhabens- bzw. Plangebiet fachgerecht anzubringen, insbesondere in Bezug auf die Höhe und Sonnenexposition. Die Fällung der Bäume ist auf den Zeitraum September und Oktober zu beschränken.

Zudem ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine Beobachtung der Fledermausaktivitäten im Untersuchungsgebiet vorzunehmen, auch in Bezug auf den Gebäudebestand (Begehung des Gebäudeinnern, Kontrolle der Spaltöffnungen).

Im Falle eines Aufschlusses von unterirdischen Gebäudeteilen bei der Herstellung des Bauplanums sowie im Falle eines Auffindens von Fledermaus-Individuen bei der Baumfällung ist unverzüglich eine Fachkraft mit Kompetenzen im Fledermausschutz hinzu zu ziehen.

Die Arbeiten beim Gebäudeabbruch und/ oder der Baumfällung sind im Falle des Auffindens von Fledermausquartieren bzw. Wochenstuben soweit und solange wie erforderlich im betreffenden Gebäude- oder Grundstücksabschnitt einzustellen.

Die Kontrollbegehung nach vorstehend genannter Maßgabe b) fand am 27.02.2009 statt.

Es wurde vom Gutachter in Begleitung des Bauleiters eine Begehung aller Innenräume und der gesamten Dachkonstruktion durchgeführt. Insbesondere ausgeleuchtet und kontrolliert wurden geschützte Nischen der Dachkonstruktion und mögliche Kot-Ablagerungsstellen an den Innenseiten der Außenmauern, unterhalb von Dachbalken sowie an Stützbalkenfußpunkten. Außerdem begangen wurden die Flächen des westlich angrenzenden Baumbestandes.

### **Ergebnisse**

Im gesamten Gebäude wurden keinerlei Hinweise auf frühere oder aktuelle Vorkommen von Fledermäusen festgestellt. Untergeschosse sind nicht angetroffen worden. Die im o. g. Gutachten (Betr.) erwähnten Kanaldeckel im Bereich der westlich vorgelagerten Flächen mit Baumbestand erwiesen sich als Abdeckungen von Versickerungsschächten für Niederschlagswasser. Ein Schacht war zu Kontrollzwecken geöffnet worden; Hinweise auf Fledermäuse wurden erwartungsgemäß nicht festgestellt. Im Zuge der weiteren Bauarbeiten ist von einer Verfüllung dieser nun funktionslosen Schächte auszugehen. Die im vorgenannten Gutachten geforderten 6 Fledermauskästen waren bereits installiert worden. Nach den vorgefundenen Gegebenheiten und vorliegenden Erkenntnissen ist nun davon auszugehen, dass durch die vorgezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der potentiell auftretenden Fledermausarten vermieden werden kann.

### **7.4 Boden / Altlasten**

Es liegt eine historische Erkundung für das Plangebiet im Hinblick auf Bodenverunreinigungen / Altlasten vor (vgl. Kap. 4.4).

Auf Basis der darin enthaltenen Ergebnisse ergeben sich gutachterlicherseits keine Hinweise auf eine gravierende Kontamination des Untergrundes oder umweltrelevante Bedenken gegen die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes.

Es werden jedoch die folgenden Maßgaben für den Planvollzug formuliert (Regelung erfolgt

im städtebaulichen Vertrag, Hinweise wurden in die Planurkunde aufgenommen):

Alle Erdarbeiten im Plangebiet sind fachgutachterlich zu begleiten und dokumentieren. Sollte schadstoffhaltiges Material angetroffen werden, ist dies ordnungsgemäß zu entsorgen und die entsprechenden Entsorgungsnachweise sind der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.

Durch die zwangsläufig erfolgenden Eingriffe in den Boden während der Bauarbeiten (Umlagerung, Abfuhr von Material usw.) ist vor den Baumaßnahmen eine Untersuchung und Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch nicht sinnvoll möglich. Es ist jedoch sicher zu stellen, dass beim Herstellen der endgültigen Oberflächen nach Beendigung der Bauarbeiten eine nutzungsabhängig ausreichend mächtige Deckschicht mit unbelastetem Bodenmaterial aufgebracht wird (Gartennutzung: mind. 60 cm, Kinderspielfläche: mind. 35 cm, Park/ Freizeitfläche mind. 10 cm).

## **7.5 Wasser / Grundwasser**

### **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Für das Plangebiet besteht eine solche Verpflichtung nicht, da die Baugrundstücke bereits vor diesem Stichtag erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind. Demzufolge werden die Niederschlagswässer wie bislang der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Grundwasser / Hydrogeologie**

Aktuelle Situation:

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster der Stadt Mönchengladbach als AS Weberei Junkers / Real geführt.

Hydrogeologie:

Der Planungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzonen. Derzeit liegen Grundwasserstände von ca. 46 m +NN vor. Der Flurabstand beträgt ca. 3 - 5 (Stand 2007). Die Grundwasserfließrichtung ist nach Osten gerichtet.

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

### **Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen ist die Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) nicht auszuschließen. Der Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten wird ausdrücklich auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) aufmerksam gemacht.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **Baudenkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sind durch die folgenden, unmittelbar randlich gelegenen Objekte berührt:

- Bylandtstraße 15, 19, 21, 2 und 31
- Bendhecker Straße 64

Im Rahmen des § 9 DSchG NW / Umgebungsschutz sind die Baumaßnahmen daher erlaubnispflichtig.

## 8 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,12 ha mit folgender Unterteilung:

	ha	%
Mischgebiet	0,99	88,3 %
Verkehrsfläche	0,13	11,7 %
Summe	1,12	100 %

## 9 Planverwirklichung

Die Plankonzeption berücksichtigt die gemäß der getroffenen Abstimmung mit den Eigentümern realisierbare Erschließungssituation unter Teilinanspruchnahme des Flurstücks 38 (Bendhecker Straße Nr. 67). Unter Einbezug dieser rückwärtigen Grundstücksteile dieses Flurstücks in die städtebauliche Neuordnung ist eine erschließungstechnisch und städtebaulich optimale mittige Erschließung des Baugebietes möglich. Diese lässt auch den Erhalt eines Großteils der Bäume zu.

Es ist auch der Fortbestand des vorhandenen Gewerbebetriebs (Flurstück 39, Bendhecker Str. 69) bzw. deren zukünftiger Ersatz durch eine neue Bebauung möglich, da die Erschließungsstraße dieses Flurstück nicht tangiert.

Zur Realisierung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag vor Satzungsbeschluss mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

## 10 Wirtschaftlichkeit

Die Projektentwicklung sowie die Maßnahmen im öffentlichen Raum werden durch Erschließungsträger übernommen. Die Erschließungsanlagen sowie die öffentlichen Grünflächen werden nach Baufertigstellung der Stadt übertragen. Der Stadt entstehen keine Herstellungskosten.

Die durch den Bebauungsplan entstehenden städtischen Folgeaufwendungen in Höhe von ca. 3.600 €/Jahr für die zukünftige Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Bedarf aus den derzeit nicht auskömmlichen Unterhaltungsansätzen finanziert werden. Unter dem Aspekt der „Nachhaltigkeit“ ist zusätzlich eine Summe von ca. 6.880 €/Jahr als Rücklage zu bilden, damit die Straße nach ihrer Nutzungsdauer von ca. 45 Jahren aus städtischen Mitteln erneuert werden kann.

## 11 Planverfahren

Nach Anhörung der Bezirksvertretung Stadtmitte hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 01.12.2009 beschlossen, einen Bebauungsplan mit Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

### 11.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde, gemäß § 3 (1) BauGB, frühzeitig mittels Auslegung der Planunterlagen des Bebauungsplanes vom 14.08.2008 bis einschließlich 15.09.2008 beteiligt.



Aufgrund der regen Beteiligung und einer Vielzahl an Stellungnahmen der Öffentlichkeit ergaben sich erhebliche Änderungen. Die Mehrzahl der eingebrachten Stellungnahmen befasste sich mit der geplanten dreigeschossigen Bebauung im westlichen Bereich entlang der Erschließungsstraße. Aufgrund der notwendigen gegenseitigen Rücksichtnahme wurde dieser Bereich nunmehr von der Grundstücksgrenze abgerückt und auf eine maximale Zweigeschossigkeit (mit möglichem Staffelgeschoss) reduziert. Die teils geforderte Herausnahme des gesamten Baukörpers kann aufgrund wirtschaftlicher Anforderungen nicht nachgekommen werden.

Des Weiteren wird durch die Öffentlichkeit die Zufahrt entlang der Grundstücksgrenzen zur Bebauung der Bylandtstraße als negativ herausgehoben. Dieser Anregung wird durch eine Optimierung des Erschließungssystems gefolgt. Aufgrund der gewünschten Kopfbebauung an der Brandwand des Baukörpers Bendhecker Straße 67 wird dieser Erschließungsstich westlich orientiert und verläuft in nördliche Richtung entlang des Baumbestandes. Hierdurch werden eine Anpflanzung sowie der Erhalt einer abschirmenden Grünkulisse gewährleistet. Insbesondere der im Nordwesten befindliche erhaltenswerte Baumbestand wird im Bebauungsplanentwurf nunmehr erheblich gestärkt und von einer möglichen Versiegelung bzw. baulichen Nutzung freigehalten. Entsprechende Anregungen sind mehrfach durch die Öffentlichkeit genannt und sind durch die Festsetzung dieser Grünmaßnahmen weitestgehend übernommen.

Weitere Bedenken bezüglich einer Massierung von gefördertem Wohnungsbau werden durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Insgesamt kann trotz erheblicher Bedenken der Öffentlichkeit eine grundlegende Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Abbruch der Gebäude des SB-Warenhauses dargestellt werden.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde, gemäß § 4 (1) BauGB, mit Schreiben vom 16.12.2008, bis zum 30.01.2009 die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Die gebrachten Äußerungen sind entsprechend berücksichtigt und im weitergehenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet oder geändert worden.

## **11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 14.01.2010 bis 19.02.2010 durchgeführt.

Darin wurden die folgenden Stellungnahmen vorgebracht:

*Es wurde angeregt, dass die in Höhe des Gebäudes Bylandtstraße 45 bestehende Eiche mit einem Umfang von 176 cm erhalten bleibe.*

Die zur Rede stehende Eiche wurde von der für den Baumschutz zuständigen Abteilung Grünflächen und Friedhöfe aufgrund ihrer Prägung für das Plangebiet als erhaltenswert eingestuft. Hierbei kann die Eiche in östlicher Richtung um ca. 40 % - 50 % ihrer jetzigen Ausladung, also um 5,00 m - 6,00 m zurück geschnitten werden, ohne dass ihr Erhalt langfristig gefährdet ist. Bei Erhalt des Baumes wäre - auch bei Umsetzung des möglichen Rückschnittes - eine erhebliche Reduzierung des Baufeldes „MI 1b“ im nord-westlichen Bereich erforderlich. Damit wäre eine Bebauung in diesem Baufeld wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und würde das Gesamtprojekt stark gefährden.

Vor diesem Hintergrund wird ein Erhalt des Baumes unter weiterer Reduzierung des Baufeldes aus wirtschaftlichen Gründen als nicht sinnvoll erachtet. Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird dieser Stellungnahme daher nicht gefolgt.

Diese Stellungnahme war am 27.04.2010 Gegenstand des Anhörungstermins der Kommission des Planungs- und Bauausschusses.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde, gemäß § 4 (2) BauGB, mit Schreiben vom 11.01.2010, bis zum 19.02.2010 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde folgende Stellungnahme durch die Industrie- und Handelskammer eingebracht.

*Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein regte mit Schreiben vom 18.02.2010 an, vor dem Hintergrund des Zusammenhangs der Ansiedlung der Einzelhandelsfiliale nördlich des Plangeltungsbereiches mit der Errichtung des Einkaufszentrums im Bereich der Moses-Stern-Straße / Limitenstraße / Odenkirchener Straße und der in dem Einzelhandelsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 661 als verträglich eingestuften Verkaufsfläche (ca. 1.000 m<sup>2</sup>), den gesamten Bereich des ehemaligen SB-Warenhauses in das Plangebiet einzubeziehen. Eine Erhöhung der Verkaufsflächengröße könne städtebauliche Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche mit sich bringen, die allein über § 34 Abs. 3 BauGB nicht zu bewältigen seien.*

Grundlegend ist die Planung des Mischgebietes vollkommen eigenständiger Natur sowohl im Hinblick auf den Planungsgegenstand, die Erschließung als auch im Hinblick auf die Grundstückssituation. Ein funktionaler Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung eines Mischgebietes - unter Ausschluss von Einzelhandel - besteht hingegen nicht. Mögliche darüber hinaus gehende städtebaurechtliche Themenstellungen für den Bereich nördlich des Plangebietes sind ansonsten völlig eigener Art. Soweit hier Regelungsbedarf besteht, kann die Stadt Mönchengladbach jederzeit im Rahmen einer eigenständigen Bauleitplanung hierauf reagieren.

*Des Weiteren regte die IHK an, dass in dem lärmtechnischen Gutachten vom 30.11.2006 ein weiterer Konfliktbereich offen gelegt wurde, den es nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung zu lösen gelte. Es werde deutlich, dass der Gutachter von einem Bebauungsplan für das gesamte Gelände ausgegangen sei. Der Bereich der Einzelhandelsfiliale war ebenfalls als Mischgebiet vorgesehen und sei als solches in die Beurteilung eingeflossen.*

*Dieses Mischgebiet sei auch planerisch festzusetzen, da über § 34 BauGB der Gebietscharakter nicht dauerhaft festgeschrieben werden könne. Die nachträgliche städtebauliche Einstufung dieses Bereichs als allgemeines Wohngebiet würde zu einer Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation für die Einzelhandelsfiliale und ggf. zu einem anderen Ergebnis in der lärmtechnischen Untersuchung führen.*

Hierauf wurde seitens der Stadt entgegnet, dass eine nachträgliche städtebauliche Einstufung des Bereiches der Einzelhandelsfiliale als allgemeines Wohngebiet aufgrund der allgemeinen Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung nicht möglich ist, da sich weiter östlich Gewerbegebiet anschließt. Im Übrigen prägt die Einzelhandelsfiliale alleine für sich bereits den Bereich ausreichend stark vor, so dass eine nachträgliche Einstufung des Bestandes als allgemeines Wohngebiet nicht gerechtfertigt wäre.

*Weiterhin wurde seitens der IHK vorgebracht, dass für den in Rede stehenden Bereich eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Einzelhandelsfiliale erteilt worden sei. Dies bedeute jedoch nicht zwingend, dass diese Nutzungsabsicht dauerhaft bestehen bleibt. Ein Bauantrag zur Errichtung von Wohnhäusern wäre aufgrund der umgebenden Bebauung an der Hauptstraße nach § 34 BauGB nicht zu verhindern. Der maßgebliche Bereich stellt einen Puffer zwischen dem Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 69/VII und der westlich angrenzenden Wohnbebauung an der Hauptstraße sowie an der Bylandtstraße dar. Auch um den Trennungsgebot nach § 50 BImSchG Rechnung zu tragen, ist eine Überplanung des Bereiches erforderlich.*

Es wurde entgegnet, dass aus Sicht der Stadt die Realisierung einer Wohnbebauung im Ersatz für die Einzelhandelsfiliale, die gerade erst errichtet wurde, für nicht realistisch erachtet wird. Auf die diesbezüglichen Schranken des § 50 BImSchG wurde hingewiesen. Soweit hier Regelungsbedarf besteht, kann die Stadt Mönchengladbach jederzeit im Rahmen einer

eigenständigen Bauleitplanung hierauf reagieren.

## **12 Städtebaulicher Vertrag**

In dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mönchengladbach zu schließenden städtebaulichen Vertrag werden Regelungen über die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz, der Grünordnung, der Erschließung, zur monetären Ablösung der erforderlichen Spielplatzfläche sowie zu den Maßnahmen des Bodenschutzes getroffen. Zudem wird über den städtebaulichen Vertrag die aus städtebaulicher und sozialer Sicht erforderliche Beschränkung der Anzahl der geförderten Wohneinheiten geregelt.

Dieser Vertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Diese Begründung wird gemäß § 9 (8) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 686/VII beigelegt.

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung  
Mönchengladbach, den 22.07.2010

**B e c k m a n n**  
Ltd. Stadtbaudirektor