16.02.2014
Initiative Quartier Windberg
c/o Frank Sentis
Schürenweg 49
41063 Mönchengladbach

Bebauungsplan 725/N der Stadt Mönchengladbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

voraussichtlich am 25. Februar 2014 werden Sie - als Mitglied des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Mönchengladbach - über die Auslegung des überarbeiteten Entwurf eines Bebauungsplans 725/N - Gebiet zwischen Peter-Nonnenmühlen-Allee, Schürenweg, Rembrandtstraße und Zum Bunten Garten („Engländersiedlung“) entscheiden.

Das Projekt ist von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Mönchengladbach bisher mit großem Interesse verfolgt worden, was durch eine Vielzahl von Eingaben und Anregungen zum ersten Entwurf des Bebauungsplans 725/N dokumentiert wird.

Nach Durchsicht des neuen Entwurfs haben wir zwar Verbesserungen feststellen können. Insgesamt wird aber auch die neue Vorlage den architektonischen Besonderheiten des Stadtteils und den selbst gesteckten Zielen der Verwaltung an eine städtebauliche Entwicklung des Quartiers nicht in jeder Hinsicht gerecht.

Wir möchten Ihnen daher unsere Eindrücke übermitteln, damit Sie in der Sitzung am 25. Februar 2014 wichtige Aspekte ansprechen und mit der Verwaltung „auf Augenhöhe“ diskutieren können.

a) Die geplante Gebäudehöhen sind nach wie vor zu hoch

Der neue Entwurf des Bebauungsplans sieht in allen Bereichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vor. Dies ergibt eine maximal notwendige Gebäudehöhe von **9,00 m** (**Anlagen 1 und 2 Seite 1**).

Die Festlegungen des Entwurfs lassen dagegen - ohne Berücksichtigung möglicher Anlagen zur Solarenergiegewinnung - Gebäudehöhen von **10,10 m bis 10,70 m** zu, die nicht nur den im Stadtviertel vorhandenen Bestand um bis zu 25% sondern auch die vom Investor selbst in der Öffentlichkeit angegebene maximale Gebäudehöhe von **9,80 m** zum Teil erheblich übersteigen.

Wir verstehen nicht, weshalb sich die Verwaltung nicht am Bestand oder den vom Investor angegebenen maximalen Gebäudehöhen orientiert, und dies offenbar ohne Notwendigkeit. Irritierend sind dabei besonders Erläuterungen der Verwaltung in der letzten Sitzung der Bezirksvertretung Nord am 12. Februar 2014 zu TOP 15, nach denen die Festlegungen des Bebauungsplans ***„keine Gebäudehöhen über 10,00 m zulassen.“*** Wir gehen davon aus, dass die Vertreter der Verwaltung ihre eigenen Pläne lesen können.

b) Keine Riegelbebauung am Schürenweg

Nach wie vor unbefriedigend ist die stadtplanerische Gestaltung der Bebauung längs des Schürenwegs. Sie sieht im gegenwärtigen Entwurf drei quadratische Baukörper mit einer Länge von jeweils **45,00 m** und einer Höhe bis (10,70 m plus 1,50 m Solarenergie =) **12,20 m** vor.

Eine derartige architektonische Formensprache ist im Bestand des Viertels bisher völlig unbekannt. Sie verändert Ortsbild und Landschaft und fügt sich in die Architektur des Viertels überhaupt nicht ein. Sie erschlägt die Park- und Gartenstadtstruktur des Stadtteils („Brutalismus“) und leistet einer „Verriegelung“ des gesamten Straßenzugs Vorschub.

Schon der auf der anderen Straßenseite errichtete „Riegel“ (genehmigtes Bauvorhaben „Schürenweg 35“) mit **nur (!) 31,76 m Länge und 9,74 m Höhe** stört das Ortsbild erheblich und wurde öffentlich als „Bausünde“ bewertet.

Sie sollten kritisch hinterfragen, weshalb die Verwaltung an der im Entwurf vorgesehenen Riegelbebauung mit drei Baukörpern festhält:
Das Lärmargument ist offensichtlich nur vorgeschoben, denn einerseits wurde der Schürenweg weder in den Lärmaktionsplan der Stadt aufgenommen noch für den Bereich Bergstraße - Schürenweg - Kaldenkirchenerstraße (Bebauungsplan Nr. 650/III „Bökelbergstadion“) - mit ähnlichen Lärmpegeln - eine analoge Riegelbebauung gefordert.

Dem Quartier angemessen wäre eine Auflockerung in **fünf Baukörpern mit Vor- und Rücksprüngen der Baulinien in den Baufeldern des Bebauungsplans (siehe Anlage 2 Seite 2)**.

Wie der Lärmkartierung NRW entnommen werden kann, ist im hinteren Gebiet des Plangebiets 725/N ab Holbeinstraße schon mit der heutigen Bebauung von zwei querstehenden Häuserzeilen keine kritische Lärmbelastung messbar.

c) Verkehrstechnische Probleme

Nicht hinreichend untersucht sind verschiedene Fragen der Verkehrsanbindung des Plangebietes. Auf die Unbrauchbarkeit der vorliegenden Verkehrs- und Lärmgutachten aufgrund eines wetterwidrigen Erhebungstages hatten wir schon zur Auslegung des ersten Entwurfs hingewiesen.

Neuralgisch sind besonders die Zufahrt und Abfahrt zum und vom privaten Erschließungsweg zur der nicht erforderlichen und auch nicht akzeptablen Riegelbebauung parallel des Schürenwegs. An der Kreuzung Schürenweg/Peter-Nonnenmühlen-Allee und an der Einmündung der Rembrandtstraße in den Schürenweg ist die Verkehrsführung entweder stau- oder besonders unfallgefährdet. Dies wurde im vorgelegten Verkehrsgutachten nicht hinreichend berücksichtigt, das auf einer Verkehrszählung am 17. Januar 2013 beruht. Denn am Tag der Verkehrszählung war die Bevölkerung aufgerufen, aufgrund des starken Schneefalls ihre Fahrzeuge zu Hause zu lassen.

d) Transparenz des Verfahrens

Nach der Begründung des Bebauungsplans soll zwischen der Stadt Mönchengladbach und dem Investor bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der eine Verpflichtung des Investors zur baulichen Gestaltung, besonderes zur Lage der Gebäude und deren Geschossigkeit, zur maximalen Anzahl der Wohnungen und zur Kostenübernahme enthalten soll. Das städtebauliche Konzept und die

Fassadenabwicklungen an den Rändern des Plangebietes sollen Teil des Vertrages werden. Weiterer Bestandteil des Vertrages werde ein Grünkonzept, zu dessen Umsetzung sich der Investor verpflichte.

Wir bitten im Sinne einer möglichst großen Transparenz des Verfahrens, zu beschließen, auch den Text des Entwurfs des städtebaulichen Vertrags zu veröffentlichen. Hierzu gib es zwar keine gesetzliche Verpflichtung. Viele Städte – mit vorbildlichem Verständnis für Bürgersinn und Demokratie - legen die Texte oder deren Entwürfe im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bei Planverfahren aus, um eine möglichst umfassende Bürgerbeteiligung sicher zu stellen und das Demokratieprinzip auf örtlicher Ebene zu stärken.
Wir würden es begrüßen, wenn auch unsere Kommunalvertreter für Transparenz und Demokratie einstehen.

Daher regen wir an, am 25. Februar 2014 den von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschluss in abgeänderter Form zu verabschieden:

„Der Planungs- und Bauausschuss beschließt gemäß §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548):

1. Den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 725/N mit der Begründung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

   Planungsziele:

   Lenkung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des o.g. Geltungsbereiches im Sinne der Aufwertung des Wohnstandortes unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen.

2. ***Den Textentwurf des mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertragsparallel mit der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 725/N zu veröffentlichen.***

3. Den Fluchtlinienplan A 426 aufzuheben, soweit dieser durch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 725/N betroffen wird.“

Mit freundlichen Grüßen

Initiative Quartier Windberg

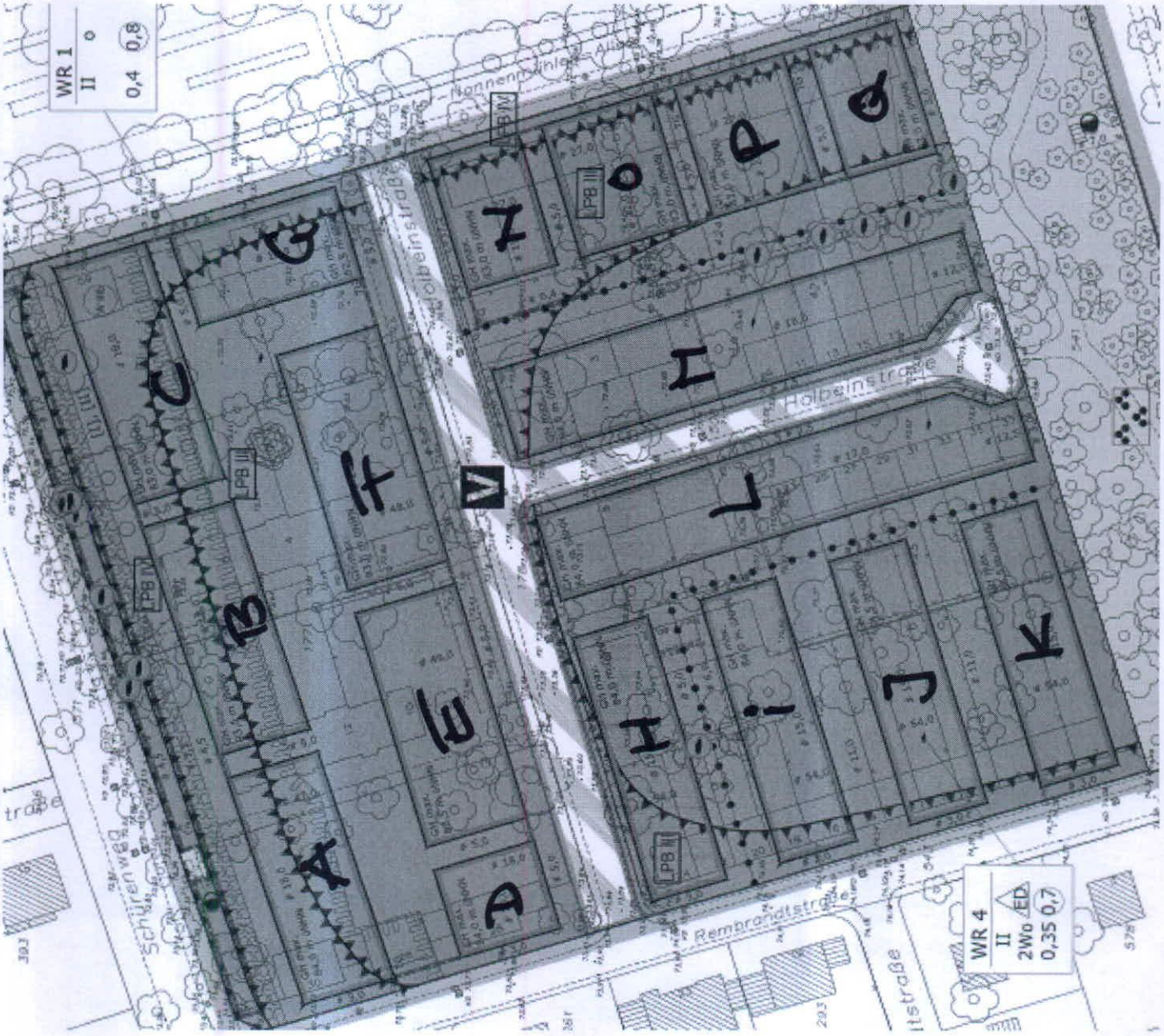
Frank Sentis Thomas Glasmacher

B-Plan 725/XI
Stadt MG v. 29.1.14

Höhenproblematik

Alles viel zu hoch! Blatt zur Übersicht!

s. Excel tabelle



Projekt **B-Plan 725/N**

Mönchengladbach **Stadtbezirk NORD- Windberg**

Peter Nonnenmühlen Allee/Rembrandtstrasse/Schürenweg

Gegenüberstellung

Geplante Gebäudehöhen lt. B-Plan Entwurf Stand 28.01.2014

/ Geforderte und mit Herrn Wurf abgestimmte Gebäudehöhen

Vorüberlegung

Geplan	**OK-EG- Fertigboden über Bürgersteig**		
	- 2 Stufen bzw Rampe ins Haus	**+**	**0,3** m
	2 Vollgeschoss		
	- Geschosshöhe von ca. 2,90 m	**=**	**5,8** m
	Staffelgeschoss	**+**	**2,5** m
	Flachdachaufbau	**+**	**0,4** m
ximal notwendige Gebäudehöhe		**=**	**9** m

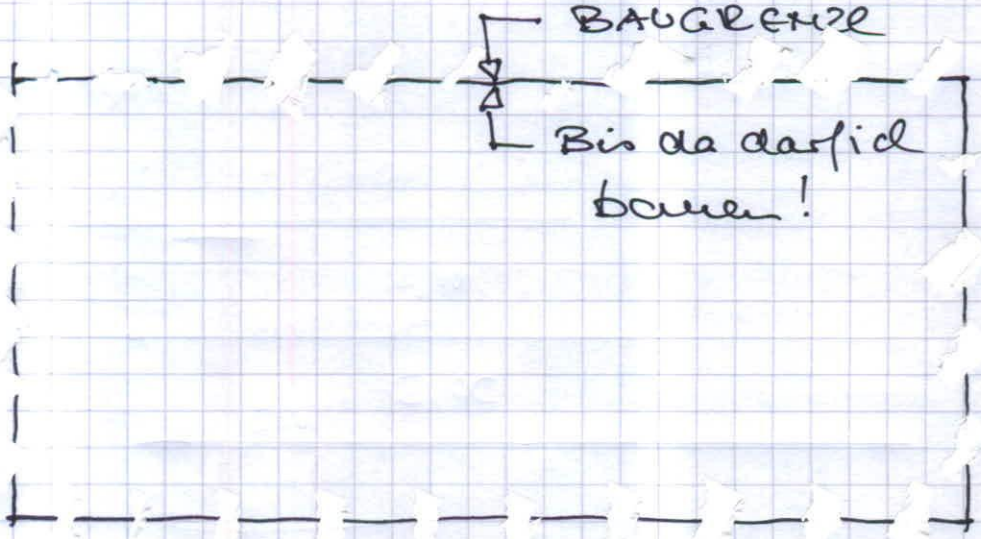
B-Plan aufgeteilt in die Baufelder A, B, C ..... Siehe B-Plan

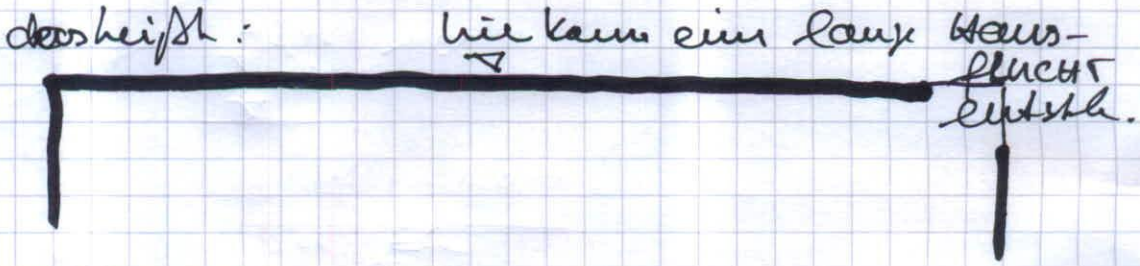
Baufeld	mittlere .Bürgersteig-höhe vor dem Baufeld	Gebäudehöhe lt. B-Plan GH max	möglich e Gebäud	notwendige geforderte GH max.	GH max. sollte im B-Plan	**zu hoch** Differnez
A	**73,3** m üb.NN	**84,0** m üb.NN	**10,7** m	**9,00** m	**82,3** m üb.NN	**1,7** m
B	**72,95** m üb.NN	**83,50** m üb.NN	**10,6** m	**9,00** m	**82,0** m üb.NN	**1,6** m
C	**72,45** m üb.NN	**83,00** m üb.NN	**10,6** m	**9,00** m	**81,5** m üb.NN	**1,6** m
D	**73,85** m üb.NN	**84,00** m üb.NN	**10,2** m	**9,00** m	**82,9** m üb.NN	**1,2** m
E	**73,45** m üb.NN	**83,50** m üb.NN	**10,1** m	**9,00** m	**82,5** m üb.NN	**1,1** m
F	**72,90** m üb.NN	**83,00** m üb.NN	**10,1** m	**9,00** m	**81,9** m üb.NN	**1,1** m
G	**72,40** m üb.NN	**82,50** m üb.NN	**10,1** m	**9,00** m	**81,4** m üb.NN	**1,1** m
H	**73,65** m üb.NN	**84,00** m üb.NN	**10,4** m	**9,00** m	**82,7** m üb.NN	**1,3** m
I	**74,25** m üb.NN	**84,00** m üb.NN	**9,8** m	**9,00** m	**83,3** m üb.NN	**0,8** m
J	**74,30** m üb.NN	**84,50** m üb.NN	**10,2** m	**9,00** m	**83,3** m üb.NN	**1,2** m
K	**74,40** m üb.NN	**84,50** m üb.NN	**10,1** m	**9,00** m	**83,4** m üb.NN	**1,1** m
L	**73,20** m üb.NN	**84,00** m üb.NN	**10,8** m	**9,00** m	**82,2** m üb.NN	**1,8** m
M	**73,20** m üb.NN	**84,00** m üb.NN	**10,8** m	**9,00** m	**82,2** m üb.NN	**1,8** m
N	**72,40** m üb.NN	**83,00** m üb.NN	**10,6** m	**9,00** m	**81,4** m üb.NN	**1,6** m
O	**72,45** m üb.NN	**83,00** m üb.NN	**10,6** m	**9,00** m	**81,5** m üb.NN	**1,6** m
P	**72,50** m üb.NN	**83,00** m üb.NN	**10,5** m	**9,00** m	**81,5** m üb.NN	**1,5** m
Q	**72,65** m üb.NN	**83,00** m üb.NN	**10,4** m	**9,00** m	**81,7** m üb.NN	**1,3** m

Aufstellung vom 15.02.2014 Schmid

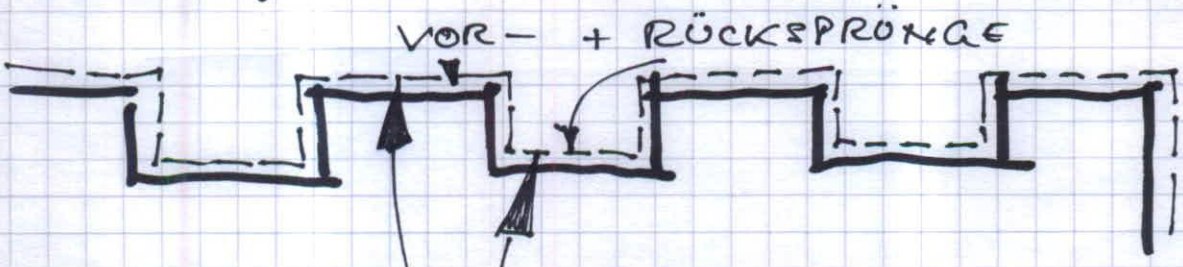
B-Plan 725/M

z.B.: BAUFELD





geplant im städtebaulichen Entwurf:



so müßte die Baugrenze besser sogar Baulinie liegen!

Baulinie bedeutet: bis hier muß gebaut werden