

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr. 598/VIII

öffentlich X
nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Bezirksvertretung Süd
Planungs- und Bauausschuss
Hauptausschuss
Rat

TOP:

Bebauungsplan Nr. 686/S (ehemals 686/VII), Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - Stadtbezirk Süd, Gebiet südlich Düsseldorfer Straße, östlich Bylandtstraße

**- Prüfung Stellungnahmen;
Satzungsbeschluss -**

Beschlussentwurf:

Nach Anhörung der Bezirksvertretung Süd empfehlen der Planungs- und Bauausschuss sowie der Hauptausschuss dem Rat:

„Der Rat der Stadt beschließt aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498), und der §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585):

1. gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB:

1.1 den Anregungen der Öffentlichkeit nach gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulichen Gründen teilweise zu folgen und teilweise nicht zu folgen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit fordern im Wesentlichen die Berücksichtigung folgender Aspekte:

a) *Erhalt des gesamten Grünstreifens und des Baumbestandes auf der gesamten Länge der Bylandtstraße als Sicht- und Schallschutz sowie als Lebensraum unterschiedlicher Tierarten - insbesondere der Vogelarten.*

zu a) Insbesondere der im Nordwesten befindliche erhaltenswerte Baumbestand wird im Bebauungsplanentwurf nunmehr erheblich gestärkt und von einer möglichen

Versiegelung bzw. baulichen Nutzung freigehalten. Dieser Bereich wurde entgegen der Planung im Bebauungsplanvorentwurf in südliche Richtung erweitert und über die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert. Die während der Baumaßnahme gefälltten Bäume entlang der Grundstücksgrenzen der Bylandtstraße 47-61 wurden inzwischen mit Hilfe der Stadt Mönchengladbach und des Erschließungsträgers durch großkronige Bäume ersetzt. Zudem werden diese im Bebauungsplanentwurf über die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB planungsrechtlich gesichert.

b) *Reduzierung der Wohneinheiten sowie der Geschossigkeit der Gebäude von 3 auf 2 Geschosse.*

zu b) Aufgrund der notwendigen gegenseitigen Rücksichtnahme wurde die Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen der Bylandtstraße 47-61 nunmehr in östliche Richtung verschoben und auf eine maximale Zweigeschossigkeit herabgesetzt. Ein (zurückversetztes) Staffelgeschoss ist ergänzend im Dachbereich bei allen Baufeldern weiterhin zulässig. Des Weiteren werden im Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante, die nicht überschritten werden darf) werden als Höchstmaß auf 63 m ü. Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dieser Wert reduziert sich für das Baufeld MI 1b (gemäß Planzeichnung) entsprechend der vorstehend genannten Ausführungen auf 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 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. Durch den verbindlich festgesetzten Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen entlang der Grundstücksgrenze zur Bylandtstraße sowie der Optimierung der Erschließung wird die mögliche Bebauung des westlichen Bereiches auf einen Baukörper reduziert. Der teils geforderten Herausnahme des gesamten Baukörpers kann aufgrund wirtschaftlicher Anforderungen nicht gefolgt werden. Die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellten Wohngebäude sind zudem durch Festsetzung des Mischgebietes in diesem Umfang nicht realisierbar. Die entsprechend festgesetzten Baufelder 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. Diese Planung ist als Angebotsplanung ausgelegt, so dass die vorgenannte Nutzungsverteilung nur beispielhaft zu betrachten ist und soll nicht als Nutzungsgliederung unter Anwendung der speziellen Regelungsinstrumente des § 1 BauNVO verbindlich festgesetzt werden.

c) *Keine Zufahrt unmittelbar an den Grundstücken der Bylandtstraße 47-61 und somit keine Beeinträchtigung der ruhigen Rückseiten der Bestandsgebäude.*

zu c) Dieser Anregung wird durch eine Optimierung des Erschließungssystems – welches weitestgehend eine Weiterentwicklung der Planungsvariante 2 darstellt – gefolgt. Aufgrund der geplanten Kopfbebauung an der Brandwand des vorhandenen Baukörpers der Bendhecker Straße 67 wird diese Erschließung westlich orientiert und verläuft in nördlicher Richtung entlang der Baumpflanzung parallel zur Grundstücksgrenze der Bylandtstraße. Hierdurch kann die Anpflanzung sowie der Erhalt der als Sichtschutz dienenden Grünkulisse gewährleistet werden.

- d) *Berücksichtigung der bereits knappen Parksituation im Umfeld bei der Dimensionierung der Tiefgarage.*
- zu d) Durch die Umsetzung der Planung werden zusätzlich etwa 27 öffentliche Stellplätze im Bereich der Planstraße geschaffen. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan ein mindest realisierbares Stellplatzangebot in Tiefgaragen und/oder Gemeinschaftsgaragen von rund 60 bis 70 Stellplätzen. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum Rheydt kann die vorgesehene Anzahl der Stellplätze im Plangebiet als hinreichend betrachtet werden.
- e) *Vertragliche Regelung mit dem Investor über die Zusammensetzung der Bevölkerungsgruppen im Plangebiet und Ausschluss von gefördertem Wohnungsbau sowie von Wohnungen für kinderreiche Familien.*
- zu e) Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Geförderter Wohnungsbau ist im Plangebiet im Speziellen nicht vorgesehen. Diese Planung ist als Angebotsplanung ausgelegt, so dass eine abschließende Nutzungsverteilung nicht möglich ist. Entsprechende Regelungen zum Verhältnis zwischen freiem und gefördertem Wohnungsbau werden in den städtebaulichen Vertrag übernommen.
- f) *Keine Minderung der Wohnqualität und des Objektwertes der vorhandenen Wohnhäuser.*
- zu f) Die Befürchtung, dass der Wohnwert oder der Objektwert der vorhandenen Bebauung im Quartier durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt wird, wird nicht geteilt. Die nach Abbruch der Gebäude des SB-Warenhauses brachliegenden Flächen werden grundlegend durch eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität aufgewertet. Die Nachnutzung als Mischgebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den umgebenden Nutzungen dar. Insbesondere der im Nordwesten befindliche erhaltenswerte Baumbestand wird im Bebauungsplanentwurf nunmehr erheblich gestärkt und von einer möglichen Versiegelung bzw. baulichen Nutzung freigehalten. Diese Zielsetzung wird durch Festsetzung zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert.
- g) *Ausweisung der Erschließungsstraße als Spielstraße.*
- zu g) Der Bebauungsplanentwurf sieht die gesamte Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ vor und wird im Zuge der Planumsetzung entsprechend als Mischfläche ausgebaut. Die Straßengestaltung in Form einer Mischfläche ist insofern 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.
- h) *Ersatz der während der Baumaßnahme gefälltten Bäume entlang der Grundstücksgrenzen der Bylandtstraße 47-61.*

- zu h) Die während der Baumaßnahme gefälltten Bäume wurden inzwischen durch die Stadt Mönchengladbach und den Erschließungsträger durch großkronige Bäume ersetzt. Zudem werden diese im Bebauungsplanentwurf über die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB planungsrechtlich gesichert.
- 1.2 den Anregungen der Öffentlichkeit nach gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulichen Gründen nicht zu folgen.
- a) *In Ihren Stellungnahmen wird durch die Öffentlichkeit die Planung eines oder mehrerer kleiner Geschäfte in einem langen, flachen Gebäude oder die Nutzung durch öffentliche/ gemeinschaftliche Gebäude (z.B. Spielplatz, Jugendtreff, Sportplatz/ -halle, Zirkus, Flohmarkt) angeregt.*
- zu a) Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen (vornehmlich im westlichen Bereich entlang der Bylandtstraße) kann eine Nutzung, welche erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen erwarten lässt, nicht Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sein. Trotz der vorhergehenden Nutzung des Plangebietes durch ein SB-Warenhaus, werden Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan ausgeschlossen. Einzelhandel soll ausschließlich auf den nördlichen Teil des Areals (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), erschlossen von der Hauptstraße / Düsseldorfer Straße, beschränkt bleiben. Die Leistungsfähigkeit der Zufahrt von und zu übergeordneten Straßen 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. Der vorgenommene Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet entspricht dem am 13.06.2007 vom Rat der Stadt Mönchengladbach beschlossenen „Nahversorgungs- und Zentrenkonzept“, wonach der Planstandort einen sogenannten „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 Lebensmitteldiscounters abzustellen) im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept empfohlen, dem mit dieser Planung gefolgt wird.
- b) *Direkte fußläufige Anbindung der Bendhecker Straße an die geplante Filiale eines Lebensmitteldiscounters an der Hauptstraße.*
- zu b) Ziel der Planung ist eine starke 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. Eine direkte Anbindung über die rückwärtigen Grundstücksbereiche des Lebensmitteldiscounters ist aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse nicht ausführbar.
2. gemäß §§ 3 (2) Satz 4 und 4 (1) und (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB:
- 2.1 den Anregungen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 686/S von Frau [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Mönchengladbach nach gerechter Abwägung aller öf-

fentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulichen Gründen nicht zu folgen.

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.

- 2.2 der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein (IHK) zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander teilweise zu folgen und teilweise nicht zu folgen.

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein weist auf folgende Punkte hin:

a) Gebietsabgrenzung - Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 686/S umfasst den südlichen Teilbereich der gesamten zur Neuordnung anstehenden Fläche des ehemaligen SB-Warenhauses. Im nördlichen Bereich soll auf der Basis eines verbindlichen Bauvorbescheides die Neuansiedlung einer Einzelhandelsfiliale mit Stellplatzanlage realisiert werden.

Dieser Bereich ist Bestandteil des Gesamtkonzepts zur Neuordnung des Quartiers, wird jedoch nicht in das Plangebiet einbezogen. Unter Ziffer 5 der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass dieser Teil nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, da seine Bebauung eigenständiger Natur ist, der Bereich eine selbstständige Erschließungseinheit darstellt, Genehmigungen für die Bebauung bereits vorliegen und im Übrigen bewältigungsbedürftige Spannungen zu hier in Rede stehenden Bauleitplanungen nicht bestehen.

Diese Auffassung wird seitens der Industrie- und Handelskammer aus folgenden Gründen nicht geteilt:

- a.1) Vor dem Hintergrund des Zusammenhangs der Ansiedlung der Einzelhandelsfiliale mit der Errichtung des Einkaufszentrums im Bereich der Moses-Stern-Straße/ Limitenstraße/ Odenkirchener Straße und der in dem Einzelhandelsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 661/VII als verträglich eingestuftes Verkaufsfläche (ca. 1.000 m²) hält die Industrie- und Handelskammer es nach wie vor für städtebaulich geboten, den gesamten Bereich des ehemaligen SB-Warenhauses in das Plangebiet einzubeziehen. Eine Erhöhung der Verkaufsflächengröße könnte städtebauliche Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche mit sich bringen, die allein über § 34 (3) BauGB nicht zu bewältigen sein könnten.

Allein die Tatsache, dass die Umsiedlung der Einzelhandelsfiliale im Zusammenhang mit der Verlagerung des SB-Warenhauses gutachterlich untersucht und eine Verträglichkeit mit einer bestimmten Verkaufsflächengröße

ße als gegeben angesehen wurde, beweist, dass hier ein städtebaulicher Konfliktbereich gegeben ist, der planerisch bewältigt werden muss. In dem lärmtechnischen Gutachten der ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH vom 30. November 2006 wird auch die Einzelhandelsfiliale immissionsschutzrechtlich betrachtet. Dort ist eine Netto-Verkaufsfläche von 1.500 qm angenommen worden, da das Grundstück diese Verkaufsfläche ermöglichen würde. Eine Erhöhung der Verkaufsflächengröße ist somit grundsätzlich möglich. Der Konflikt ist auch bereits heute erkennbar. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist die Einbeziehung in das Plangebiet erforderlich.

- a.2) In dem lärmtechnischen Gutachten vom 30. November 2006 wird darüber hinaus ein weiterer Konfliktbereich offen gelegt, den es nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung zu lösen gilt: In Abbildung 1 auf Seite 3 wird deutlich, dass der Gutachter von einem Bebauungsplan für das gesamte Gelände ausgegangen ist. Der Bereich die Einzelhandelsfiliale war ebenfalls als Mischgebiet vorgesehen und ist als solches in die Beurteilung eingeflossen.

Dieses Mischgebiet ist auch planerisch festzusetzen, da über § 34 BauGB der Gebietscharakter nicht dauerhaft festgeschrieben werden kann. 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.

- a.3) Für den in Rede stehenden Bereich ist eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Einzelhandelsfiliale erteilt worden. Dies bedeutet 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.

Die Industrie- und Handelskammer hält Ihre Anregung auf Ausweitung des Plangebietes insofern vollinhaltlich aufrecht.

b) Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet

Im Plangebiet selbst sollen Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss wird seitens der Industrie- und Handelskammer unterstützt. In der Begründung unter Ziffer 6.1 wird nunmehr näher dargelegt, warum jeglicher Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen werden soll. Die Industrie- und Handelskammer trägt hierzu keine weiteren Anregungen vor.

c) Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungen

Bezüglich der Begründung zum Ausschluss bestimmter gewerblicher Nutzungen hatte die Industrie- und Handelskammer eine Modifizierung der Begründung vorgeschlagen. Diese ist in den aktuellen Planunterlagen erfolgt. Die Anregung der Industrie- und Handelskammer ist somit aufgenommen worden.

d) Immissionsschutz und Bestandsschutz für ansässige Unternehmen

In der Fortschreibung der lärmtechnischen Untersuchung Nr. P0630021 der ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH vom 14. August 2009 wird dargelegt, dass durch den im Plangebiet verbleibenden Betrieb der Firma Schmitz Technik GmbH 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. Das Un-

ternehmen ist somit als mischgebietsverträglich einzustufen. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht ist der Bestandsschutz für das Unternehmen gewährleistet. Zudem haben die Ergebnisse der Berechnungen des Gutachterbüros gezeigt, dass durch das im Plangebiet liegende Mischgebiet MI 2 keine immissionschutzrechtlichen Einschränkungen für die benachbarten Gewerbebetriebe, die im Bereich des E-Gebietes liegen, einhergehen.

Die Industrie- und Handelskammer hat keine Bedenken gegen die Ausweisung der Mischgebiete im Bebauungsplan.

- zu a.1) Wie die IHK zutreffenderweise selbst im Rahmen ihrer Beurteilung feststellt, besteht ein allgemeiner Zusammenhang bezogen auf die Einzelhandelsfiliale (Discounter, welcher im Übrigen zwischenzeitlich errichtet wurde) und dem ebenfalls bereits angesiedelten Einkaufszentrums im Bereich der Mosel-Stern-Straße/ Limitenstraße/ Odenkirchener Straße. Ein funktionaler Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung eines Mischgebietes (unter Ausschluss von Einzelhandel) besteht hingegen nicht. Die Planung des Mischgebietes ist vollkommen eigenständiger Natur sowohl im Hinblick auf den Planungsgegenstand, die Erschließung als auch im Hinblick auf die Grundstückssituation (eigenständige, wenn auch benachbart gelegene, nicht in Verbindung miteinander stehende Flurstücke mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen). Der Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes umfasst exakt den zur neu Beplanung derzeit anstehenden Grundbesitz. Die parzellenscharfe Abgrenzung ist in der Bauleitplanung der Regelfall. Um eine den rechtlichen Anforderungen genügenden Konfliktbewältigung mit der vorliegenden Planung betreiben zu können, besteht keine Notwendigkeit, die planerische Abwägung und damit auch die Ausdehnung des Plangebietes weiter nach Norden, über die jetzt vorgesehene nördliche Plangebietsgrenze hinweg, zu erstrecken. Soweit auf diesen Bereich bezogen bewältigungsbedürftige Spannungen möglicherweise auftreten, werden sie zulässigerweise im Rahmen der vorliegenden Planung geklärt, ohne das Plangebiet jedoch dorthin ausdehnen zu müssen (vgl. dazu, dass in einem solchen Falle eine Erweiterung des Plangebietes nicht notwendig ist, OVG Berlin, Urteil vom 15. Mai 1998 – 2 S 1.98 -, Die Öffentliche Verwaltung (DÖV) 1999, S 1.96 (nur Leitsätze)). Entsprechende Lärmauswirkungen wurden beispielsweise durch gutachterliche Erhebungen untersucht. Mögliche darüber hinaus gehende städtebaurechtliche Themenstellungen für den Bereich nördlich des Plangebietes sind ansonsten völlig eigener Art. Sie können und sollen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht (mit -) gelöst werden. Soweit hier Regelungsbedarf besteht kann die Stadt Mönchengladbach jederzeit diesen im Rahmen einer eigenständigen Bauleitplanung angehen.
- zu a.2) Eine nachträgliche städtebauliche Einstufung des Bereiches der Einzelhandelsfiliale als allgemeines Wohngebiet ist aufgrund der allgemeinen Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung nicht möglich, da sich weiter östlich Gewerbegebiet anschließt. Im Übrigen prägt die Einzelhandelsfiliale alleine für sich bereits den Bereich ausreichend stark vor, dass eine nachträgliche Einstufung des Bestandes als allgemeines Wohngebiet nicht gerechtfertigt wäre. Letztlich wird aber aus der nebenstehenden Anregung erneut deutlich, dass die aufgeworfene Fragestellung, der aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden kann, eigenständiger Natur ist und mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung nicht in Verbindung steht.
- zu a.3) Aus Sicht der Stadt wird die Realisierung einer Wohnbebauung im Ersatz für die Einzelhandelsfiliale, die gerade erst errichtet wurde, für nicht realistisch erachtet. Die IHK selbst weist zu Recht auf die diesbezüglichen Schranken des § 50 BimSchG hin. Sollte in einiger Zeit eine Neuordnung in diesem Bereich anstehen, stehen der Stadt die bodenrechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches (Auf-

stellung eines eigenständigen Bebauungsplanes einschl. Veränderungssperre etc.) dann zur Verfügung.

zu b) - d) Die positive Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer wird zu Kenntnis genommen.

- 2.3 der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Luftbildauswertung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander zu folgen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Luftbildauswertung weist auf folgende Punkte hin:

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Die Auswertung des Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im nicht ausgewerteten Bereich (es handelt sich um nahezu die komplette Fläche des MI 1a gem. Planzeichnung sowie den südlichen Teil südlich der Perlschnur des MI 2) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Die gebrachten Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 2.4 der Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander zu folgen.

Die Handwerkskammer Düsseldorf weist auf folgende Punkte hin:

Die Ergebnisse der genannten Untersuchung belegen, dass mit der Realisierung der geplanten Mischgebietsnutzung südlich des bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters die Standortbelange des östlich angrenzenden Gewerbes unter Berücksichtigung des dort geltenden Baurechts in dem notwendigen Umgang gewahrt bleiben. Zur frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde besonders auf das dem Planentwurf unmittelbar benachbarte Autohaus hingewiesen, das sowohl über die Düsseldorfer Straße als auch die Druckerstraße erschlossen ist.

Die räumliche Ausrichtung des Unternehmens und im Besonderen die Lage des Werkstattbereichs sowie der dort installierten technischen Anlagen lassen erwarten, dass die von Westen künftig heranrückende bauliche Nutzung durch das Betriebsgeschehen nicht unzulässig gestört wird. Der angesprochene Werkstattbereich liegt im Übrigen in einem Teilgebiet, der die ausgeübte Gewerbenutzung über einen rechtskräftigen Bebauungsplan planerisch zweifelsfrei absichert (Gewerbegebiet: zulässig sind u. a. Kfz-Reparaturwerkstätten und Autolackierereien). Aufgrund der vg. Sachverhalte kann deshalb auf die ursprüngliche Anregung nach zusätzlichen passiven Schallschutzvorkehrungen an der Ostfassade der künftigen Mischgebietsbebauung verzichtet werden.

- 2.5 der Stellungnahme der Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege in Rheinland zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander zu folgen.

Der Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege in Rheinland weist auf folgende Punkte hin:

Bezug nehmend auf die Stellungnahme Ihrer Unteren Denkmalbehörde vom 29.12.2008, der sich das Fachamt inhaltlich voll anschließt, ist festzustellen, dass sich bezüglich der dort aufgelisteten Baudenkmäler ein Tippfehler bei einer Hausnummer eingeschlichen hat.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 12, Punkt 4.8 entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

- 2.6 der Stellungnahme des Polizeipräsidium Mönchengladbach zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach gerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander zu folgen.

Das Polizeipräsidium Mönchengladbach weist auf folgende Punkte hin:

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Sinne der Kriminalprävention als auch in Bezug auf den Sicherheitsaspekt im Sinne der Verkehrsführung und -lenkung betrachtet.

Minimierung von Tatgelegenheiten und Erhöhung der sozialen Kontrolle im Wohnumfeld:

Dem wird in der vorliegenden Planung durch die Nutzung für familiengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen und Einrichtung von Arzthäusern Rechnung getragen.

Die Planung beinhaltet darüber hinaus Bautypenmischung, Beschränkung der Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Wohneinheiten, die durch einen Eingang erschlossen werden.

Die fußläufige Nähe und sichere Gestaltung der Wegeverbindung zu Infrastruktureinrichtungen erhöht die soziale Kontrolle und ist im vorliegenden Fall gegeben.

3. den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 686/S (Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 294/VII) gemäß § 10 BauGB als Satzung;
4. die vorliegende Begründung, die gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 686/S beigefügt wird;
5. den Bebauungsplan Nr. 294/VII aufzuheben, soweit dieser vom Bebauungsplan Nr. 686/S betroffen wird;
5. die Verwaltung zu beauftragen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Finanzwirksamkeit:

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Folgeaufwendungen für die zukünftige Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen müssen bei Bedarf aus den derzeit nicht auskömmlichen Unterhaltungsansätzen finanziert werden. Zusätzlich müsste für die nach Ablauf der Nutzungsdauer (45 Jahre) von der Stadt zu erneuernde Straße eine Rücklage in Höhe von jährlich 6.880,-- EUR gebildet werden.

Auswirkungen auf Kinder- und Familienfreundlichkeit:

Der Bebauungsplan Nr. 686/S dient der Entwicklung einer Mischgebietsnutzung. Der Umfang einer möglichen Wohnnutzung ist daher nicht abschließend definiert. Aufgrund der im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abzuschließenden Abstandszahlung zur Aufwertung umliegender Kinderspielflächen sind direkte Auswirkungen zur Erhöhung der Standortqualität für Kinder und Familien zu erwarten.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 686/S bezieht sich auf ein Gebiet im Stadtbezirk Süd, südlich Düsseldorfstraße, östlich Bylandtstraße. Im Bebauungsplangebiet werden größere Umstrukturierungsprozesse erfolgen, die mit einer städtebaulichen Planung vorbereitet und begleitet werden sollen. Auslöser ist die Umsiedlung des im Plangebiet vorhanden gewesenen SB-Warenhauses an den neuen Standort Moses-Stern-Straße.

Da die Voraussetzungen nach § 13a BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.08.2008 bis zum 15.09.2008 statt. Aufgrund der regen Beteiligung und einer Vielzahl an Äußerungen der Öffentlichkeit ergaben sich erhebliche Änderungen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2008 bis zum 30.01.2009 die Möglichkeit zur Äußerung gegeben. Die vorgebrachten Äußerungen sind entsprechend berücksichtigt und im weitergehenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet oder geändert worden.

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2009 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 686/S mit der Begründung öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.01.2010 bis einschließlich 19.02.2010.

Zu dem öffentlich ausgelegten Planentwurf wurde eine Stellungnahme abgegeben, die am 27.04.2010 Gegenstand des Anhörungstermins der Kommission des Planungs- und Bauausschusses war. Ein Auszug aus dem Bericht über den Anhörungstermin mit der vorgebrachten Stellungnahme ist dieser Beratungsvorlage beigelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.01.2010 bis zum 19.02.2010 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Informationen, über die der Rat entscheiden müsste, wurden nicht abgegeben.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 686/S ist dieser Beratungsvorlage beigelegt.

Weitere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet werden, ist im Wege der Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang,

auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Zuständig für die Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist das Organ, das für die Änderung Flächennutzungsplanes berechtigt ist. Für die Praxis empfiehlt es sich, die Verwaltung (deklaratorisch) hiermit zu beauftragen.

Norbert Bude

Anlagen