

## Beratungsvorlage

## Vorlagen-Nr. 2629/VIII

öffentlich X  
nichtöffentlich

### Beratungsfolge:

Bezirksvertretung Ost  
Planungs- und Bauausschuss

### TOP:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) – Stadtbezirk Ost, Gebiet zwischen Breitenbachstraße und Kranzstraße, südlich der Bahngleise  
- Erneuter Aufstellungsbeschluss -**

### Beschlussentwurf:

Nach Anhörung der Bezirksvertretung Ost fasst der Planungs- und Bauausschuss folgenden Beschluss:

„Der Planungs- und Bauausschuss beschließt gemäß §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509):

1. Einen Bebauungsplan mit Festsetzungen im Sinne des § 30 Baugesetzbuch für das nachstehend umgrenzte Gebiet aufzustellen:

Stadtbezirk Ost, Gebiet zwischen Breitenbachstraße und Kranzstraße, südlich der Bahngleise.

Im Einzelnen verläuft die Grenze des Bereiches, für den ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, in westlicher Richtung von der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 394 und 423 über die gemeinsame Grenze der Flurstücke 414 und 423 (Gemarkung Mönchengladbach, Flur 29), weiter in südliche Richtung entlang der Grenze der Breitenbachstraße mit den Flurstücken 423, 420 und erneut 423 (Gemarkung Mönchengladbach, Flur 29). Von dort aus verläuft die Grenze des Gebietes, für das ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, in östlicher Richtung über die gemeinsame Grenze des Flurstückes 423 mit den Flurstücken 307, 326, 339, 351, 376, 344, 317, 415, 144, 272, 270, 422 (Gemarkung Mönchengladbach, Flur 29). Von dort aus führt die Grenze entlang der gemeinsamen Grenze der Kranzstraße mit den Flurstücken 423 und 401 (Gemarkung Mönchengladbach, Flur 29) in nördliche und entlang der gemeinsamen Grenze des Flurstückes 414 mit den Flurstücken 401 und 423 (Gemarkung Mönchengladbach, Flur 29) in westliche Richtung.

**Planungsziele:**

Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche insbesondere durch Ansiedlung hochwertiger privater und öffentlicher Dienstleistungen mit überörtlicher Bedeutung sowie Schaffung einer Grün- und Wegeverbindung zwischen Breitenbachstraße und Kranzstraße

2. Durch diesen erneuten Aufstellungsbeschluss in seinem Geltungsbereich den am 13.05.2003 durch den Planungs- und Bauausschuss der Stadt Mönchengladbach gefassten und am 31.05.2003 im Amtsblatt der Stadt Mönchengladbach bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss zu ersetzen.“

**Finanzwirksamkeit:**

Der erneute Aufstellungsbeschluss bewirkt noch keine Kosten. Diese lassen sich erst im Rahmen der konkreten Bearbeitung eines Bebauungsplanes nach Durchführung des Ämterumlaufes sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermitteln.

Gleichwohl kann derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Grundstückseigentümerin unter Bezugnahme auf § 42 BauGB einen Antrag auf Entschädigung stellt, den es juristisch zu klären gilt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf den Haushaltssanierungsplan.

**Auswirkungen auf Kinder- und Familienfreundlichkeit:**

Die Planung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Kinder- und Familienfreundlichkeit, begünstigt jedoch die Ansiedlung neuer, gut an den öffentlichen Verkehr angebundener Arbeitsplätze in der Innenstadt von Mönchengladbach, was ebenfalls Familien zugute kommt.

**Begründung:**

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Brachfläche in zentraler, innerstädtischer Lage. Diese soll unter städtebaulichen Gesichtspunkten möglichst effizient genutzt werden. Aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den zahlreichen Versorgungsmöglichkeiten innerhalb des Zentrums von Mönchengladbach eignet sich der Standort insbesondere zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte. Auf diese Weise kann die Bedeutung des Oberzentrums Mönchengladbach weiter gestärkt werden.

So wurde aktuell im derzeit ablaufenden Prozess der Erarbeitung eines Masterplanes für die Stadt Mönchengladbach die Eignung des Gebietes „City Ost“ als hochwertiger Bürostandort erkannt und unterstrichen. Der Masterplan wird aus einer privaten Initiative heraus erarbeitet und soll der Stadt wichtige Impulse für ihre künftige Entwicklung geben.

Ferner soll die Möglichkeit, eine Grün- und Wegeverbindung zwischen Breitenbachstraße und Kranzstraße zu schaffen, planungsrechtlich abgesichert werden.

Der bisherige Aufstellungsbeschluss, der über das hier beschriebene Gebiet hinausgeht, sieht für die „City Ost“ die Errichtung eines Fachmarktzentrums vor. Er geht zurück auf einen

städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2002. Die städtebaulichen Ziele für das Gebiet haben sich jedoch, auch in Anbetracht der erwähnten Aussagen des Masterplanes, geändert. Der erneute Aufstellungsbeschluss soll denjenigen aus dem Jahr 2003 in seinem Geltungsbereich ersetzen, um die oben formulierten Planungsziele zu erreichen.

Dieser erneute Aufstellungsbeschluss ermöglicht die Anwendung des zweiten Teiles des Baugesetzbuches, Erlass einer Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen, sobald und soweit Sicherungsmaßnahmen für die Bauleitplanung erforderlich werden.

Weitere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

In Vertretung

Andreas Wurff  
Techn. Beigeordneter

### **Anlagen**