



Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

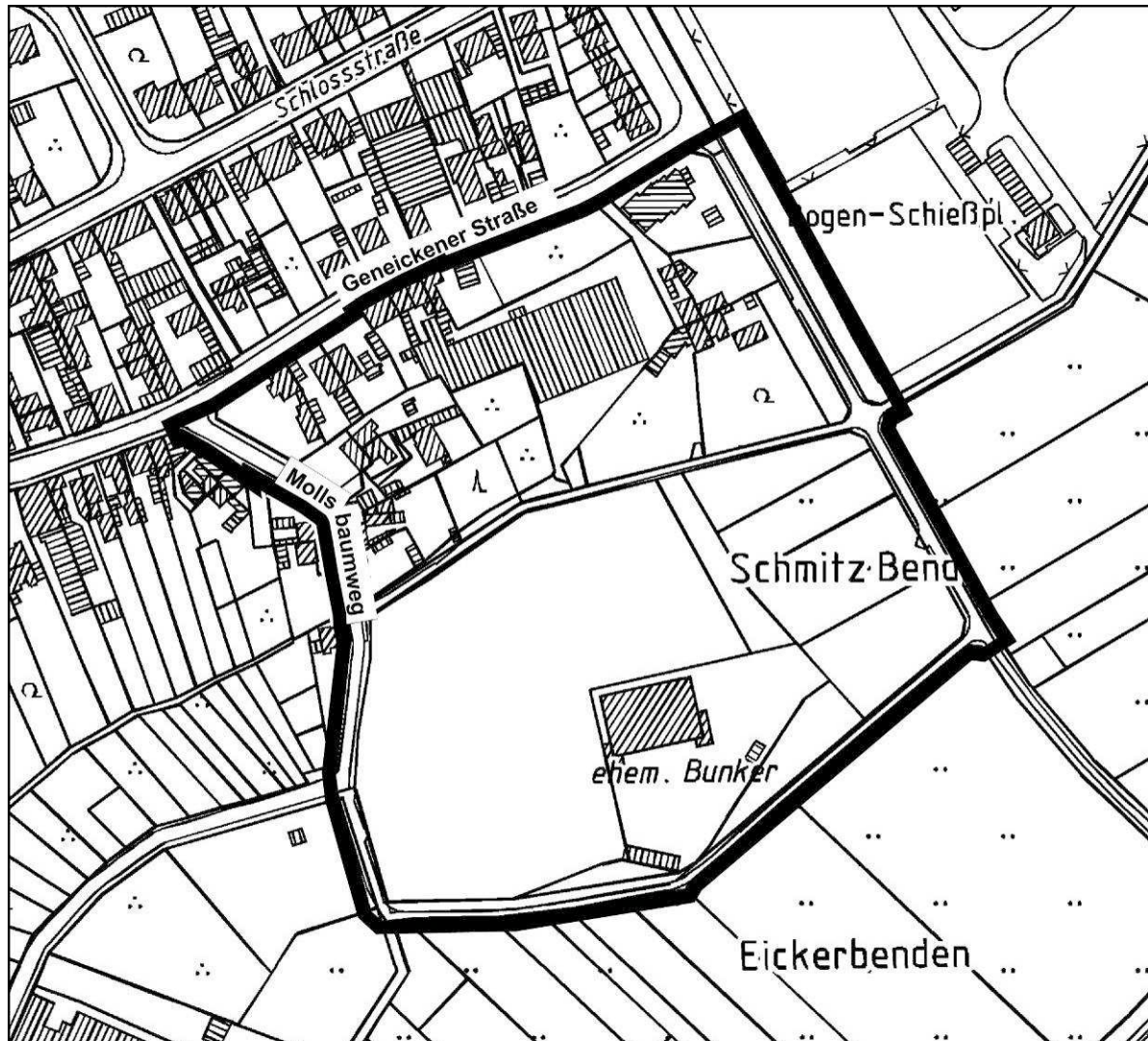
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 774/S

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Plangebiet:

Stadtbezirk Süd – Bonnenbroich-Geneicken

Gebiet zwischen Mollsbaumweg, Geneickener Straße, Sportanlage und dem Regenrückhaltebecken



1. Ausfertigung

Stand: Dezember 2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	3
1.1	Lage des Plangebiets	3
1.2	Anlass der Planaufstellung	4
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	4
2.	Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	6
2.4	Landschaftsplan	6
2.5	Wasserschutz.....	6
2.6	Denkmalpflege	7
3.	Bestand	7
3.1	Städtebauliche Situation	7
3.2	Immissionsschutz	8
3.3	Bodenbelastungen	8
3.4	Verkehr.....	9
3.5	Infrastrukturelle Versorgung	9
4.	Ziel und Zweck der Planung	10
5.	Planinhalte und Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	14
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
5.5	Garagen, Carports und Stellplätze.....	14
5.6	Verkehrliche Erschließung.....	15
5.7	Grünflächen.....	16
5.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
5.9	Ver- und Entsorgung	17
6.	Umweltbelange	18
7.	Flächenverteilung.....	18
8.	Bodenordnung.....	18
9.	Wirtschaftlichkeit.....	19
10.	Gutachten	19
11.	Planverfahren	19

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Süd, im Stadtteil Bonnenbroich-Geneicken. Es umfasst die Flurstücke Nr. 22 - 25, 28, 32, 33, 35 – 37, 11, 112, 128, 130 – 133, 142, 143, 146 – 148, 189, 247, 248 und 260 der Flur 51, die Flurstücke Nr. 89 – 95, 98 – 100, 123, 124, 129, 130, 192 und Teile der Flurstücke Nr. 84, 116 und 127 der Flur 52 sowie Teile der Flurstücke Nr. 174 und 872 der Flur 48 in der Gemarkung Rheydt. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 5,19 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche der Geneickener Straße begrenzt. Die östliche Plangebietsgrenze wird durch einen, in das Plangebiet einbezogenen, ca. 8 m breiten Grünstreifen entlang der Bezirkssportanlage Geneicken und im weiteren südlichen Verlauf durch die östliche Straßenbegrenzungslinie des zur Niers führenden Wirtschaftsweges gebildet. Die südliche Straßenbegrenzungslinie der Parzelle des nicht ausgebauten Wirtschaftsweges Eickerbenden bildet die südliche Grenze des Geltungsbereiches. Die westliche Grenze wird durch die in das Plangebiet einbezogene Verkehrsfläche der Straße Mollsbaumweg gebildet.



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

1.2 Anlass der Planaufstellung

Im südlichen Teil des Plangebietes bestand bis vor wenigen Jahren eine Fabrik, die ursprünglich 1873 als Strangbleicherei erbaut wurde und sich zu einem für den Stadtteil Rheydt bedeutenden Veredlungsbetrieb entwickelte. Nach verschiedenen Zwischennutzungen wurden die Betriebsstätten vor wenigen Jahren abgerissen. Bereits damals bestand die Absicht, das Betriebsgelände einer Wohnnutzung zuzuführen. Aus verschiedenen Gründen wurde diese jedoch bis jetzt nicht realisiert. Zwischenzeitlich wurde die betriebliche Nutzung einer weiteren Fabrik, die einen wesentlichen Teil der Fläche des nördlichen Plangebietes einnimmt, eingestellt. Auch für diesen Bereich besteht ein Interesse an einer Nutzungsänderung.

Seitens der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG), die im Besitz bzw. Verfügungsberechtigte eines Großteils der Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes ist, als auch seitens des Eigentümers des nördlich gelegenen Fabrikareals besteht ein Interesse an der kurzfristigen Errichtung von Wohngebäuden auf den ehemaligen Gewerbeflächen. Die Wohngebäude sollen als Einfamilienhäuser überwiegend in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern mit maximal jeweils drei Reihenhauseinheiten und frei stehenden Einfamilienhäusern errichtet werden.

Im Zusammenhang mit der potentiellen Nachverdichtung auf weiteren Flächen in dem überwiegend bebauten Bereich südlich der Geneickener Straße besteht die Möglichkeit der Neuordnung des Gesamtgebietes mit dem Ziel, ein attraktives Wohngebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die frei werdenden Flächen entsprechend der bereits im Umfeld dominierenden Wohnbebauung als Wohnquartier zu entwickeln. Die beabsichtigte Innenentwicklung kann darüber hinaus zur Verhinderung der weiteren Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich beitragen.

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 Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Bei einem Großteil der Flächen im Plangebiet handelt es sich um brachliegende ehemalige gewerblich genutzte Betriebsstätten, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, und um baulich genutzte Innenbereichsflächen, die baulich verdichtet werden sollen. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 20.000 m² nicht übersteigt, da unter Berücksichtigung der geplanten Nettobaufläche von ca. 31.500 m² und der vorgesehenen Grundflächenzahlen von 0,4 die Gesamtgröße der Grundflächen maximal ca. 12.600 m² betragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

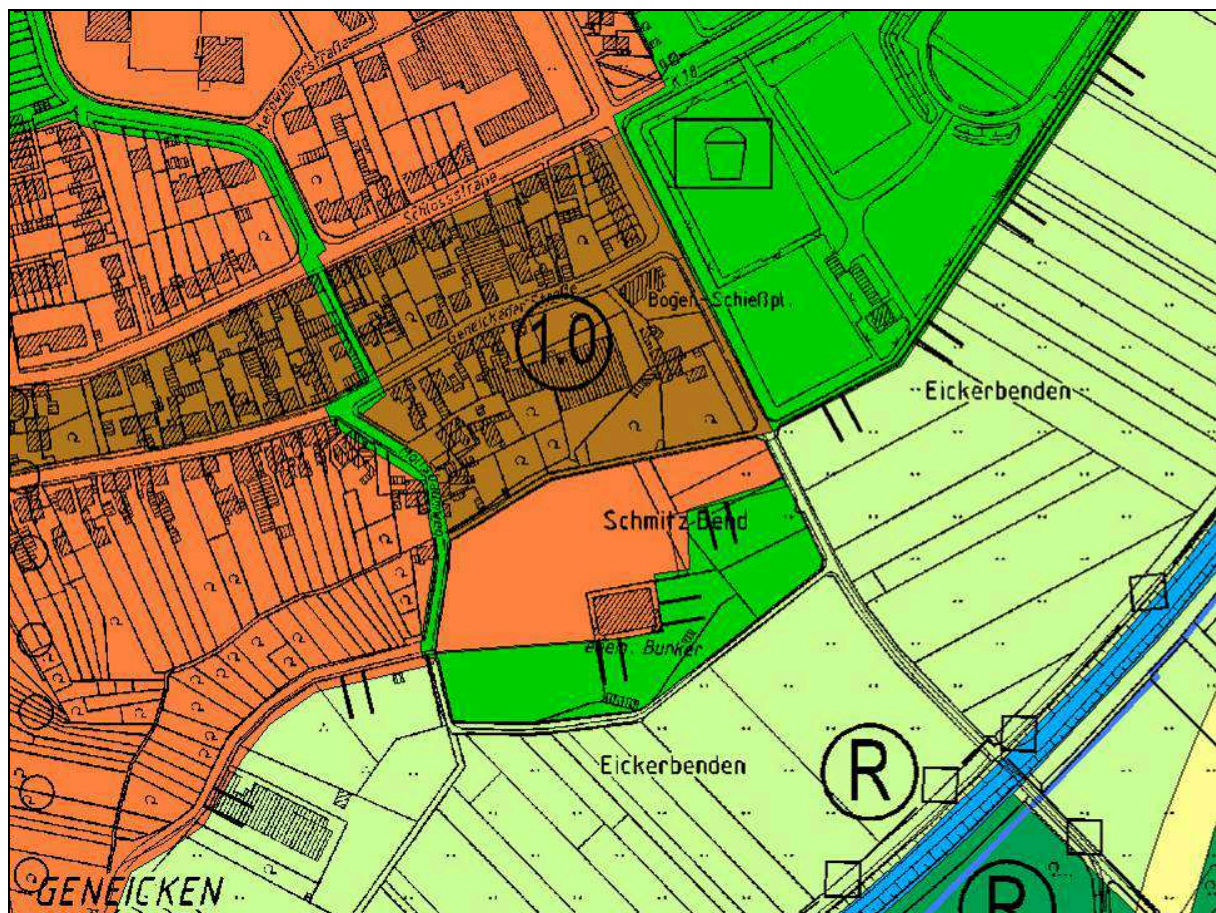
2. Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Plangebiet im Siedlungsraum als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ überlagert mit den Freiraumfunktionen „Regionale Grünzüge“, „Schutz der Natur“ und „Überschwemmungsbereiche“ dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der nördliche Teil des Plangebietes, zwischen der Geneickener Straße und dem Verbindungsweg zwischen der Straße Mollsbaumweg und dem Weg von der Geneickener Straße zur Niers, als Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 dargestellt. Die südlich anschließenden Flächen, die ehemals als Betriebsflächen eines dort ansässigen Veredlungsbetriebes genutzt wurden und auf dem sich heute noch ein Hochbunker befindet, werden als Wohnbauflächen dargestellt. Grünflächen stellt der FNP für den südlichsten Teil des Plangebietes dar. Diese Flächen werden überlagert von den Flächen des nachrichtlich aus dem Landschaftsplan übernommenen Landschaftsschutzgebietes. Der Bereich an der Straße Mollsbaumweg wird, als Teil einer von dem Freibereich rund um die Niers nach Norden führenden Freiraumvernetzung, ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung einer Grünfläche wurde im FNP auch für die östlich anschließenden Flächen der Bezirkssportanlage Geneicken getroffen.



Auszug aus dem FNP der Stadt Mönchengladbach

Der Bebauungsplan soll als Bauflächen Allgemeine Wohngebiet (WA) und Reine Wohngebiete (WR) festsetzen. Der südliche Bereich soll als Grünfläche festgesetzt werden. Die Er-

schließungsflächen sollen überwiegend als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ und „Wirtschaftswege“ festgesetzt werden.

Die Festsetzungen sind damit überwiegend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich für den nördlichen Bereich, für den der FNP Mischgebiete darstellt und im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden sollen, ist das Entwicklungsgebot nicht vollständig gegeben. Aufgrund der vorgesehenen Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann jedoch von einem vorherigen bzw. parallel zum Bebauungsplan durchzuführenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgesehen werden, wenn die städtebauliche Ordnung innerhalb des Stadtgebietes von Mönchengladbach nicht beeinträchtigt wird. Hiermit ist nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen. Der Flächennutzungsplan ist daher für den betreffenden Bereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Lediglich im Bereich der Straße Mollsbaumweg existiert der Fluchtlinienplan Nr. 552Ry aus dem Jahre 1911, dessen Regelungsinhalte allerdings bis heute nicht realisiert wurden. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten die Festsetzungen des Fluchtlinienplans Nr. 552Ry, soweit sie durch den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 774/S überlagert werden, außer Kraft.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach. Lediglich der südliche Teil des Plangebietes liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Nr. 13 „Niersaue Rheydt“. Schutzzweck ist u.a. der Erhalt und die Vermehrung der gliedernden und belebenden Landschaftselemente. Entlang des Verbindungsweges zur Niers wird darüber hinaus in der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Darüber hinaus liegen die westlich der Bezirkssportanlage liegenden Gartenflächen der Baugrundstücke Geneickener Straße 248, 250 und 250a im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, jedoch außerhalb von Schutzgebieten und -objekten. Diese Gartenflächen sind, genauso wie das im Plangebiet liegende Landschaftsschutzgebiet, Bestandteil des Niersgrünzuges. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes wird für die oben genannten Gartenflächen als Entwicklungsziel 1, die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ genannt. Für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes gilt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Auf den im Plangebiet befindlichen Flächen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind und planungsrechtlich im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes gesichert werden sollen, befindet sich eine Reitanlage mit Stallungen, Paddocks und einem kleinen Reitplatz. In wieweit diese Nutzungen mit den Belangen des Landschaftsschutzes in Einklang stehen oder eine Verlagerung erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

2.5 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone. Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen.

In ca. 150 m Entfernung verläuft die Niers. Im Fall des Hochwasserszenarios HQ_{etrem} , gemäß der Hochwassergefahrenkarte Niers-System der Bezirksregierung Düsseldorf erstreckt sich

das Überschwemmungsgebiet der Niers bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2.6 Denkmalpflege

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Der im Plangebiet liegende Hochbunker ist Relikt der Zeit des II. Weltkrieges. Eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung erfolgte jedoch nicht.

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet tangiert die Niersaue westlich von Schloss Rheydt. Neben anorganischen Artefakten können sich unter Feuchtbodenbedingungen organische Materialien im Sediment erhalten haben. Bei Bodeneingriffen ist daher mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zu rechnen. Voraussichtlich ist eine Prospektion bzw. eine Sachverhaltsermittlung erforderlich, um das archäologische Potential abzuschätzen. Der erforderliche Untersuchungsumfang wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abgestimmt. Im Bebauungsplan wird darüber hinaus vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von dem baulich geprägten Siedlungsbereich des Stadtteiles Bonnenbroich-Geneicken zum Freiraum entlang der Niers. Dementsprechend gliedert sich das Plangebiet in unterschiedliche Bereiche.

Der Bereich entlang der Geneickener Straße und entlang des nördlichen Teilbereichs der Straße Mollsbaumweg ist durch eine heterogene offene Baustruktur geprägt, die sich bis tief in die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile entwickelt hat. Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Wohnhäuser, die als frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser errichtet wurden. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Epochen. Teilweise handelt es sich noch um die Ursprungsbebauung mit älteren Fachwerk- und Backsteinhäusern und dazugehörigen Nebengebäuden. Vereinzelt lässt sich noch deren ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung erkennen. An zwei Stellen, östlich der Straße Mollsbaumweg und westlich des Bogenschießplatzes, bilden jeweils vier bis fünf Gebäude, etwas zurückliegend von den angrenzenden Erschließungen, eine kleine bauliche Agglomeration. Der nördliche Teil des Blockinnenbereiches wird durch ein ehemaliges, mittlerweile brachliegendes Fabrikareal geprägt. Der überwiegende Teil dieses Areals ist durch eine eingeschossige großflächige Halle überbaut. An den überwiegend bebauten Siedlungsbereich schließen südlich bis zu dem Verbindungsweg, der von der Straße Mollsbaumweg bis zur Bezirkssportanlage führt, Nutz- und Ziergärten an. In diesem Bereich befinden sich ein teilweise gut ausgeprägter Obstbaumbestand und weitere unterschiedliche Gehölzstrukturen.

Im südlichen Teil des Plangebietes haben sich nach dem Abriss der dort bis vor wenigen Jahren vorhandenen Fabrikhallen Wiesen entwickelt, die derzeit von einer im südöstlichen Teil praktizierten Pferdehaltung als Weideflächen genutzt werden. Stallungen der Pferdehaltung und ein Reitplatz befinden sich rund um den im südlichen Teil dominierenden Hochbunker. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze haben sich größere Gehölzbestände entwickelt, die vorrangig von mittelalten Bäumen durchsetzt sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine relevanten Höhenunterschiede.

Situation außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Bau- und Siedlungsstrukturen umgeben. Nördlich und nordwestlich schließen heterogene Strukturen an, die überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude unterschiedlichen Baualters geprägt sind. Einzelne Gewerbebetriebe (z.B. Kfz-, Sanitär- und Heizungsinstallationsbetriebe) sind aus der ursprünglich im Umfeld vorkommenden Mischnutzung übrig geblieben. Im Übrigen wird das Plangebiet von Freiräumen mit unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Im Osten grenzt die Bezirkssportanlage mit zwei Fußballfeldern, Anlagen für die Leichtathletik und einem Bogenschießplatz an. Südlich schließt der Freiraum entlang der Niers mit dem als naturnaher Retentionsraum errichteten Regenrückhaltebecken an. Westlich, jenseits der dort vorhandenen Bebauung entlang der Straße Mollsbaumweg, schließt ein großflächiger Bereich mit Nutz- und Ziergärten an.

3.2 Immissionsschutz

Lärm

Die vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes – Nordrhein Westfalen veröffentlichte Umgebungslärmkartierung (Stand: 2012) stellt keine Lärmbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm dar, die auf das Plangebiet einwirken könnten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zu der Bezirkssportanlage mit Fußballfeldern, Anlagen für die Leichtathletik und einem Bogenschießplatz sind grundsätzlich Lärmkonflikte zu den geplanten Wohnbaugrundstücken im östlichen Teil des Plangebietes denkbar. Ein solcher Lärmkonflikt ist bei der bereits vorhandenen und teilweise noch näher an der Emissionsquelle gelegenen Bestandsbebauung an der Geneickener Straße jedoch nicht bekannt. Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen des Sport- und Freizeitlärm auf die Bauflächen zu ermitteln bzw. zu bewerten und – falls erforderlich - passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Luftqualität

Gemäß der Klimafunktions- und Bewertungskarte 2006 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als thermisch und lufthygienisch niedrig oder mäßig belasteter Siedlungsbereich ohne Einfluss auf benachbarte Räume und somit geringer Empfindlichkeit klassifiziert. Der südliche Teil des Plangebietes und der daran anschließende Bereich der Niersaue ist eine Freifläche mit einer hohen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsfunktion. Dort verläuft auch eine für den Luftaustausch relevante regionale Luftleitbahn.

Das Plangebiet liegt außerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

3.3 Bodenbelastungen

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen im Bereich ehemals u.a. als Färber- und Seidenwebereien genutzten Betriebsstandorten. Für den Betriebsstandort Geneickener Straße 214 im nördlichen Teil des Plangebietes liegen keine historischen Recherchen und gutachterliche Untersuchungen vor.

Für die ursprünglich seit dem Jahr 1873 betriebene Strangbleicherei, die sich im Laufe der Zeit zu einer vollständigen Veredlungsanstalt mit Rauerei, Färberei, Bleicherei und Druckerei entwickelte, wurden bereits eine historische Recherche und eine altlastentechnische Boden- und Bauwerksuntersuchung durchgeführt. Neben einem allgemeinen Belastungsverdacht für die gesamte Betriebsfläche wurden sieben Teilbereiche mit einem erhöhten Altlastenverdacht ermittelt. Dabei handelt es sich um den ehemaligen Technikbereich, Kesselhäuser, Färberei, Garagen mit Betriebstankstelle, Erdbecken und einem Tankraum. Insgesamt wurden 24 Rammkernsondierungen durchgeführt und daraus vier oberflächennahe Mischproben

zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch zusammengestellt und untersucht. Drei Mischproben überschreiten die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für Benzo(a)pyren für eine Wohnnutzung. Vor Realisierung einer Wohnnutzung sind daher Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Der Gutachter geht aufgrund der vorliegenden Daten für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser davon aus, dass lediglich die künstlichen Aufschüttungen schadstoffbelastet sind. In tieferen Schichten konnten keine Schadstoffe nachgewiesen werden. Lediglich im Bereich von zwei der 24 Rammkernsondierungen kann eine allgemeine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden. Eine unmittelbare Gefährdung wird jedoch nicht erkannt. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanzen wurde nicht untersucht.

Im weiteren Verfahren sind die Ergebnisse des Gutachtens und die sich daraus ergebenden Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abzustimmen und ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen sowie, wenn erforderlich, entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

3.4 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht eine ausreichende Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die auf der Schlossstraße verkehrende Buslinie 016, welche über die in ca. 100 m Entfernung zur nördlichen Plangebietsgrenze liegenden Haltestellen „Merowingerstraße“ und „Sportplatz 08“ zu erreichen sind, schafft eine umsteigefreie Verbindung zur Rheydter Innenstadt und den Rheydter Hauptbahnhof sowie nach Korschenbroich. Über den Hauptbahnhof Rheydt und über die von der Buslinie 016 ebenfalls angefahrte Haltestelle „Marienplatz“ sind alle innerstädtischen und regionalen Ziele mit dem Bus oder der Bahn zu erreichen.

Fußgänger

Über die unmittelbar angrenzenden und teilweise in das Plangebiet einbezogenen Wirtschaftswege bestehen wichtige Verbindungsfunktionen für Fußgänger und Radfahrer in das Naherholungsgebiet entlang der Niers. Das mit Fuß- und Radwegen durchzogene Naherholungsgebiet ist Teil eines regional bedeutsamen und gut erschlossenen Freiraums, der sich in Nord-Süd Richtung durch das gesamte Stadtgebiet Mönchengladbachs erstreckt.

Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Geneickener Straße im Norden, einen Verbindungsweg von der Geneickener Straße zur Niers, die Straße Mollsbaumweg und einen Weg, der von der Bezirkssportanlage zum Mollsbaumweg führt, verkehrstechnisch erschlossen. Die Geneickener Straße mündet im weiteren westlichen Verlauf in die Düsseldorfer Straße (L 370), über die der Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz hergestellt wird.

Die Bauflächen im nördlichen Teil des Plangebietes werden von den angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen. Die rückwärtig gelegenen Bauflächen sind über private Erschließungswege, die teilweise über Fremdgrundstücke führen, angebunden. Zur Erschließung der im südlichen Teil des Plangebietes geplanten Wohnbaugrundstücke und der Wohnbaugrundstücke im nördlichen Plangebiet im Bereich der ehemaligen Fabrik sind der Ausbau vorhandener Verkehrsflächen und die Herstellung neuer Erschließungsflächen erforderlich.

3.5 Infrastrukturelle Versorgung

Infrastrukturelle Einrichtungen in Bezug auf Nahversorgung, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie soziale und kirchliche Einrichtungen sind in einem Umkreis von 1 km um das Plangebiet im Stadtbezirk Geneicken ausreichend vorhanden.

In ca. 1 km Entfernung befindet sich der Nahversorgungsstandort „D-Zentrum Geneicken-Mitte“, in dem Angebote aller Bedarfsbereiche vorhanden sind. Der Nahversorgungsstandort

erstreckt sich entlang der Düsseldorfer Straße im Bereich zwischen der Otto-Safran-Straße und dem Hosterweg. Der Standort ist per Rad und über die umsteigefreie Busverbindung sowie mit dem Personenkraftwagen in kurzer Fahrzeit zu erreichen. Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Läden oder relevante Dienstleistungseinrichtungen. Lediglich einzelne gastronomische Betriebe liegen in kurzer fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Für Kinder im Vorschul- und Grundschulalter besteht in einem Umkreis von ca. 500 m mit der an der Schloßstraße gelegenen Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“, der evangelischen Kindertagesstätte „Zwergenburg“ an der Wefenstraße und der Grundschule „Erich-Kästner-Schule“ an der Dohler Straße eine ausreichende Grundversorgung. Eine Gemeinschaftshauptschule befindet sich in ca. 800 m Entfernung an der Dohler Straße. Sonstige weiterführende Schulen liegen in der Innenstadt von Rheydt und sind in kurzer Fahrzeit mit dem Rad oder dem Bus erreichbar. Über die Straße Mollsbaumweg und im weiteren nördlichen Verlauf über die Merowinger Straße wird in ca. 500 m Entfernung der gut ausgestattete Spielplatz an der Salierstraße erreicht. Nach derzeitigem Stand der Planung ist im Plangebiet die Herstellung eines ca. 450 m² großen öffentlichen Kinderspielplatzes geplant.

Die katholische Kirche St. Franziskus und das evangelische Gemeindezentrum Franz-Balke-Haus befinden sich in jeweils ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. In gleicher Entfernung liegt das Adam-Romboy Seniorenzentrum mit einem umfangreichen Betreuungs- und Pflegeangebot, das auch den älteren Menschen aus der Nachbarschaft zur Verfügung steht. Über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bezirkssportanlage kann ein Grundangebot an sportlichen Aktivitäten gedeckt werden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Allgemeine Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 774/S „Gebiet zwischen Mollsbaumweg, Geneickener Straße, Sportanlage und dem Regenrückhaltebecken“ wird aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der vorbereitenden Bauleitplanung zu gewährleisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Damit soll die bereits in der Umgebung stattgefundene Umwandlung eines ehemals mit Fabriken durchsetzten Siedlungsbereiches zu einem ruhigen Wohnstandort als abschließende Arrondierung des Stadtteils Bonnenbroich-Geneicken weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Bauflächen sollen insbesondere der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs für familiengerechte Wohnformen dienen. Dabei werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Wohnbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange geschaffen. Dazu gehört auch die Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen sowohl für passive als auch aktive Solarenergienutzung. Dies wird durch die gewählte Baustruktur mit einer möglichen Orientierung der überwiegenden Anzahl der Baukörper bzw. deren Dachflächen nach Süden und Westen ermöglicht.

Darüber hinaus soll der südliche Teil des Plangebietes als bestehendes Landschaftsschutzgebiet gesichert werden und eine Anreicherung entsprechend der Ziele des Landschaftsplanes planungsrechtlich vorbereitet werden.

Städtebauliches Konzept

In dem nördlich gelegenen überwiegend bebauten Bereich des Plangebietes soll eine Schließung der Baulücken entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen ermöglicht werden. Entlang der Geneickener Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung mit einer der Umgebung angemessenen kleinteiligen Mehrfamilienhausbebauung, die in offener Bauweise errichtet werden soll, denkbar. Entlang des Verbindungsweges von der Geneickener Straße zur Niers soll als Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft die Errichtung von frei stehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern zugelassen werden. Entlang der Straße Mollsbaumweg besteht aufgrund der Grundstückszuschnitte und der vorhandenen Bebauung nur geringfügiges Entwicklungspotential im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden. Dieses soll durch Ausweisung großzügiger Baufelder planungsrechtlich gesichert werden.



Städtebauliches Konzept

Der Weg, welcher die Straße Mollsbaumweg mit dem von der Geneickener Straße zur Niers führenden Wirtschaftsweg verbindet, soll als Rückgrat des im südlichen Bereich entstehenden neuen Wohnquartiers ausgebaut werden. Dementsprechend ist entlang dieser Hauptschließung die Errichtung einer straßenbegleitenden Bebauung vorgesehen. An der

südlichen Straßenseite sollen überwiegend zweigeschossige Doppelhäuser entstehen. An der nördlichen Straßenseite soll der bereits in Teilen vorhandene Charakter eines begrünten Straßenraumes durch den Erhalt und durch Anpflanzung von Gehölzen weiterentwickelt werden. Die Errichtung von frei stehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern trägt zur baulichen Fassung des Straßenraumes bei. Von der Haupteinschließung zweigen nach Norden und Süden Wohnwege zur Erschließung der innenliegenden Bauflächen ab. Die kurzen Wohnwege münden jeweils in einer Platzsituation, die einer Bildung von überschaubaren Wohnnachbarschaften dienen soll. Im südlichen Teil sollen an diesen Wohnwegen ausschließlich frei stehende, optisch eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Damit wird ein angemessener Übergang vom bebauten Siedlungsbereich zur freien Landschaft geschaffen. Der am südlichen Rand stehende Hochbunker soll zunächst als historisches Relikt erhalten bleiben und angemessen eingegrünt werden. Ob ein Abriss des Hochbunkers wirtschaftlich durchführbar ist und ggf. dort Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können, soll im weiteren Verfahren geklärt werden. An dem nach Norden führenden Erschließungsstich ist eine dichtere Bebauung mit einem Mix aus frei stehenden, maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern mit maximal drei Reiheneinheiten vorgesehen. Durch die gewählte Bau- und Erschließungsstruktur kann ein Großteil der im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten werden. Die gewählte Ausrichtung der Hausgärten zum Siedlungsrand ermöglicht ein Verzahnung des Siedlungsbereiches mit den südlich anschließenden Freiraumstrukturen. Die vorhandenen Gehölze im Übergang zur Niersaue werden dabei mit in das Freiraumkonzept einbezogen und sollen angemessen zu einer Ortsrandeingrünung weiterentwickelt werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist sowohl von der Straße Mollsbaumweg als auch von der östlichen Verlängerung der Geneickener Straße vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau der östlichen Erschließung entlang der Bezirkssportanlage im Trennprinzip vorgesehen. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist darüber hinaus ein geringfügiger Ausbau des bestehenden Trennprofils der Verkehrsfläche der Straße Mollsbaumweg unmittelbar nördlich vor der bestehenden Engstelle denkbar. Die übrigen Erschließungsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Zur Sicherstellung der fußläufigen Durchquerung des Wohngebietes sollen die südlich gelegenen Wohnhöfe untereinander und der nördlich gelegene Wohnhof mit der Geneickener Straße durch Fußwege verbunden werden. Damit wird auch eine kinderfreundliche direkte Erreichbarkeit aller Baugrundstücke mit dem im Südosten geplanten neuen Spielplatz sichergestellt. Zur Vermeidung der Anlage von flächenintensiven Wendeanlagen ist vorgesehen, dass der Fußweg, der die beiden südlich gelegenen Wohnhöfe verbindet, durch Müllfahrzeuge befahren werden darf.

Neben der punktuellen Verdichtung entlang der Geneickener Straße mit ca. 15 – 20 Wohneinheiten, die bereits jetzt gemäß § 34 BauGB möglich wäre, können im nördlichen Teil des Plangebietes weitere ca. 20 – 25 Wohneinheiten errichtet werden. Im südlichen Teil des Plangebietes ist die kurzfristige Errichtung von ca. 30 Wohneinheiten vorgesehen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen sollen für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR/WA) festgesetzt werden.

Reine Wohngebiete (WR)

Mit Ausnahme des nördlichen Teils des Plangebietes sollen im Bebauungsplan Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt werden. Damit soll im ruhigen Innenbereich des Plangebietes und im Übergang zur freien eine weitgehend störungsfreie Wohnzone angeboten werden.

Aus diesem Grund sollen auch die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entlang des bebauten Bereiches an der Geneickener Straße und entlang des nördlichen Teils der Straße Mollsbaumweg sollen Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Mit der Festsetzung wird zum einem der Tatsache Rechnung getragen, dass sich die Nutzungen im Plangebiet in den letzten Jahren, insbesondere durch die Betriebsaufgabe der Fabriken, von einem gemischt genutzten Gebiet zu einem überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet entwickelt hat. Andererseits soll, im Unterschied zu den im Süden geplanten Wohnbaugebieten, entlang der Geneickener Straße die Möglichkeit bestehen, sinnvolle Ergänzungen zur Wohnnutzung anzusiedeln. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang der Geneickener Straße ein angemessener Übergang zwischen der nördlich der Geneickener Straße noch bestehenden Mischnutzung mit nicht wesentlich störenden Betrieben (u.a. Autolackiererei) und den südlich geplanten Reinen Wohngebieten (WR) planungsrechtlich gesichert werden.

Entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes, ein Wohngebiet unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit angrenzender Wohnnutzungen zu entwickeln, sollen die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschtem städtebaulichen Charakter im Plangebiet und der Bebauung in der näheren Umgebung. Für Tankstellen eignen sich darüber hinaus nur Standorte an stark frequentierten Hauptverkehrsachsen. Dies trifft auf die Geneickener Straße nicht zu. Letztendlich könnten die Nutzungen in dem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und innerhalb des Plangebietes zu unverträglichen Lärmbelastungen führen. Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Mönchengladbach stehen ausreichende Flächen für die Ansiedlung der vorgeannten Betriebe zur Verfügung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß §§ 18, 19 und 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse definiert werden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) orientiert sich das Maß der Nutzung an dem vorhandenen Bestand. Dementsprechend soll für diese Bauflächen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Für die Baugrundstücke innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) soll die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 dem städtebaulichen Ziel dienen, den Blockinnenbereich und den Übergangsbereich zur freien Landschaft geringer zu verdichten. Zwar soll auch für diese Bauflächen eine Zweigeschossigkeit festgesetzt werden, die Gebäude sollen jedoch durch die zusätzliche Festsetzung von Trauf- und Firshöhen optisch eingeschossig wirken und somit eine angemessene Höhenentwicklung im Übergangsbereich vom bebauten Siedlungsbereich zur freien Landschaft sicherstellen. Die Trauf- und Firshöhen werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der überwiegend bebauten Bereiche entlang der Straße Mollsbaumweg und Geneickener Straße, in dem bereits Gebäude mit mehreren Wohneinheiten errichtet wurden, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus- oder Reiheneinheit begrenzt werden. Somit soll u.a. die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Blockinnenbereich verhindert werden. Damit dient diese Festsetzung dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnformen. Darüber hinaus trägt die Festsetzung zur Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit auch der Begrenzung der Verkehrserzeugung bei.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, in der südlich der neuen Haupterschließungsstraße nur Einzel- und Doppelhäuser und entlang der von dieser Erschließungsstraße nach Süden abgehenden Erschließungsstiche ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, soll der gewünschte Charakter einer offenen, durchgrünten Baustruktur im Übergang zur freien Landschaft sichergestellt werden. Der offene, durchgrünte Siedlungscharakter soll auch in den nördlich der Haupterschließungsstraße festgesetzten Bauflächen fortgeführt werden. Entlang der Haupterschließung und in dem Blockinnenbereich sollen jedoch auch Reihenhäuser - mit maximal drei Reiheneinheiten – zulässig sein, die eine etwas höhere bauliche Dichte ermöglichen und somit zwischen den zur freien Landschaft geplanten frei stehenden Einfamilienhäusern und den nördlich angrenzenden dichter bebauten Grundstücken, für die eine offene Bauweise ohne Spezifizierung der Haustypen festgesetzt werden soll, vermitteln. Diese vermittelnde Bauweise soll als abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die jeweiligen Baufelder in den Reinen Wohngebieten (WR) sind so dimensioniert, dass sie dem Investor einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen. Die jeweiligen Baufelder entsprechen in der einheitlichen Tiefe von 13,0 m den üblichen Abmessungen der vorgesehenen Haustypen. Um dem späteren Eigentümer die Errichtung z.B. eines Wintergartens zu ermöglichen, dürfen Vorbauten und Terrassenüberdachungen die gartenseitige Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten. Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) soll sich die vorgesehene Flächenausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend an den bestehenden Gebäuden orientieren.

5.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB in den Reinen Wohngebieten (WR) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig sein. Diese Festsetzung dient dazu, die geplanten Hausgärten frei von ruhendem Verkehr zu halten und somit die Realisierung der geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiche sicher zu stellen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Tiefe der vor den Garagen anzulegenden Stellplätze wird festgesetzt, dass die Tiefe der Vorfläche zwischen den Garagen und der jeweiligen Erschließungsfläche mindestens 5 m beträgt.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken in Garagen untergebracht werden. Auf den unbebauten Baugrundstücken stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert festgesetzten Flächen zur Verfügung, um im Rahmen der Genehmigungsplanung pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachweisen zu können.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist sowohl von der Straße Mollsbaumweg als auch von der östlichen Verlängerung der Geneickener Straße vorgesehen. Um dem durch die Errichtung der neuen Wohngebäude steigenden Verkehrsaufkommen gerecht zu werden und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, auch unter Berücksichtigung der bereits stattfindenden hohen Nutzungsintensität durch naherholungssuchende Fußgänger und Radfahrer, gewährleisten zu können, ist der Ausbau der östlichen Erschließung von der Geneickener Straße bis zu dem Verbindungsweg zur Straße Mollsbaumweg im Trennprinzip vorgesehen. Es ist beabsichtigt, auf der westlichen Straßenseite einen 2,5 m breiten Gehweg anzulegen und die separate Fahrbahn auf 5,5 m zu verbreitern. Diese Erschließungsstraße soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die anschließenden das geplante Wohngebiet erschließenden Straßen, von denen zukünftig insgesamt maximal ca. 50 Wohneinheiten erschlossen werden, sollen mit einer Breite von 6,5 m im Mischprofil ausgebaut werden und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Die Breite ist ausreichend, um eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stellen zu können. Der in den nördlichen Blockinnenbereich führende Erschließungsstich mündet in einem Platz, der mit seinen Abmessungen den verkehrstechnischen Anforderungen an eine Wendeanlage für dreiaxelige Müllfahrzeuge entspricht. Die beiden kurzen Erschließungsstiche in Richtung Süden sollen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut werden und enden in einem kleinen Platz, der als Wendeanlage für Personenkraftwagen (Pkw) dient und in dem die erforderlichen Besucherstellplätze zur Verfügung gestellt werden können. Zur Vermeidung der Anlage von flächenintensiven Wendeanlagen ist eine Befahrung des 3 m breiten Fußweges, der die beiden südlich gelegenen Wohnhöfe miteinander verbindet, durch Müllfahrzeuge vorgesehen. Da diese Befahrung maximal zweimal wöchentlich stattfindet, ist dies im Hinblick auf den Fußverkehr unbedenklich. Um eine unerwünschte Benutzung durch den Individualverkehr über diesen Verbindungsweg zu verhindern, sind geeignete Sperrmaßnahmen (Poller o.ä.) vorzusehen. Abkürzungsverkehre sind darüber hinaus hier nicht zu erwarten, da über beide Erschließungsstiche eine kürzere Anbindung an die weiterführenden Verkehrswege besteht. Die planungsrechtliche Sicherung dieses Fußweges soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen.

Im Bereich der westlichen Anbindung des Wohngebietes ist ein Ausbau der Straße Mollsbaumweg vorgesehen. Zum einem sollte der nördliche Teil der Straße, die dort bereits im Trennprofil ausgebaut ist, bis unmittelbar vor der bestehenden Engstelle verbreitert werden. Somit wäre eine bessere Übersicht für die Verkehrsteilnehmer gegeben. Die anschließende ca. 30 m lange und ca. 5 m breite Engstelle ist ausreichend, um nach Aufgabe der derzeit hier bestehenden Einbahnstraßenregelung einen möglichen Begegnungsfall Pkw/Pkw zu gewährleisten. Im weiteren südlichen Verlauf der Straße ist ein Ausbau der Verkehrsfläche im Mischprofil entsprechend der vorhandenen Parzellenbreite, die unterschiedliche Breiten zwischen 7 und 9 m aufweist, vorgesehen. Am südlichen Ende der Bebauung ist die Errichtung einer Wendeanlage für Pkw denkbar. Inwieweit eine Abbindung der verkehrstechnischen Anbindung für den Individualverkehr in Richtung Osten und eine Abbindung der Sonnenstraße möglich ist, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob die bestehende Einbahnstraßenregelung, unter Berücksichtigung der dort durch die angrenzenden Nutzungen (u.a. Seniorenwohnheim und einzelne Gewerbebetriebe) verursachten Verkehrsmengen, aufgehoben werden kann.

Zur Sicherstellung der fußläufigen Durchquerung des Wohngebietes sollen die südlich gelegenen Wohnhöfe untereinander und der nördlich gelegene Wohnhof mit der Geneickener Straße durch Fußwege verbunden werden. Damit wird auch eine kinderfreundliche direkte Erreichbarkeit aller Baugrundstücke mit dem im Südosten geplanten neuen Spielplatz sichergestellt. Zur Vermeidung der Anlage von flächenintensiven Wendeanlagen ist vorgesehen, dass der Fußweg, der die beiden südlich gelegenen Wohnhöfe verbindet, durch

Müllfahrzeuge befahren werden darf. Der Durchwegung des Plangebietes soll die vorgesehene Errichtung eines Fußweges dienen, der von dem im nördlichen Bereich geplanten Platz zur Geneckener Straße führen soll und als Gehrecht festgesetzt werden soll. Der nördliche Bereich dieser Anbindung, die ehemalige Zufahrt zur Fabrik, dient bereits als Erschließung der rückwärtig gelegenen Gebäude und soll dementsprechend über ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert werden.

Die in das Plangebiet mit einbezogenen Fuß- und Radwege, die sowohl als wichtige Wege der Naherholung als auch dem landwirtschaftlichem Verkehr als Anfahrtswege zur Bewirtschaftung umliegender Äcker und Wiesen dienen, sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge soll durch eine zusätzliche textliche Festsetzung erfolgen. Der in der Örtlichkeit nur als Trampelpfad vorhandene Weg Eickerbenden soll jedoch nicht als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Da dieser bestehende Weg auch zukünftig keine relevante Erschließungsfunktion übernehmen soll, wird dessen Fläche in die angrenzende Grünfläche des Landschaftsschutzgebietes einbezogen. Die weitere Nutzung als informelle Wegeverbindung bleibt hiervon unberührt.

5.7 Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche entlang des Bogenschießplatzes der Bezirkssportanlage soll entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Aufgrund der vorgesehenen Verbreiterung der angrenzenden Straße reduziert sich die Breite der bestehenden Grünfläche geringfügig um ca. 1 m. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche soll die Fläche des geplanten Spielplatzes festgesetzt werden.

Die nördlich des nicht ausgebauten Wirtschaftsweges Eickerbenden gelegenen Freiflächen des Landschaftsschutzgebietes „Niersaue Rheydt“ sollen in das Plangebiet einbezogen werden. Neben der nachrichtlichen Übernahme des Landschaftsschutzgebietes erfolgt die zusätzliche planungsrechtliche Sicherung über die Festsetzung von privaten Grünflächen. Die vorgesehene Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ steht im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel, die bestehenden Gehölzstrukturen zu einer angemessenen ortstypischen Eingrünung der Siedlungsarrondierung weiterzuentwickeln.

Die detaillierten Begrünungsmaßnahmen, welche dem Schutzzweck (Erhalt und die Vermehrung der gliedernden und belebenden Landschaftselemente) des Landschaftsschutzgebietes entsprechen sollen, werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) festgesetzt.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Zur Verbesserung bzw. Sicherung der bestehenden kleinklimatischen und lufthygienischen Situation soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden, dass auf den geplanten Grünflächen die bestehende Bäume erhalten dauerhaft erhalten werden sollen.
- Zur Gestaltung der geplanten Plätze und zur Sicherung der bestehenden kleinklimatischen und lufthygienischen Situation soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden, dass auf den festgesetzten Standorten Straßenbäume gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden sollen.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen sollen über Regelungen in dem zum Satzungsbeschluss mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) gesichert werden.

5.9 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet ist unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Geneickener Straße angeschlossen. Darüber hinaus werden die bebauten Bereiche entlang der Straße Mollsbaumweg und im rückwärtigen Bereich der Geneickener Straße über Leitungen mit Gas und Strom versorgt.

Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entwässerung des Plangebietes sollen über die bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Verkehrsflächen erfolgen. Das gesamte Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über die Kanäle von Süden nach Norden in den Schmutzwasserkanal in der Schlossstraße geleitet. Die Ver- und Entsorgung wird durch die entsprechenden Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

Niederschlagswasser

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

Diese Verpflichtung besteht für den Großteil der Grundstücke im Plangebiet nicht, da diese bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut gewesen sind. Dies gilt auch für den südlichen Bereich des Plangebietes, auf dem bis vor wenigen Jahren eine Fabrik gestanden hat. Lediglich für die nördlich des Verbindungsweges von der Straße Mollsbaumweg zur Bezirkssportanlage gelegenen Gartengrundstücke besteht die Verpflichtung zur Niederschlagswasserversickerung. Von dieser Verpflichtung kann Abstand genommen werden, wenn das Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einen vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden kann. Davon ist hier auszugehen, da in den umgebenden Straßen eine Trennkanalisation vorhanden ist. Die Regenwasserleitungen, die in allen bestehenden Erschließungsflächen vorhanden sind, werden in einem Hauptsammler zusammengeführt, der in die nahegelegene Niers mündet. Somit kann letztendlich der Verpflichtung zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß LWG entsprochen werden. Unabhängig davon soll im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept aufgestellt werden, das auch Aussagen zur vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung trifft.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen stehen ausreichende Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung. Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet gering zu halten, wurde auf die Anlage von Wendehämmern für Müllfahrzeuge am Ende der Erschließungsstiche verzichtet. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle wird durch die einzuräumende Umfahrung für Müllfahrzeuge über den, die beiden südlichen Erschließungsstiche verbindenden Fußweg sichergestellt.

Löschwasserversorgung

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

6. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ist die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Des Weiteren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs nicht erforderlich ist.

Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden im weiteren Verfahren ermittelt und dargestellt. Hierzu gehören auch Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen.

Um zu vermeiden, dass es im Zuge der Bebauung zu artenschutzrechtlichen Verstößen kommt, sind jedoch Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter der Berücksichtigung der Ergebnisse der noch ausstehenden Artenschutzvorprüfung und Bodenuntersuchungen sowie der Umsetzung der sich daraus ergebenden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist derzeit nicht erkennbar, dass mit unververtretbaren Auswirkungen auf die Umweltbelange zu rechnen ist, die einer Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet entgegenstehen könnten.

7. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,19 ha mit folgender Unterteilung:

Wohnbauflächen:	Wohngebiete	ca. 3,16 ha	ca. 60,9 %
	davon:		
	Reine Wohngebiete (WR)	ca. 2,03 ha	ca. 39,1 %
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,13 ha	ca. 21,8 %
Verkehrerschließung:	Verkehrsflächen	ca. 0,62 ha	ca. 11,9 %
	davon:		
	Straßenverkehrsflächen	ca. 0,16 ha	ca. 3,1 %
	Verkehrsberuhigte Bereiche	ca. 0,37 ha	ca. 7,1 %
	Fuß- und Radwege	ca. 0,09 ha	ca. 1,7 %
Grünflächen:	Öffentliche Grünflächen	ca. 1,41 ha	ca. 27,2 %
	davon:		
	Ortsrandeingrünung	ca. 1,29 ha	ca. 24,9 %
	Parkanlage	ca. 0,08 ha	ca. 1,5 %
	Spielplatz	ca. 0,04 ha	ca. 0,8 %

8. Bodenordnung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Teil in Besitz verschiedener privater Eigentümer. Die südlich des Verbindungsweges zwischen der Straße Mollsbaumweg und der Bezirkssportanlage gelegenen Flächen, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich weitgehend in Besitz der Stadt Mönchengladbach bzw. sollen kurzfristig durch die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG) erworben werden. Hierzu gehört auch die Fläche des Hochbunkers. Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB behält sich die Stadt ggf. vor.

9. Wirtschaftlichkeit

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Mönchengladbach keine Kosten, da diese von dem Erschließungsträger, der EWMG und investitionswilliger Privateigentümer im Plangebiet, übernommen werden.

Durch die unmittelbaren Baumaßnahmen auf den Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden der Stadt Mönchengladbach ebenfalls keine Kosten entstehen, da diese nicht von ihr ausgeführt werden.

Die Verkehrsflächen sollen durch den Erschließungsträger hergestellt und nach Fertigstellung der Stadt übertragen werden. Die öffentlichen Grünflächen inkl. der dort vorgesehenen Bepflanzung sowie die neuen Bäume in den Straßenräumen sollen ebenfalls durch den Erschließungsträger erstmalig angelegt bzw. gepflanzt werden. Es entstehen der Stadt Mönchengladbach Folgekosten zur Unterhaltung der neuen Verkehrs- und Grünflächen einschließlich der auf den öffentlichen Grünflächen neu anzupflanzenden Bäumen und Sträucher. Die Kosten hierfür sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Den vorgenannten Kosten stehen Mehrerträge im Rahmen der Grundsteuer aus dem Neubau von bis zu ca. 75 Wohneinheiten gegenüber.

Zudem trägt die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich zur (Teil-)Realisierung der Haushaltssanierungsplan-(HSP) Maßnahme „Einlage von städtischen Grundstücken in die EWMG“ und damit zur Konsolidierung im Rahmen des Stärkungspaktes bei.

10. Gutachten

Im Rahmen der bisherigen Planungen zu dem Bebauungsplan Nr. 774/S wurde bisher folgendes Gutachten erstellt:

- „Bericht zur historischen Recherche - Altlastentechnische Boden- und Bauwerksuntersuchung Mollsbaumweg 33, Mönchengladbach-Rheydt“, Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Bochum, 29.03.2007
- „Bericht - Altlastentechnische Boden- und Bauwerksuntersuchung Mollsbaumweg 33, Mönchengladbach-Rheydt, Teil 1: Bodenerkundung“, Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Bochum, 23.05.2007

11. Planverfahren

Die einzelnen Aussagen zu den Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Mönchengladbach, den 16.12.2015

Beckmann
Ltd. Stadtbaudirektor