



Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

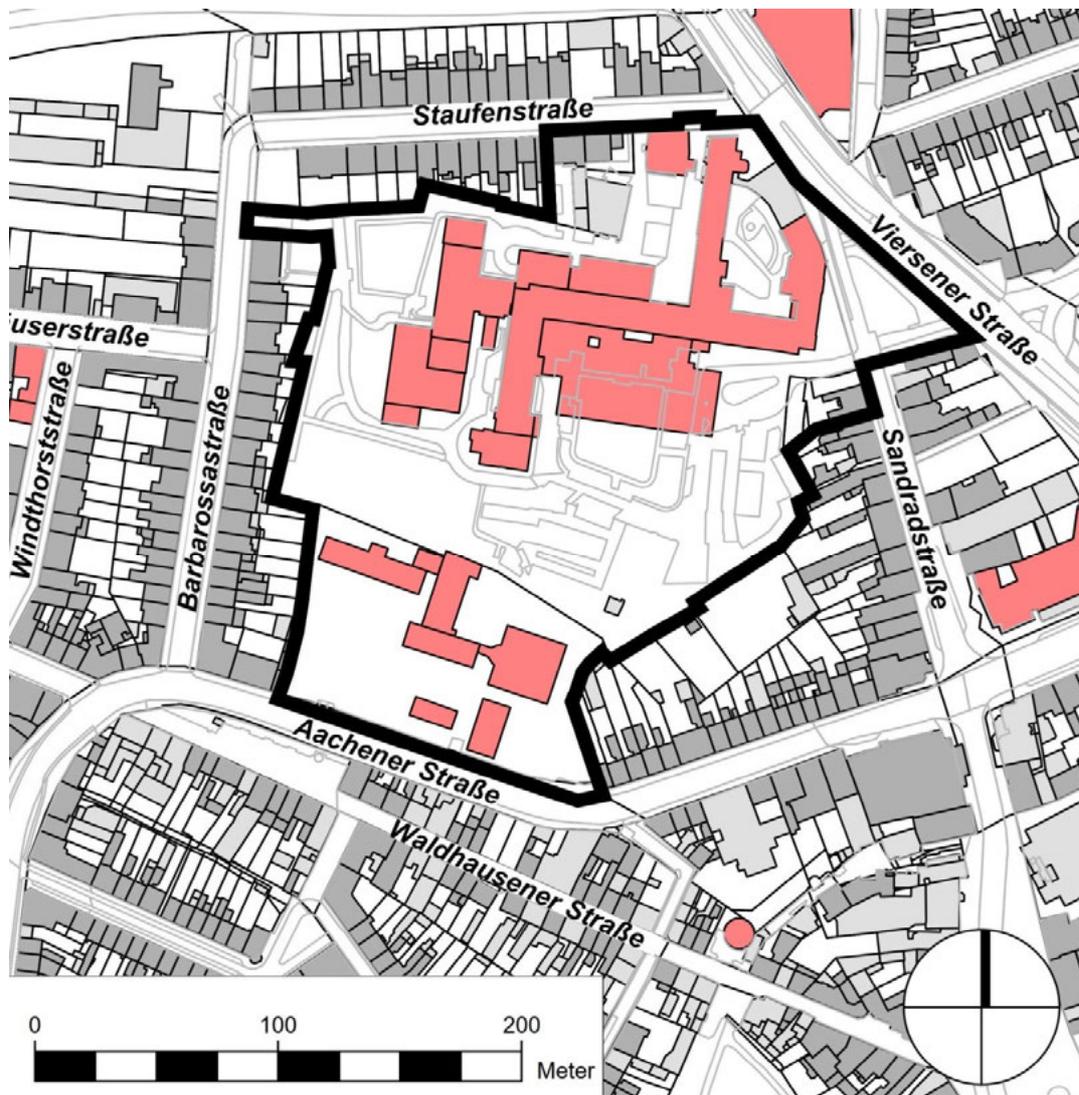
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“

(Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB)

Plangebiet:

Stadtbezirk Nord, Gladbach

Gebiet zwischen Staufenstrasse, Viersener Straße, Sandradstraße, Aachener Straße
und Barbarossastraße (Maria Hilf Terrassen)



Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil	6
1 Ausgangssituation.....	6
1.1 Lage des Plangebietes.....	6
1.2 Anlass der Planaufstellung.....	7
1.3 Grundlage des Verfahrens	7
2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	7
2.1 Regionalplanung	7
2.2 Flächennutzungsplan.....	7
2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	8
2.4 Landschaftsplan.....	10
2.5 Wasserschutz	10
2.6 Belange des Denkmalschutzes	10
3 Stadtentwicklungskonzepte	11
3.1 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept.....	11
3.2 Vergnügungsstättenkonzept.....	13
3.3 Rahmenplan Abteiberg	13
4 Bestandssituation.....	13
4.1 Städtebauliche Struktur.....	13
4.2 Grundstücksverhältnisse.....	14
4.3 Verkehr	14
4.4 Infrastrukturelle Versorgung.....	15
4.5 Ver- und Entsorgung.....	16
4.6 Immissionsschutz.....	16
4.6.1 Lärm	16
4.6.2 Luftqualität/Gerüche.....	17
4.7 Bodenbelastungen	17
5 Ziel und Zweck der Planung.....	18
5.1 Planungsziele	18
5.2 Städtebauliche Entwurfswerkstatt	19
5.3 Städtebaulicher Entwurf: Maria Hilf Terrassen	19
5.4 Vermarktungskonzept.....	21
6 Planinhalte und Festsetzungen.....	23
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage baulicher Anlagen.....	25
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
6.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	28
6.5 Nebenanlagen.....	29

6.6	Garagen, Carports und Stellplätze	29
6.7	Verkehrliche Erschließung	29
6.8	Grünflächen	30
6.9	Grünordnerische Maßnahmen	31
6.10	Ver- und Entsorgung	33
6.11	Immissionsschutz.....	34
6.11.1	Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes	34
6.11.2	Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm	35
6.11.3	Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Umgebung.....	39
6.11.4	Gewerbelärm	40
7	Örtliche Bauvorschriften	40
7.1	Vorgartenzone	40
7.2	Einfriedungen.....	40
7.3	Dachform und Dachgestaltung.....	41
7.4	Werbeanlagen.....	41
8	Nachrichtliche Übernahme.....	42
9	Sonstige Belange	42
9.1	Artenschutz	42
9.2	Verkehrssituation	44
9.3	Luftschadstoffe.....	45
9.4	Klimaschutz	45
9.5	Durchlüftung	46
9.6	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	46
9.7	Verschattung.....	48
9.8	Denkmalschutz und Neubebauung	48
9.9	Bodendenkmalschutz.....	54
10	Umweltprüfung.....	55
11	Flächenverteilung	55
12	Bodenordnung	55
13	Finanzwirksamkeit	55
14	Gutachten	56
15	Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	57
15.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	57
15.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	58
15.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	62

Teil B Umweltbericht	66
1 Einleitung	66
1.1 Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	66
1.2 Kurzdarstellung der Planung	66
1.3 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes	67
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	69
2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)	70
2.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt...70	70
2.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	71
2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft	72
2.1.4 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild	74
2.1.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmal.....	75
2.1.6 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	75
2.1.7 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	75
2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	75
2.1.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	76
2.1.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	76
2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	76
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	77
2.3.1 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....	77
2.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	81
2.3.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (inklusive Vorgaben aus Luftreinhalteplänen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a+h BauGB)	83
2.3.4 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	85
2.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmal (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	85
2.3.6 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	86
2.3.7 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	86
2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	86
2.3.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).....	87
2.3.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	87

2.3.11	Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB genannten Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	87
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.....	88
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	90
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.....	91
3	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung.....	92
3.1	Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	92
3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	92
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	93
3.4	Verwendete Quellen (Referenzliste).....	96

Teil A Allgemeiner Teil

1 Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 794/N liegt im Stadtbezirk Nord, im Stadtteil Gladbach. Es umfasst die Flurstücke Nr. 36, 37, 48, 49, 50, 170, 176, 177, Teile des Flurstücks 340 und Teile des Flurstücks 186 der Flur 102 in der Gemarkung Mönchengladbach. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 4,6 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen der Wohngebäude Staufenstrasse Nr. 17-37, die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 180 sowie durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Staufenstrasse begrenzt. Östlich wird die Plangeietsgrenze durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Sandradstrasse Nr. 28 sowie die westliche Straßenbegrenzungslinie der Sandradstrasse und die westliche Straßenbegrenzungslinie der Viersener Strasse gebildet. Die westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohngebäude Aachener Strasse Nr. 12-42, 60, 66 und 68 sowie die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Aachener Strasse begrenzen das Plangebiet im Süden. Im Westen wird das Plangebiet durch die östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohngebäude Barbarossastrasse 2a-34 sowie in einem kleinen Teil durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Barbarossastrasse begrenzt.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Betreiber der Kliniken Maria Hilf haben den Krankenhausbetrieb an der Sandradstraße im Mai 2018 eingestellt. Das dadurch frei gewordene Areal samt den dazugehörigen Gebäuden sowie die Fläche der ehemaligen katholischen Hauptschule Stadtmitte südlich des Krankenhausareals stehen seitdem für eine Nachnutzung durch den Eigentümer der Fläche (die Stadt Mönchengladbach) zur Verfügung. Aufgrund der zentralen, innenstadtnahen Lage ist das Plangebiet städtebaulich von besonderer Wertigkeit und als Impulsprojekt der Entwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt von gesamtstädtischem Interesse.

Der Planungs- und Bauausschuss (PBA) der Stadt Mönchengladbach hat daher in seiner Sitzung am 17.10.2017 die Durchführung einer städtebaulichen Entwurfswerkstatt als Wettbewerb gemäß RPW 2013 beschlossen. Nach Abschluss des Wettbewerbs und einhergehend mit der Feststellung des Gewinners, beschloss der PBA am 30.01.2018 die weitere Ausarbeitung (Qualifizierung) des Siegerentwurfs „Maria Hilf Terrassen“ des Teams „Urban Agency“ als Grundlage für die Bauleitplanung und die dann folgende Umsetzung.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Regelverfahren auf der Grundlage des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ entspricht somit dem Regionalplan.

Die landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 02.11.2018 und 15.12.2020 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 794/N keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Krankenhaus“ und „Schule“ dargestellt. Im südöstlichen Bereich ist ein Hubschrauberlandeplatz, im westlichen Bereich, direkt an der Barbarossastraße gelegen, wird ein Spielplatz Typ B dargestellt. Östlich zwischen Sandradstraße und Viersener Straße wird ein kleiner Teil des Plangebietes als Kerngebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt als Baugebiete allgemeine Wohngebiete (WA) und urbane Gebiete (MU) fest. Die neue innere Erschließungsstraße wird im Hinblick auf die autoreduzierte Ausrichtung des Entwurfs als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Darüber hinaus sind mehrerer öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und/oder „Spielplatz“ festgesetzt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind damit nicht aus den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des

neuen Wohnquartieres mit ergänzenden sozialen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, wurde im Parallelverfahren die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

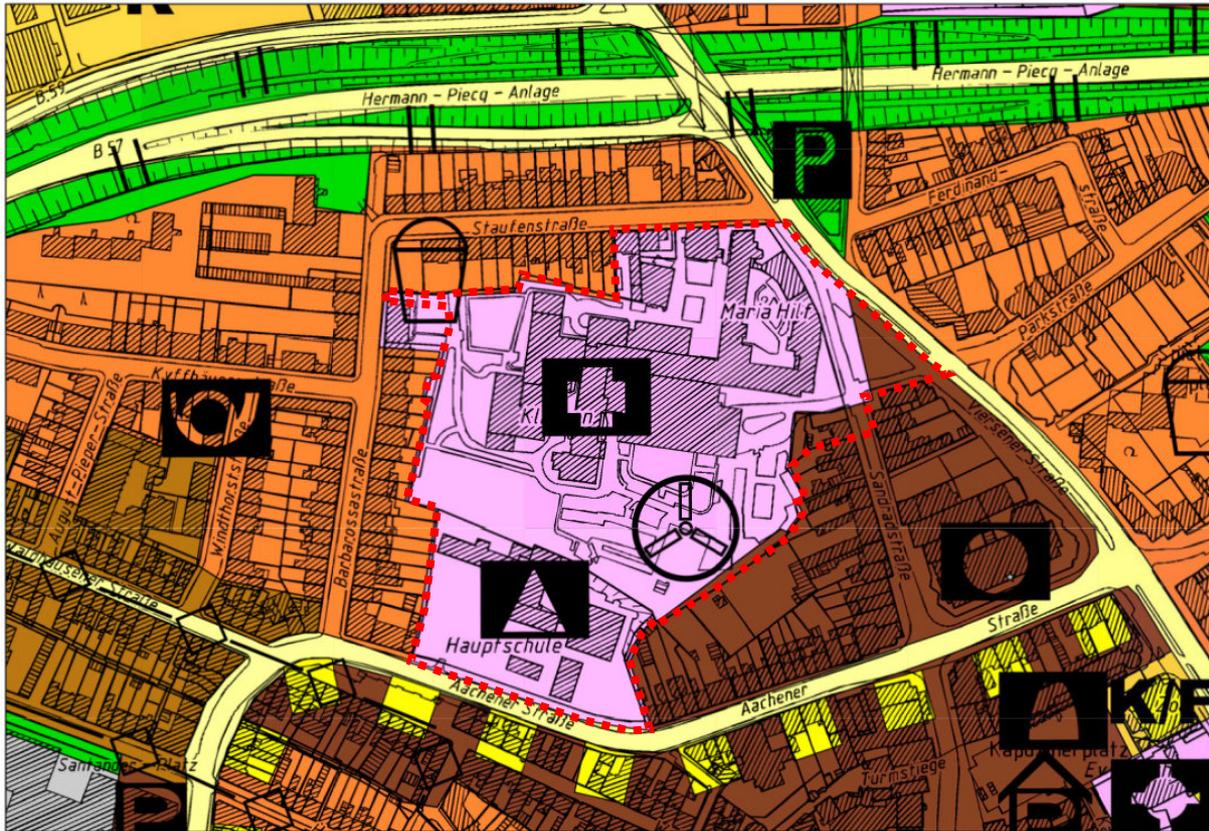


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Großteil des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Im nordöstlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 155 aus dem Jahre 1963. Dieser sieht für einen kleinen Bereich des Plangebietes öffentliche Gebäude vor. Nördlich, im Bereich zwischen der Sandradstraße und der Viersener Straße, gilt der Bebauungsplan Nr. 336 aus dem Jahre 1973. Dieser sieht für einen kleinen Bereich des Plangebietes Verkehrsfläche vor. Südlich angrenzend an die Aachener Straße gilt der Fluchtlinienplan Nr. A 454 aus dem Jahre 1950. Dieser sieht für den Bereich an der Aachener Straße eine Verkehrsfläche vor.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 155, des Bebauungsplanes Nr. 336 und des Fluchtlinienplanes Nr. A 454 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 794/N außer Kraft.

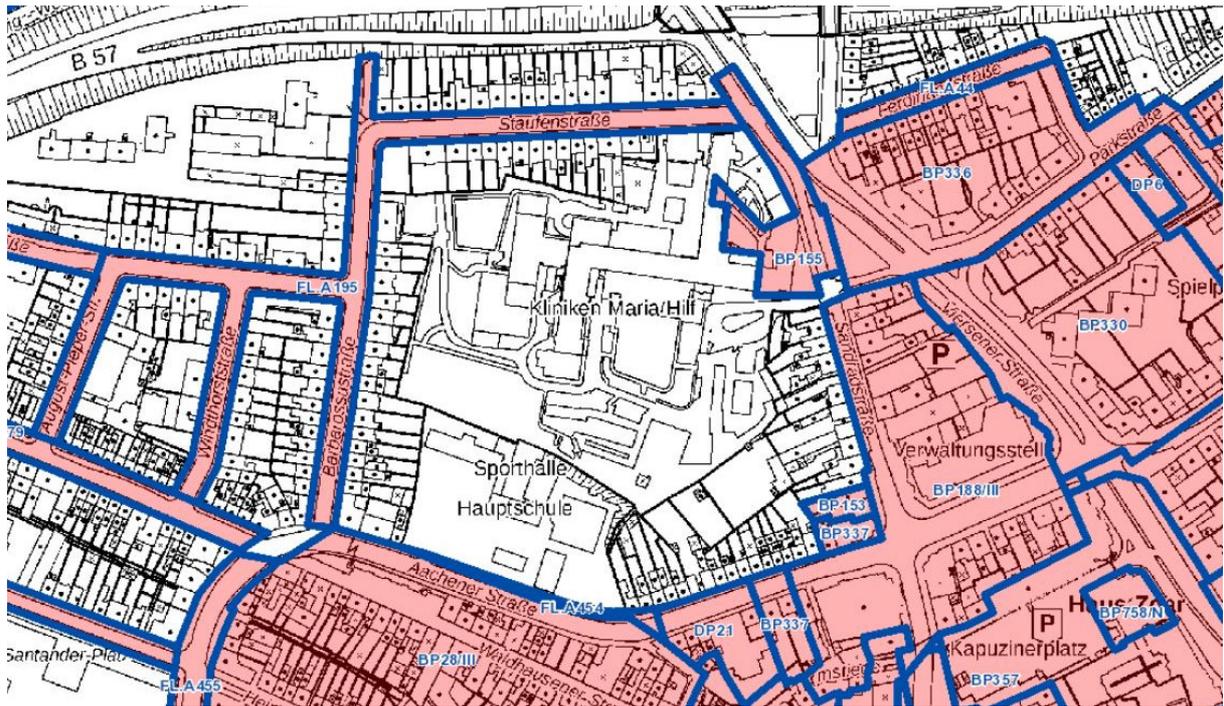


Abb. 3: Übersicht der Bebauungspläne für das Plangebiet

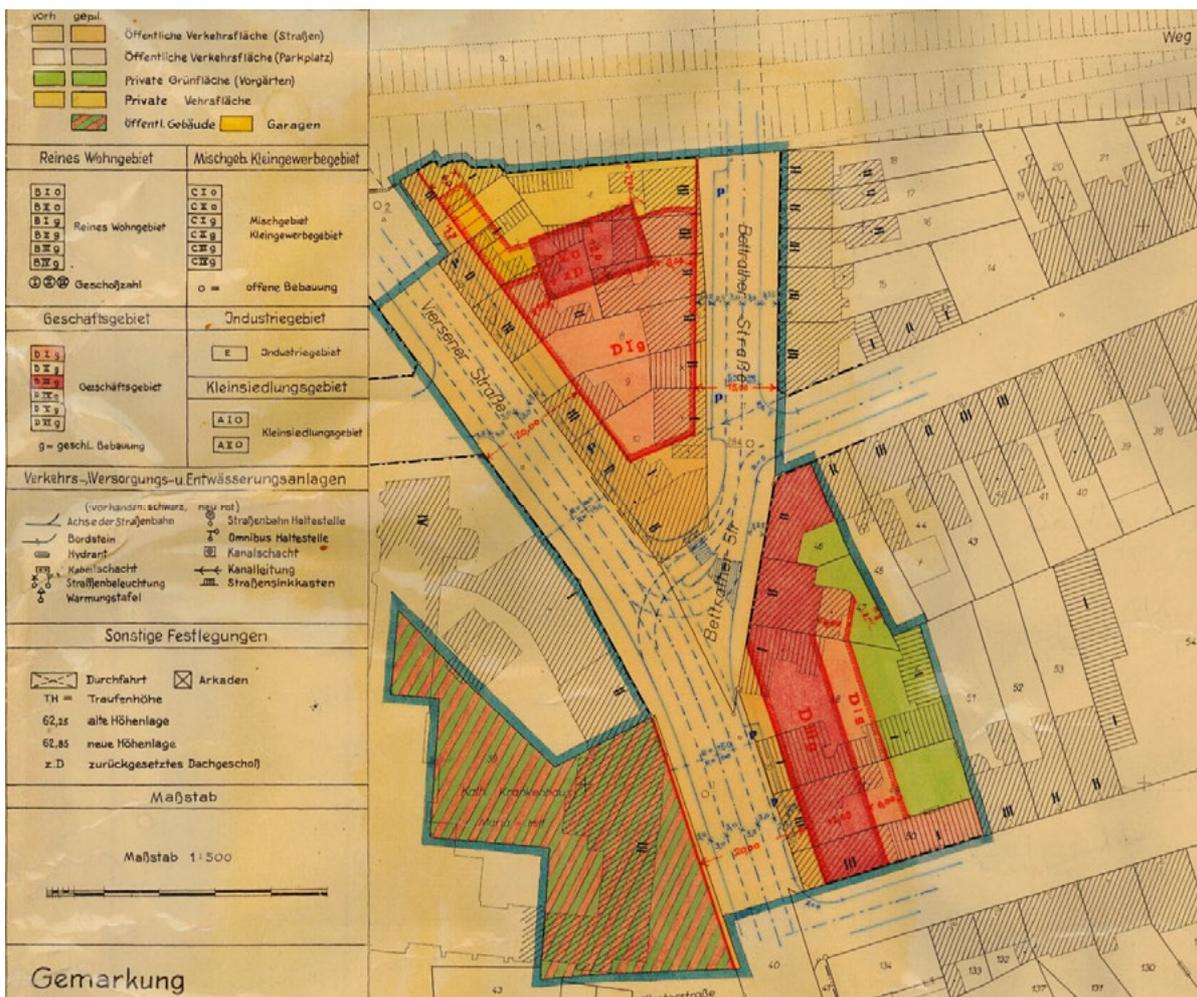


Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 155 der Stadt Mönchengladbach

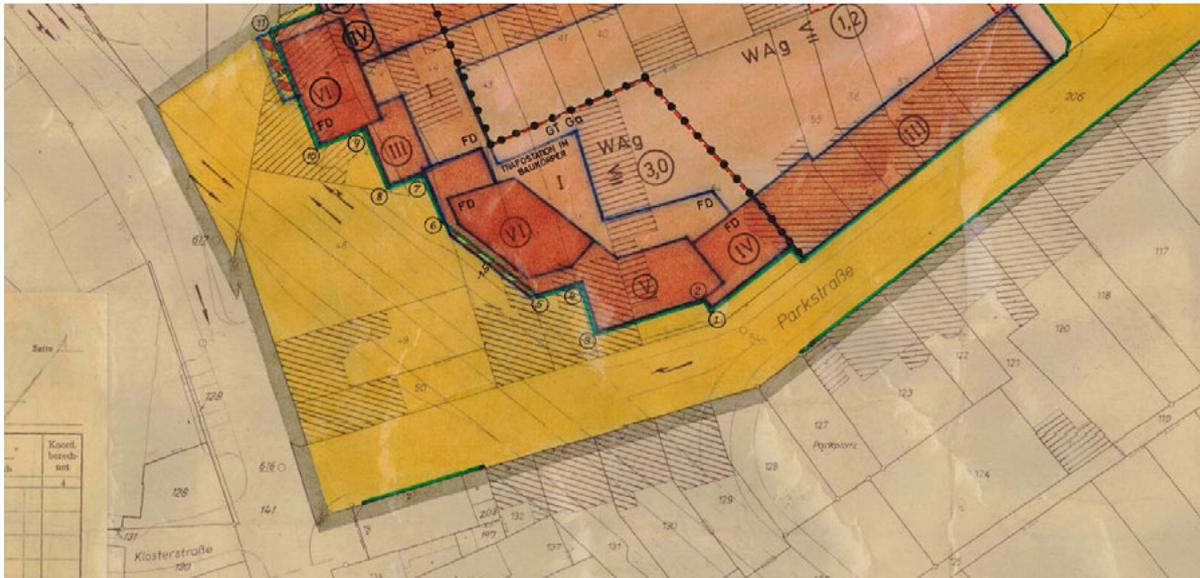


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 336 der Stadt Mönchengladbach



Abb. 6: Auszug aus dem wirksamen Fluchtlinienplan Nr. A 454 der Stadt Mönchengladbach

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach.

2.5 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone und eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Oberflächengewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

2.6 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein unter Denkmalschutz stehender Gebäudeteil des ehemaligen Krankenhauses. Das Baudenkmal liegt im stadthistorischen Eingangsbereich zum Krankenhausareal. Das repräsentative Eingangsgebäude wurde 1997 unter der Nr. S12 in die Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach eingetragen. Es umfasst die ehemalige Kapelle sowie Kranken- und Behandlungszimmer. Das Denkmal ist sowohl hinsichtlich der Bausubstanz als auch hinsichtlich der sozialen Bedeutung für den Ort schützenswert.

Bodendenkmalpflege

Archäologische Bodenfunde konnten nicht nachgewiesen werden, sie können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 9.5). Für die Durchführung von Erdarbeiten wurde ein entsprechender Hinweis bezüglich der Anzeigepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) im Bebauungsplan aufgenommen. Somit ist sichergestellt, dass der Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) DSchG NW ausdrücklich aufmerksam gemacht wird und über das Vorgehen bei einem Verdachtsfall informiert ist. Des Weiteren wird in dem Hinweis auf die §§ 17 (Schatzregel) und 29 (Kostentragung und Gebührenfreiheit) DSchG NW aufmerksam gemacht.

3 Stadtentwicklungskonzepte

3.1 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach wurde erstmals im Jahr 2006 erstellt, in den Jahren 2007 und 2011 aktualisiert.

2017 wurde das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept fortgeschrieben und am 18.10.2017 vom Rat der Stadt Mönchengladbach als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Zentrale Versorgungsbereiche

Für eine räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, welche der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist die Abgrenzung sogenannter zentraler Versorgungsbereiche eine zentrale rechtliche Voraussetzung.

Zentrale Versorgungsbereiche sind *„räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“* (BVerwG: Urteil vom 11.10.07, Az.: 4 C 7.07)

Nur wenn definiert ist, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, kann geprüft werden, ob diese geschützt werden sollen bzw. müssen. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen worden ist, kann der Nachweis erbracht werden, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar sind.

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes wurde bzgl. der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mönchengladbach die im Wesentlichen auf der derzeitigen Bestandssituation entwickelte Zentrenhierarchie hinsichtlich der möglichen und geplanten Entwicklungsperspektiven der festgestellten Zentren überprüft. Dabei wurde im Einzelnen auch untersucht, ob das jeweilige Zentrum die gerichtlichen Anforderungen an die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt bzw. perspektivisch erfüllen kann. Demnach wurden die Hauptgeschäftszentren Mönchengladbach und Rheydt mit überörtlicher, regionaler und stadtweiter Versorgungsfunktion definiert. Des Weiteren gibt es entsprechend der jeweiligen Versorgungsfunktion Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte.

Das Plangebiet liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Es grenzt aber unmittelbar an das Hauptgeschäftszentrum Mönchengladbach, welches fußläufig in 200 m Entfernung zu erreichen ist.

Sortimentsliste

Die Einordnung der Sortimente in zentrenrelevant bzw. nicht-zentrenrelevant ist in Nord-rhein-Westfalen durch den Landesentwicklungsplan bzw. durch die entsprechende Anlage geregelt. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist jedoch die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ausreichend. Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde daher eine für Mönchengladbach spezifische Sortimentsliste (Mönchengladbacher Sortimentsliste 2017) erstellt und diese mit derjenigen des o. g. Landesentwicklungsplans abgeglichen.

Hierbei sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente jedoch nicht nahversorgungsrelevant. Nahversorgungsrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie in vergleichsweise kurzen zeitlichen Abständen nachgefragt werden – insbesondere gilt dies für Lebensmittel – und daher möglichst wohnungsnah und flächendeckend angeboten werden sollten. Neben zentralen Versorgungsbereichen kommen Nahversorgungsstandorte und im Sinne einer Gebietsversorgung auch sonstige integrierte Standorte für Betriebe mit diesen Sortimenten in Frage, wobei eine standortgerechte Dimensionierung und eine Nichtbeeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche sicherzustellen sind. Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend.

Sollten in Bebauungsplänen künftig Steuerungen zur Begrenzung des zentrenrelevanten Einzelhandels enthalten sein, ist die Mönchengladbacher Sortimentsliste diesen Bebauungsplänen beizufügen.

Ziele und Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels

Als vorrangiges Ziel wird im Nahversorgungs- und Zentrenkonzept die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen gesehen, welches in direktem Zusammenhang mit dem Ziel der Erhaltung und Stärkung der Versorgungsstrukturen steht.

Zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung wurden Grundsätze aufgezeigt, die definieren, an welchen Standorttypen zukünftig Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Zum Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel wurde festgelegt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nur in den Hauptgeschäftszentren Mönchengladbach und Rheydt und in begrenztem Umfang in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren zulässig ist. Darüber hinaus sollen zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben nur innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Ausnahmsweise kann zentrenrelevanter Einzelhandel auch in nicht-integrierten Lagen zugelassen werden, jedoch nur, wenn zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bei einem direkten Bezug zum Hauptsortiment vorgesehen sind.

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kann sowohl in den Hauptgeschäftszentren als auch außerhalb an durch Einzelhandel geprägten nicht-integrierten Standorten, an denen Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Läden oder relevante Dienstleistungseinrichtungen. Die zukünftige Planung sieht überwiegend allgemeine Wohngebiete und in Teilen urbane Gebiete vor. In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 794/N nicht störende Gewerbebetriebe und in den urbanen Gebieten sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Ausnahmsweise sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sonstige zentrenrelevante Randsortimente zulässig, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist und diese zentrenrelevanten Randsortimente nicht mehr als

10 % der Verkaufsfläche einnehmen. Die mögliche Größe für Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche in den urbanen Gebieten begrenzt. Die Planung steht dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept nicht entgegen.

3.2 Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Mönchengladbach in der Fassung seiner 1. Änderung vom Juni 2020 ist als Grundlage für Festsetzungen in den relevanten Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Im Vergnügungsstättenkonzept sind für das Plangebiet weder Bereiche ausgewiesen, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollen noch Toleranzbereiche zur Ansiedlung definiert.

Dementsprechend werden im vorliegenden Bebauungsplan in den urbanen Gebieten die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zulässig und das Sondergebiet dient lediglich der Unterbringung von Stellplätzen und hierzu erforderlicher Nebenanlagen. Insofern werden die Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes beachtet.

3.3 Rahmenplan Abteiberg

Der im Juni 2017 als städtebauliche Leitlinie politisch beschlossene Rahmenplan Abteiberg stellt für seinen rd. 50 ha großen Betrachtungsraum (unterteilt in fünf Handlungsräume) eine umfassende Zusammenschau von Ideen und Projekten dar, die zur Revitalisierung des Abteibergs und seines direkten Umfeldes beitragen sollen.

Er zielt dabei auf eine Erhöhung von Qualitäten ab, um so in der Folge auch quantitative Faktoren wie Einwohnerzuwachs, Erhöhung der Kaufkraft und neue Privatinvestitionen nachzuziehen. Damit ist er nicht nur als Impulsprojekt direkt in die Strategie mg+ Wachsende Stadt eingebettet, sondern konkretisiert und operationalisiert diese inhaltlich, zeitlich und räumlich. Er berücksichtigt bereits bestehende Handlungsstrategien und -ideen wie z. B. den Masterplan MG 3.0.

Der Untersuchungsraum des Rahmenplans erstreckt sich auf den Abteiberg und sein direktes Umfeld und damit den Kernbereich der Innenstadt Mönchengladbachs. Das Grundstück der ehemaligen Kliniken Maria Hilf liegt zwar außerhalb des direkten räumlichen Geltungsbereichs des Rahmenplans, steht aber als sog. „anliegender Handlungsraum“ im funktionalen Gesamtzusammenhang mit der Aufwertung des Abteibergs und der Innenstadt und ist damit im Sinne einer einheitlichen Gesamtidee eng mit dem Rahmenplan Abteiberg verknüpft.

Der Rahmenplan Abteiberg zeigt auf, welche Aufwertungsmaßnahmen und damit Qualitäten hier künftig möglich sind und dient daher als richtungsweisender Orientierungsrahmen dieser Auslobung. Er wird in Teilen aktuell im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt Gladbach & Westend“ umgesetzt. Die vorliegende Planung setzt die Ziele des Rahmenplans um.

4 Bestandssituation

4.1 Städtebauliche Struktur

Situation innerhalb des Plangebietes

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich das seit Mai 2018 leerstehende ehemalige Krankenhaus Maria-Hilf. Zur Viersener Straße hin orientiert befindet sich der denkmalgeschützte Gebäudeteil, der die ursprüngliche Konfiguration mit dem Haupteingang darstellt. Unter dem Vorplatz, der auch als Landeplatz für Rettungshubschrauber genutzt

wurde, liegt ein ca. 1.530 m² großer Tiefbunker, der als Luftschutzeinrichtung im 2. Weltkrieg errichtet wurde. Der Rückbau dieses Tiefbunkers ist nach Angabe eines beauftragten Gutachters als eher unwirtschaftlich zu bewerten. Die Bunkeranlage soll daher in die weiteren Planungen integriert werden.

Im westlichen und südlichen Teil des ehem. Krankenhausareals sind kleinere Grünanlagen der ehemaligen Krankenhausbereiche samt ehem. Friedhof zu finden. Diese schließen getrennt durch Mauern unmittelbar an die privaten Gärten der Wohngebäude an der Barbarossastraße und der Staufstraße an.

Südlich des Krankenhausareals befindet sich die ehem. katholische Hauptschule Stadtmitte. Diese steht nach Aufgabe des Schulbetriebs im Sommer 2019 ebenfalls für eine Neunutzung zur Verfügung.

Die beiden Teilbereiche sind heute durch einen ca. zehn Meter hohen Geländeunterschied voneinander getrennt.

Situation außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen umgeben.

Die Umgebung des Plangebietes, vor allem in der nördlich gelegenen Staufstraße und in der westlich gelegenen Barbarossastraße, wird von Gründerzeitfassaden geprägt. Insbesondere der südliche Abschnitt der Barbarossastraße im Übergang zur Aachener Straße zeigt einen immensen topographischen Verlauf rund um das Plangebiet. Dieser Bereich ist als ruhiger, innerstädtischer Wohnbereich zu bewerten.

Im östlichen Bereich rund um die Viersener Straße zeigt sich hingegen ein sehr heterogenes Stadtbild. Hier sind Wohn- und Dienstleistungsgebäude aus verschiedenen Epochen zu finden. Der Straßenraum der Viersener Straße ist als Teil eines anderen Stadtplanungsverständnisses als Vorrangraum für den motorisierten Individualverkehr (MIV) konzipiert und realisiert worden.

Südlich des Plangebietes verläuft die Aachener Straße. Diese bildet die zentrale Zuführung vom Niveau des „Gladbachtals“ auf die Erhöhung der Mönchengladbacher Altstadt. Südlich der Aachener Straße verläuft parallel die Waldhausener Straße. Diese stellt das traditionelle „Ausgehviertel“ Mönchengladbachs dar und befindet sich gerade in einem Umbruch hin zu einer qualitätsvolleren Gestaltung. Die Waldhausener Straße führt unmittelbar zum Kapuzinerplatz, auf dem eine neue Markthalle errichtet wird sowie zum Alten Markt und somit zum Hauptgeschäftszentrum Mönchengladbachs. Hier sind viele Dienstleistungs- und Kulturangebote sowie eine gastronomische Vielfalt und viele Einkaufsmöglichkeiten zu finden.

4.2 Grundstücksverhältnisse

Der Großteil der Flächen ist in städtischen Eigentum. Ein kleinerer Teil befindet sich in privatem Eigentum.

4.3 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Es besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die auf der Viersener Straße verkehrenden Buslinien 008, 009, 010, 019 und NE 2, welche über die unmittelbar am Plangebiet liegende Haltestelle „Parkstraße“ erreicht werden, schaffen eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof Mönchengladbach. Ebenfalls fußläufig innerhalb von ca. 250 m ist der Alte Markt, ein Hauptknotenpunkt für den ÖPNV, zu erreichen. Hier sind neben zahlreichen

Buslinien auch Taxistände zu finden. Über diesen Knotenpunkt oder fußläufig in ca. 1,4 km Entfernung erreicht man den Hauptbahnhof Mönchengladbach mit Zügen des Fern- und Regionalverkehrs sowie den vorgelagerten Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Fußgänger und Radfahrer

Eine fußläufige Verbindung zwischen dem ehem. Krankenhaus und der ehem. katholischen Hauptschule Stadtmitte ist nicht vorhanden. Auch die Barbarossastraße ist fußläufig nicht mit dem Plangebiet verbunden.

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen sind mit beidseitigen Bürgersteigen ausgestattet und ermöglichen so eine gefahrlose Nutzung durch Fußgänger.

Für Radfahrer stehen keine separat geführten Wege zur Verfügung. Über die Viersener Straße führen Radfahrerschutzstreifen. Entlang der Barbarossastraße, der Staufenerstraße und der Aachener Straße sind keine gesonderten Radwege, Radfahrstreifen oder Schutzstreifen vorhanden.

Individualverkehr

Das Plangebiet soll verkehrsberuhigt gestaltet werden. Es ist sowohl von der Sandradstraße als auch von der Aachener Straße, die nach derzeitigem Stand zukünftig als Sammelstraße ausgewiesen wird, aus erschlossen. Durch die unmittelbare Anbindung an die Viersener Straße, die zukünftig Bestandteil des Vorrangstraßennetzes sein soll, an die Sandradstraße und an die Aachener Straße, die Teil des Hauptverkehrsnetzes der Stadt Mönchengladbach ist, wird eine leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wurde bislang auf den dafür vorgesehenen ebenerdigen Stellplätzen innerhalb des Plangebietes untergebracht.

4.4 Infrastrukturelle Versorgung

Infrastrukturelle Einrichtungen wie z. B. Grundschulen, Schulen und Spielplätze sowie soziale Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Insbesondere weiterführende Schulen sind aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung gut zu erreichen. Die Anzahl der fußläufig erreichbaren Kindertagesstätten ist nicht ausreichend. Im Rahmen der städtischen Ausbauplanung von Kindertageseinrichtungen und aufgrund der zu erwartenden Neuansiedlung von Familien ist im Plangebiet kurzfristig der Neubau mindestens einer weiteren Kindertageseinrichtung vorgesehen. Weitere Kindertageseinrichtungen sind planungsrechtlich möglich und sollen im Zuge der Vermarktung besondere Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet befinden sich keine Läden oder relevanten Dienstleistungseinrichtungen. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beginnt das Hauptgeschäftszentrum Mönchengladbach, das sich ausgehend vom Alten Markt entlang der Hindenburgstraße über die Bismarckstraße bis zum Hauptbahnhof erstreckt. Der kurz-, mittel- und langfristige Bedarf ist somit heute vollständig gedeckt. Zudem ist neben zahlreichen Dienstleistungsangeboten und gastronomischen Einrichtungen auch ein Wochenmarkt auf dem Alten Markt und dem Kapuzinerplatz zu finden. Hier ist derzeit zusätzlich eine Markthalle im Bau.

Das Plangebiet ist somit infrastrukturell sehr gut erschlossen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Entwässerung und Niederschlagswasserentsorgung

Das betrachtete Gebiet ist im Generalentwässerungsplan Mönchengladbach bzw. im Generalentwässerungsplan Mönchengladbach-Eickener Straße erfasst und entwässert mit Fließrichtung Aachener Straße im Trennsystem und mit Fließrichtung Viersener Straße im Mischsystem.

Abfallbeseitigung

Im Bestand wird die Abfallentsorgung durch die entsprechenden lokalen Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

Leitungsgebundene Versorgung (Gasleitungen, Telekommunikations- und Elektroversorgung)

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die notwendigen Leitungen befinden sich in den angrenzenden Straßen.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Lärm

Verkehrslärm

Die 2017 vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlichte Umgebungslärmkartierung stellt im nordöstlichen Bereich an der Viersener Straße / Sandradstraße sowie im südlichen Bereich an der Aachener Straße eine Lärmbelastung durch Verkehrslärm dar.

Der Gesamttagespegel (L_{den}) liegt im Bereich der Verkehrsfläche der Viersener Straße zwischen 70 und 75 dB (A) und der Nachtpegel (L_{night}) zwischen 60 und 65 dB (A). Das Teilstück der Sandradstraße weist einen Gesamttagespegel (L_{den}) zwischen 65 und 70 dB (A) und einen Nachtpegel (L_{night}) zwischen 55 und 60 dB (A) auf.

In einem Streifen von ca. 70 m westlich der Verkehrsfläche der Viersener Straße liegt der Gesamttagespegel (L_{den}) zwischen 55 und 70 dB (A). Nachts liegt der Pegel (L_{night}) in einem ca. 60 m breiten Streifen zwischen 50 und 60 dB (A). Damit werden die gemäß DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte für urbane Gebiete (MU) / Mischgebiete (MI) von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts in den oben beschriebenen Bereichen überschritten.

In einem Streifen von ca. 60 m nördlich der Aachener Straße liegt der Gesamttagespegel (L_{den}) ebenfalls zwischen 55 und 70 dB (A). Nachts liegt der Pegel (L_{night}) in einem ca. 40 m breiten Streifen zwischen 50 und 60 dB (A). Damit werden die gemäß DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet (WA) von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) sowie für urbane Gebiete (MU) / Mischgebiete (MI) von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts in den oben beschriebenen Bereichen überschritten.

Gewerbelärm

An der Sandradstraße 28 befindet sich ein Bäckerreibetrieb, der aber bereits derzeit die jeweiligen Richtwerte (auch ggf. anteilig) an den bestehenden Wohngebäuden einhalten muss.

Freizeitlärm

Freizeitlärm ist innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht zu verzeichnen.

4.6.2 Luftqualität/Gerüche

Durch die das Plangebiet umgebenden Verkehrswege entstehen verbrennungsbedingte Emissionen wie z. B. Feinstaub, Stickoxide und Kohlenmonoxid. In der Klimabewertungskarte 2006 wird das Plangebiet als thermisch und lufthygienisch stark belasteter Siedlungsbereich mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. Siedlungserweiterung ausgewiesen. Neuversiegelungen sollten durch ein begrüntes Gebiet ausgeglichen werden. Emissionen sollten reduziert werden. Das Plangebiet liegt innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

4.7 Bodenbelastungen

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sonstige schädliche Bodenveränderungen sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Luftbildauswertung durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sobald Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeit, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland zu entnehmen.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das gesamte Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Dabei beschränken sich die Sumpfungsauswirkungen im Plangebiet auf vergleichsweise geringe Druckentlastungen in den tieferen Grundwasserleitern. Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserabsenkungen mit Auswirkungen auf die Grundwasserdruckfläche im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

Bislang konnten solche Bodenbewegungen entlang tektonischer Verwerfungen im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, sie sind jedoch für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen. Die Änderungen der Grundwasserverhältnisse sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Hinsichtlich des zukünftigen Bergschadenpotenzials im Plangebiet sind entsprechende Auskünfte bei der zuständigen Landesbergverwaltung einzuholen.

Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Tagebausümpfung auf das im Plangebiet für Bebauungen wesentliche obere Grundwasserstockwerk traten im Planbereich bislang nicht auf und sind, vor dem Hintergrund einer Weiterführung der betriebenen wasserwirtschaftlichen Gegenmaßnahmen, nach heutigen Erkenntnissen nicht zu erwarten. Sie können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Zusammenhänge können im Vorfeld konkreter Bauwerksplanungen Auskünfte beim Erftverband eingeholt werden.

Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten (DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“).

Hierauf wird im Bebauungsplan durch eine Kennzeichnung ausdrücklich hingewiesen.

Geologie

Im Plangebiet liegen potenzielle Einschränkungen der Endteufe von möglicherweise vorgesehenen Geothermieanlagen vor.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Ziel und Zweck der Planung

5.1 Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Innenstadt. Durch diese sehr zentrale aber dennoch ruhige Lage bietet es eine optimale Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbebauung. Aus diesem Grund hat der Planungs- und Bauausschuss das Gebiet als Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen festgelegt. Die Wohnbauflächen sollen der Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs dienen.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vorwiegend Wohngebäuden sowie Gastronomie, Dienstleistung, nicht störenden Gewerbebetrieben und sozialen Einrichtungen, wie z. B. Kindertageseinrichtungen.

Das Maria Hilf-Areal ist ein Impulsprojekt und damit eines der zentralen städtebaulichen Elemente der 2016 politisch beschlossenen Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt, deren Umsetzung intensiv und zügig vorangetrieben wird. Das Maria Hilf-Quartier soll mit seinen hochwertigen Wohn- und Freiraumangeboten Raum zum „Wohnen für alle“ schaffen.



Abb. 7: Impulsprojekte der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt

5.2 Städtebauliche Entwurfswerkstatt

Die vom Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung am 17.10.2017 beschlossene städtebauliche Entwurfswerkstatt wurde im November 2017 durchgeführt. Einzige inhaltliche Vorgabe war es, im Wettbewerbsgebiet künftig „Wohnen für alle“ zu ermöglichen.

Es nahmen fünf internationale Entwurfsteams bestehend aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten daran teil, die innerhalb einer Woche gemeinsam mit der Mönchengladbacher Bürgerschaft Ideen für eine städtebauliche Neuausrichtung des Areals ausarbeiteten. In einer abschließenden Preisgerichtssitzung wurde von einer Fachjury der Gewinner des Wettbewerbs Urban Agency aus Kopenhagen (Dänemark) zusammen mit dem Büro Karres und Brands aus Hilversum (Niederlande) und urbanization.dk aus Kopenhagen ermittelt. Im Nachgang beschloss der Planungs- und Bauausschuss am 30.01.2018 die weitere Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für das Bauleitplanverfahren und die weitere Umsetzung.

5.3 Städtebaulicher Entwurf: Maria Hilf Terrassen

Der städtebauliche Entwurf wurde im Anschluss an die Entwurfswerkstatt im 4,6 ha großen „Kernbereich“ des ehemaligen Krankenhauses Maria Hilf und der städtischen katholischen Hauptschule Stadtmitte weiter ausgearbeitet und geringfügig modifiziert, sodass sich nun eine klarere Struktur bestehend aus zwei Hauptachsen und drei dem Gefälle folgenden Blöcken ergibt.

Er sieht eine öffentliche Verbindung zwischen dem unteren Niveau des Plangebietes an der Aachener Straße und dem höher gelegenen ehemaligen Krankenhausareal vor und setzt damit die Idee des „Rahmenplan Abteiberg“ um, der bereits eine Nord-Süd-Verbindung ausgehend vom Sonnenberg durch das Plangebiet über die Brücke Betrather Straße bis zum Buntten Garten vorsieht. Diese Verbindung wird über eine barrierefreie serpentinartige Planstraße sowie schmalere Treppenanlagen hergestellt. Die drei Wohnblöcke mit einer grünen Innenhofgestaltung liegen entlang dieser serpentinartigen Straße auf verschiedenen Plateaus und sind terrassenartig angeordnet. Darüber hinaus werden bisher offene Blöcke im

östlichen, westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes behutsam durch eine Neubebauung geschlossen. Die so entstehenden Achsen stellen neben der Erschließung auch eine wichtige Sichtbeziehung zwischen dem oberen Teil des Plangebietes mit der denkmalgeschützten Kapelle und dem unteren Teil der Stadt dar. Die Kapelle könnte künftig je nach noch zu definierender Nutzung als Anziehungs- und Identifikationspunkt des Quartiers fungieren und entsprechend inszeniert werden. Im jeweils südlichen Bereich der Baublöcke sollen Stadthäuser entstehen. Diese bieten vor allem Familien mit Kindern eine gute Möglichkeit der Eigentumbildung in der Innenstadt. Die Vorgärten der Stadthäuser orientieren sich nach Süden und bieten die Möglichkeit der Begegnung und Kommunikation. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein neugeschossiges Gebäude vorgesehen, das für Wohnen und gewerbliche Zwecke genutzt werden soll. Er bildet einen weithin sichtbaren Hochpunkt, der zugleich in die nördliche Eingangssequenz des Gebietes integriert wird.

Der Entwurf sieht ein autoarmes Quartier mit sicheren, ruhigen und damit besonders qualitätsvollen Aufenthaltsräumen vor. Aufgrund der spezifischen Bindungen des Areals – der erhaltenswerte Baumbestand, die vorhandene unterirdische Bunkeranlage, die erhalten bleiben soll (vgl. Kapitel 3.1 „Situation innerhalb des Plangebietes“), die Möglichkeit der Versickerung in den Innenhöfen und in den rückwärtigen und die schwierige Topographie – ist für den Großteil des Quartiers eine Herstellung von Tiefgaragen nur bedingt möglich. Der ruhende Verkehr ist daher in nach aktuellem Planungsstand einer Quartiersgarage an der Staufenstrasse sowie zusätzlich in nach aktuellem Planungsstand vier Tiefgaragen im südlichen und im nördlichen Teil des Plangebietes untergebracht. Auch Besucherstellplätze sind hier verortet. Die Zufahrten sind bewusst jeweils an den Rändern des Gebiets platziert, um eine besondere Wohn- und Aufenthaltsqualität im Inneren des neuen Quartiers zu gewährleisten. Die Bauwilligen müssen im Rahmen der Vermarktung Mobilitätskonzepte gemäß städtischer Mobilitätssatzung einreichen, um die Stellplätze in diesem innerstädtischen Quartier zu reduzieren. Denkbar sind dabei moderne Mobilitätsangebote wie Car-Sharing und E-Mobilität.

Die serpentinartige Straße, die durch das Quartier führt, ist an die Aachener Straße angebunden und mündet in den öffentlichen Platz mit der denkmalgeschützten Kapelle, der den nordöstlichen Eingangsbereich zum Quartier darstellt.

Das Quartier kann durch den MIV über die Aachener Straße und die Staufenstrasse bis zum nördlichen Quartiersplatz befahren werden. Die beiden Quartiersplätze sind, bis auf die Zufahrt zur Tiefgarage, für den MIV jedoch nicht befahrbar. Im gesamten Quartier werden im Straßenraum Flächen für Fahrradstellplätze vorgesehen. Die gemäß Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach notwendigen Fahrradstellplätze sind auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Die Freiräume des Plangebietes sind vielfältig. Nordöstlich befindet sich der bereits genannte große öffentliche Platz, der einen wichtigen Treffpunkt im Quartier darstellt. Die denkmalgeschützte Kapelle mit ihrem Turm kann in diesem Bereich ihre Wirkung voll entfalten. Der Platzrandbereich bietet die Möglichkeit der Ansiedlung von Gastronomie, kleineren nicht störenden Gewerbebetrieben und sozialen Einrichtungen. In diesem Bereich kann auch eine Kindertagesstätte vorgesehen werden.

Im südlichen Bereich befindet sich ein kleinerer öffentlicher Platz. Dieser stellt eine Vernetzung mit dem oberen Teil der Altstadt her. Auch an dieser Stelle ist eine Kindertagesstätte denkbar.

Im Quartier gibt es drei kleinere sogenannte „Pocket Parks“. Bei Pocket Parks (deutsch sinngemäß: Westentaschen-Park) handelt es sich um kleine Freiräume im städtischen Kontext, die gärtnerisch gestaltet werden. Bei den Maria Hilf Terrassen sind diese vorwiegend für Spielmöglichkeiten vorgesehen.

Der ehem. Friedhof des Krankenhauses wird weiterhin als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben und bildet im Nord-Westen den Abschluss des Quartiers. In diesem Bereich befindet sich zudem ein alter Baumbestand, der möglichst erhalten bleiben soll.

Im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 350 Wohneinheiten sowie kleineren nicht störenden Gewerbeeinheiten, Gastronomie und Büros geschaffen.



Abb. 8: Städtebauliches Konzept – überarbeiteter Siegerentwurf „Maria Hilf Terrassen“ als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 794/N

Der Vernetzungsbereich zwischen der Sandradstraße und der Viersener Straße sowie südlich der Aachener Straße im Übergang zur Turmstiege und zum Kapuzinerplatz, der Teil des Wettbewerbs war, wird zu einem späteren Zeitpunkt weiterentwickelt und ist damit nicht Teil dieses Bebauungsplans.

5.4 Vermarktungskonzept

Zur Umsetzung des Baukonzeptes ist neben der Wirtschaftlichkeit vor allem die Qualitätssicherung besonders wichtig. Um diese zu gewährleisten, sollen alle Wohnbaugrundstücke (voraussichtlich 15 größere Baugrundstücke sowie 24 einzelne Grundstücke für Stadthäuser) durch verschiedene Vermarktungsformen auf Grundlage des Bebauungsplans und eines umfangreichen Gestaltungshandbuchs vermarktet werden.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im inneren Plangebiet zum größten Teil in städtischem Eigentum. Dies erlaubt eine gezielte Vermarktung durch die Stadt in Zusammenarbeit mit der für alle Grundstücksgeschäfte der Stadt zuständigen Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG).

Ziel der Vermarktung ist es, über eine Vielzahl unterschiedlicher Vermarktungsformen möglichst viele potenzielle Zielgruppen anzusprechen. Dabei sollen für die gewünschten Wohnformen und Zielgruppen tragfähige Strukturen und Vorgehensweisen entwickelt werden,

mit denen die Vermarktung effizient abgewickelt werden kann. So wird die Leitidee des Entwurfs „Wohnen für alle“ konsequent umgesetzt und sowohl die soziale als auch die städtebauliche bzw. architektonische Diversität und damit Qualität gesichert.

Die Vermarktung für den 1 Bauabschnitt, der im nordöstlichen Bereich liegt und das Denkmal mit einschließt, ist bereits abgeschlossen. Die übrigen Baufelder werden unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vermarktet.

Folgende Vermarktungsformen sollen dabei voraussichtlich eingesetzt werden:

Einzelvermarktung der Stadthäuser:

Die 24 für Stadthäuser vorgesehenen Einzelgrundstücke werden gemäß den städtischen Vergabegrundsätzen an 24 private Bauwillige vergeben. Das erarbeitete Gestaltungshandbuch wird Bestandteil des notariellen Kaufvertrags, um die gewünschte hohe architektonische Qualität im Gebiet sicherzustellen. So soll sichergestellt werden, dass die geforderte Qualität, die über die öffentlich-rechtlichen und von der Bauordnung zu prüfenden Kriterien gemäß Bebauungsplan hinausgehen, gesichert wird. Weitere wichtige Aspekte sind die Bauverpflichtung und die Kooperation durch und mit den Bauwilligen. Für die Einzelvermarktung von der Erarbeitung der Ausschreibung, ggf. mit einer Informationsveranstaltung, bis zum Kaufvertragsabschluss ist ein Zeitraum von 5 bis 7 Monaten vorgesehen.

Konzeptvergaben:

Unter der Konzeptvergabe versteht man die Veräußerung oder Vergabe eines Grundstücks auf Basis eines eingereichten Konzeptes, bei dem die Qualität des Konzeptes und nicht der Preis im Vordergrund steht.

Die Ausschreibung soll in Teilen zielgruppenorientiert formuliert werden. D. h., es sind Konzeptvergaben für ältere Nutzer, Studenten oder junge Familien denkbar. Eine Konzeptvergabe zielt hierbei auf eine Vielfalt an qualitativen Lösungen ab.

Im ersten Schritt wird je Baufeld eine Bewerbungsphase mit Teilnahmeanträgen und Referenzen durchgeführt. Anschließend werden die besten drei bis fünf Bewerber ausgewählt. Die Einreichung von Konzept- und Kaufpreisvorschlägen erfolgt dann auf Basis von Bebauungsplan und Gestaltungshandbuch. Der Preis spielt hierbei im Hinblick auf die Qualität eine untergeordnete Rolle. In der Auslobung kann ein Festpreis auf Grundlage des ermittelten Marktpreises festgelegt werden. Alternativ ist die Angabe eines Mindestpreises und einem darauf aufbauenden Höchstpreisangebot durch den Bewerber denkbar. Die Gewichtung richtet sich nach einem Kriterienkatalog, der in den jeweiligen Ausschreibungen dargestellt wird und ausreichend Raum für innovative Ideen lässt. Abschließend wird das Siegerkonzept ausgewählt. Der Regelablauf einer solchen Konzeptvergabe dauert in der Regel 5 bis 7 Monate von der Erarbeitung der Ausschreibung bis Vertragsunterzeichnung.

Qualifizierungsverfahren:

Das Qualifizierungsverfahren zeichnet sich durch eine Bewerbungsphase mit einem Kaufpreisangebot aus. Die Vergabe erfolgt dann nach Auswertung der Angebote an den Höchstbietenden mit einer Bauverpflichtung unter Vorlage von mind. drei Hochbaukonzepten, die nach Möglichkeit von drei unterschiedlichen Architekten erarbeitet werden sollen. Die Konzepte sind auf Basis des Bebauungsplans und des Gestaltungshandbuchs zu erstellen. Auch für dieses Verfahren ist mit einer Zeitschiene von 5 bis 7 Monaten zu rechnen.

Baugruppen:

Unter Baugruppe oder Baugemeinschaft ist eine Gruppe von privaten Bauwilligen zu verstehen, die sich mit dem Ziel der gemeinsamen Errichtung und Nutzung eines Wohngebäudes

zusammenschließt. Die (Bau-)Gruppe besteht aus Einzelpersonen, Vereinen, Familien oder anderweitige Konstellationen. Die Ziele dieser Baugruppen können dabei durchaus vielfältig sein und sollen sich in der Bewerbung wiederfinden. Mögliche Ideen sind dabei die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Schaffung einer generationsübergreifenden und integrierenden Lebensform, die Stärkung der sozialen Mischung, besondere Mobilitätsgedanken im Hinblick auf die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) etc.

Der Regelablauf eines solchen Verfahrens sieht einen zeitlichen Rahmen von 10 bis 13 Monaten vor. Dabei erfolgt zunächst eine Präqualifikation (Eignungsphase) mit Aussagen zur Projektidee, zur Gruppe, zur Projektdurchführung und zum Finanzierungskonzept auf Basis eines Festpreises, des Bebauungsplans sowie des Gestaltungshandbuchs für ein bestimmtes Grundstück. In der Auswahlphase oder auch Konzeptphase werden dann das objektbezogene Konzept und das gruppenbezogene Konzept bewertet. Die Bewertung erfolgt anhand eines Kriterienkatalogs.

Direktvergabe an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften:

Die Vergabe an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgt als Direktvergabe mit der Auflage, günstigen Wohnraum in Verbindung mit einem Architekturwettbewerb zu schaffen. Für den Architekturwettbewerb wird ein Zeitraum von 6 bis 8 Monaten angenommen.

Weiteres Vorgehen:

Das Vermarktungskonzept schafft Raum für alle Wohnformen, d. h. im Mietwohnungsbau, im Eigentum und in der sozialen Wohnraumförderung. Welche Vermarktungsformen jedoch für die einzelnen noch zu bestimmenden Baufelder in Frage kommen sowie weitere Details des Vermarktungskonzeptes werden zurzeit noch definiert.

6 Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen werden für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes urbane Gebiete (MU) und allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA

Für einen Großteil der Bauflächen der Maria Hilf Terrassen werden gemäß § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“) werden im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des geplanten Wohnquartiers. Zudem könnten die ausgeschlossenen Nutzungen zu einer unverträglichen Lärmbelastung führen. Im Bereich des Stadtteils Gladbach sind bereits viele der ausgeschlossenen Nutzungen etabliert, sodass im neuen Quartier auf diese verzichtet werden kann. Die neue Wohnsiedlung soll als autoarmes Quartier entwickelt werden. Im Straßenraum stehen ausreichend Behindertenstellplätze sowie vereinzelt Besucherstellplätze zur Verfügung. Der sonstige ruhende Verkehr wird in einer nach aktuellem Planungsstand einer Quartiersgarage und in nach aktuellem Planungsstand vier Tiefgaragen vorgesehen.

Urbane Gebiete MU

Für die Bauflächen an der Aachener Straße sowie im Bereich der Viersener Straße werden urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Mit der Novelle der BauNVO vom 29.05.2017 wurde diese Baugebietskategorie eingeführt, die sich unter anderem durch eine flexiblere Nutzungsmischung auszeichnet. Im Gegensatz zum Mischgebiet (MI), für das die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung kennzeichnend ist, ist im urbanen Gebiet (MU) ausdrücklich keine Gleichgewichtigkeit der verschiedenen Nutzungen erforderlich. Dies entspricht der gewünschten Nutzungsflexibilität in den betreffenden Gebieten und sichert gleichzeitig die Entwicklung der typischen und an diesem Standort gewünschten innerstädtischen Funktionsmischung bestehend aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe.

In den urbanen Gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen i. S. d. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Wohnungsprostitution sind ebenfalls gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Errichtung von Vergnügungsstätten sowie der oben genannten Anlagentypen würde dem geplanten Konzept „Wohnen für alle“ mit den geplanten sozialen Infrastruktureinrichtungen – wie z. B. Kindergärten – nicht entsprechen. Der Ausschluss dient auch der Verhinderung negativer Auswirkungen hinsichtlich des Verdrängungseffektes gegenüber anderen Hauptnutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe – dem sogenannten Trading-Down-Effekt. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten entspricht dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Mönchengladbach (Stand: Juni 2020). Diese sind an anderen Stellen im Stadtgebiet auskömmlich berücksichtigt.

In den urbanen Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist üblicherweise von einem Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten auszugehen. Um schädliche Auswirkungen dieser Randsortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen wird festgesetzt, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise sonstige zentrenrelevante Randsortimente zulässig sind, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist und diese zentrenrelevanten Randsortimente nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.

Das Plangebiet bietet Entwicklungspotenzial für rund 350 neue Wohneinheiten. Um eine entsprechende Nah- /bzw. Grundversorgung des Gebietes sicherzustellen, sind zur Versorgung des Gebietes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Anlagentyp § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

Zentrenrelevanter Einzelhandel wird – mit Ausnahme der o. g. Randsortimente – allgemein ausgeschlossen. Damit wird den Zielen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mönchengladbach gefolgt, das den zentrenrelevanten Einzelhandel für die Hauptgeschäftszentren von Mönchengladbach und Rheydt vorhält. Im Plangebiet liegt auch kein Stadtteil- und Nahversorgungszentrum, sodass auch auf diese Ausnahme des Einzelhandelskonzeptes nicht zugegriffen werden kann.

Durch diese Begrenzung und den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet werden die bestehenden zentralen Einzelhandelslagen geschützt und auf die belebten und zentralen Standorte fokussiert.

Tankstellen sind unzulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nach der Eigenart des urbanen Gebiets unzumutbar sind. Zudem soll das gesamte Quartier als autoarmes Quartier entwickelt werden. Tankstellenbetriebe würden diesem Ziel zuwiderlaufen und gebietsfremden Verkehr in das

Gebiet ziehen. Die geplanten Erschließungsstraßen sind für solche Verkehre nicht dimensioniert. Im Stadtgebiet ist bereits eine ausreichende Versorgung mit Tankstellen vorhanden.

Ladestationen für Elektroautos stellen keine Tankstelle im Sinne der BauNVO dar. Diese Ladestationen haben aufgrund der Verweil- und Ladedauer der Fahrzeuge keine vergleichbare Verkehrserzeugung und entsprechend keine damit einhergehenden Lärmemissionen wie Tankstellen für Flüssigkraftstoffe. Zudem emittieren sie keinerlei Gerüche.

Sondergebiet „Quartiersgarage“ SO

Die Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an die Staufenstrasse wird aufgrund ihrer beabsichtigten Nutzung vorwiegend für Parkhäuser als sonstiges Sondergebiet Quartiersgarage (SO „Quartiersgarage“) festgesetzt.

Als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist bei der vorgesehenen Nutzung gegeben, sodass als Festsetzung im Bebauungsplan ein Sondergebiet gewählt wurde. Um im Bereich des Sondergebietes „Quartiersgarage“ Funktionen anzuordnen, die eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs unterstützen, sind hier darüber hinaus Betriebe und Anlagen für den Verleih von Car-Sharing-Fahrzeugen, muskelbetriebenen Fahrzeugen sowie von Elektrofahrzeugen in Form von Kraftfahrzeugen, Fahrrädern oder Rollern zulässig. Damit können Alternativen angeboten werden, die das Mobilitätsverhalten nachhaltig vom MIV fortentwickeln können. Auch Paketstationen zur Aufbewahrung von Paketsendungen für die Bewohner im Umfeld sind zulässig. Damit soll ein Beitrag zur Reduzierung von Lieferverkehren geleistet werden, da nicht jede Adresse einzeln angefahren werden muss.

Durch die Konzentration der Stellplätze in nach aktuellem Planungsstand einer Quartiersgarage und zusätzlich in nach aktuellem Planungsstand vier Tiefgaragen sind oberirdische Stellplätze nicht erforderlich. Die Versiegelung wird somit weiter verringert. Die damit einhergehend einer Versickerung zur Verfügung stehenden Grünflächen, insbesondere im Innenbereich der Blockstrukturen, tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas im Plangebiet bei. Zudem wird durch die Anordnung der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage und den nach aktuellem Planungsstand vier Tiefgaragen in den Randbereichen des Quartiers die Qualität des Straßenraums als attraktive Aufenthaltsfläche unterstützt.

Neben den genannten Funktionen sind darüber hinaus ausnahmsweise für den Betrieb der Parkhäuser notwendige Verwaltungseinheiten und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Verwaltungseinheiten dienen dem Betrieb der Parkhäuser, in denen u. a. ein Mobilitäts-Hub mit bspw. Angeboten zu Car-Sharing und Bike-Sharing untergebracht werden. So ist auch vorgesehen, die Mobilität dieses autoarmen Quartiers im Hinblick auf zukünftige Mobilitätsmöglichkeiten von diesem Standort aus zu steuern. Die untergeordneten nicht störenden Gewerbebetriebe können als Ergänzung zu den Parkhäusern dienenden Verwaltungseinheiten zugelassen werden. Die Nutzungen sind untereinander als verträglich zu bewerten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage baulicher Anlagen

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

Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet

Für die allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 1.7, WA 1.10 wird eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

maximal zulässige GRZ von 0,4 wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.4, WA 1.5, WA 1.6, WA 1.8, WA 1.9, WA 1.11, WA 1.12, WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 durch die Festsetzung einer höheren GRZ von 0,5 bzw. 0,6 überschritten. Dieser erhöhte Wert wird durch die innerstädtische Lage des Gebietes und den Anschluss an bestehende Blockstrukturen begründet. Die umgebende gründerzeitliche Bebauung weist einen sehr hohen Dichtegrad auf. Die neue Bebauung soll sich in diese dichte, innerstädtische Bebauung einfügen. Auch die drei neu geschaffenen Blöcke im Plangebiet haben eine entsprechend höhere bauliche Dichte, die den Gründerzeitcharakter widerspiegelt. Trotz der urbanen Dichte wird durch die begrünten Innenhöfe, die festgesetzte Dachbegrünung sowie durch die kleineren Parkanlagen und den Erhalt des alten Baumbestandes im westlichen Bereich des Plangebietes eine hohe Wohnqualität geschaffen und der Dichte gegenübergestellt. Die östlich und westlich verlaufenden Bereiche der Planstraße ermöglichen zudem eine gute Durchlüftung des Areals. Die Geschosse liegen in diesen Bereichen zwischen drei und vier Vollgeschossen.

Grundflächenzahl im urbanen Gebiet

Die maximal zulässige GRZ von 0,8 wird für das urbane Gebiet MU 2 im Bereich der Viersener Straße mit 0,9 festgesetzt. Die Abweichung von der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ist durch die besondere städtebauliche Lage zwischen der Sandradstraße und der Viersener Straße und die geplante Eingangssituation mit einem Hochpunkt an dieser Stelle zu begründen. Hier entsteht ein Wohn- und Büroturm, der im Erdgeschoss auch andere Nutzungen zulässt. Dieser Turm bildet zusammen mit der denkmalgeschützten Kapelle den nördlichen Auftakt des Areals. Die zulässige Geschosshöhe im MU 2 liegt bei acht bis neun Vollgeschossen.

Im Bereich der urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 ist eine maximale GRZ von 0,8 bzw. 0,7 festgesetzt. Die Unterschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO um 0,1 im MU 3 ergibt sich aus der Planung einer qualitätsvollen Gestaltung des Innenhofes des MU 3 und des damit verbundenen größeren Flächenbedarfs für eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die Bereiche des MU 1 und des MU 3 orientieren sich zu einem Platz, sodass hier kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen oder gastronomische Angebote im Erdgeschoss vorstellbar sind. Des Weiteren erfolgt eine Nachnutzung der ehemaligen Kapelle im denkmalgeschützten Teil des im MU 1 befindlichen Gebäudes. In der Kapelle sind öffentliche soziale Nutzungen vorgesehen.

Tiefgaragen

Die Grundfläche für die Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten im mit WA 1.2, WA 1.6, WA 1.12 und MU 3 gekennzeichneten Bereich darf die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 1,0 überschreiten. Damit können die wertvollen oberirdischen Flächen im Plangebiet vom ruhenden Verkehr (mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen) freigehalten werden und als Freiraum insbesondere dem Aufenthalt und der Erholung zur Verfügung stehen

Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, das im Hinblick auf die Geschossigkeit insbesondere Bezug auf die umgebende gründerzeitliche Bebauung nimmt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird für jedes Baufeld als Höchstanzahl der Vollgeschosse festgesetzt und in den Baufeldern auch als deren Mindestanzahl. Auf diese Weise wird ein stimmiges städtebauliches Gesamtbild sichergestellt, gleichzeitig jedoch Spielraum für verschiedene Gebäudetypen und unterschiedliche Geschossigkeiten gewährt.

In der Regel ist die Anzahl der Vollgeschosse der Baufelder auf III - IV Geschosse festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine den heutigen Wohnbedürfnissen im städtischen Kontext angemessene Anzahl an Vollgeschossen. Die damit erzeugte städtebauliche Dichte gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

In einigen Bereichen werden Hochpunkte durch zwingend festgesetzte Vollgeschosse vorgesehen, die an städtebaulich markanten Punkten, wie z. B. an der geplanten Platzsituation im Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Kapelle an der Sandradstraße oder an der Aachener Straße, Akzente setzen. Die Geschossigkeit wird hier zwingend entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) überschreitet im Großteil des Plangebietes bis auf den Bereich des WA 1.3 und WA 1.10 die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Da es sich um eine innerstädtische Lage handelt, die Struktur sich mit ihren Gebäudehöhen an der umgebenden dichten gründerzeitlichen Bebauung orientiert und in diese einfügen soll, wird hier aus städtebaulichen Gründen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der Grenzwerte festgesetzt. Durch die großzügigen Grundstücksflächen und Innenhöfe sowie die attraktive Gestaltung des Straßenraums mit Aufenthaltsqualität, der auch der Durchlüftung des Quartiers dient, ist die Höhe der Gebäude im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechtfertigt. Die Abstandsflächen gemäß BauO NRW werden überall eingehalten.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den im Bebauungsplan festgesetzten Geschossen sind bei der Berechnung der GFZ mitzurechnen. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die städtebauliche Struktur mit der im Gestaltungsplan definierten Geschosshöhe, die sich insbesondere an der umgebenden Bebauungsstruktur orientiert, eingehalten wird. Das Quartier soll sich in seiner Höhenentwicklung an die vorhandene Topographie anlehnen und sich terrassenartig von Nord nach Süd entwickeln.

Die Erhöhung der festgesetzten Geschossigkeit durch zusätzliche Staffelgeschosse ist im Quartier nicht erwünscht, da dadurch ein verträgliches Zusammenspiel mit der umgebenden Bebauung verhindert wird und die Gebäudekubaturen zerfallen.

Für die städtebauliche Planung ist die Höhenentwicklung des Plangebietes durch die Festsetzung der Geschossigkeit in Kombination mit der Festsetzung der GFZ damit hinreichend bestimmt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet ist überwiegend eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht zum einen den nördlich und westlich anschließenden Baustrukturen und zum anderen dem Planungsziel, innerhalb des Plangebietes eine höhere Dichte entsprechend der innerstädtischen Lage zu ermöglichen.

Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien dient dazu, die städtebauliche Figur aus dem Gestaltungsplan umzusetzen. In den Bereichen, in denen die Wohnbebauung an eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ grenzt, dienen die Baulinien dazu, die Flucht der Gasse sicherzustellen und Blickbeziehungen zu schaffen. Des Weiteren soll sich die serpentinartige Planstraße, die als verkehrsberuhigte

Verkehrsfläche festgesetzt ist, deutlich von der gassenartigen Struktur der Treppenanlagen abheben und daher eine möglichst in ihrer gesamten Länge durchgängige Breite von 11 m aufweisen. Diese Breite ermöglicht das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum sowie die Schaffung von besonderen Straßenraumqualitäten. Auch hier wird durch das Festsetzen von Baulinien die im Gestaltungsplan dargestellte Flucht gesichert. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Teile der Planstraße sind nördlich angrenzend mit Vorgartenbereichen versehen. Diese dienen der Kommunikation und Begegnung und schaffen Aufenthaltsqualität. Im Bereich der Vorgärten sind ebenfalls Baulinien festgesetzt. So wird die Idee der Rücksprünge der Stadthäuser und somit eine Rhythmisierung des Straßenraums umgesetzt.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1.3, WA 1.4, WA 1.7, WA 1.10, WA 1.11, WA 1.12, WA 2.1 und WA 2.2 sowie im urbanen Gebiet MU 3 kann auf 50 % der Fassadenbreite ab dem 2. Obergeschoss von der Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,50 m zurückgewichen werden. Diese Festsetzung dient dazu, die Homogenität des Straßenraums aufzubrechen.

Im MU 1 darf die Baulinie unter Einhaltung der Abstandsflächen durch einen Balkon bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m überschritten werden. Dies ermöglicht an dieser sehr prominenten Stelle einen Stadtbalkon, der die repräsentative Funktion des Quartiersplatzes stärkt und die Sichtachse zur Aachener Straße betont.

Baugrenzen

Die rückwärtigen Bereiche der Baufelder sind allgemein durch Baugrenzen begrenzt. Die jeweiligen Baufelder sind so dimensioniert, dass sie den Bauwilligen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der Baukörper ermöglichen. Des Weiteren dienen die Baugrenzen in diesem Bereich dazu, die Innenhöfe von Bebauung freizuhalten und die Idee der begrünten Innenhöfe umzusetzen. Baulinien sind in diesen Bereichen nicht nötig, da die Flucht städtebaulich an dieser Stelle nicht relevant ist.

Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen unter Einhaltung der Abstandsflächen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m überschritten werden. Den zukünftigen Bewohnern ist es somit möglich, private Außenbereiche zum ruhigen Innenhof hin umzusetzen. Das städtebauliche Konzept sieht in den Innenhöfen eine Nutzung von sowohl privaten als auch gemeinschaftlichen Flächen vor. In den Bereichen mit festgesetzten Bäumen ist darauf zu achten, dass diese nicht geschädigt werden.

Im Fassadenbereich 1.1 darf die Baugrenze unter Einhaltung der Abstandsflächen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m überschritten werden. Dies ermöglicht den zukünftigen Bewohnern des MU 1 im westlichen Bereich private Außenbereiche zu nutzen. Der Innenhof des MU1 kann somit für den Außenbereich einer möglichen Kita sowie für Gemeinschaftsbereiche vorgehalten werden.

6.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Blockinnenbereich entlang der serpentinartige Planstraße sind jeweils nördlich der Planstraße in den dort festgesetzten und mit WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 gekennzeichneten Bauflächen (Hausgruppen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohneinheit je Stadthaus begrenzt. Somit wird die Möglichkeit geschaffen, auch im Bereich der Innenstadt Wohneigentum in Form eines urbanen Einfamilienhauses mit Grundstück zu bilden. Dies bietet nicht nur eine hohe Attraktivität für Familien, sondern dient auch der Heterogenität des Stadtbildes. Zudem trägt diese Festsetzung zur Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit auch der Verkehrserzeugung bei.

6.5 Nebenanlagen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Nebenanlagen mit der Ausnahme von Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und nicht überdachten Fahrradabstellrichtungen unzulässig.

Die Festsetzung dient einer harmonischen Gestaltung der Vorgartenzonen. Es wird sichergestellt, dass die Vorgartenflächen dauerhaft frei von Überbauung durch z. B. Gartenhäuser oder Geräteschuppen etc. bleiben und somit für eine attraktive gärtnerische Gestaltung und als Kommunikationsfläche für die zukünftigen Bewohner zur Verfügung stehen.

6.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Tiefgaragen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB nur innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1.2, WA 1.6 und WA 1.12 sowie im urbanen Gebiet MU 3 zulässig. Aufgrund der schwierigen topographischen Lage, des Erhalts der Tiefbunkeranlage, der Idee des autoarmen Quartiers mit den damit verbundenen besonderen Wohnqualitäten und der damit einhergehenden Anbindung an die umliegenden Straßen sowie einer Vielzahl zu erhaltender Bäume und der Möglichkeit einer Versickerung auf den Grundstücken im Plangebiet ist die Unterbringung von Tiefgaragen nur in kleinen Randbereichen möglich. Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind daher Parkhäuser für das Gebiet zulässig. Durch die Anordnung der Parkhäuser bzw. der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage direkt an der Staufenstrasse wird eine hohe Frequentierung durch Verkehr im Gebiet verhindert. Ein Großteil der Stellplätze des Quartiers sowie Stellplätze für Car-Sharing-Angebote und Fahrradabstellplätze können in den Parkhäusern und in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Oberirdische Stellplätze sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an erlebbaren Freiflächen und deren qualitativ hochwertiger Gestaltung nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Der ruhende Verkehr soll in Parkhäusern und Tiefgaragen untergebracht werden.

Zufahrten zu den Tiefgaragen und zu den Parkhäusern bzw. der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies soll verhindern, dass die Zufahrten in Bereichen vorgesehen werden, die den fußläufigen Verkehr beeinträchtigen oder das Verkehrsaufkommen im Inneren des Gebietes unnötig erhöhen würden. Garagen und Carports sollen im gesamten Plangebiet unzulässig sein, um die Realisierung der geplanten hochwertigen und ruhigen Aufenthaltsbereiche sicherzustellen.

6.7 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das gesamte Plangebiet soll als autoarmes Quartier realisiert werden. Oberirdisch sind daher der Kraftverkehr und insbesondere der motorisierte Individualverkehr auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die verkehrliche Andienung aus dem bestehenden Straßennetz erfolgt durch die umliegenden wichtigen Verkehrsachsen Staufenstrasse, Viersener Straße/Sandradstraße sowie durch die Aachener Straße.

Die Planstraße wird ausgehend von der Aachener Straße und von der Staufenstrasse als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, die Idee des autoarmen Quartiers umzusetzen und damit hohe Wohnqualitäten zu erzeugen. Die Planstraße ermöglicht mit einer Breite von maximal 11 m sowohl die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen als auch den notwendigen Aufstellbereich für die Feuerwehr. Im nordwestlichen Bereich am ehemaligen Friedhof wird die Straße so ausgeweitet, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug in diesem Bereich wenden kann.

Parkmöglichkeiten sind innerhalb des Quartiers nur in den Parkhäusern im SO „Quartiersgarage“, in den vier Tiefgaragenbereichen sowie in dafür vorgesehene Flächen möglich. Die Planstraße soll soweit wie möglich vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Die Quartiersgarage wird von der Staufenstrasse aus direkt erschlossen. Zur Tiefgarage im WA 1.2 ist eine Verbindung zwischen den Parkhäusern bzw. der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage und dem Tiefgaragenbereich vorgesehen. Die drei weiteren Flächen für Tiefgaragen werden über den Quartiersplatz an der Sandradstraße sowie über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ von der Aachener Straße aus erschlossen.

Fuß- und Radverkehr

Fußgänger und Radfahrer können das Quartier aufgrund der breiten Straßenquerschnitte barrierefrei durchqueren. Im gesamten Straßenraum sind gemäß Festsetzung mindestens 40 Bäume zu pflanzen. Die Standorte dieser Bäume werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit Hinblick auf die Versorgungsstrassen genauer definiert. Im Bereich der Treppenanlagen sind öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Das Quartier ist barrierefrei an alle vier Himmelsrichtungen für Fußgänger und Radfahrer erschlossen.

Geh- und Radfahrrechte

Innerhalb der Blockinnenbereiche sind Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Blockinnenbereiche sollen von der anliegenden Nachbarschaft des jeweiligen Blocks gemeinschaftlich genutzt werden, auch wenn die Grundstücke im Besitz unterschiedlichen Eigentümer sind. Dies wird im Rahmen der Vermarktung und der anschließenden Grundstückskaufverträge sichergestellt. Eine Nutzung durch die Öffentlichkeit ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen, um Ruhe und Qualität innerhalb der Blöcke zu gewährleisten.

6.8 Grünflächen

Die bestehende Parkanlage im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Krankenhausareals übernimmt die Funktion einer Aufenthalts- und Erholungsfläche für unterschiedliche Nutzergruppen und wird planungsrechtlich gesichert. In diesem Bereich ist auch der ehem. Friedhof des Krankenhauses verortet. Der Bereich wird somit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hier ist eine ruhige Nutzung mit Bänken und Wiesenflächen vorgesehen. Spielplätze sind daher in diesem Bereich nicht geplant.

Nördlich und östlich der Planstraße sind drei Pocket Parks vorgesehen. Hier sollen unterschiedliche Nutzungen wie kleinere Sportflächen oder Spielplätze angeboten werden. Dementsprechend sind die Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

In dieser Spielfläche wird zum Spiel und Aufenthalt ein eigenes Angebot für Kinder vorgesehen. Die Oberflächen werden als Rasen angelegt und – wo erforderlich – als Fallschutzbelag (Sand, Gummigranulat). Bei der Ausstattung der Fläche wird für die Auswahl der Spielmöglichkeiten die Nähe der Wohnbebauung berücksichtigt. Kletterwände, Slackline-Einrichtungen und Parcour-Strecken o. ä. ermöglichen intensive Bewegungsspiele ohne Lärmbeeinträchtigungen für die Nachbarschaft.

Die Auswahl und Ausgestaltung der Spielgeräte erfolgen in Anlehnung an die Vorgaben zur Möblierung der mags (Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetriebe, A.ö.R).

Im nordwestlichen Bereich ist eine große Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Grünanlage dient vorwiegend der Ruhe und Entspannung.

6.9 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden darüber hinaus folgende grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen:

Erhaltenswerter Baumbestand

Vorwiegend im westlichen Bereich sind die alten Baumbestände, die im Baumgutachten als erhaltenswert eingestuft wurden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies schließt auch die gemäß Baumschutzsatzung zu erhaltenden Bäume mit der Baumgutachten-Nr. 759, 761, 762, 762, 768, 771, 772 und 786 ein. Diese sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mönchengladbach aufgrund ihres Stammumfangs oder ihrer Art besonders schutzwürdig. Die Baumschutzsatzung bezweckt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sicherzustellen, das Orts- und Landschaftsbild zu beleben, zu gliedern und zu pflegen, Luftverunreinigung, Lärm und andere schädliche Einwirkungen abzuwehren, das Stadtklima zu erhalten und zu verbessern, einen artenreichen Baumbestand zu erhalten, Zonen der Ruhe und Erholung zu schaffen sowie Bäume als Lebensraum für die Tierwelt zu erhalten und zu sichern. Diese Schutzziele werden auch durch die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume gesichert.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur gestalterischen Aufwertung der Straßenräume und als Beitrag gegen den Klimawandel wird für die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, die sich durch das gesamte Quartier zieht, festgesetzt, dass mindestens 40 kleinkronige Laubbäume der Gehölzliste 3 als kleine Gruppe von 3 bis 5 Bäumen zu pflanzen sind. Da in diesem Bereich neben gestalterischen Überlegungen auch Anforderungen der Feuerwehr berücksichtigt werden müssen, ist die Art und Größe der Bäume im Kronenbereich nicht fixiert, um die endgültige Planung und Umsetzung nicht zu stark einzuschränken. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Nicht-überbaute private Flächen

Um eine attraktive Durchgrünung des Quartiers zu erzielen, ist in allen Teilbereichen der allgemeinen Wohngebiete und der urbanen Gebiete festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen sind. Nicht überbaute Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind vollständig mit Erdreich bzw. einer Substratschicht mit einer Höhe von mindestens 60 cm (zzgl. Drän- und Filterschicht) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Für Baumpflanzungen im Bereich der Tiefgaragen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen und je Baumstandort sind mindestens 20 m³ Substratvolumen nachzuweisen.

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 200 m² mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum der Gehölzliste 2 anzupflanzen. So wird sichergestellt, dass in diesem Bereich ebenfalls ein Beitrag gegen den Klimawandel, eine Verbesserung der Luftqualität, ein Lebensraum für Tiere sowie eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und eine Verhinderung der Überhitzung erreicht wird.

Ausgenommen von der Begrünung sind notwendige Flächen für Fuß- und Radwege und Terrassen sowie Fahrradstellplätze und Flächen für Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern.

Des Weiteren sind die privaten Gärten mit einer lebenden Hecke der Gehölzliste 5 einzufrieden. Dies ermöglicht den zukünftigen Bewohnern eine gewisse Privatsphäre zu den an die privaten Bereiche anschließenden gemeinschaftlich genutzten Grünbereichen.

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen dauerhaft und vollflächig mindestens extensiv auf einem geeigneten Bodensubstrat von mindestens 15 cm plus Drainschicht zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung, da sie mit einer Dachbegrünung nicht vereinbar sind, sind verglaste Flächen, begehbare Terrassen und technische Aufbauten auf den Dachflächen. Unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist dagegen eine Dachbegrünung nicht ausgenommen. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist möglich und wünschenswert.

Diese Festsetzung trägt zur Durchgrünung des gesamten Quartiers bei und leistet einen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. Des Weiteren trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei.

Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen und der Parkhäuser

Es wird festgesetzt, die Fassaden der Parkhäuser im SO „Quartiersgarage“ zu mindestens 50 %, bezogen auf die darunter liegende Fassadenfläche, lebend durch mindestens die bodengebundene Begrünungstechnik (Kletterpflanzen) als Direktbewuchs der Fassade oder leitbaren Bewuchs mit Gerüstkletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Die bodengebundene Fassadenbegrünung kann in zwei Systeme unterteilt werden. Für den Direktbewuchs durch Selbstklimmer, Wurzelkletterer oder Haftscheibenranker sollte die Fassade eine standfeste, rissfreie Fassadenoberfläche, wie bspw. Beton, vollverfugtes Mauerwerk oder mineralische Putzflächen aufweisen. Wände mit offenen Fugen, einer außenliegenden Wärmedämmschicht, Wandbereiche mit Lüftungsklappen etc. sind für diese Art der Begrünung nicht geeignet. Der leitbare Bewuchs mit Gerüstkletterpflanzen wie Schlinger, Ranker, Spreizklimmer oder spalierbare Gehölze benötigt eine Sekundärkonstruktion als Wuchshilfe. Idealerweise soll das Gebäude durch die Verwendung nachhaltiger Materialien und Baustoffe, bspw. Holz, in Verbindung mit einer lebend begrünten Fassade eine „grüne Insel“ darstellen. Dies wird in Abstimmung zwischen Stadt und EWMG, der künftigen Betreiberin der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage, sichergestellt. Der Nachhaltigkeitsgedanke und der umweltgerechte Umgang mit Mobilität spiegeln sich hierbei wider. Eine Fassadenbegrünung trägt zudem nicht nur zur Verbesserung des Klimas bei und sorgt dafür, dass das Gebäude weniger aufgeheizt wird, sondern belebt und attraktiviert auch den öffentlichen Raum und erhöht somit die Lebens- und Aufenthaltsqualität. Neben der Verbesserung der Luftqualität, bietet eine Fassadenbegrünung zudem Lebensräume für Tiere in der Stadt.

Eine allgemeine Fassadenbegrünung ist bauplanungsrechtlich möglich und in Teilen auch vorstellbar, jedoch nicht verpflichtender Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen:

Durch den Bebauungsplan soll in erster Linie der qualifizierte Siegerentwurf der Entwurfswerkstatt in Planungsrecht umgesetzt werden. Das Quartier soll demgemäß unterschiedliche Fassaden aufweisen und damit das Bild einer gewachsenen Stadt wiedergeben. Dies ist ein zentrales Bestreben des Siegerentwurfs und wird im Gestaltungshandbuch, das den Kaufverträgen notariell angehängt werden soll, ausführlich dargestellt.

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan als allgemeinverbindlich steuerndes Instrument und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Bauausführung soll durch verschiedene Bauherren erfolgen. Wenn verschiedene Eigentümer die Bandbreite der

Festsetzungen anders ausnutzen als dies im Siegerentwurf der Entwurfswerkstatt konkret vorgesehen ist, wäre innerhalb der zum Beschluss anstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes die Realisierung einer Vielzahl von Gebäuden vorstellbar. Dies ist auch so für den Standort erwünscht. Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung könnte der Realisierung dann entgegenstehen bzw. eine Festsetzung wäre voraussichtlich unbestimmt und damit nicht ausführbar. Denn planungsrechtlich ist es unmöglich, einzelne Parzellen festzulegen. Unter den gegebenen Umständen lassen sich zudem Fassaden einzelnen Eigentümern nicht zuordnen. Eine pauschale Festlegung, welche Fassaden zu begrünen wären, lässt sich aufgrund der zahlreichen baulichen Möglichkeiten innerhalb der Festsetzungen nicht vornehmen. In der Vermarktung wird die Schaffung von begrünten Fassaden für einzelne Baufelder und Fassaden aufgenommen.

6.10 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Entsprechende Flächen für Trafostationen sind im Bebauungsplan als 4 x 6 m große Fläche festgesetzt. Die Trafostationen dienen dazu den die Bewohner des Gebietes mit Niederspannung zu versorgen. Um alle Bewohner anbinden zu können sind drei Trafostationen an unterschiedlichen Bereichen des Quartiers notwendig. Das Plangebiet wird unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen angeschlossen.

Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. über die Wasserleitungen in den neu herzustellenden Erschließungsstraßen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Trenn- und Mischsystemen über neu in den Verkehrsflächen anzulegende Kanäle. Der Anschluss des geplanten Schmutzwassernetzes wird an zwei Stellen an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Aachener Straße geplant.

Das Schmutzwasser und der klärflichtige Anteil des Niederschlagswassers aus dem Regenklärbecken werden dem vom Niersverband betriebenen Gruppenklärwerk Neuwerk zugeleitet.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich die Verpflichtung, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, soweit dieses schadlos möglich ist. Für das Plangebiet besteht diese Verpflichtung nicht, da dieses bereits vor dem Stichtag erstmals bebaut bzw. befestigt worden ist. Es ist aber dennoch aus ökologischer Sicht sinnvoll, auf möglichst vielen Flächen im Plangebiet eine Versickerung zu ermöglichen.

Da die angrenzenden Kanalnetze aufgrund der z. T. nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit das Niederschlagswasser nur gedrosselt aufnehmen können, muss bereichsweise eine Regenrückhaltung erfolgen. Es sind gemäß Entwässerungsplanung für das Quartier insgesamt zwei Regenrückhaltekanäle (RRK) im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Ein RRK wird im Bereich des Regenwasserkanals vor dem Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der Aachener Straße angeordnet, der zweite RRK wird im

Mischsystem vor dem Anschluss des Gebiets an die Mischwasserkanalisation in der Viersener Straße angeordnet.

Das anfallende Niederschlagswasser des Bebauungsplangebietes wird über die bestehenden Regenwasserkanäle in den Gladbach eingeleitet (Einleitungsstelle Nr. 360.02).

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. Die entsprechenden Flächen für die Abfallentsorgung sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke durch Müllfahrzeuge ist gegeben. Zwischen den Gebäuden besteht die Möglichkeit, die Müllbehälter aufzustellen. Zusätzlich ist im Straßenraum ausreichend Platz zur kurzzeitigen Aufstellung von Müllbehältern, die ansonsten in dafür vorgesehenen Nebenanlagen in den Innenhöfen bzw. rückwärtigen Grundstücksbereichen oder in den Gebäuden untergebracht werden sollen.

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 sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Schalleinträgen aus dem Verkehrslärm insbesondere durch die angrenzenden Straßenverkehrsachsen Viersener Straße und Aachener Straße belastet. Innerhalb des Plangebietes ist überdies der Neubau von öffentlichen Straßen vorgesehen.

Aufgrund der o. g. Schallimmissionen wurde zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Accon Köln GmbH, Köln: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ in Mönchengladbach, September 2020), welche alle Immissionen ermittelt und beurteilt.

6.11.1 Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes

Für die städtebauliche Planung sind die Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm nach der DIN 18005 zu beurteilen. Grundsätzlich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 11.07.1988 aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es: *In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. (...)*

Es soll sichergestellt werden, dass durch die Einhaltung der Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können und sich keine nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen auf die Bürger ergeben.

Die Mischgebietskategorie der DIN 18005 wird hier bei der Beurteilung der urbanen Gebiete herangezogen, weil die DIN die neuere Gebietsfestsetzung urbanes Gebiet nicht kennt. Da sich dieses in der Nutzungsbreite jedoch an das Mischgebiet anlehnt, werden die Aussagen der DIN 18005 hilfsweise zur Beurteilung des urbanen Gebiets verwendet.

Bei freier Schallausbreitung ergeben sich im Plangebiet zum Tageszeitraum Beurteilungspegel tags von bis zu 68 dB(A) entlang der ersten Baureihe in Richtung der Viersener Straße / Sandradstraße sowie bis zu 67 dB(A) entlang der Aachener Straße. Zum Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) an der Viersener Straße / Sandradstraße und von bis zu 60 dB(A) an den Fassaden zur Aachener Straße erreicht.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Viersener Straße / Sandradstraße für Mischgebiete (Annahme für urbane Gebiete) (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) um bis zu 8 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts bzw. für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) im Bereich der Aachener Straße um bis zu 12 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten.

In den Bereichen, in denen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten ist, bedarf es der Festsetzung von passivem Schallschutz in Form von Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungssystemen, zu Vorgaben zur Grundrissgestaltung, dem Ausschluss von Fenstern zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können sowie der Gestaltung bzw. Zulässigkeit von Außenwohnbereichen. Es ist damit in allen baulichen Konstellationen möglich, architektonische Lösungen zu finden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

6.11.2 Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Wie bereits oben beschrieben sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen verschiedene Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die jeweiligen Festsetzungen aufgeführt.

Zum Schutz gegen Schall ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese werden unterschieden in aktive Maßnahmen (bezogen auf die Schallquelle bzw. die Schallausbreitung) und passive Maßnahmen (bezogen auf die Empfängerseite).

Aktiver Schallschutz

Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle oder lärmoptimierte Straßenbeläge) der Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen einzuräumen.

Aktiver Schallschutz zur Straße würde bedeuten, dass entlang der Straßen Schallschutzanlagen (Wände, Wälle, Kombination Wand/Wall etc.) errichtet werden würden. Um beispielsweise ein viergeschossiges Gebäude in Gänze zu schützen, müsste eine Schallschutzwand mit einer vergleichbaren Höhe errichtet werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch aufgrund der innerstädtischen Lage und deren städtebaulich nicht gewünschter Barrierewirkung an diesem Standort nicht vertretbar. Darüber hinaus mangelt es, zumindest im Bereich der bestehenden Straßen, an einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit für solche Bauwerke. Folglich ist im vorliegenden Fall passiver Schallschutz für die betroffenen Gebäude vorzusehen.

Passiver Schallschutz

Durch die Auswahl entsprechend schalldämmender Außenbauteile können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden. Von dieser Maximalforderung kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile (z. B. durch Eigenabschirmung oder durch die Abschirmung anderer im Plangebiet vorgesehener Gebäude) anzusetzen sind.

Darüber hinaus werden für bestimmte Fassadenabschnitte an der Viersener Straße bzw. an der Sandradstraße sowie im südlichen Bereich an der Aachener Straße Aufenthaltsräume mit nur einem Fenster zu diesen Fassadenbereichen, Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) ausgeschlossen.

Durch diese Festsetzung zur Grundrissgestaltung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Anforderungen an den passiven Lärmschutz

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an den Neu- oder bei Umbauten gesorgt werden. Mit dem Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung - 614 – 408 am 7. Dezember 2018 zu der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW), wurde die DIN 4109 in NRW als technische Baubestimmung zum 02.01.2019 eingeführt. Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1. Die Bestimmung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz kann dabei auf zweierlei Weise erfolgen:

- a) über den „maßgebliche Außenlärmpegel“
- b) über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Im Bebauungsplan Nr. 794/N sind in einer Beikarte die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche dargestellt.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird gemäß DIN 4109-2 [11] aus den um + 3dB(A) erhöhten Immissionspegeln für die Tageszeit nach den RLS-90 (Straße) gebildet.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Dabei ist zu beachten, dass der „maßgebliche Außenlärmpegel“ nicht der die Lärmbelastung darstellende Beurteilungspegel gemäß DIN 4109 ist, sondern ein Bemessungswert für den baulichen Schallschutz. Auf nicht überbaubaren Flächen haben die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ bzw. die Lärmpegelbereiche daher keine Funktion.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 bis 60 dB(A) (auch eingeschränkt für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt. Innerhalb der Baufenster ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß den maßgeblichen Außenlärmpegeln von 56 bis 75 dB(A).

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile sowie die Außenpegel mit in die Berechnungen eingehen. Die genaue Festlegung der Anforderungen muss im Weiteren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämmte Lüftungen. Aufgrund der heute vorhandenen, aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster, ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Accon GmbH sind daher Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, mit Fenstern, die ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber hinaus vorliegen, mit schallgedämmten Lüftungssystemen oder durch gleichwertige Maßnahmen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Wohngrundrissgestaltung

Für Gebäude mit Fassaden mit Beurteilungspegeln oberhalb von 65 dB(A) sind grundsätzlich Grundrissoptimierungen vorzunehmen, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

Diesbezüglich wird festgesetzt, dass Wohnungen mit Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze oder Baulinien hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, in den Fassadenbereichen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 2.1 und 2.6 je mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zu einer Seite außerhalb der oben genannten Fassadenbereiche aufweisen müssen.

Somit wird verhindert, dass Aufenthaltsräume nur zu lärmbelasteten Fassadenbereichen ausgerichtet werden.

Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

Im nordöstlichen Bereich an der Viersener Straße bzw. der Sandradstraße wurden Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) nachts ermittelt. Im südlichen Bereich an der Aachener Straße wurden Werte von bis zu 60 dB(A) nachts ermittelt.

Diesbezüglich wird daher festgesetzt, dass Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, in Wohnungen mit Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen oder Baulinie festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze oder Baulinie hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, in den Fassadenbereichen 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 2.1 und 2.6 ausgeschlossen sind.

Diese Festsetzung dient der gesunden Schlafnutzung in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) und Werten darüber.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche im Bereich von Fassaden, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind und die die zu dieser Baugrenze oder Baulinien hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, sind in den Fassadenbereichen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6 ausgeschlossen.

An den Fassadenbereichen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 und 1.9 an der Viersener Straße bzw. an der Sandradstraße werden im Beurteilungszeitraum tags, für eine freie Schallausbreitung, maximale Pegel von ca. 71 dB(A) ermittelt. Im zentralen Bereich des

Plangebiets sind orientiert zu den Verkehrsräumen deutlich geringere Pegel zwischen 42 dB(A) bis 58 dB(A) tags zu erwarten.

Aus dem Gutachten geht somit hervor, dass vor allem im nordöstlichen Bereich unmittelbar an der Viersener Straße bzw. der Sandradstraße sowie im südlichen Bereich an der Aachener Straße für Außenwohnbereiche die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags überschritten werden. Zudem sind in den straßennahen Bereichen Pegel von mehr als 62 dB(A) zu erwarten, sodass dort Kommunikationsstörungen auftreten können. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung können unzulässige Kommunikationsstörungen in Bereichen auftreten, in denen Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) zu erwarten sind. Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Gärten und Terrassen sind daher in den straßenabgewandten Bereichen vorzusehen. Für die entsprechenden Fassadenbereiche sind Außenwohnbereiche ausgeschlossen.

Verglaste Balkone und Loggien oder durch vergleichbare Maßnahmen geschützte Außenwohnbereiche können auch in den straßenzugewandten Bereichen umgesetzt werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen

Die Festsetzung zum Schallschutz im Bebauungsplan sind auf den „Worst-case“ bei freier Schallausbreitung ohne abschirmende Bebauung abgestellt. Durch eine sukzessive Bebauung des Plangebietes können immer wieder Konstellationen entstehen, in denen durch neu erstellte Gebäude ein Teil der Schalleinträge für andere Gebäude oder Flächen bereits abgeschirmt wird. In solchen Fällen sind ggfs. nicht alle festgesetzten Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Um eine unnötige Härte für künftige Bauherren auszuschließen, können daher Ausnahmen von den oben genannten Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch Sachverständige für Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten.

Klima- und Lüftungstechnische Anlagen

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Schalleinträgen aus haustechnischen Anlagen wird festgesetzt, dass klima- und lüftungstechnische Anlagen so auszulegen sind, dass die Summe der Geräuschemissionen dieser Anlagen den um 15 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet. Darüber hinaus sind weitere schalltechnische Randbedingungen der DIN 45681, der DIN 45680 sowie der TA-Lärm einzuhalten.

Tiefgaragenzufahrten

Die Berechnungsergebnisse der Gewerbegeräuschemissionen bezogen auf die Parkhäuser (Quartiersgaragenbereich) und die Tiefgaragen zeigt, dass unter Berücksichtigung der gewerblichen Pkw-Fahrten im Bereich der geplanten Tiefgaragen bzw. im Bereich der Parkhäuser (Quartiersgaragenbereich) die zulässigen Richtwerte gemäß der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht sind somit keine Konflikte an den umliegenden Plangebäuden bzw. an den Bestandsgebäuden zu erwarten. Lärmimmissionen aus Verkehren, die den Bewohnern zuzuordnen sind, werden im Rahmen der TA Lärm nicht betrachtet, sondern sind gemäß geltender Rechtsprechung den üblichen Alltagserscheinungen zuzuordnen.

Im Rahmen der weiteren Planung sowie des darauffolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist eine konkrete Prüfung der zu erwartenden Geräuschemissionen in einer schalltechnischen Untersuchung durchzuführen, um die Immissionsverträglichkeit der Nutzung zu prüfen.

Um Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Tiefgaragen zu minimieren, sind in Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten mit einem vollständig geschlossenen Garagentor und an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $DL_a > 8$ dB auszuführen.

Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind mit einem vollständig geschlossenen Garagentor auszuführen und im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $DLR > 24$ dB und der Schallabsorption $DL_a > 8$ dB.

6.11.3 Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Umgebung

Mit Umsetzung dieses Bebauungsplanes sind grundsätzlich auch Auswirkungen durch die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Nachteilige Auswirkungen durch die Erhöhung durch vorhabenbedingte Zusatzverkehre sind nach Rechtsprechung in die Abwägung einzubeziehen. Dementsprechend kann bei Pegelwerten von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts von einer Gesundheitsgefährdung der Betroffenen durch Verkehrslärm ausgegangen werden. Zwar ist die sogenannte Lärmsanierung nicht geregelt, die Rechtsprechung sieht jedoch ein Verschlechterungsverbot vor.

Zur Beurteilung der Planungsauswirkungen wurden insgesamt acht Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt:

- IP 1: Staufenstrasse 6
- IP 2: Staufenstrasse 2
- IP 3: Viersener Straße 44, 46
- IP 4: Sandradstraße 24
- IP 5: Sandradstraße 9
- IP 6: Aachener Straße 35 c
- IP 7: Aachener Straße 82
- IP 8: Barbarossastraße 29

An den o. g. Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den entstehenden Verkehr auf den geplanten Erschließungsstraßen eingehalten. Demnach besteht durch den Straßenneubau dem Grunde nach kein Anspruch auf Schallschutz.

Die Berechnungsergebnisse im Rahmen des Gutachtens zeigen, dass die zu erwartenden Pegelerhöhung (gerundet) maximal 1 dB(A) sowohl im Beurteilungszeitraum tags als auch nachts betragen. Die Geräuschimmissionen durch den erwartenden Mehrverkehr nach der Planumsetzung trägt somit nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsgeräusche bei. Am IP 5 (Sandradstraße 9) wird im Zeitraum nachts rechnerisch eine Erhöhung um 0,2 dB(A) von vorher 59,8 dB(A) auf 60,0 dB(A) ermittelt. Damit wird der Wert von 60 dB(A) erstmals erreicht, der nach der gängigen Rechtsprechung als Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung angesehen wird. Da keine Überschreitung dieses Schwellenwertes vorliegt, sind jedoch keine weiteren Maßnahmen zu prüfen und abzuwägen.

6.11.4 Gewerbelärm

Der bestehende Bäckereibetrieb an der Sandradstraße 28 muss bereits derzeit an den bestehenden Wohngebäuden die jeweiligen Richtwerte (auch ggf. anteilig) einhalten. Aus schalltechnischer Sicht sind dabei nicht nur die gegenüberliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, sondern auch die schutzbedürftigen Wohnungen direkt über der Bäckerei relevant und zu berücksichtigen. Auch wenn für die darüber gelegenen Immissionsorte die Richtwerte für Kerngebiete (MK) eingehalten werden müssen, ist eine Verschärfung des Konflikts in dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgrund der weiteren Entfernung der schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten. Zudem ist anzumerken, dass östlich der Viersener Straße gemäß dem Bebauungsplan Nr. 336 ebenfalls die nächstgelegenen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) liegen, an denen beispielsweise der Bäckereibetrieb derzeit auch schon im Bestand die Richtwerte bzw. anteiligen Pegel einhalten muss.

Es wird davon ausgegangen, dass der Betrieb in seiner derzeitigen Situation zu keinen Konflikten (aus schalltechnischer Sicht) an den bestehenden Wohnnutzungen führt. Da durch die Planung auch keine Gebäude näher an den Betrieb heranrücken, sollte somit keine Verschärfung auftreten. Durch die Planungen wird an der Grundstruktur im Umfeld der bestehenden Betriebe, so auch einer bestehenden Bäckerei, auch nach Vollzug der Planung nichts verändert.

7 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden die im Folgenden erläuterten Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften soll das Ziel verfolgt werden, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung, insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper, weiterzuführen und den zukünftigen Bauwilligen eine Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes zu geben. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Eigentümern der Bebauung ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung verbleibt.

7.1 Vorgartenzone

Zur Sicherstellung eines durchgrünten Wohngebietes wird die Versiegelungsmöglichkeit der Vorgärten eingeschränkt. Die im Plan gekennzeichnete Vorgartenzone ist zu mindestens 60 % unversiegelt als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Bodendecker, Stauden) anzulegen. Das Anlegen bedeutet auch, dass die Vorgartenzonen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. So soll verhindert werden, dass sogenannte „Schottergärten“ entstehen. Eine gärtnerische Gestaltung der Vorgartenzonen ist insbesondere für die Pflanzen- und Tierwelt im Hinblick auf die sich verändernden klimatischen Bedingungen von besonderer Wichtigkeit.

7.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind außerhalb der Vorgartenzone mit einer Höhe von maximal 2,0 m in Form von lebenden Hecken sowie in Kombination mit Draht- oder Stabgitterzäunen zulässig. Damit wird eine optisch ansprechende Grüngestaltung im Plangebiet gesichert; insbesondere auch als begrünte Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen und zu den Verkehrsflächen. Gleichzeitig wird dem Wunsch, die rückwärtigen Gartenbereiche nicht einsehbar zu gestalten sowie nach Abgrenzung der Grundstücke unter Sicherheitsaspekten hinreichend Rechnung getragen.

Einfriedungen von Vorgartenzonen durch Hecken sind unzulässig. Somit wird weiterhin eine Sichtbeziehung zu den straßenseitigen Fassaden und zwischen den zukünftigen Bewohnern ermöglicht. Durch die Vorgartenzonen soll die Qualität des Straßenraums erweitert und eine weitere Kommunikationsebene für die zukünftigen Bewohner geschaffen werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trafostationen 1 und 2 sind mit lebenden Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,5 m entsprechend der Gehölzliste 5 einzufrieden. Die Stationen sind somit im Straßenbild nur noch bedingt wahrnehmbar, sodass die städtebauliche Qualität des Quartiers erhöht wird. Trafostation 3 ist bereits im Bestand vorhanden und so im Straßenraum angeordnet, dass eine Einfriedung nicht notwendig ist.

7.3 Dachform und Dachgestaltung

Zur einheitlichen Gestaltung und für ein geschlossenes, ruhiges und modernes Erscheinungsbild wird für das gesamte Plangebiet, bis auf die an die Nachbarbebauung angrenzenden Gebäude an der Aachener Straße und an der Staufenstraße, das Flachdach als Dachform festgesetzt. Es wird mit einer Dachneigung von maximal 10° begrenzt. Neben der gestalterischen Zielsetzung wird damit auch die Umsetzung von Dachbegrünungen ermöglicht. Die Satteldächer an der Aachener Straße und der Staufenstraße sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig und sollen einen harmonischen Übergang zur Nachbarbebauung herstellen.

7.4 Werbeanlagen

Die Festsetzung, Werbung nur an der Stätte der Leistung zu ermöglichen, verhindert, dass Flächen nur zu Werbezwecken genutzt werden, was auf Kosten der Fassadengestaltung geht.

Festsetzungen zu Werbeanlagen sind in der Form getroffen, dass blinkende und reflektierende Lichter ausgeschlossen sind, um insbesondere die im Plangebiet vorherrschende Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen. Diese Arten von Werbeanlagen beeinträchtigen den architektonischen Gestaltungswert der Gebäude und werden häufig mit minderwertigen Nutzungen in Verbindung gebracht. Sie widersprechen damit dem Ziel, ein attraktives und vielseitiges Wohnquartier für verschiedene Bewohnergruppen zu schaffen.

Die Beschränkung der Ausmaße der Werbeanlagen auf eine maximale Höhe von 0,60 m und eine maximale Tiefe von 0,3 m sowie auf max. 50 % des Fassadenanteils des jeweiligen Ladenlokals ergänzt die Festsetzung der Werbeanlagen am Ort der Leistung. Ein Übermaß an Werbeanlagen wird so vermieden.

Die Gestaltungsvorgabe der Verwendung von Einzelbuchstaben und Signets mit einem Abstand von mindestens 2 cm zu der darunter liegenden Fassadenfläche lässt einen modernen Duktus der Werbeanlagen mit einer gewünschten Dreidimensionalität aufgrund des Abstandes zur Fassade zu und bindet das Erscheinungsbild der Werbeanlagen in den Gestaltungskanon der Mönchengladbacher Innenstadt ein. Gleichzeitig wird das Erscheinungsbild der Außenfassaden geschützt.

Werbeanlagen, die mittels Farbe (gemalt) auf die Fassade aufgebracht werden, sind aufgrund der fehlenden Dreidimensionalität nicht zulässig. Die reine Bemalung erreicht nicht die gewünschte Qualität, die baukörperlich getrennte Einzelbuchstaben auch im Hinblick auf die Gliederung der Fassade aufweisen können.

Insgesamt werden damit angemessene Möglichkeiten gegeben, auf die angebotenen Leistungen der Freiberufler, Einzelhändler oder Gewerbetreibenden aufmerksam zu machen.

8 Nachrichtliche Übernahme

Baudenkmalschutz

Änderungen des im Bebauungsplan gekennzeichneten Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 DSchG NW.

Bunkeranlage

Für den Umgang mit der Bunkeranlage wurden durch das Gutachten des Büros Baues + Wicht drei verschiedene Möglichkeiten erarbeitet. Die erste Möglichkeit sieht den Rückbau der Bunkeranlage vor. Dabei müsste eine Masse von 6.100 m³ hochbewehrter Stahlbeton abgebrochen werden. Die Kosten für einen solchen Abriss werden von Seiten der Stadt als unwirtschaftlich angesehen. Die zweite Möglichkeit besteht darin, eine Verfüllung der Bunkeranlage vorzunehmen. Die Kosten werden gemäß Gutachten ohne jegliche Nebenarbeiten wie z. B. Erarbeiten, Planung und Entkernung, die zusätzlich anfallen würden, auf 250.000 € geschätzt. Auch diese Möglichkeit wird als unwirtschaftlich angesehen. Die dritte Möglichkeit beschäftigt sich mit der Überbauung oder einer möglichen Nachnutzung. Die großen Bauteildicken und z. T. hohen Bewehrungsgrade begünstigen diese Möglichkeit. Voruntersuchungen im Rahmen von stark abstrahierenden Vergleichsrechnungen haben ergeben, dass das Bestandstragwerk des Bunkers prinzipiell zur Aufnahme der Lasten eines fünfgeschossigen Wohnhauses als geeignet angesehen werden kann. Der Bunker scheint gemäß Gutachten aufgrund der Beheizung und Belüftung in einem guten betontechnologischen Zustand zu sein. Eine mögliche Nachnutzung kann im Rahmen der Vermarktung geprüft werden.

Aufgrund dieser guten Ausgangslage und der ansonsten unwirtschaftlichen Möglichkeiten bleibt die Bunkeranlage weiterhin bestehen und wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

9 Sonstige Belange

9.1 Artenschutz

Die europäischen artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wurden im Rahmen der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 in nationales Recht umgesetzt.

Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachten. Diese artenschutzrechtliche Prüfung dient dazu, eine von dem geplanten Vorhaben ausgehende Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausschließen zu können bzw. weitere Prüfungsschritte aufzuzeigen.

Dementsprechend wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufen I und II durch Dipl.-Biol. Michael Straube erstellt.

Dementsprechend wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufen I und II durch Dipl.-Biol. Michael Straube erstellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 können Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Gebiet (Fledermäuse und/oder planungsrelevante Vogelarten) nicht völlig ausgeschlossen werden.

Von nicht planungsrelevanten Arten (Irrgäste und verbreitete, häufige Allerweltsarten) sind zahlreiche Bruten im Gebiet zu erwarten. Entsprechend sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG, insbesondere die Tötung von Tieren und die Zerstörung geschützter Lebensstätten nicht ausgeschlossen.

Es ist daher im Rahmen einer vertiefenden Prüfung (ASP II) ermittelt worden, ob und welche Arten betroffen sind und welche Maßnahmen zum Schutz oder Ausgleich ergriffen werden müssen.

Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II wurde geprüft, ob und bei welchen Arten welche Verbotstatbestände ausgelöst werden und wie diese durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sogenannte CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion (continuous ecological functionality-measures)), abgewendet werden können.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung bestehen im Gebiet geschützte Lebensstätten zumindest der Zwergfledermaus und des Mauerseglers. Entsprechend ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 794/N Lebensstätten dieser ggf. auch weiterer planungsrelevanter Arten zerstört und – ohne Schutzmaßnahmen – auch Tiere planungsrelevanter Arten getötet werden könnten. Daneben brüten zahlreiche nicht planungsrelevante Arten im Gebiet, deren Bruten ebenfalls geschützt sind. Um Tötungen zu vermeiden, sind Schutz-, Minderungs-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die im Rahmen der Vermarktung ebenfalls aufgenommen und im Nachgang kontrolliert werden müssen. Dies sind:

Für den Mauersegler und die Zwergfledermaus sind Ersatz-Lebensstätten zu installieren (möglichst vorab, CEF-Maßnahmen). Zur Vermeidung der Tötung von Tieren ist ein Teil der Gebäude vor dem Abbruch erstmals, bei späterem Abbruch das gesamte Gebiet nochmals auf planungsrelevante Arten zu untersuchen. Zur Sicherstellung des Schutzes von Fledermäusen, planungsrelevanten Vogelarten und Vogelbruten sind Maßnahmen zu ergreifen, um eine positive Prognose für die Entwicklung dieser Tiere stellen zu können:

- Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit,
- Öffnung von spaltenförmigen Hohlräumen zum Schutz von Fledermäusen vor Beginn von Abbrüchen,
- Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse,
- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse an Gebäuden,
- Schaffung von Ersatzniststätten für den Mauersegler,
- tiergerechte Beleuchtung der Baustelle,
- Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen bei künftiger Bebauung,
- tiergerechte Beleuchtung der Neubauten.

Diese erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollen über entsprechende Regelungen in die Kaufverträge aufgenommen werden.

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

9.2 Verkehrssituation

Die Planung soll auf Grundlage des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden, welcher innerstädtischen Wohnungsbau mit Raum für ca. 350 Wohneinheiten verteilt auf überwiegend Geschosswohnungsbau und einen kleineren Anteil an Einfamilienhäusern sowie kleinere Gewerbeeinheiten (z. B. Gastronomie), Arztpraxen, Kitas und eine soziale Einrichtung schafft.

Über das bestehende Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Mönchengladbach, hier sind insbesondere die Viersener Straße mit Anbindung an das Vorrangstraßennetz und die Aachener Straße als Sammelstraße zu nennen, besteht eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes erfolgt darüber hinaus über die nachgeordneten Straßenzüge Barbarossastraße, Staufenstraße sowie über die Sandradstraße. Neben der Aachener Straße im Süden bilden diese Straßenzüge die Hauptzufahrten zum Gelände bzw. zu den hier angeordneten Tiefgaragen und der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage im SO „Quartiersgarage“.

Abgesehen von den genannten Erschließungspunkten sollen die motorisierten Verkehre weitgehend aus dem inneren Bereich des Plangebietes herausgehalten werden.

Dem städtebaulichen Rahmenkonzept zum Bebauungsplan entsprechend soll das Gebiet weitestgehend verkehrsberuhigt und autoarm gestaltet werden, sodass sich für die interne Erschließung des Quartiers folgende verkehrsplanerische Vorgaben ergeben:

- Erschließung über ein Wegesystem, dass zwischen Aachener Straße und nördlichem Quartiersplatz gegenläufig befahrbar ist,
- die Erschließungsstraße soll dem Anliegerverkehr vorbehalten und als Spielstraße ausgewiesen werden,
- ausgehend von der Staufenstraße wird ein Erschließungsstich mit Begegnungsverkehr geplant,
- eine direkte interne Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilgebiet ist nicht vorgesehen.

In der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage im SO „Quartiersgarage“ wird ein Mobilitäts-Hub vorgesehen, der unter anderem Angebote alternativer Verkehrsmittel zum Pkw bündelt. Darüber hinaus werden die Bauwilligen im Vermarktungsprozess dazu aufgefordert, Mobilitätskonzepte zu erarbeiten, um die Pkw-Nutzung und damit einhergehend die Anzahl der Stellplätze im Quartier zu reduzieren. Diese Maßnahmen haben insbesondere mit Hinblick auf den Klimawandel für dieses autoarme innerstädtische Quartier eine besondere Bedeutung. Die zukünftigen Bewohner sollen, auch mit Blick auf die innerstädtische Lage, möglichst alternative Angebote wahrnehmen und so die klimagerechte Entwicklung des städtischen Raums leben.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten neuen Quartiers im umliegenden Straßennetz zu ermitteln, wurde eine Mobilitätsuntersuchung (squadra+, August 2020) erstellt.

Für die nachfolgend aufgelisteten Knotenpunkte wurden Leistungsfähigkeitsbetrachtungen durchgeführt:

- Einmündung Staufenstraße / Viersener Straße,
- signalisierter Knotenpunkt Sandradstraße / Parkstraße / Viersener Straße,
- signalisierter Knotenpunkt Viersener Straße / Aachener Straße / Regentenstraße (Knoten Aachener Straße / Sandradstraße),
- Einmündung der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage Süd und Aachener Straße / Barbarossastraße,
- signalisierter Knotenpunkt Aachener Straße / Waldhausener Straße.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass auch nach vollständiger Umsetzung der Entwicklung des Untersuchungsgebietes ein insgesamt leistungsfähiger Verkehrsablauf zu erwarten ist. Bestehende Defizite, beispielsweise am signalisierten Knotenpunkt Viersener Straße / Aachener Straße / Regentenstraße (Knoten Aachener Straße / Sandradstraße) resultieren weniger aus den relativ geringen Mehrbelastungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, sondern sind bereits im Bestand zu beobachten. In Bezug auf die Signalisierung der Fußgängerquerungen und deren errechneten Leistungsfähigkeiten sind einzelne Verbesserungen möglich. Vielfach resultieren die Probleme aber aus den entsprechenden Verkehrsbelastungen der Hauptverkehrsachsen, sodass eine Verbesserung nur zulasten des motorisierten Verkehrs verwirklicht werden kann.

9.3 Luftschadstoffe

Um die zu erwartende Luftqualität im Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung zu ermitteln, wurde durch das Büro Accon GmbH eine Luftschadstoffuntersuchung für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM10 und PM2,5) und Stickstoffdioxid (NO₂) erstellt. Als Prognosejahr wurde das Jahr 2025 als frühestmöglicher Realisierungszeitpunkt der gesamten Planung zugrunde gelegt.

Die Untersuchung konzentrierte sich unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der derzeitigen Konzentrationsniveaus auf die v. a. vom Straßenverkehr erzeugten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM10 und PM2,5). Mit der Aufhebung der 23. BImSchV entfiel die rechtliche Verpflichtung den Schadstoff Ruß gesondert zu betrachten, da ein Grenz- oder Zielwert in der 39. BImSchV nicht festgelegt wurde. Als Bestandteil des Feinstaubes (PM10) wird Ruß bei der gravimetrischen Bewertung des Schadstoffs weiterhin mit erfasst. Im Zusammenhang mit Beiträgen durch den Kfz-Verkehr sind die Schadstoffe Benzol (C₆H₆), Schwefeldioxid (SO₂) und Kohlenmonoxid (CO) aufgrund der Emissionswerte und der derzeitigen Luftkonzentration von untergeordneter Bedeutung. Die Beurteilung der Schadstoffimmission erfolgt durch Vergleich relativ zum entsprechenden Grenzwert.

Zur Bestimmung der bereits vorhandenen Schadstoffbelastung anderer Emittentengruppen wurden die Messdaten des Stationsmessnetzes des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ausgewertet.

Mit dem mikroskaligen Klima- und Ausbreitungsmodell MISKAM wurden für den Prognose-Planfall ein entsprechendes Rechenmodell erstellt und die Ausbreitung der verkehrsinduzierten Emissionen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie der meteorologischen Gegebenheiten berechnet.

Die daraus resultierenden Immissionskonzentrationen wurden anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV bewertet und für den Prognose-Planfall diskutiert.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte für die relevanten vom Straßenverkehr erzeugten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM10 und PM2,5) an den Bebauungen im Untersuchungsgebiet und auch der Umgebung gemäß Lufthygienegutachten im Prognose-Planfall sicher eingehalten werden. Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist gewährleistet und wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet.

9.4 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung ins BauGB aufgenommen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der

Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Mit der Entwicklung der innerstädtischen Fläche wird neuer Wohnraum in Mönchengladbach geschaffen, welcher durch seine Nähe zum Zentrum und zum Bahnhof einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer kompakten Stadt leistet, die bestehende Infrastruktur in Mönchengladbach stärkt, die gute Anbindung an den vorhandenen ÖPNV nutzt, die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich verhindert und folglich den Klimaschutzziele Rechnung trägt.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht ein Quartier mit urbaner Dichte vor. Auf den privaten Grundstücksflächen und insbesondere den festgesetzten Flachdächern ist die Nutzung von solarer Energie möglich. Die überwiegend vorgesehene kompakte Bauweise ist hinsichtlich des energiesparenden Bauens als günstig zu bewerten. Die Kompaktheit der Baukörper mindert den Jahresheizwärmebedarf.

Nicht bebaute Grundstücksteile, Tiefgaragen und Flachdächer sind zu begrünen. Im Straßenraum müssen mindestens 40 neue Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus muss in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je angefangen 200 m² ein Baum neu gepflanzt werden. Insbesondere im westlichen und im östlichen Bereich sind des Weiteren 26 Bäume als erhaltenswert festgesetzt. Die Begrünung des Quartiers trägt zu einem nachhaltigen, günstigen Mikroklima bei, da Hitzebelastungen und Wärmeinseleffekte vermieden werden. Darüber hinaus kann die Begrünung zum Herausfiltern der Schadstoffe in der Luft dienen und somit zur Frischluftproduktion beitragen. Grün- und Freiflächen sind für das Lokalklima und die Naherholung bei Hitzestress von großer Bedeutung.

Die festgesetzten Vorgärten dürfen zu einem maximalen Anteil von 40 % befestigt werden. Die nicht befestigten Flächen müssen gärtnerisch gestaltet werden.

Mit den o. g. Maßnahmen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

9.5 Durchlüftung

Bei den Maria Hilf Terrassen handelt es sich um ein dicht bebautes, urbanes Wohnquartier, das sich in seiner städtebaulichen Struktur insbesondere an der umliegenden Bebauung orientiert. Hier ist bereits eine gründerzeitliche Blockstruktur gegeben. Die Maria Hilf Terrassen verfügen über zwei Nord-Süd-Achsen im westlichen und östlichen Bereich mit einer Breite von ca. 11 m. Des Weiteren befinden sich die Maria Hilf Terrassen in einer Hanglage mit einer topographischen Bewegung von rund 10 m. Die von südwestlicher Richtung eindringenden maritimen Winde können durch die Achsen in den nördlichen Bereich transportiert werden. Die Blöcke im Inneren des Quartiers verfügen über große grüne Innenbereiche sowie Öffnungen im nördlichen und südlichen Bereich, um so eine Durchlüftung der Blockinnenbereiche zu ermöglichen.

9.6 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller Landschaftsarchitekten BDLA eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Dabei wurde auf Grundlage einer Begehung des Plangebietes, einer Luftbildauswertung sowie der Baumkartierung eine Biotoptypenbewertung anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW für den Bestand vorgenommen. Dabei werden den verschiedenen Biotoptypen (z. B. Wege, Intensivrasen, Siedlungsbrachen, Gebüsch, Bäume etc.) verschiedene Werte zugeteilt. Demgegenüber stehen die Werte der Planung. Aus dieser Gegenüberstellung lässt sich dann die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnen.

Bestand						
Code	Biotoptyp	Flächengröße	x	Wertstufe	=	Wertpunkte
1.1	Gebäude versiegelt	11.550 m ²	x	0	=	0
1.2	Wege, Stellplätze, Bunker	21.140 m ²	x	0	=	0
4.1	extensives Dachgrün	1.289 m ²	x	0,5	=	645
4.5	Intensivrasen, Ziergehölz Staudenrabatten	2.999 m ²	x	2	=	5.998
4.8	Grünanlage mit altem Baumbestand	3.286 m ²	x	6	=	19.716
5.1	Siedlungsbrache	2.716 m ²	x	4	=	10.864
7.2	Gehölzfläche ≥ 50% lebensraumtyp.	681 m ²	x	5	=	3.405
7.3	Bäume, Baumgruppen	187 m ²	x	3	=	561
7.4	Bäume, Baumgruppen	196 m ²	x	5	=	980
7.4	Bäume, BHD 14-49 cm in versiegelter Fläche	1.202 m ²	x	6	=	7.212
7.4	Bäume, BHD > 50 cm	293 m ²	x	7	=	2.051
						45.539 m ²
						51.432
Planung						
Code	Biotoptyp	Flächengröße	x	Wertstufe	=	Wertpunkte
1.1	Gebäude Satteldach	3.508 m ²	x	0	=	0
1.1	Wege, Stellplätze, Bunker	11.824 m ²	x	0	=	0
4.1	extensives Dachgrün	14.120 m ²	x	0,5	=	7.060
1.1	Nebenanlagen 50 % Überschreitung	5.750 m ²	x	0	=	0
4.3	Gärten	6.260 m ²	x	2	=	12.520
4.8	öffentl. Grünanlage / Garten, alter Baumbestand / Bäume festgesetzt	2.744 m ²	x	6	=	16.464
4.4	Öffentl. Grünfläche > 50% heim. Gehölze	73 m ²	x	3	=	219
4.5	Intensivrasen, Spielen	820 m ²	x	2	=	1.640
7.3	10 Bäume in Verkehrs- und Platzfläche, je Baum 25 m ²	250 m ²	x	4	=	1.000
7.4	Baumerhalt, BHD > 50 cm in PLatzfläche	190 m ²	x	7	=	1.330
						45.539 m ²
						40.233

Für den Bebauungsplan Nr. 794/N ergab die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, dass ein Gesamtdefizit von 11.199 ökologischen Wertepunkten vorliegt. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von 2.799,75 m² (Standardaufwertung von 4 Pkt., d. h. von Acker 2 Pkt. zu Aufforstung 6 Pkt.), der auf einer dem Bebauungsplan Nr. 794/N zugeordneten Kompensationsfläche nachgewiesen werden müssen. Der Bedarf konnte bereits 2019 auf dem Flurstück 897 der Flur 48 in der Gemarkung 3199 (Rheydt) nachgewiesen und realisiert werden. Sollte sich das Defizit noch erhöhen, stehen hier noch weitere Flächenanteile zur Verfügung. Die Fläche liegt im Bungtwald und somit im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes (ca. 4 km entfernt).

Die Zahlung der anteiligen Ausgleichsbeträge ist bei den Grundstückskaufverträgen zu berücksichtigen.

9.7 Verschattung

Die Abstandsflächen im Plangebiet werden auch im Bereich der Hochpunkte eingehalten und die Straßenräume weisen einen sehr breiten Straßenraum auf. So kann vermieden werden, dass eine oftmals mit einer zu dichten Bebauung einhergehende sich negativ auswirkende Verschattung entsteht.

Besonders zu betrachten ist im vorliegenden Plangebiet der acht- bis neugeschossige Hochpunkt auf der Dreiecksfläche zwischen der Viersener Straße und der Sandradstraße. Bei der Tagundnachtgleiche am 21. März bzw. 21. September jedes Jahres wird eine Besonnung des gegenüberliegenden Gebäudes Viersener Straße 44-46 von mindestens drei Stunden gewährleistet. Der größte Teil dieses Gebäudes ist von einer Verschattung nicht betroffen. Im Winter (Stichtag 17. Januar) wird eine Besonnung gemäß DIN 5034 von mindestens einer Stunde gewährleistet.

9.8 Denkmalschutz und Neubebauung

Im Bereich der aktuell als Parkplatzfläche genutzten Dreiecksfläche zwischen Sandradstraße und Viersener Straße soll zukünftig ein acht- bis neugeschossiges Wohn- und Bürogebäude errichtet werden. Von Seiten des Büros Urban Agency, das den städtebaulichen Entwurf unter breiter Beteiligung von Politik und der Mönchengladbacher Bürgerschaft entwickelte, hieß es dazu im Rahmen des Werkstattverfahrens, dass gegenüber dem ehemaligen Krankenhausingang ein städtebaulicher Akzent vorgeschlagen werde, der den Eingangsbereich der Maria Hilf Terrassen darstelle und zusammen mit der denkmalgeschützten Kapelle an dieser Seite der Altstadt ein neues Stadttor forme. Die Jury der Entwurfswerkstatt bestehend aus Experten im Bereich Architektur, Stadtplanung und Landschaftsarchitektur sowie Vertretern aus Politik und Verwaltung unter Beratung des Abteilungsleiters der Unteren Denkmalbehörde beurteilte diese Idee wie folgt: „Die städtebauliche Akzentuierung eines höheren Wohngebäudes als Abschluss zur Viersener Straße überzeugt und bildet gemeinsam mit Maria Hilf ein neues Stadttor.“

Standort des geplanten Wohn- und Bürogebäudes

Die heutige Parkplatzfläche entstand erst zwischen 1973 und 1985 mit Bau der Viersener Straße, die als Verkehrsschneise durch die ehemaligen, hier befindlichen Gründerzeitviertel „geschlagen“ wurde. In historischen Karten und auf Luftbildern bzw. Schrägluftaufnahmen bis weit in die 1970er Jahre hinein ist deutlich erkennbar, dass der heutige Parkplatz stets bebaut war.

Das Krankenhaus selbst besteht aus Gebäuden mehrerer Bauphasen und stellt einen seit der Mitte des 19. Jahrhunderts gewachsenen Gebäudekomplex dar. Es geht auf ein 1852 bis 1854 an der ehemaligen Klosterstraße (heute: Zufahrt zum ehem. Krankenhausparkplatz) erbautes

Waisenhaus zurück, das von Franziskanerinnen aus Heythuisen geführt wurde. Die prägende Ostfassade war Bestandteil der um 1860 erbauten ehem. Männerabteilung. Das Gebäude wurde in Bezug auf den Straßenraum leicht versetzt angeordnet, sodass südöstlich des Krankenhauses ein kleiner Vorplatz vor dem Eingang des Krankenhauses entstand (vgl. Abb. 9, 10 und 11). Hierdurch wurde erreicht, dass das Gebäude mit seiner prägenden Fassade mit Hinblick auf eine zukünftige gegenüberliegende Bebauung in Szene gesetzt wurde, ohne dass eine weitere Öffnung der städtebaulichen Struktur an der gegenüberliegenden Seite (heutiger Parkplatz) notwendig geworden wäre. Bereits im Jahr 1888 war auch die gegenüberliegende Seite des Krankenhauses in Teilen bebaut (vgl. Abb. 12). 1891 war bereits eine relativ geschlossene Baukante mit einem Durchstich als Weiterführung der Klosterstraße erkennbar (vgl. Abb. 13). Erst durch den späteren Bau der Viersener Straße und den Abriss der entstandenen Gebäude gegenüber der Ostfassade des ehem. Krankenhauses entstand so ein weiterer Platz, der die ursprüngliche städtebauliche Intention des „zurückspringenden“ Krankenhauses und des damit erzeugten Vorplatzes obsolet macht.



Abb. 9: Historische Karte aus dem Jahr 1862 – Waisenhaus mit Vorplatz



Abb. 10: Schrägluftaufnahme aus dem Jahr 1973



Abb. 11: Schrägluftaufnahme aus den 1950/60er Jahren

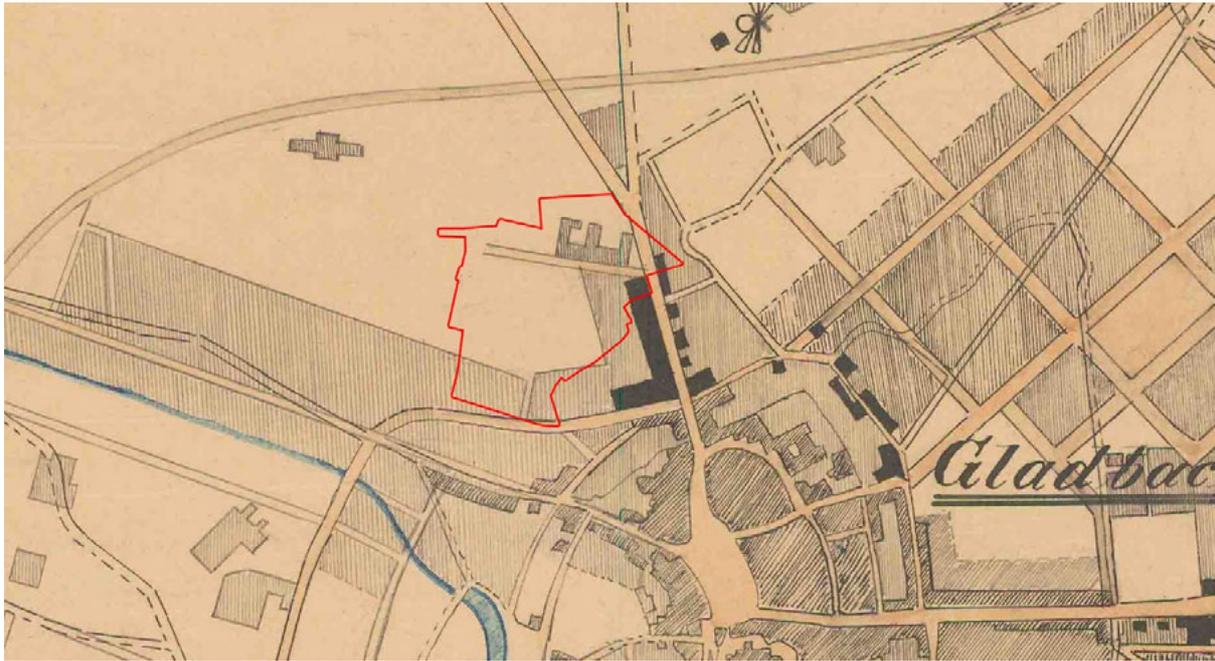


Abb. 12: Historische Karte aus dem Jahr 1888

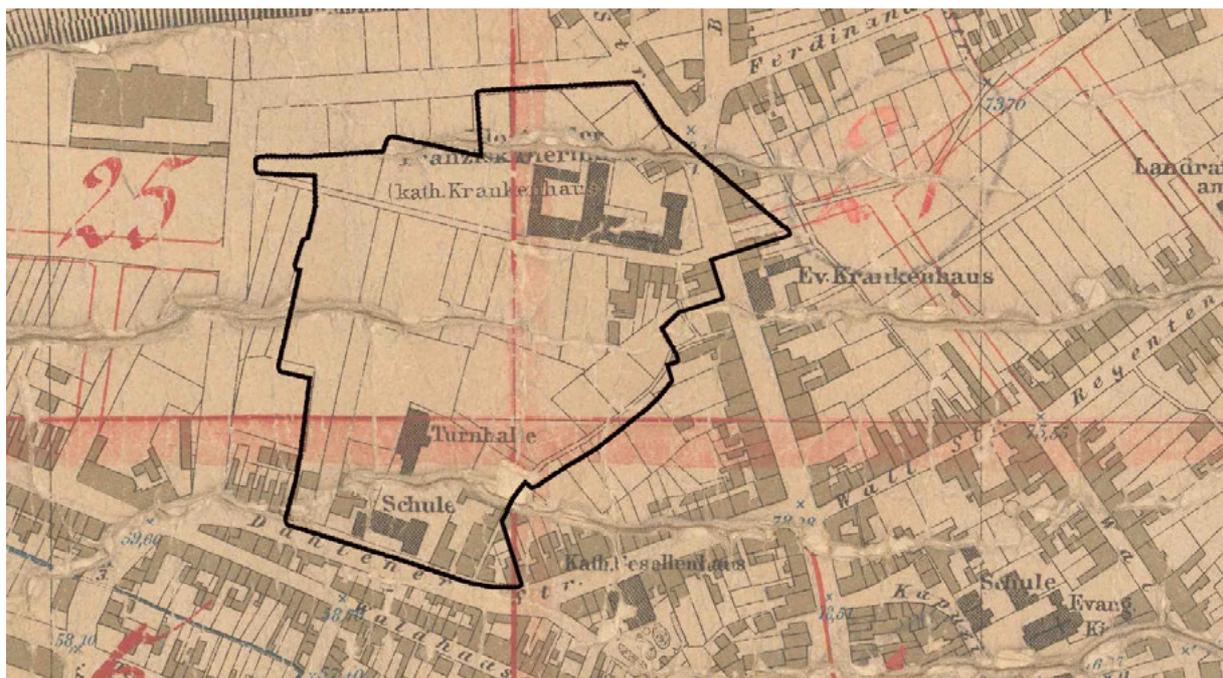


Abb. 13: Historische Karte aus dem Jahr 1891

Aus den historischen Karten und Fotos wird ersichtlich, dass der heute als Parkplatzfläche genutzte Bereich, auch mit Blick auf das Denkmal, als Platzfläche zwischen zwei Straßenabschnitten so städtebaulich nie bestand, nie vorgesehen und erst durch die „Zerschlagung“ der gründerzeitlichen Viertel im Zuge der Neutrassierung der Viersener Straße entstand. Spätestens ab 1893 waren auch die Grundstücke gegenüber dem Krankenhaus bebaut. Die Einteilung der Grundstücke ließ auch bereits 1862 auf eine zukünftige Bebauung schließen. Bei der hier in Rede stehenden Parkplatzfläche handelt es sich somit um eine ehemals bebaute, heute

unbebaute „Restfläche“, die letztendlich als Parkplatz mindergenutzt wird und keinerlei Aufenthaltsqualität oder -funktion aufweist. Die nun geplante Schließung dieser städtebaulichen Lücke stellt den ursprünglichen Zustand, d. h. die ehemals an gegenüber der Ostfassade des Denkmals bestehende Raumkante wieder her und vervollständigt im Sinne einer „Stadtrepatur“ die städtebauliche Struktur an dieser Stelle. Das Denkmal hatte folglich seit den 1880er/1890er Jahren ein bauliches Gegenüber, das nun im Sinne der Stadtrepatur wieder entstehen soll. Durch den leichten Rücksprung des acht- bis neungeschossigen Wohn- und Bürogebäudes im Gegensatz zur ursprünglichen städtebaulichen Struktur, die bis in die 1970er Jahre hinein bestand, wird dem Denkmal darüber hinaus mehr Raum gegeben, als in der ursprünglichen städtebaulichen Struktur.

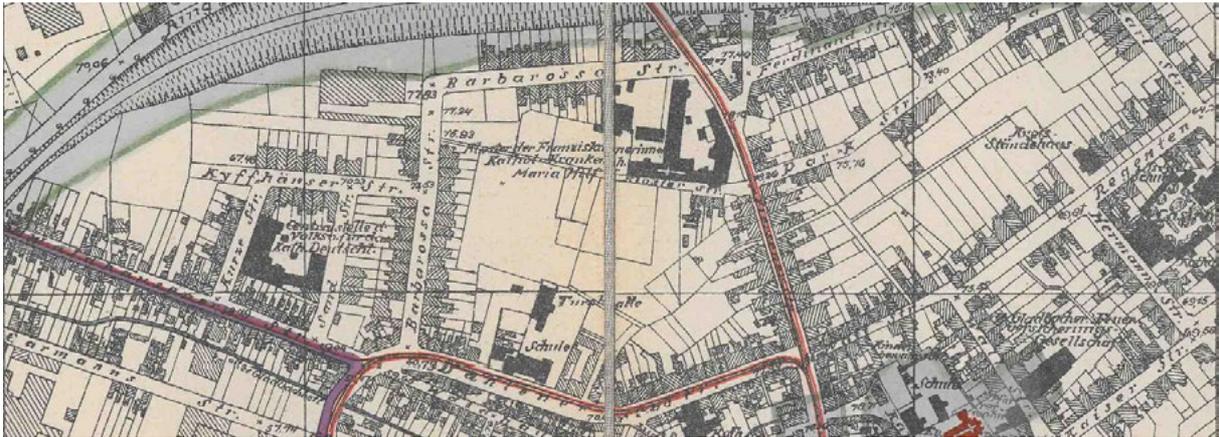


Abb. 14: Historische Karte aus dem Jahr 1909



Abb. 15: Neuplanung auf der historischen Stadtstruktur aus dem Jahr 1909

Die städtebaulich wenig attraktive „Restfläche“ wird durch die geplante Bebauung mit besonderer Architektur beispielsweise durch eine organische Form oder die Nutzung transparenter Materialien, die das Denkmal ebenfalls in Szene setzen können, aufgewertet und der vorhandene Vorplatzbereich südöstlich des unter Denkmalschutz gestellten Bestandsgebäudes erhält seine ursprüngliche Größe und Bedeutung zurück. Die Struktur würde somit nicht städtebaulich höchst fraglich drei aufeinanderfolgende Flächen bilden (vgl. Abb. 10), von denen eine, nämlich die in Frage stehende Fläche Nr. 1 (s. u.), besonders durch Verkehr (Lärm/Schadstoffe) belastet ist, sondern es würde der ursprünglich bereits bestehende, gefasste Platz vor

der Ostfassade des Denkmals (Fläche Nr. 2) in Kombination mit dem Erlebnisraum des Quartiersplatzes (Fläche Nr. 3) südlich der Südfassade des Denkmals an der Fassade der ehemaligen Kapelle wiederentstehen.

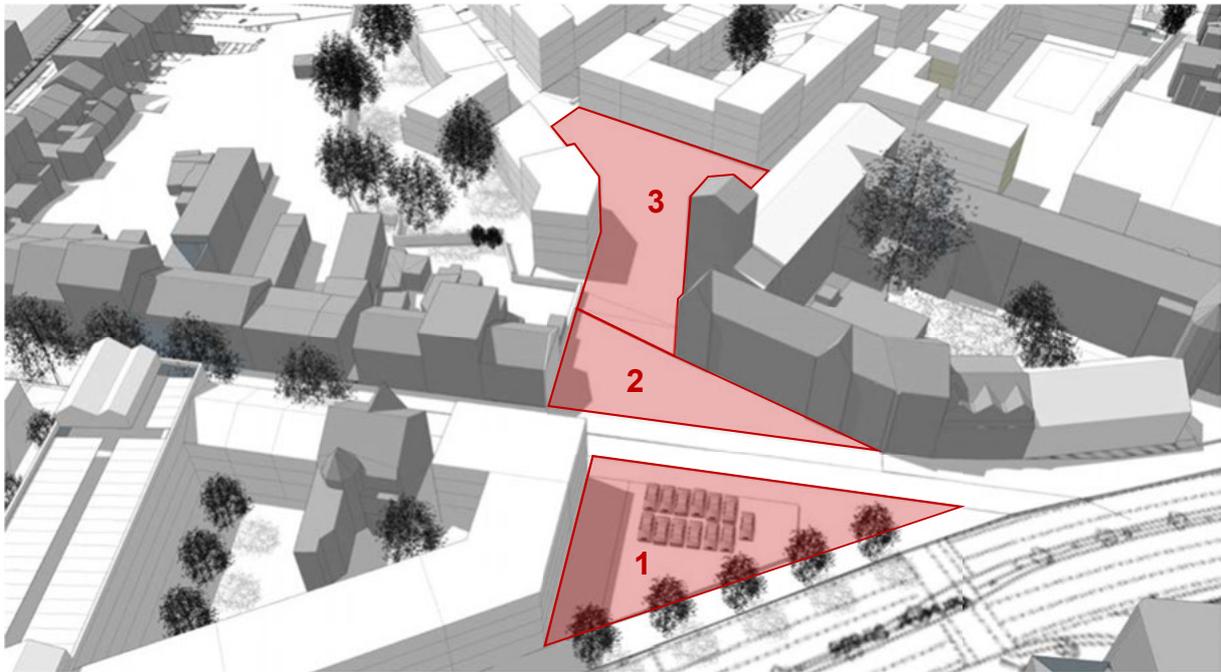


Abb. 16: Platzabfolge – 1: Heutiger Parkplatz (ohne Aufenthaltsqualität u. a. durch Immissionsbelastung) / 2: historischer südöstlicher Vorplatz des ehemaligen Krankenhauses / 3: neu geplanter Quartiersplatz

Höhe des geplanten Wohn- und Bürogebäudes

Das Büro Urban Agency analysierte im Rahmen der Entwurfswerkstatt wichtige Elemente der Stadt und führte dazu im Ergebnis aus, dass mit Blick auf die Topographie auffalle, dass häufig Kirchen, Türme und Monumente die topographischen Hochpunkte der Stadt markieren. Ein weiteres Charakteristikum der Stadt sei die Variation und Mannigfaltigkeit der Fassaden innerhalb der Blockrandbebauung. Diese zwei Charakterzüge der Stadt, die Topographie und die variierende Blockbebauung würden die sog. DNA Mönchengladbachs formen. Konsequenterweise wird diese Analyse im Siegerentwurf aufgenommen und umgesetzt. Ein wichtiger Bestandteil des Entwurfs ist somit auch das Wohn- und Bürogebäude, auf der Dreiecksfläche zwischen Sandradstraße und Viersener Straße.

Durch eben diesen von Urban Agency entwickelten städtebaulichen Entwurf und den daraus abgeleiteten Festsetzungen im Bebauungsplan wird die bodenrechtliche Zielsetzung verfolgt, bislang unbebaute bzw. durch Wegzug freiwerdende Flächen durch eine geordnete Entwicklung zukünftig intensiver nutzen zu können, wobei den denkmalschutzrechtlichen Aspekten im Rahmen der Festsetzungen stets große Beachtung geschenkt wird. Bisher nicht geschützte Gebäude sollen sogar neu unter Schutz gestellt werden (z. B. der ehem. HNO-Trakt des Krankenhauses). Vor allem sollen aber bestehende Sichtbeziehungen zum vorhandenen Denkmal aufgegriffen und unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes einer neuen städtebaulichen Konzeption zugeführt werden. In diesem Zusammenhang soll insbesondere auch der Höhenentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes mit Blick auf die zukünftigen Festsetzungen große Bedeutung beigemessen werden. Bestandteil der Planung ist somit ein bodenrechtlicher Denkmalschutz, welcher die projektierten baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige und künftige Zusammenleben der Menschen in den Blick nimmt und die vorhandenen Anlagen von historischem Wert in ihrer Bedeutung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, in eine

dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) einbeziehen will.

Bei der Planung wurde ein besonderer Wert darauf gelegt, das Denkmal in Szene zu setzen. Dies zeigt sich insbesondere in der Anordnung der Sichtachse ausgehend von der Aachener Straße (vgl. Abb. 17) und der Idee des in der Höhe auf den Turm der Kapelle abgestimmten Gebäudes, das wie bereits eingehend erläutert, an dem geplanten Standort als Kopf der Dreiecksfläche zwischen Sandradstraße und Viersener Straße die einmalige Möglichkeit bietet, einen besonderen Akzent zu setzen und gleichsam gemeinsam mit dem Bestandsgebäude als torartige Eingangssequenz in das Wohngebiet dient, das bewusst eine urbane, großstädtische Dichte aufweist.



Abb. 17: Sichtachse von der Aachener Straße

Gerade durch die Höhe des Gebäudes in Verbindung mit einer hochwertigen Architektur an dieser Stelle wird gewährleistet, dass ein städtebaulicher Hochpunkt entsteht und ein bewusster urbaner Akzent gesetzt wird. Hier beginnt von Norden kommend die Innenstadt einer Großstadt. Das Gebäude entspricht mit einer Höhe von ca. 28 m der Höhe des ca. 28 m entfernten Turms der ehem. und unter Denkmalschutz stehenden Kapelle auf dem Gelände der ehem. Maria Hilf Klinik, stellt diesen jedoch nicht in den Hintergrund oder eine Konkurrenz für ihn dar. Vielmehr wird die Aufmerksamkeit des Betrachters durch das neue Gebäude auf sein Vis-a-Vis, den bestehenden Kapellenturm, gelenkt. Auch weitere Gebäude, wie beispielsweise das Evangelische Krankenhaus Bethesda oder das „Verwaltungsgebäude Oberstadt“ der Umgebung weisen bereits eine ähnliche Höhe auf. Städtebaulich ist die Höhe an dieser Stelle also ganz bewusst gewählt und soll mit einer angepassten, rücksichtnehmenden Architektur ein spannendes Zusammenspiel mit dem Bestandsgebäude (Alt und Neu) entwickeln und dieses so hervorheben. Aus diesem Grund wurden auch Baugrenzen für das neue acht- bis neungeschossige Wohn- und Bürogebäude vorgesehen, um so einen großen Spielraum für den hier gewünschten Baukörper und die Architektur zuzulassen. Die Festsetzung ermöglicht vielfältige Architekturlösungen, die dem hier geplanten Stadteingang gerecht werden. Denkbar sind Rücksprünge, Abtreppungen, Staffelungen, Verschlinkungen in den Obergeschossen oder auch organische Formen, die so auch den notwendigen (auch rechtlichen) Abstand zu den Nachbargebäuden einhalten.

Auch eine geringere Höhe des neuen Gebäudes würde die bereits erläuterte städtebauliche Struktur wieder vervollständigen, sie hätte aber keinerlei Auswirkungen auf die durch den menschlichen Maßstab bedingte Sichtachse bzw. den Blickwinkel von der Viersener Straße aus (vgl. Abb. 18 und 19). Das ehem. Krankenhausgebäude bzw. der Kapellenturm wäre auch bei einer geringeren Höhe des neuen Gebäudes von der Viersener Straße aus nicht sichtbar, zumal eine Sichtbeziehung von dort aus in der Vergangenheit aufgrund der vergangenen Bebauung an dieser Stelle ohnehin nie bestand.



Abb. 18: Acht bis neungeschossiges Gebäude – Blick von der Viersener Straße



Abb. 19: Viergeschossiges Gebäude – Blick von der Viersener Straße

Die positivere Auswirkung durch eine geringere Höhe auf die Objekte Sandradstraße 20 bis 30 mit dem Baudenkmal Sandradstraße 22 sowie auf die Viersener Straße 39 ist ebenfalls nicht zu erkennen, da eine unmittelbare Auswirkung (z. B. Schattenwurf) und insbesondere Sichtbeziehungen in Bezug auf das Baudenkmal 22 vor Ort nachweislich nicht vorhanden sind. Ferner ist aus städtebaulicher Sicht ein höheres Gebäude an dieser Stelle (Tor, Stadteingang von Norden etc.) wie beschrieben zentrales Planungsziel.

9.9 Bodendenkmalschutz

Im Rahmen einer archäologischen Sachverhaltsermittlung (August 2019) wurde festgestellt, dass im untersuchten Bereich massive rezente Eingriffe stattgefunden hatten, die eventuelle Befunde vollständig überprägt haben. Es konnten somit keine archäologisch relevanten Befunde oder Funde geborgen werden.

Es wird durch einen Hinweis im Bebauungsplan vorsorglich auf die Beachtung der §§15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

10 Umweltprüfung

Das BauGB integriert die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. In dem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zu den im Umweltbericht zu beschreibenden und zu bewertenden voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gehören u. a. die nach § 1a BauGB zu ermittelnden Umweltbelange. Der Umweltbericht ist als ein gesonderter Bestandteil (Teil B – Umweltbericht) dieser Begründung angehängt.

11 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,6 ha mit folgender Unterteilung:

urbane Gebiete (MU):	ca. 0,71 ha	ca. 15,6 %
allgemeine Wohngebiete (WA):	ca. 2,22 ha	ca. 48,7 %
Sondergebiet „Quartiersgarage“ (SO)	ca. 0,20 ha	ca. 4,4 %
Grünfläche	ca. 0,21 ha	ca. 4,6 %
Verkehrsfläche:	ca. 1,21 ha	ca. 26,5 %
davon:		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 1,21 ha	ca. 26,5 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 0,01 ha	ca. 0,2 %

12 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind im Plangebiet keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich der Großteil der Flächen im Eigentum der Stadt Mönchengladbach befindet. Die kleine Fläche im nordöstlichen Bereich (Flurstück 49), die sich nicht im Eigentum der Stadt Mönchengladbach bzw. der EWMG befindet, verbleibt weiterhin im privaten Besitz. Eine Bodenordnung ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grün- und Wasserflächen, soweit sie auf den städtischen Grundstücken liegen, verbleiben nach der Herstellung bei der Stadt Mönchengladbach.

13 Finanzwirksamkeit

Die Kosten der Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan über rd. 272.100 € wurden bereits von der Stadt Mönchengladbach getragen.

Für die Stadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans 794/N darüber hinaus Investitionskosten durch den Abriss von bestehenden Gebäuden und durch Erschließungsmaßnahmen. Da das Grundstück im Eigentum der Stadt Mönchengladbach ist, werden die Baumaßnahmen von der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG) im Rahmen ihres Geschäftsbesorgungsvertrags ausgeführt; die Höhe der Kosten lässt sich derzeit nicht beziffern.

Die nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage wird von der EWMG errichtet und voraussichtlich von der ParkenMG GmbH betrieben.

Den Investitionskosten stehen Einzahlungen aus Grundstücksverkäufen gegenüber, deren Höhe sich derzeit ebenfalls nicht beziffern lässt.

Die vorab von der Stadt getragenen Kosten für die Bepflanzung einer Ausgleichsfläche sollen im Rahmen der Grundstücksverkäufe wieder ausgeglichen werden und die Kosten für den geplanten Kita-Neubau werden von Investoren getragen.

Für die Stadt fallen künftig durch die Aufstellung des Bebauungsplans Folgekosten an. Dies sind zum einen die jährlichen Unterhaltskosten der Verkehrsflächen durch die Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetriebe AöR (mags) mit rd. 26.600 € pro Jahr und zum anderen die zusätzlichen Grünpflegekosten (ebenfalls mags) in Höhe von rd. 8.900 € pro Jahr.

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich somit auf rd. 35.500 €. Dieser Betrag ist der mags zusätzlich zur Verfügung zu stellen und belastet jährlich den städtischen Ergebnishaushalt zusätzlich.

Den Folgekosten stehen zusätzliche Grundsteuereinnahmen und ggf. Gewerbesteuereinnahmen für die neu geplanten Wohneinheiten sowie Gastronomie-, Gewerbe- und Büroflächen im Plangebiet gegenüber, die sich jedoch derzeit nicht ermitteln lassen.

14 Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Baumgutachten Gelände Kliniken Maria Hilf und kath. Hauptschule Stadtmitte (Benk GmbH, November 2017)
- Gutachten Tiefbunker (BAUES+WICHT beratende Ingenieure PartmbB, November 2017)
- Artenschutzvorprüfung (Stufe I) (Dipl.-Biol. Michael Straube, Januar 2019)
- Vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II) (Dipl.-Biol. Michael Straube, Januar 2020)
- Archäologische Sachverhaltsermittlung Mönchengladbach, Maria Hilf Kliniken (Archaeologie.de, August 2019)
- Verkehrsuntersuchung zur Umsetzung des Bebauungsplans 794/N „Maria Hilf Terrassen“ (squadra+ Richter Schuster Bürger Engler Beratende Ingenieure PartG mbB, August 2020)
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan 794/N Maria Hilf Terrassen Mönchengladbach (Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller Landschaftsarchitekten BDLA, Juni 2020)
- Luftschadstoffprognose im Rahmen des Bebauungsplans 794/N „Maria Hilf Terrassen“ (Accon GmbH, August 2020)
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ in Mönchengladbach (Accon Köln GmbH, September 2020)

15 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

15.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 24.10.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Versammlung statt. Des Weiteren bestand in der Zeit vom 24.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Pläne sowie zur Äußerung und Erörterung der Anliegen bei der Verwaltung. In dieser Zeit wurden acht Stellungnahmen abgegeben, die sich mit der Höhe von Gebäuden, der Zugänglichkeit des Quartiers von der Barbarossastraße aus, der Bebauungsdichte, den Wegeführungen innerhalb des Quartiers, der Freiraumplanung inklusive der Gestaltung der Vorgärten, der Dachbegrünung und -nutzung, dem Erhalt von Bäumen, dem Vermarktungskonzept und der Stellplatzsituation beschäftigten.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der Planung wie folgt berücksichtigt: Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurde im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die Barbarossastraße nach Norden verlegt. Das private Flurstück 180 an der Ecke Barbarossastraße / Staufenstraße sowie ein Teil des Flurstücks 189, auf dem das Gebäude Barbarossastraße 34 verortet ist, wurden aus dem Geltungsbereich genommen. Sie sind für die Umsetzung des Wettbewerbsbeitrags nicht erforderlich. Die Dachform und die Dachbegrünung wurden in den örtlichen Bauvorschriften in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. So wird gewährleistet, dass in einem Großteil des Plangebietes Dachbegrünung und Flachdächer vorhanden sind. Des Weiteren werden an den Rändern Satteldächer vorgesehen, die sich an der gründerzeitlichen Umgebung orientieren. Die Geschossigkeit wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Die Höhe der vorhandenen Umgebungsbebauung wurde angemessen berücksichtigt. An bestimmten Punkten sind dabei aus städtebaulichen Gründen, beispielsweise zur Betonung der Platzgestaltung bzw. einer bestimmten Eingangssituation, Hochpunkte vorgesehen. Diese Betonung soll aber nur punktuell für einige wenige Gebäude gelten. Sie unterstreicht die zentrale innerstädtische Lage. Die Stellplätze werden nun, im Gegensatz zum Vorentwurf, der mehrere Tiefgaragen im gesamten Gebiet vorsah, in nach aktuellem Planungsstand einer Quartiersgarage und in nach aktuellem Planungsstand vier Tiefgaragen untergebracht. Es stehen neben ausreichend vielen Stellplätzen auch Mobilitätspunkte mit Car-Sharing-Angeboten und Fahrradstellplätze für die Bewohner des Quartiers zur Verfügung. Des Weiteren wird die Verkehrsfläche innerhalb des Quartiers als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, sodass die Anwohner das Quartier nun zum Be- und Entladen befahren können.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche

Mit Schreiben vom 22.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit folgendem Inhalt befassten,

- Hinweis zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung,
- Hinweis und Anregungen zum Lärmschutz,
- Hinweis zur Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens,
- Hinweise und Anregungen zum Baudenkmalschutz,
- Hinweise und Anregungen zum Bodendenkmalschutz mit der Empfehlung zur Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung,
- Hinweis zur geologischen/hydrologischen Situation,

- Hinweis zur Nutzung von Geothermie,
- Hinweis auf die Auswirkungen der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus,
- Hinweis und Anregungen zur Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung,
- Hinweise und Anregungen zu Bodenbelastungen und zum Bodenschutz,
- Hinweise zur Art der Nutzung,
- Hinweis und Anregung zur Stromversorgung,
- Hinweise und Anregungen zur verkehrlichen Erschließung und zum Parkraumangebot,
- Hinweis zur Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung,
- Hinweis zur Punkt-zu-Punkt Richtfunkverbindungen

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet.

Die Planung wurde auf Grund der vorgenannten Hinweise und Anregungen überarbeitet. Neben der Berücksichtigung der vorgenannten Belange durch die Aufnahme der entsprechenden nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan wurde auch der Geltungsbereich minimal verkleinert. Darüber hinaus wurden Flächen für Trafostationen planungsrechtlich gesichert. Aus klimatischen Gründen wurde die Anzahl der Pocket-Parks auf drei Pocket-Parks erhöht. Die Anzahl der Tiefgaragen wurde auf nach aktuellem Planungsstand vier Tiefgaragen erhöht und durch nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage ergänzt.

Es erfolgten textliche Festsetzungen zur GFZ sowie eine Änderung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Festsetzung des Sondergebietes „Quartiersgarage“. Für Pflanzmaßnahmen im Plangebiet wurde die abgestimmte Pflanzliste überarbeitet.

In den Bebauungsplan wurden weiterhin entsprechend den Anregungen in der frühzeitigen Beteiligung Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zu Kampfmitteln, zu schädlichen Bodenveränderungen, zum Artenschutz, zu bergbaulich bedingten Auswirkungen, zu Geothermie und zum Überflutungsschutz aufgenommen.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes wurde eine lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm (vgl. Kapitel 6.11) erstellt und es wurden dementsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Des Weiteren wurden eine Verkehrsuntersuchung (vgl. Kapitel 9.2), eine Luftschadstoffprognose (vgl. Kapitel 9.3), eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (vgl. Kapitel 9.5) sowie eine archäologische Sachverhaltsermittlung (vgl. Kapitel 9.7) durchgeführt.

15.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 05.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Öffentlichkeit wurde damit die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. In dieser Zeit wurden sieben Stellungnahmen abgegeben, die sich mit der Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgaragen, mit dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes, mit der Höhe einzelner Gebäude (WA 1.1 und MU 2), mit der Eingrünung von Trafostationen, mit der Angabe von maximalen First- und Traufhöhen im gesamten Geltungsbereich, mit der Darstellung der Bäume im Bebauungsplan sowie mit der Richtigstellung des Baumgutachtens und der Ergänzung eines zu erhaltenden Baumes (Baum Nr. 786 gemäß Baumgutachten), mit der Stellplatzsituation (fehlende Stellplätze insbesondere für Besucher und Zweitwagen), mit der Lärmimmission des westlichen Pocket Parks und damit verbunden die Verlegung dieses Parks in den östlichen Bereich, mit der gleichzeitigen Nutzbarkeit der Straße von Fußgängern und PKW-Verkehr sowie der Barrierefreiheit des Straßenraums für Gehbehinderte, mit sozialen

Wohnraumbereichen für Menschen mit Behinderung, mit Problemen zum Thema Hundekot, mit der Adressengestaltung (Namensgebung für die neuen Straßen im Quartier), mit der Unterbringung von Fahrrädern in den Vorgartenbereichen hinsichtlich Diebstahl und Witterungsschäden, mit der Gestaltung der Straßenräume hinsichtlich der Abstellmöglichkeiten bzw. Anfahrbarkeit für Lieferanten, Handwerker, Möbelwagen etc., mit der neuen Nachbarbebauung (WA 1.6) eines Grundstücks durch eine mehrgeschossige Bauweise und der damit befürchteten reduzierten Sonneneinstrahlung auf das Grundstück und mit dem Standort der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage beschäftigten.

Nach der Offenlage des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der am 24.08.2021 stattgefundenen Anhörungskommission den Bürgern nochmals Gelegenheit gegeben, ihre Anregungen vorzubringen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereit die extensive Dachbegrünung und entsprechende Vegetationsschichten auf den Tiefgaragen berücksichtigt. Ebenso sind im Bebauungsplan 26 Bäume als zu erhalten festgesetzt worden. Darüber hinaus müssen im Straßenraum mindestens 40 neue Bäume gepflanzt werden. Im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche ist je angefangene 200 m² ein Baum zu pflanzen.

Die Höhe des Gebäudes im WA 1.1 ergab sich aus dem städtebaulichen Entwurf, der an dieser Stelle insbesondere zur Betonung der Parkanlage und des von der Barbarossastraße geplanten Eingangs in das Quartier sowie durch die Höhe des Bestandsgebäudes mit der ehemaligen und unter Denkmalschutz stehenden Kapelle und dem HNO-Trakt im westlichen Bereich des Gebäudekomplexes an der Sandradstraße 45-47 eine entsprechende Geschossigkeit vorsieht. Die Gebäude in den Bereichen WA 2.1 und WA 1.2 sind ebenfalls einheitlich mit einer vier- bis fünfgeschossigen Bauweise geplant.

Aufgrund der festgesetzten GFZ ist im WA 1.1 eine vollflächige Bebauung des Baufensters mit einer fünfgeschossigen Bauweise nicht möglich. Der städtebauliche Entwurf sieht nur an der südlichen Stelle unmittelbar an der neuen Planstraße eine fünfgeschossige Bebauung vor. Dies wird auch im Rahmen der Vermarktung so umgesetzt und als Voraussetzung für die architektonischen Planungen der Gebäude in die Vermarktungsverfahren aufgenommen. Des Weiteren sind die notwendigen Abstandsflächen gemäß Bauordnung alle eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse und der Sozialabstand gewährleistet werden. Die Prüfung der Verschattung ergab keine nachteilige Auswirkung auf die anliegenden Grundstücke. Die festgesetzte Geschossigkeit berücksichtigt angemessen die Höhe der vorhandenen Umgebungsbebauung in der innerstädtischen Lage. Eine viergeschossige Bebauung an dieser Stelle liegt mit der Gebäudehöhe sogar unter den Gebäudehöhen (Firsthöhen) der Staufenstraße. Zudem weist, wie bereits erläutert, das Bestandsgebäude (ehem. Kapelle des Krankenhauses) im nördlichen Bereich eine gewisse Höhe auf, die in der Planung berücksichtigt werden kann. Das Ziel der Schaffung von Wohnraum und Schutz vor Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen in freier Natur erfordert eine angemessene Nachverdichtung im Bestand. Dies ist gerade vor dem Hintergrund des Klimanotstandes in Mönchengladbach zu berücksichtigen.

Unter Punkt 2 der örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Trafostationen 1 und 2 (dies betrifft auch die Trafostation an der nordwestlich gelegenen Grünfläche) mit einer lebenden Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,5 m entsprechend der Gehölzliste 5 einzufrieden sind.

Im Bebauungsplan werden Geschossflächenzahlen festgesetzt, die in Kombination mit der festgesetzten Anzahl von Vollgeschossen, von Baulinien und Baugrenzen und der Festsetzung gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die hier städtebaulich gewünschten Gebäudehöhen hinreichend bestimmen. Die Angaben von First- und Traufhöhen sind somit nicht notwendig. Nicht erforderliche Festsetzungen sind nicht zu treffen. Eine differenzierte Darstellung dieser Höhen würde ferner, aufgrund der Topographie mit einem Höhenunterschied von teilweise bis zu 10 m, zu einer Unübersichtlichkeit und erschwerten Lesbarkeit der Planzeichnung führen.

Das Baumgutachten wurde angepasst. Der Baum mit der Nr. 786 wurde in der Planzeichnung bereits zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechende Nummer wird in der Begründung klarstellend ergänzt.

An der Idee des acht- bis neugeschossigen Gebäudes wird weiterhin festgehalten, da es als torartige Eingangssequenz in das Wohngebiet, das bewusst eine urbane städtische Dichte aufweist, eine besondere Bedeutung hat. Gerade durch die Höhe des Gebäudes in Verbindung mit einer hochwertigen Architektur an dieser Stelle wird gewährleistet, dass ein besonderes Gebäude entsteht und ein bewusster urbaner Akzent gesetzt wird. Hier beginnt von Norden kommend die Innenstadt einer Großstadt. Das Gebäude entspricht mit einer Höhe von ca. 28 m der Höhe des Turms der ehem. und unter Denkmalschutz stehenden Kapelle auf dem Gelände der ehem. Maria Hilf Klinik. Auch weitere Gebäude der Umgebung weisen bereits eine ähnliche Höhe auf. Städtebaulich ist der Hochpunkt an dieser Stelle also ganz bewusst gewählt und zugleich Ergebnis des prämierten Wettbewerbsbeitrags des Teams um „Urban Agency“. In der Beschreibung zum Siegerentwurf heißt es dazu: „Gegenüber dem ehemaligen Krankenseingang wird ein städtebaulicher Akzent vorgeschlagen. Dieser Turm stellt den Eingangsbereich der Maria Hilf Terrassen dar und formt zusammen mit der denkmalgeschützten Kapelle an dieser Seite der Altstadt ein neues Stadttor.“ Die Jury würdigte dieses Merkmal des Entwurfs folgendermaßen: „Die städtebauliche Akzentuierung eines höheren Wohngebäudes als Abschluss zur Viersener Straße überzeugt und bildet gemeinsam mit Maria Hilf ein neues Stadttor aus.“ Städtebaulich verträgt die Innenstadt Mönchengladbachs durchaus neue Hochpunkte, die bereits bestehende Hochpunkte ergänzen. Dies stellt auch eine Zielstellung der Stadt dar (vgl. u. a. auch Rahmenplan Abteiberg, Masterplan MG 3.0). Ferner reduziert eine verdichtete, höhere Bebauung den Flächenbedarf und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen. Ein wichtiges ökologisches Ziel der heutigen Stadtplanung. An der Stelle wurden bewusst Baugrenzen vorgesehen, um so einen großen Spielraum für den hier gewünschten Baukörper und die Architektur zuzulassen. Die Festsetzung ermöglicht daher ganz bewusst vielfältige Architekturösungen, die dem hier geplanten Stadteingang gerecht werden. Denkbar sind Rücksprünge, Abtreppungen, Staffelungen, Verschlinkungen in den Obergeschossen oder auch organische Formen, die so den notwendigen Abstand zu den Nachbargebäuden einhalten. Im Rahmen der Vermarktung soll eine intensive Auseinandersetzung mit der Architektur und dem unter Denkmalschutz stehenden Teil des Maria Hilf Areals erfolgen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanfordernisse.

Durch die nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage und die nach aktuellem Planungsstand vier Tiefgaragen im Quartier können die notwendigen Stellplätze gemäß Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach in der aktuellen Fassung nachgewiesen werden. Das Parkraumproblem der Umgebung hat sich durch den Wegzug des Krankenhauses und den Wegfall der Schule erheblich reduziert. Das Plangebiet liegt mitten in der Innenstadt mit einer guten Anbindung an den ÖPNV sowie der Versorgung mit Gütern. Die hier geschilderte Forderung der Bereitstellung von mehr Stellplätzen ist aus Sicht der modernen Stadtplanung rückwärtsgewandt und unter stadtoökologischen und verkehrlichen Gesichtspunkten nicht zeitgemäß; sie hat nur eine Erhöhung der Anzahl der Autos zur Folge. Es widerspricht dem Ziel, den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren, um eine höhere Umwelt- und Wohnqualität zu erzielen. Ziel ist vielmehr, die Nahmobilität und den ÖPNV zu fördern sowie für ihre Nutzung Anreize zu schaffen, nicht jedoch, dem Auto mehr Raum zu geben. Mehr Platz für Autos führt zu mehr Autos. Dort, wo es für das Auto „unbequem“ ist, gibt es automatisch weniger Autos und damit eine höhere Wohn- und Umweltqualität. Des Weiteren sind in der nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage und teilweise in den Tiefgaragen Mobilitätshubs mit Bike- und Car-Sharing-Angeboten, einer Paketstation sowie Ladestationen für Elektromobilität geplant. Gemäß Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach ist der Nachweis von Besucherstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern nicht notwendig. Die kumulierte Stellplatzberechnung für die Maria Hilf Terrassen geht aber von einem Überhang an Stellplätzen aus. Die kumulierte Stellplatzberechnung bezeichnet eine Si-

mulation der tageszeitlichen Verteilung, differenziert nach Nutzungsarten und Mehrfachbelegungen eines Einzelstellplatzes. Dabei wird auf Basis der Differenz der täglich, kumulierten Verteilung aller Ziel- und Quellverkehre die maximale Stellplatznachfrage abgeleitet. Dieses Verfahren erlaubt es, die Synergieeffekte unterschiedlicher Nutzungen, welche zu unterschiedlichen Tageszeiten stattfinden, zu berücksichtigen. Durch weitere Mobilitätsmaßnahmen, die in Anlage 4 der Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach dargestellt sind, ist es möglich, dass weitere notwendige Stellplätze reduziert werden können und sollen. Dies wird im Rahmen der Vermarktung den Investoren bzw. Bauwilligen auferlegt. So kann ebenfalls ein Überschuss an Stellplätzen erreicht werden. Zudem gibt es in der Umgebung einige Parkmöglichkeiten beispielsweise im Parkhaus des Medical Center oder in der Tiefgarage unterhalb des Kapuzinerplatzes. Der Erhalt des Parkplatzes auf der Dreiecksfläche zwischen Sandradstraße und Viersener Straße ist nicht notwendig und städtebaulich höchst unbefriedigend; er soll vielmehr der Schaffung einer besonderen Eingangssequenz durch ein Wohn- und Bürogebäude dienen.

Die Pocket Parks werden im Bebauungsplan als Fläche für Spielanlagen festgesetzt. Gemäß Rechtsprechung sind mit der Nutzung der Spielplätze verbundene Geräusche sozialadäquat. Dies gilt für alle Pocket Parks im Plangebiet. Eine Verlegung des westlichen Pocket Parks in den östlichen Bereich hätte zur Folge, dass im westlichen Bereich keine Spielmöglichkeit mehr bestünde. Es ist aber städtebaulich wichtig, auch in diesem Bereich eine kleine Parkanlage mit Spielmöglichkeiten anzubieten. Die detaillierte Ausarbeitung der Pocket Parks im Hinblick auf die Gestaltung und die Funktion wird auf Ebene der Erschließungsplanung erfolgen.

Der neue Verkehrsraum soll als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße gemäß Straßenverkehrsordnung) ausgestaltet werden. Hier war insbesondere die Vereinbarkeit von PKW-Verkehr und Fußgängern/Radfahrern wichtig. Da das Gebiet nur von Anliegern befahren werden soll und hier auch nur ausschließlich zum Be- und Entladen, ist der Verkehr stark reduziert. Zudem ist eine Durchfahrbarkeit des Gebietes für den PKW-Verkehr von Süden her nicht möglich (d. h. von der Aachener Straße aus nur bis zum nördlichen Platz und wieder zurück und von der Staufenstrasse bis zur nordwestlich gelegenen Parkanlage (ehem. Friedhof) und wieder zurück). So wird Durchgangsverkehr von der oder zur Sandradstraße bzw. Aachener Straße verhindert. Der ruhende Verkehr wird in der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage an der Staufenstrasse sowie in nach aktuellem Planungsstand vier weiteren Tiefgaragen an den Rändern des Quartiers untergebracht. Die Steigung der neu geplanten Straße beträgt maximal 6 % und ist somit unbedenklich sowohl im Hinblick auf ältere und mobilitätseingeschränkte Personen als auch in Bezug auf die Befahrbarkeit und Standfähigkeit für die Feuerwehr. Eine noch geringere Steigung ist aufgrund der Topographie nicht möglich.

Die Bereitstellung sozial geförderten Wohnraums wird im Rahmen der Vermarktung behandelt. Die Maria Hilf Terrassen sollen "Wohnen für Alle" ermöglichen. Dies beinhaltet auch sozial geförderten Wohnraum. Aus diesem Grund wird auch die städtische Wohnbaugesellschaft WohnBau im Rahmen der Vermarktung berücksichtigt.

Die Problematik von Hundekot auf den Verkehrsflächen sowie die Anbringung von Papierkörben mit entsprechenden Hundekotbeuteln sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Die Adressengestaltung der Maria Hild Terrassen (Namensgebung etc.) ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Die Vorgartenbereiche sollen möglichst von Aufbauten freigehalten werden, um so die besondere Architektur der Stadthäuser in den Vordergrund zu stellen. Zudem würden die Überdachungen das Gesamterscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Im Innenbereich der Höfe besteht die Möglichkeit eine überdachte Unterstellmöglichkeit für Fahrräder zu errichten.

Die Gestaltung der Straßenräume wird in der Erschließungsplanung vorgenommen. Im Bebauungsplan werden lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt. Der Straßenraum ist ausreichend dimensioniert und auch mit Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen befahrbar. Auch Anlieferverkehr ist somit möglich. Wichtige Zielsetzung des Projekts ist es, ein autoarmes

Quartier zu entwickeln, das im Straßenraum eine besondere Aufenthaltsqualität aufweisen kann.

Im Bereich WA 1.6, der an das hier angesprochene Grundstück grenzt, ist eine drei- bis viergeschossige Bauweise vorgesehen. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt angemessen die Höhe der vorhandenen Umgebungsbebauung. Des Weiteren sind die notwendigen Abstandsflächen gemäß Bauordnung eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Durch das neue qualitätsvolle Wohnquartier erfahren auch die angrenzenden Grundstücke eine Aufwertung, da hier ein neues, ruhiges autoarmes Wohnquartier mit attraktiven Freiräumen entsteht.

Der Bereich für die nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage befindet sich aus städtebaulicher Sicht in einer idealen Lage. Ziel ist es vor allem, den ruhenden Verkehr im Wohngebiet zu unterbinden. Es handelt sich hierbei um ein ruhiges Wohnquartier mit reizvollen Freiräumen. Ein wichtiger Bestandteil sind dabei die attraktiv gestalteten Verkehrsräume, die von allen Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden können. Die nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage soll darüber hinaus über eine Mobilitätsstation mit Car- und Bike-Sharing-Angeboten, einer Ladeinfrastruktur und einer Paketstation verfügen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens sowie im Lärmgutachten und im Lufthygienegutachten wurde der Bereich für die nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage eingehend betrachtet und mit in die Berechnungen aufgenommen. Es zeigten sich keine nachteiligen Auswirkungen. Während des Verfahrens wurde die Lage des Bereichs für die nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage und der Tiefgaragenbereiche eingehend geprüft. Im südlichen Bereich unmittelbar an der Aachener Straße befindet sich im mittleren Block (MU 3) eine große Tiefgarage, in der ein großer Teil der notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden kann. Östlich dieses Blocks (WA 1.12) ist ebenfalls eine Tiefgarage vorgesehen. An dieser Stelle wurde auch die Ansiedlung einer Quartiersgarage geprüft. Da der Grundstückszuschnitt sehr schwierig ist, stellte sich die Planung einer Quartiersgarage an dieser Stelle als unwirtschaftlich heraus. Das südwestlich gelegene Grundstück (WA 1.11) an der Aachener Straße kann aufgrund der dort zu erhaltenden Baumbestände nicht mit einer Quartiersgarage beplant werden. Im übrigen Plangebiet gibt es weitere Restriktionen für Tiefgaragen durch die schwierige Topographie, erhaltenswerte Baumbestände und die unterirdische Bunkeranlage.

Die vorgesehene Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund der in der vorherrschenden COVID-19-Pandemie geltenden Abstands- und Hygieneregulungen um zwei Wochen angemessen verlängert. Weitere Gründe für eine Verlängerung der Auslegungsfrist lagen nicht vor. Das Vorhaben dieses Bebauungsplans sowie dessen Festsetzungen weisen keine über das übliche Maß hinausgehende Komplexität auf. Es liegt weder eine ungewöhnliche Menge an Gutachten und Stellungnahmen vor noch ist erkennbar, dass öffentliche oder private Belange in ungewöhnlich hohem Maß von der Planung betroffen sind. Ebenso waren keine besonderen Schwierigkeiten aufgrund der Art des Vorhabens dieses Bebauungsplans zu erwarten. Zudem werden fast ausschließlich städtische Flächen überplant.

15.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 04.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 19.02.2021 gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit den folgenden Inhalten befassten

- Hinweis auf die Erfassung des denkmalwerten Baubestands (Westflügel des MU 1) als Denkmal,
- Hinweis zur erforderlichen Anwendung des Grünhandbuchs der mags,

- Hinweis auf die Befahrbarkeit des Gebietes mit einem Müllfahrzeug mit der Länge von 11 m,
- Hinweis auf ein mit der mags Abfallwirtschaft abzustimmendes Müllkonzept,
- Hinweis auf die Berücksichtigung der Reinigungsmöglichkeit bei der Auswahl der Materialien für den öffentlichen Raum in Abstimmung mit der mags,
- Hinweise auf die Abstimmung bzgl. der Kanäle bei der Verortung der neu anzulegenden Bäume im Straßenraum,
- Hinweise zum Hochwasser- und Überflutungsschutz,
- Hinweise zur Verkehrsanbindung während der Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld, zur Schaffung von sicheren Ein- und Ausfahrtsbereichen bei den Tiefgaragen, zum Mehrverkehr insbesondere auf der Barbarossastraße und den angrenzenden Knotenpunkten, zur Anordnung von Hindernissen im Bereich der verkehrsberuhigten Bereiche zur Selbstkontrolle der Verkehrsteilnehmer und zur Verhinderung von Abkürzungsverkehren und Schleichwegen sowie zur ausreichenden Beleuchtung der Freiräume und Verkehrsflächen,
- Hinweise zur Objektsicherung, zur Sicherung der Baustelle während der Bauphase, zu Sicherungseinrichtungen bei den Tiefgaragen bzw. der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage, zur Beschilderung im Umfeld des Quartiers und in den Tiefgaragen für Rettungskräfte, Besucher, Anlieferdienste etc. sowie auf ganzflächige Ausleuchtung der Parkplatzfläche in der Tiefgarage bzw. der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage mit LED-Leuchten,
- Hinweis auf die Durchlüftung des Gebietes,
- Hinweis auf die Verkehrssicherheit für die Nutzer der Kindertagesstätte,
- Hinweise zur Ergänzung des Flurabstands im Norden und im Süden des Gebietes in der Begründung,
- Hinweise zu einem Grundwasserförderbrunnen, der zu Beginn der Abrissarbeiten ordnungsgemäß zurückzubauen und bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist,
- Hinweise auf die zu erteilende wasserrechtliche Erlaubnis bei Entzug von Wärme durch in das Erdreich und/oder Grundwasser eingebrachte Erdwärmesonden/-kollektoren, bei der Wiedereinleitung von abgekühltem Grundwasser in das Grundwasser sowie beim Einsatz mineralischer Stoffe aus Bautätigkeiten oder industriellen Prozessen im Straßen- und Erdausbau,
- Hinweis auf den Einsatz von Nistbaukästen als Ersatzquartiere für den Brut- und Ruhestättenverlust von Mauerseglern und Fledermäusen als integrierte Lebensräume im Rahmen der Bauphase,
- Hinweis zur Prüfung der geplanten Entnahme der genannten älteren, großkronigen Bäume auf Höhlenbesatz,
- Hinweise auf mehrere Richtfunkstrecken im Gebiet

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet. Ein vormaliger Hinweis zur Erdbebengefährdung im Plangebiet wurde in eine textliche Kennzeichnung umgewandelt.

Eine Anregung der Handwerkskammer Düsseldorf, statt eines allgemeinen Wohngebietes ein urbanes Gebiet auf der Fläche des WA 1.6 aufgrund von Immissionskonflikten zwischen der als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Einschränkung der Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe durch Herabsetzung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Ausweisung des allgemeinen

Wohngebietes) – hier insbesondere eines Bäckereibetriebes festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Der thematisierte Bäckereibetrieb muss bereits derzeit an den bestehenden Wohngebäuden die jeweiligen Richtwerte (auch ggf. anteilig) einhalten. Aus schalltechnischer Sicht sind dabei nicht nur die gegenüberliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, sondern auch die schutzbedürftigen Wohnungen direkt über der Bäckerei relevant und zu berücksichtigen. Auch wenn für die darüber gelegenen Immissionsorte die Richtwerte für Kerngebiete (MK) eingehalten werden müssen, ist eine Verschärfung des Konflikts in dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgrund der weiteren Entfernung der schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten. Zudem liegt östlich der Viersener Straße gemäß dem Bebauungsplan Nr. 336 ebenfalls die nächstgelegenen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA), an denen beispielsweise der Bäckereibetrieb derzeit auch schon im Bestand die Richtwerte bzw. anteiligen Pegel einhalten muss.

Der Anregung zur Reduzierung der Höhe des acht bis neugeschossigen Wohn- und Büroturms im MU 2 im Hinblick auf den teilweise unter Denkmalschutz stehenden und zu erhaltenden Krankenhauskomplex wurde nicht gefolgt. Städtebaulich ist die Höhe an dieser Stelle ganz bewusst gewählt und soll mit einer angepassten, rücksichtnehmenden Architektur ein spannendes Zusammenspiel mit dem Bestandsgebäude (Alt und Neu) entwickeln und dieses so hervorheben (vgl. Kapitel 9.8).

Die Bedenken bzgl. ausreichender öffentlicher Spiel- und Grünflächen, der ausreichenden Anzahl an festgesetzten Bestandsbäumen im Hinblick auf den schützenswerten Baumbestand und einer möglichen Überhitzung des Gebietes sowie negativen Auswirkungen durch eine Erhitzung auf die Umgebung werden nicht geteilt. Im Quartier sind drei sogenannte Pocket Parks und eine größere Grünanlage im Bereich des ehemaligen Krankenhausfriedhofs vorgesehen. Im Bereich der Pocket Parks sollen auch Spielplatzflächen untergebracht werden. Die darüber hinaus notwendigen Spielflächen müssen abgelöst werden. Dadurch können die in der Umgebung vorhandenen Spielplätze weiter aufgewertet werden. In der Vermarktung soll nach Hinweis durch das Jugendamt festgelegt werden, dass auch weiter entfernte Spielplätze von der Ablösung profitieren können. Im Quartier selbst sind darüber hinaus großzügige begrünte Innenhöfe geplant, die gemeinschaftlich genutzt werden und auch Spielmöglichkeiten bereithalten sollen. Im Bereich dieser begrünten Innenhöfe muss zudem je angefangen 200 m² ein Baum gepflanzt werden. So entstehen mindestens 40 neue Bäume auf nicht-überbaubaren Grundstücksflächen. Im Straßenraum müssen mindestens 40 neue Bäume gepflanzt werden. Von den durch das Gutachten ermittelten 121 Bäumen müssen ca. 80 gefällt werden. Von den ca. 41 Bäumen, die erhalten werden können, sind 26 Bäume im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt. Hierbei handelt es sich insbesondere um Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen (vgl. Kapitel 6.9). Zur Konfliktminimierung in Bezug auf den Boden wurde in der Planung u. a. im Hinblick auf die Schonung der Böden auf die Unterbringung von Tiefgaragen unter dem Großteil der Baublöcke verzichtet. Lediglich vier Tiefgaragenbereiche werden im Gebiet weiterhin im Bereich von bereits versiegelten Flächen, bei denen anzunehmen ist, dass die Böden nicht mehr in ihrer natürlichen Ausprägung vorliegen, vorgesehen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass im Straßenraum mindestens 40 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen sind und dass die nicht überbauten Flächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der urbanen Gebiete intensiv mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen gemäß Gehölzliste zu begrünen sind. Die geplante Begrünung der Dächer in mindestens extensiver Form verbessert wiederum das Kleinklima, da diese eine geringere Wärmerückstrahlung als die Baukörper aufweist und die Verdunstung von Regenwasser kühlend wirkt. Des Weiteren können die begrünten Flächen sowie die anzupflanzenden Bäume Staub sowie Schadstoffe binden. Im Rahmen der Vermarktung soll darüber hinaus darauf geachtet werden, dass Baumaterialien mit wärmedämmenden Eigenschaften verwendet werden. Durch diese Maßnahmen wird auch der Überhitzung des Gebietes und seiner näheren Umgebung entgegengewirkt.

Der Anregung auf die Festsetzung einer Mindesthöhe von 20 cm über Gelände für alle Öffnungen im Gebäude und außenliegenden Gebäudeteile, über die Wasser in das Gebäude

eintreten kann (z. B. Hauseingänge, Kelleraußentreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen) wurde nicht gefolgt. Eine pauschale Festsetzung zum Schutz vor Überflutungen ist hinsichtlich des Zwecks einer solchen Regelung ein unverhältnismäßig starker Eingriff in Eigentumsrechte. Durch eine Festsetzung zur Höhenlage aller Öffnungen im Gebäude, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann, werden die konkreten Umstände des Einzelfalls wie bspw. die jeweilige Ausrichtung der Öffnungen zur Geländeneigung nicht berücksichtigt und keine Möglichkeiten für individuelle bautechnische Lösungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Überflutungsschutzes eröffnet. In der Umsetzung kann eine solche Festsetzung daher zu Problemen führen. Darüber hinaus steht eine solche Festsetzung im Spannungsfeld zu anderen baulichen Anforderungen wie bspw. der Barrierefreiheit. Die Sicherstellung des Überflutungsschutzes soll daher auf der nachgelagerten Ebene der Baugenehmigungsverfahren gelöst werden. Um sicherzustellen, dass die vorgebrachte Anregung bei der Planung von Gebäuden sowie im Genehmigungsverfahren berücksichtigt wird, wurde aber ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung zur Streichung des Satzteils 8.6 aus der Festsetzung, der angibt, dass Solaranlagen von der Dachbegrünung ausgenommen sind, wurde nicht gefolgt. Die Solaranlagen können weiterhin auch in Kombination mit der Dachbegrünung installiert werden. Es wird kein Ausschluss der Kombination festgesetzt. Die Bereiche mit Solaranlagen sind lediglich vom Zwang der zusätzlichen Dachbegrünung ausgenommen. Im Rahmen der Vermarktung werden entsprechende kombinierte Systeme eingefordert.

Der Anregung zur Beachtung einer Richtfunkstrecke in einem Korridor zwischen 25 und 55 m am acht- bis neugeschossigen Wohn- und Büroturm wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit einer Bebauung, welche die genannten Richtfunkverbindungen stören kann. Einer Begrenzung der zulässigen Bauhöhen zur Sicherung der Interessen der Richtfunkbetreiber wird nicht gefolgt. Der Eingabe ist diesbezüglich entgegenzuhalten, dass an der Stelle der verlaufenden Richtfunkstrecke ein städtebaulicher Hochpunkt als Eingangssequenz in Verbindung mit dem gegenüberliegenden Denkmal und als Eingang in die Innenstadt geplant wurde. Die Planung setzt das Wettbewerbsergebnis um, in dem das acht- bis neugeschossige Gebäude von Seiten der Preisjury als überzeugender Abschluss der Viersener Straße und als neues Stadttor gelobt wurde. Die Planung wurde mehrfach durch die politischen Gremien der Stadt Mönchengladbach als städtebauliche Zielsetzung bestätigt. Zum Sachverhalt kann zudem außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen dem zukünftigen noch durch einen Wettbewerb zu ermittelnden Bauherrn und dem Richtfunkbetreiber ggf. eine privatrechtliche Lösung erfolgen. Innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen ist auch ein Anbringen einer Verstärkerstation oder einer neuen Richtfunkantenne möglich, da der Bebauungsplan die Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten Höhen für untergeordnete technische Anlagen vorsieht. Einer Sicherung bestehender Mietverhältnisse stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes demnach nicht entgegen. Damit sind sowohl die Belange des Petenten als auch der Richtfunkbetreiber im Rahmen dieses Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt und auch die Versorgung der Innenstadt mit Mobilfunk-Dienstleitungen ist hinreichend sichergestellt.

Teil B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Das BauGB integriert die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. In dem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Zu den im Umweltbericht zu beschreibenden und zu bewertenden voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gehören u. a. die nach § 1 a BauGB zu ermittelnden Umweltbelange. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil (Teil B – Umweltbericht) der Begründung.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung auf das Plangebiet erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

1.2 Kurzdarstellung der Planung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 794/N liegt im Stadtbezirk Nord, im Stadtteil Gladbach. Es umfasst die Flurstücke Nr. 36, 37, 48, 49, 50, 170, 176, 187 sowie Teile der Flurstücke Nr. 85 und Nr. 186 der Flur 102 in der Gemarkung Mönchengladbach. Das gesamte Plangebiet besitzt eine Größe von rund 4,6 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Ziel der Planung

Durch den Umzug der Kliniken Maria Hilf und den Wegfall der katholischen Hauptschule Stadtmitte entsteht eine innerstädtische Brachfläche, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und ist von gründerzeitlicher Bebauung umgeben. Diese sehr zentrale aber zugleich ruhige Lage ermöglicht einen optimalen Wohnstandort. Daher sollen die Flächen der Deckung des kurzfristigen Wohnbaubedarfs, insbesondere dem „Wohnen für alle“ dienen.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des ehem. Krankenhauses Maria Hilf sowie den Bereich der ehem. katholischen Hauptschule Stadtmitte – ein Gebiet mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,6 ha innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche. Das Plangebiet ist zu einem großen Teil heute bereits bebaut. Der Bereich zwischen den Gebäuden des ehemaligen Krankenhauses und der Schule ist heute unbebaut, jedoch teilweise, z. B. durch eine Bunkeranlage, unterbaut. Hier ist ferner eine starke Topographie vorhanden. Aufgrund der Aufgabe der bisherigen Nutzung wird eine städtebauliche Neuordnung notwendig, die in kleineren Bereichen zusätzlichen Grund und Boden in Anspruch

nimmt. Gleichzeitig werden bereits heute versiegelte Flächen entsiegelt (durch z. B. grüne Innenhöfe etc.).

1.3 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Der Bebauungsplan Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ entspricht somit dem Regionalplan.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach (FNP) ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Krankenhaus“ und „Schule“ dargestellt.

Da sich die städtebauliche Zielvorstellung für den Bereich des Plangebietes geändert hat, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese 235. Änderung soll parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgen und bildet die Grundlage für die Neuplanung des Gebietes.

Bebauungspläne

Der Großteil des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Im nordöstlichen Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 155 aus dem Jahr 1963. Dieser sieht für einen sehr kleinen Bereich des Plangebietes öffentliche Gebäude vor. Nördlich, im Bereich zwischen der Sandradstraße und der Viersener Straße, gilt der Bebauungsplan Nr. 336 aus dem Jahr 1973. Dieser setzt für einen sehr kleinen Bereich des Plangebietes Verkehrsfläche fest. Südlich angrenzend an die Aachener Straße gilt der Fluchtlinienplan Nr. A 454 aus dem Jahr 1950. Dieser sieht für den Bereich an der Aachener Straße Verkehrsfläche vor. Diese Bebauungspläne entsprechen mit ihren Festsetzungen nicht dem städtebaulichen Konzept, das für das Plangebiet vorgesehen ist. Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB des künftigen Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 155, des Bebauungsplanes Nr. 336 und des Fluchtlinienplanes Nr. A 454 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 794/N außer Kraft.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach und hat somit keine Auswirkungen auf den Landschaftsplan.

Luftreinhalteplan der Stadt Mönchengladbach

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebietes „Luftreinhalteplan Mönchengladbach 2012“ (LRP) und der ausgewiesenen Umweltzone Mönchengladbach – Stufe 3. Im Luftreinhalteplan sind die erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung von Luftverunreinigungen gemäß § 47 Abs. 1 BImSchG festgelegt. Durch die zukünftige Nutzung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen in Bezug auf den Luftreinhalteplan der Stadt Mönchengladbach zu erwarten.

Bundesnaturschutz- und Landschaftsgesetz

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Darüber hinaus liegen innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) keine FFH- und Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht.

Die nächsten als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesenen Flächen sind der Hauptfriedhof (1.300 m nördlich des Plangebietes) und Teile des Volksgartens (ca. 2.300 m östlich des Plangebietes).

Das nächste Naturschutzgebiet beginnt ca. 2.500 m östlich des Plangebietes ebenfalls im Volksgarten.

Der „Bunte Garten“ (ca. 400 m nordöstlich des Plangebietes) ist Teil des Biotopverbundes NRW mit besonderer Bedeutung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ stehen den Belangen der Bundesnaturschutz- und Landschaftsgesetze nicht entgegen.

Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Schutz wild lebender Tierarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Seit Ende 2007 sind nach § 44 BNatSchG weitergehende Anforderungen an die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen von Eingriffsvorhaben zu stellen. So ist für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten sowie für europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie eine Prüfung hinsichtlich der zu erwartenden Projektauswirkungen auf betreffende Populationen durchgeführt worden.

Für das Plangebiet wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese werden im Bebauungsplan Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ beachtet.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Gebiet soll wiedergenutzt und nachverdichtet werden. Neue Flächen sollen nicht in Anspruch genommen werden. Eine besondere Betonung liegt dabei auch auf den geplanten grünen und unversiegelten Innenhöfen der Wohnblöcke sowie den kleinen Parkanlagen mit alten und neuen Baumbeständen an mehreren Stellen im Quartier. Die GRZ liegt in diesen Bereich bei 0,4 bis 0,5. Des Weiteren soll auch der Straßenraum aus teildurchlässigem Material gestaltet werden. Auf Tiefgaragen soll, wo möglich, verzichtet werden.

Landeswassergesetz (LWG)

Gemäß § 44 LWG zu § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dies wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ beachtet.

Bundesbodenschutzgesetz

Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG).

Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Böden wurden in den Bebauungsplan Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ aufgenommen.

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Gemäß den Anforderungen der BBodSchV 1999 ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen festzustellen, ob Bodenkontaminationen vorliegen und ggf. eine Bewertung erforderlich ist.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Altlastenkataster hinsichtlich einer Bodenkontamination in diesem Bereich geprüft. Es liegt keine Eintragung vor. Des Weiteren besteht kein Verdacht auf mögliche Altlasten verursacht durch ehemalige Betriebsstandorte (Altstandorte) oder Altablagerungen. Den Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird der Bebauungsplan Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ somit gerecht.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

In der Anlage 1 Nr. 2 zum BauGB wird die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, gefordert. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung (Basisszenario) und der Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Unterlagen und

Grundlagenkarten sowie der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ erarbeiteten Gutachten (z. B. Schalltechnische Untersuchung etc.).

2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Gemäß der Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a des BauGB sind im Rahmen der Bestandsaufnahme die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, darzulegen.

2.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erholung /Freizeit

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die Gebäude des ehem. Krankenhauses und der abgängigen katholischen Hauptschule Stadtmitte wurden abgerissen. Der nördlich gelegene ehem. Friedhof hat eine Erholungsfunktion und soll weiterhin erhalten bleiben. Der stark versiegelte Schulhof der ehemaligen städtischen katholischen Hauptschule Stadtmitte war nur von Schulangehörigen nutzbar, so dass hier kein Erholungswert für die Allgemeinheit zu verzeichnen ist. Die Vegetationsfläche zwischen dem Krankenhaus- und dem Schulareal ist aufgrund der Topographie und des Bewuchses nicht begehbar und somit für die Allgemeinheit nicht erlebbar.

Durch die spezielle Nutzung des Areals als Krankenhaus- und Schulstandort, teilweise nur für bestimmte Personengruppen, ist die Fläche in ihrer jetzigen Form nur bedingt erlebbar für den Menschen. Die Parkanlage bietet allerdings einen hohen Erholungswert.

Lärm

Die 2017 vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlichte Umgebungslärmkartierung stellt im nord-östlichen Bereich an der Viersener Straße / Sandradstraße sowie im südlichen Bereich an der Aachener Straße eine Lärmbelastung durch Verkehrslärm dar.

Der Gesamttagespegel (L_{den}) liegt im Bereich der Verkehrsfläche der Viersener Straße zwischen 70 und 75 dB (A) und der Nachtpegel (L_{night}) zwischen 60 und 65 dB (A). Das Teilstück der Sandradstraße zeigt einen Gesamttagespegel (L_{den}) zwischen 65 und 70 dB (A) und einen Nachtpegel (L_{night}) zwischen 55 und 60 dB (A).

In einem Streifen von ca. 70 m westlich der Verkehrsfläche der Viersener Straße liegt der Gesamttagespegel (L_{den}) zwischen 55 und 70 dB (A). Nachts liegt der Pegel (L_{night}) in einem ca. 60 m breiten Streifen zwischen 50 und 60 dB (A). Damit werden die gemäß DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte für urbane Gebiete (MU) / Mischgebiete (MI) von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts in den oben beschriebenen Bereichen überschritten.

In einem Streifen von ca. 60 m nördlich Aachener Straße liegt der Gesamttagespegel (L_{den}) ebenfalls zwischen 55 und 70 dB (A). Nachts liegt der Pegel (L_{night}) in einem ca. 40 m breiten Streifen zwischen 50 und 60 dB (A). Damit werden die gemäß DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet (WA) von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) sowie für urbane Gebiete (MU) / Mischgebiete (MI) von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts in den oben beschriebenen Bereichen überschritten.

Von den Verkehrsflächen der Viersener Straße bzw. der Sandradstraße sowie der Aachener Straße geht eine erhöhte Lärmbelastung aus. Im Inneren des Gebietes sind weder Verkehrsflächen noch Gewerbebetriebe verortet, sodass dieser Bereich eine erholsame Wirkung auf den Menschen hat.

2.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Im Plangebiet wurden gemäß Artenschutzprüfung Stufe I und II von Dipl.-Biol. Michael Straube 18 Vogelarten nachgewiesen. Davon wurden zwölf Arten als Brutvögel, unter anderem auch der Mauersegler (mit oder/und ohne Brutnachweis), eingestuft. Vier Arten traten ausschließlich als Nahrungsgäste auf, brüten aber sicherlich in der näheren Umgebung des Plangebietes an Gebäuden oder in größeren Parkanlagen. Die nachgewiesenen Vogelarten sind in NRW und in Mönchengladbach häufig verbreitet und zum allergrößten Teil auch ungefährdet. Allerdings steht der Turmfalke auf der Vorwarnliste der Roten Liste NRW. Dieser wurde nur einmal als Nahrungsgast und nicht als Brutvogel im Planungsgebiet erfasst und ist somit nicht von der Planung betroffen, da gemäß Gutachten ausreichend Nahrungshabitate in der Umgebung vorhanden sind. Neben dem Turmfalken ist auch der Mauersegler als in der Kolonie brütender Vogel planungsrelevant. Von dieser Art wurden mehrere Brutstätten an den Gebäuden festgestellt.

Neben den Vogelarten wurden des Weiteren vier Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler und eine Langohrart) im Plangebiet sicher nachgewiesen, die in NRW alle planungsrelevant sind. Weitere Fledermausarten können nicht ausgeschlossen werden. Bedeutende Jagdgebiete oder Quartiere von anderen Fledermausarten sind im Plangebiet aber mit großer Sicherheit nicht vorhanden.

In Bezug auf Vogelarten wurde nur eine planungsrelevante Art festgestellt, die durch Maßnahmen im Bereich der Neubebauung zukünftig geschützt werden könnte. Des Weiteren wurden vier planungsrelevante Fledermausarten im Quartier nachgewiesen. Durch die umliegenden Grün- und Parkanlagen sind jedoch ausreichend alternative Nahrungshabitate für die entsprechenden Arten zu finden.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch die Fläche des Krankenhauses und der katholischen Hauptschule Stadtmitte anthropogen überformt. Lediglich im westlichen mittleren Bereich ist eine größere Vegetationsfläche mit einer Größe von 5.972,4 m² vorzufinden, die aufgrund der in diesem Bereich vorherrschenden starken Topographie nicht begehbar ist. In diesem Bereich sind ca. 30 Bäume und kleinere Sträucher verortet. Nördlich an diese Fläche schließt die Parkanlage mit dem ehem. Friedhof des Krankenhauses und einem umfangreichen Baumbestand an. Hier sind insbesondere ältere, großkronige Baumarten zu finden. Weitere ältere und großkronige Bäume befinden sich im westlichen Bereich des Schulhofs (sechs Bäume), auf einer Fläche unmittelbar an der Aachener Straße (drei Bäume) und im Innenhof des zu erhaltenden Gebäudeteils des Krankenhauses (ein Baum). Ansonsten ist die Fläche größtenteils versiegelt und weist daher bereits jetzt eine starke anthropogene Überformung auf.

Baumschutzsatzung

In Mönchengladbach gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Mönchengladbach vom 26. Oktober 2006. Für Eingriffe in Bäume ist demnach ein dementsprechender Ausgleich vorzusehen.

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ versteht man die

- die Vielfalt der Arten.
- die Vielfalt der Lebensräume und
- genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenwelt

Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet bereits anthropogen überformt. Neben der ehem. Friedhofsfläche im nördlichen Bereich des Quartiers ist nur noch eine größere Vegetationsfläche im mittleren Bereich vorzufinden. Die Lebensräume für eine vielfältige Artenentwicklung ist somit nur bedingt gegeben. Gemäß Artenschutzgutachten lassen sich eine Reihe von Vögeln und Fledermäusen insbesondere im Zusammenhang mit den Gebäuden verorten. Durch die bereits erläuterten Park- und Grünanlagen in der Umgebung des Quartiers bestehen über das Plangebiet hinaus vielfältige Lebensräume.

2.1.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha. Das Plangebiet ist durch die anthropogenen Nutzungen überprägt und teilweise versiegelt bzw. hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als bereits „verbraucht“ anzusehen.

Die bestehende Versiegelung innerhalb des Untersuchungsbereichs durch Gebäude und Verkehrsfläche liegt bei ca. 72 %. Der Anteil der unversiegelten Fläche liegt somit bei lediglich ca. 28 %.

Der Anteil der versiegelten Fläche im Untersuchungsbereich ist bereits relativ hoch. Da entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung der Flächenverbrauch im Hinblick auf Siedlungen und Verkehrsflächen weiter reduziert werden soll und vorwiegend die Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken etc.) vorangetrieben werden soll, ist die Neuentwicklung dieser Fläche als zielkonform einzustufen.

Schutzgut Boden

Bodenfunktion nach BBodSchG

Gemäß Bodenkarte NRW liegen im Plangebiet drei natürliche Bodentypen mit unterschiedlichen schutzwürdigen Funktionen vor. Im nordöstlichen Teil liegen tonig-schluffige Parabraunerden mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlfunktion aufgrund von Wasserspeicher im 2-Meter-Raum vor. Weiterhin besteht eine sehr gute Wasserversorgung für Pflanzen aufgrund der hohen und extrem hohen nutzbaren Feldkapazität (ohne Grund- und Stauwassereinfluss). Südwestlich davon liegen in einem schmalen Streifen lehmig-sandige Braunerden vor. Sie besitzen aufgrund ihrer tiefgründigen Sand- oder Schuttböden eine hohe Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte. Die Wasserversorgung für Kulturpflanzen ist in diesem Teil des Plangebietes eher gering. Im südwestlichen Teil des Planungsgebietes liegen ebenfalls tonig-schluffige Parabraunerden vor, die sich aus tertiärem Gestein gebildet haben und deshalb eine sehr hohe Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte besitzen. Die Wasserversorgung für Kulturpflanzen ist aufgrund ihrer sehr hohen und extrem hohen nutzbaren Feldkapazität ausgezeichnet.

Altlasten / Bodenveränderungen

Im Plangebiet sind keine Flurstücke im Fachinformationssystem „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ der Stadt Mönchengladbach geführt, weil es keinen Verdacht auf mögliche Altlasten – verursacht durch ehemalige Betriebsstandorte (Altstandorte) oder Altablagerungen – gibt.

Erdbebenzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Mönchengladbach der Stadt Mönchengladbach. Diese ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das gesamte Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb verliehener Bergwerksfelder als auch außerhalb erloschener Bergwerksfelder. Im Bereich des Planvorhabens ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Demnach ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

Die Sumpfungsauswirkungen des Tagebaus Garzweiler II beschränken sich im Plangebiet auf vergleichsweise geringe Druckentlastungen in tiefen Schichten unterhalb der Braunkohleflöze. Hierdurch ausgelöste Bodenbewegungen entlang tektonischer Verwerfungen konnten im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen werden, können jedoch für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Wasserwirtschaftliche Auswirkungen der Tagebausümpfung auf das im Plangebiet für Bebauung wesentliche obere Grundwasserstockwerk traten im Plangebiet bislang nicht auf und sind, vor dem Hintergrund einer Weiterführung der betriebenen wasserwirtschaftlichen Gegenmaßnahme nach heutigen Erkenntnissen nicht zu erwarten, können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Hinsichtlich dieser Zusammenhänge können im Vorfeld konkreter Bauwerksplanungen wasserwirtschaftliche Auskünfte beim Erftverband eingeholt werden.

Aufgrund der Vornutzung der Böden im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die beschriebenen natürlichen Funktionen, außer auf den vorhandenen Grünflächen, eher eingeschränkt vorhanden sind. Trotzdem tragen auch sog. Stadtböden in unversiegelten Bereichen zur Entlastung der Kanalnetze und zum Hochwasserschutz bei. Gleichzeitig liefern sie durch ihre Filterwirkung sauberes Grund- und Trinkwasser.

Stadtböden besitzen zusammen mit Pflanzen weiterhin eine hohe Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion und sorgen in den Städten für frische Luft, indem sie gesundheitsschädliche Feinstäube herausfiltern und dauerhaft binden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Es befinden sich weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserschutzgebiete im bzw. in der Nähe des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Wasserschutzzone.

Geologische / Hydrogeologische Situation

Der Grundwasserflurabstand liegt im Norden des Plangebietes bei über 20 m unter Geländeoberkante und im Süden rund 10 m unter Geländeoberkante, daher sind Einschränkungen bei der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Das Grundwasser fließt in östlicher Richtung ab. Im Plangebiet befindet sich ein Grundwasserförderbrunnen (städt. Archivnummer 670108), dieser ist vor Beginn der Abrissarbeiten ordnungsgemäß zurückzubauen und bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Entwässerung

Die derzeitige entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Regenwasserkanälen im unteren Durchmesserbereich in der südlich verlaufenden Aachener Straße, im Norden und Westen über ein Mischwasserkanalsystem, das an der Ecke Barbarossastraße / Aachener Straße über ein Regenüberlauf auf das unterhalb liegende und nach Westen abfließende Trennsystem verteilt wird. In der östlich verlaufenden Sandradstraße befindet sich ebenfalls ein nach Süden verlaufender Mischwasserkanal, welcher in der Aachener Straße im Mischsystem bleibend nach Osten weiterfließt.

Geothermie

Potenzielle Einschränkungen bezüglich der Endteufe von möglicherweise vorgesehenen Geothermieanlagen stellen der im Stadtgebiet bereichsweise vorliegende grundwasserstockwerk-trennende Reuver-Ton sowie das Flöz Frimmersdorf dar.

Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Schutzgüter Luft und Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebietes „Luftreinhalteplan Mönchengladbach 2012“ (LRP). Dieses betrifft das gesamte Stadtgebiet, sodass jedes Bauleitplanverfahren im Hinblick auf klimatische und lufthygienische Auswirkungen im Sinne der Maßnahme B 2/10 des LRP zu prüfen ist. Grundlage sind die Klimabewertungskarte 2006 und die Erkenntnisse der Luftqualitätsüberwachung des Landesumweltamtes NRW.

Das Plangebiet ist in der Klimabewertungskarte 2006 der Stadt Mönchengladbach als thermisch und lufthygienisch stark belastete, verdichtete Siedlungsfläche mit hoher Empfindlichkeit eingestuft. Es liegt im Bereich einer Umweltzone.

Das Plangebiet ist durch die Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr, insbesondere an der östlich angrenzenden Viersener Straße belastet.

Das Plangebiet liegt zwar gemäß Klimabewertungskarte 2006 in einem thermisch und lufthygienisch stark belasteten, verdichteten Siedlungsbereich, dennoch werden die Grenzwerte heute im gesamten Plangebiet eingehalten.

2.1.4 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild

Derzeit ist das Plangebiet bis auf eine topographisch stark bewegte Vegetationsfläche zwischen dem ehemaligen Krankenhaus und der katholischen Hauptschule Stadtmitte bebaut. Im Zuge der Entwicklung des Maria Hilf Areals werden die beiden Gebäudekomplexe bis auf

den denkmalgeschützten Teil des Krankenhauses sowie den ehem. HNO-Trakt abgerissen. Das Denkmal prägt das Ortsbild an der Sandradstraße und der Viersener Straße.

Da der denkmalgeschützte Teil des Krankenhauses bestehen bleibt, verändert sich das Ortsbild an der Sandradstraße und der Viersener Straße nicht wesentlich.

2.1.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmal

Innerhalb des Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das oben erwähnte Baudenkmal. Es handelt sich hierbei um einen im Eingangsbereich liegenden Teil der Gebäudesubstanz der ehemaligen Klinik. Das repräsentative Eingangsgebäude steht seit Juli 1997 unter Denkmalschutz. In diesem befinden sich eine größere, bereits entwidmete Kapelle sowie ehemalige Kranken-, Behandlungs- und Praxisräume.

Für zu erwartende Bodendenkmäler und archäologische Funde wurde im Rahmen einer Sachverhaltsermittlung ein 30 x 3,5 Meter langer Suchschnitt angelegt. Ferner wurden zwei Geosondagen zur Ermittlung des Bodenaufbaus und potenziell befundführender Schichten angelegt. Es zeigte sich, dass im untersuchten Bereich massive rezente Eingriffe stattgefunden hatten, die eventuelle Befunde vollständig überprägt haben.

Es konnten keine archäologisch relevanten Befunde oder Funde geborgen werden.

Als Sachgüter sind die Bestandsgebäude und die ausgebauten Verkehrsflächen zu bezeichnen.

Da im Plangebiet sind somit keine Bodendenkmäler und archäologische Funde zu verzeichnen. Das Baudenkmal hingegen steigert die kulturhistorische Bedeutung der Fläche.

2.1.6 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Planungsgebiet. Die nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete liegen über 7 km südwestlich und somit weit außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebietes.

2.1.7 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Anfallendes Regen- und Abwasser werden in das vorhandene Trenn- bzw. Mischsystem der Stadt Mönchengladbach eingeleitet.

Die Entsorgung anfallender Abfälle erfolgt im Bestand durch die lokalen Entsorgungsträger.

Es werden keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen im Bestand vorgenommen.

2.1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zum heutigen Zeitpunkt keine erneuerbaren Energien genutzt. Für eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie liegen keine Anhaltspunkte vor.

2.1.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Luftreinhalteplangebietes „Luftreinhalteplan Mönchengladbach 2012“. Darstellungen in Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu verzeichnen.

2.1.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Wie bereits in Kapitel 2.1.3 und in 2.1.9 dargestellt liegt das Plangebiet innerhalb des 2012 beschlossenen Luftreinhalteplans der Stadt Mönchengladbach. Der Plan wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf im Zusammenwirken mit der Stadt Mönchengladbach, verschiedenen Vereinigungen, Organisationen und Behörden zur Minderung der Stickstoffoxid- und Feinstaubbelastung für das Stadtgebiet Mönchengladbach erarbeitet.

Aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan (LRP) mit konkreten Maßnahmen zur Reduzierung von Schadstoffen aufstellen, wenn die gesetzlich festgelegten Grenzwerte überschritten werden.

Dies ist bei der Überschreitung von Luftqualitätsgrenzwerten der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV) erforderlich.

Die Luftschadstoffuntersuchung des Büros Accon GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die in der 39. BImSchV festgelegten Grenzwerte an den Bebauungen im Untersuchungsgebiet Prognose-Planfall sicher eingehalten werden. Somit ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV im derzeitigen Zustand ebenfalls eingehalten werden, da kein Verkehr auf dem Gebiet stattfindet. Es liegen somit keine Auswirkungen auf den Luftreinhalteplan der Stadt Mönchengladbach vor.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zunächst in seinem derzeitigen Zustand verbleibt. Im weiteren Verlauf würde sich der Block an den offenen Stellen im Bereich der Aachener Straße und der Staufenstraße aufgrund der Vorbilder in der näheren Umgebung baulich schließen.

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte zunächst auf den Menschen keine Auswirkungen. Die Fläche würde brachfallen, da die Gebäude aus Gründen der Verkehrssicherung abgerissen werden müssen. Die Nachnutzung der dann brachliegenden Fläche gestaltet sich aufgrund der fehlenden Bebauungspläne im Geltungsbereich schwierig. Der vorhandene Vegetationswuchs würde sich bei nicht pflegerischen Maßnahmen als vorwaldähnliche Vegetation weiterentwickeln. Die Fläche müsste vor unzulässiger Nutzung und Vandalismus geschützt werden. An der Lärmbelastung im Bereich der Viersener Straße bzw. der Sandradstraße und der Aachener Straße würden sich keine Veränderungen ergeben.

Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt hätte die Nichtdurchführung der Planung dahingehend positive Auswirkungen, dass sich die bereits vorhandene Vegetationsfläche weiter ausdehnen würde. Allerdings würden mit dem Abriss der Gebäude, der aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zwingend notwendig ist, dennoch beispielsweise die Nester der Mauersegler sowie die Quartiere der Fledermäuse entfernt. Darüber hinaus wäre ein Großteil des Areals weiterhin versiegelt und würde somit keine vielfältigen Lebensräume bieten.

Eine unmittelbare Auswirkung auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser ist nicht ersichtlich. Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzung einer brachgefallenen

Innenentwicklungsfläche. Alternativ müsste der Raum für die geplanten Nutzungen an anderer Stelle geschaffen werden. So könnten zusätzlicher Wohnraum auf der grünen Wiese sowie weitere Büroflächen an anderer Stelle entwickelt werden. Diese Alternative hätte eine deutlich negativere Wirkung auf das Schutzgut Fläche. Der Umweltzustand des Schutzgutes Boden würde weiterhin in der heutigen Form erhalten bleiben. Auch eine unmittelbare Auswirkung auf das Schutzgut Wasser bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft würde sich die Nichtdurchführung der Planung positiv auf das Kleinklima auswirken. Die Beeinträchtigung durch Luftverunreinigung würde aufgrund der umgebenden Bebauung und des umgebenden Straßenraums weiterhin bestehen.

Für das Schutzgut Landschaft und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter/Denkmal würden sich negative Auswirkungen ergeben, da das Denkmal durch den Zerfall der Fläche negativ beeinflusst würde. Mögliche Bodendenkmäler würden unentdeckt bleiben, aber als Bodenarchiv ungestört für künftige Generationen erhalten bleiben.

Ein Ausbleiben der Planung hätte des Weiteren keine Änderung der bestehenden Situation in Bezug auf die Natura 2000-Gebiete, auf die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zur Folge.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass sich für die Schutzgüter Landschaft und Ortsbild sowie Kultur und Sachgüter/Denkmal eher negative Auswirkungen bei einer Nichtdurchführung der Planung ergeben würden. Das Schutzgut Boden würden ebenfalls negativ beeinflusst, da eine Wohnbebauung an anderer Stelle verwirklicht werden müsste. Auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima und Luft würde sich eine Nichtdurchführung der Planung teilweise positiv auswirken. Dies wäre aber mit einem hohen Sicherheits- und ggf. Pflegeaufwand verbunden, da die sich auf der Fläche dann eine vorwaldähnliche Vegetation entwickeln könnte, die vor unzulässiger Nutzung und Vandalismus geschützt werden müsste.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach den folgenden Stufen:

- keine Auswirkung
- geringe positive oder geringe negative Auswirkung
- positive oder negative Auswirkung

2.3.1 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Geplante Nutzung und städtebauliche Qualitäten

Im Zuge der Planumsetzung werden die vorhandene Bebauung zurückgebaut, der Standort neu strukturiert und ein neues Wohnquartier geschaffen. In den Erdgeschossen der geplanten Gebäude an den beiden Quartiersplätzen sind kleine Einzelhandels- und Gastronomienutzungen (teilweise mit Außensitzbereichen) vorgesehen. In den oberen Geschossen ist zum überwiegenden Teil innerstädtisches Wohnen, in kleinem Umfang ergänzt durch Büros, vorgesehen.

Die durch den Abriss des Krankenhauses und der Schulgebäude entstehende Brachfläche soll neu strukturiert und positiv entwickelt werden. Es ist die Schaffung eines neuen, urbanen, ansprechenden und zeitgemäßen Quartiers geplant, welches Wohnen für alle ermöglicht. Durch die geplante ansprechende und qualitätsvolle Gestaltung sowohl der Straßenräume als auch der Gebäude wird das Wohnumfeld aufgewertet und gestärkt.

Im Zuge der Planung sollen für die Allgemeinheit zwei Plätze sowie drei kleinere Pocket Parks und eine größere Grünanlage im Bereich des ehemaligen Friedhofs des Krankenhauses mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Straßenräume und die geplanten Treppenanlagen sollen ebenfalls über einen besonderen Aufenthaltscharakter verfügen und werden mit Grünelementen versehen. Auch das Fuß- und Radwegenetz wird durch die Verbindung der beiden ehemals getrennten Areale verbessert, sodass mit der Umsetzung der Planung eine Verbesserung der Freizeit- und Erholungsfunktion gegeben sein wird.

Die neuen Baukörper bilden großzügige ruhige Innenhöfe aus, in denen verschiedene private Erholungsnutzungen vorgesehen sind. Zudem sollen diese Innenhofbereiche intensiv mit Rasen, Stauden und Sträuchern begrünt werden. Auf den Flachdächern ist eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt. Denkbar und wünschenswert sind aber auch Dachgärten im Bereich der Flachdächer. Diese können zusätzlich als Außenbereich genutzt werden und stellen somit einen möglichen Rückzugsort und Erholungsraum dar. Weiterhin trägt die mindestens extensive Dachbegrünung und die Fassadenbegrünung der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas bei, was sich positiv auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirkt.

Verkehr

Das Quartier liegt ruhig innerhalb einer bestehenden Blockrandbebauung. Es wird zukünftig autoarm ausgestaltet. Die Straßen innerhalb des Quartiers sollen lediglich zum Anliefern für die Anlieger genutzt werden. Durch die Reduzierung des Verkehrs können so qualitätsvolle und ruhige Straßenräume geschaffen werden, durch die ein erhöhter Freizeitwert und eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten ist.

Die notwendigen Stellplätze im Quartier können in der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage an der Staufenstraße sowie in vier weiteren Tiefgaragenbereichen, die sich jeweils an den Rändern des Quartiers befinden, nachgewiesen werden. Zusätzlich sollen Investoren und Bauwilligen zur weiteren Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) Mobilitätskonzepte entwickelt. Diese Verpflichtung wird vertraglich gesichert.

Zum erwarteten Verkehrsaufkommen wurde durch das Ingenieurbüro squadra+ eine Untersuchung durchgeführt. Diese ergab, dass auch nach vollständiger Umsetzung der Planung ein insgesamt leistungsfähiger Verkehrsablauf zu erwarten ist. Bestehende Defizite resultieren weniger aus den relativ geringen Mehrbelastungen, die durch die Planung ausgelöst werden, sondern sind bereits im Bestand zu beobachten. In Bezug auf die Signalisierung der Fußgängerquerungen und deren errechnete Leistungsfähigkeiten sind einzelne Verbesserungen möglich. Vielfach resultieren die Probleme aber aus den entsprechenden Verkehrsbelastungen der Hauptverkehrsachsen, sodass eine Verbesserung nur zu Lasten des motorisierten Verkehrs verwirklicht werden kann.

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 794/N wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Büro ACCON erstellt. Diese ermittelt die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die von der Planung verursachte Veränderung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld und bewertet die Ergebnisse schließlich anhand von Orientierungswerten.

Im Bebauungsplan werden die geplanten Wohnbauflächen bau- und planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) und urbane Gebiete (MU) mit Mischnutzungen ausgewiesen. Somit wird das Plangebiet die Immissionsempfindlichkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und gemischte Nutzungen aufweisen. Des Weiteren erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes (SO Quartiersgarage).

Tabelle Nr. 1: Tabellarische Übersicht über die Orientierungs- und Grenzwerte des Lärmschutzes für allgemeine Wohngebiete (WA) und urbane Gebiete (MU)

	Tag- und Nachtwerte der Außengeräuschpegel in dB(A)			
	DIN 18005 (Orientierungswerte)		TA Lärm (Immissionsrichtwerte)	16. BImSchV (Immissionsgrenzwerte)
	Straßen- und Schienenverkehr	Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm		
WA Allgemeine Wohngebiet/ Kleinsiedlungsgebiete	55/45	55/40	55/40	59/49
MU urbanes Gebiet (Werte eines Mischgebietes)	60/50	55/40	63/45	64/54

Bedingt durch die Schalleinwirkungen auf den Planbereich durch Straßenverkehrslärm sind eine Wohnnutzung und auch sonstige sensible Nutzungen nur durch schallvermindernde Maßnahmen wie die Festlegung eines Bauschalldämmmaßes der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die Anordnung von Aufenthaltsräumen und Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die Einrichtung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sowie die Gestaltung und Zulässigkeit von Außenwohnbereichen möglich.

Bei freier Schallausbreitung ergeben sich insbesondere in den oberen Geschossen tags Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) entlang der ersten Baureihe in Richtung der Viersener Straße / Sandradstraße sowie bis zu 67 dB(A) entlang der Aachener Straße. Zum Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) an der Viersener Straße / Sandradstraße und von bis zu 60 dB(A) an den Fassaden zur Aachener Straße erreicht.

Zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse sind im Plangebiet Maßnahmen des passiven Schallschutzes durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der innerstädtischen Lage und deren städtebaulich nicht gewünschte Barrierewirkung an diesem Standort nicht vertretbar. Diese müssen die Höhe der zu schützenden Gebäude aufweisen. Darüber hinaus mangelt es, zumindest im Bereich der bestehenden Straßen, an einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit für solche Bauwerke. Folglich ist im vorliegenden Fall passiver Schallschutz für die betroffenen Gebäude vorzusehen.

Straßenneubau

Der Neubau der Erschließungsstraßen im Plangebiet ist als Straßenneubau gemäß den Grenzwerten der 16. BImSchV zu bewerten. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass an den betrachteten schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die Grenzwerte der 16. BImSchV durch den von den geplanten Erschließungsstraßen ausgehenden Verkehrslärm eingehalten werden.

Tiefgaragen

Um Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Tiefgaragen und der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage zu minimieren, sind Tiefgaragen und die nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik in geschlossener Bauweise mit eingehauster Rampe zu errichten.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Gewerbelärm

Im Plangebiet sind bis auf die nach aktuellem Planungsstand eine Quartiersgarage, der aber vorwiegend den Bewohnern dienen soll, keine störenden Gewerbebetriebe zulässig. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich an der Sandradstraße 28 ein Bäckerreibetrieb, der aber bereits derzeit die jeweiligen Richtwerte an den bestehenden Wohngebäuden einhalten muss. Darüber hinaus sind keine Gewerbebetriebe mit Auswirkungen bzgl. der Lärmentwicklung vorhanden.

Freizeitlärm

Einrichtungen, die Freizeitlärm im Plangebiet auslösen können, sind nicht zulässig. In der unmittelbaren Umgebung sind ebenfalls keine Einrichtungen vorhanden, die Auswirkungen bzgl. der Lärmentwicklung aufweisen.

Klima/Luft

Neben den schalltechnischen Auswirkungen stellt insbesondere der vorhabenbedingte Verkehr eine weitere mögliche Emissionsquelle (bspw. im Hinblick auf Luftverunreinigungen durch Stausituationen) dar, welche ebenfalls untersucht wurde. Durch die Planung ergeben sich jedoch keine Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen im Umfeld durch Zusatzverkehre und neue Gebäude durch die Planung.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) werden Planfall eingehalten.

Bei den Maria Hilf Terrassen handelt es sich um ein dicht bebautes, urbanes Wohnquartier, das sich in seiner städtebaulichen Struktur insbesondere an der umliegenden Bebauung orientiert bzw. aus ihr heraus entwickelt wurde. Hier ist bereits eine gründerzeitliche Blockstruktur gegeben. Die Maria Hilf Terrassen verfügen über zwei Nord-Süd-Achsen im westlichen und östlichen Bereich mit einer Breite von ca. 11 m. Des Weiteren befinden sich die Maria Hilf Terrassen in einer Hanglage mit einer topographischen Bewegung von rund 10 m Höhe. Die von südwestlicher Richtung eindringenden maritimen Winde können durch die Achsen in den nördlichen Bereich transportiert werden. Die Blöcke im Inneren des Quartiers verfügen über große grüne Innenbereiche sowie Öffnungen im nördlichen und südlichen Bereich, um so eine Durchlüftung zu ermöglichen.

Bewertung

Zusammenfassend hat der Bebauungsplan Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ eine insbesondere hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsfunktion positive Auswirkung auf das zu untersuchende Schutzgut. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der unter Punkt 2.3 genannten Maßnahmen sind durch Schallimmissionen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung keine Auswirkungen zu erwarten.

2.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Planungen des Gebietes und der Abrissarbeiten wurde eine Artenschutzprüfung durch das Büro Dipl.-Biol. Michael Straube vorgenommen. Im Ergebnis bestehen im Gebiet geschützte Lebensstätten zumindest der Zwergfledermaus und des Mauerseglers. Entsprechend ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 794/N Lebensstätten dieser, ggf. auch weiterer planungsrelevanter Arten zerstört und – ohne Schutzmaßnahmen – auch Tiere planungsrelevanter Arten getötet werden könnten. Daneben brüten zahlreiche nicht planungsrelevante Arten im Gebiet, deren Bruten ebenfalls geschützt sind. Um Tötungen zu vermeiden, sind Schutz-, Minderungs-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die im Rahmen der Vermarktung ebenfalls aufgenommen und im Nachgang kontrolliert werden müssen. Dies sind:

Für den Mauersegler und die Zwergfledermaus sind Ersatz-Lebensstätten zu installieren (möglichst vorab, CEF-Maßnahmen). Zur Vermeidung der Tötung von Tieren ist ein Teil der Gebäude vor dem Abbruch erstmals, bei späterem Abbruch das gesamte Gebiet nochmals auf planungsrelevante Arten zu untersuchen. Zur Sicherstellung des Schutzes von Fledermäusen, planungsrelevanten Vogelarten und Vogelbruten sind Maßnahmen zu ergreifen, um eine positive Prognose für die Entwicklung dieser Tiere stellen zu können:

- Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit,
- Öffnung von spaltenförmigen Hohlräumen zum Schutz von Fledermäusen vor Beginn von Abbrüchen,
- Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse,
- Einsatz von Nistbausteinen als Ersatzquartiere für den Brut- und Ruhestättenverlust von Mauerseglern und Fledermäusen im Rahmen der Bauphase als integrierte Lebensräume nach Projektfertigstellung,
- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse an Gebäuden,
- Schaffung von Ersatzniststätten für den Mauersegler,
- Tiergerechte Beleuchtung der Baustelle,
- Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen bei künftiger Bebauung,
- Tiergerechte Beleuchtung der Neubauten.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sind negative Auswirkungen sowohl auf einzelne Individuen als auch auf die Populationsbestände der betroffenen planungsrelevanten Arten auszuschließen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Einige der gemäß Baumgutachten erhaltenswerten Bäume können in die Neuplanung integriert werden. Für die Umsetzung des Bauvorhabens müssen jedoch im Rahmen der Ausführung teilweise vorhandene Bäume und Grünflächen innerhalb des Plangebietes entfernt werden. Um Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sind die notwendigen Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Ersatz werden im Gebiet mindestens 40 neue Bäume im Straßenraum und auf den Platzflächen gepflanzt. Die grünen Innenhöfe erhalten eine Vegetationsfläche mit Bäumen und Sträuchern.

Gemäß Baumgutachten des Büros Benk-GmbH gibt es im Plangebiet acht Bäume, die nach § 1 Abs. 2 und 3 der Baumschutzsatzung Mönchengladbachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 794/N schützenswert sind. Sieben dieser Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Ein Baum der Art *Taxus baccata* (Gemeine Eibe) mit einem Stammdurchmesser von 20 cm kann aufgrund der städtebaulichen Planungen nicht erhalten werden, da er sich im Bereich einer künftigen Wohnbebauung befindet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 794/N wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Demnach wird die Versiegelung gegenüber dem Bestand um 5,5 % erhöht. Die Bilanzierung weist somit ein Defizit von 11.199 Punkten auf, das vor Ort nicht kompensiert werden kann. Dieses Defizit begründet sich durch die Erhöhung der Versiegelung und den Verlust von baumbestandenem Grünflächen. Die neuen Grünflächen weisen zudem eine geringere ökologische Wertigkeit als der Bestand auf.

Der Kompensationsbedarf liegt bei rund 2.800 m². Für den Bebauungsplan 794/N wurde ein Gesamtdefizit von 11.199 ökologischen Wertpunkten berechnet. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von rund 2.800 m² (Standartaufwertung von 4 Pkt., d.h. von Acker 2 Pkt. zu Aufforstung 6 Pkt.).

In der nachstehenden Tabelle ist die dem Bebauungsplan Nr. 794/N zugeordnete städtische Kompensationsfläche dargestellt. Der Kompensationsbedarf kann auf einer Teilfläche des Flurstücks vollständig abgedeckt werden. Sollte sich das Defizit noch erhöhen, stehen hier noch weitere Flächenanteile zur Verfügung. Die Fläche liegt im Bungtwald und somit im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes (ca. 4 km entfernt).

Tabelle Nr. 2: Fläche für den Kompensationsbedarf

Gemarkung	Flur	Flurstück	Vorhandene Nutzung / Biototyp	Geplante Maßnahme / Biototyp	Bemerkung
3199 (Rheydt)	48	897	Intensivwiese / 3.4	Aufforstung mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90-100 % / 6.4	Teilfläche des Grundstücks

Die Anpflanzung des gesamten Flurstücks wurde bereits im Dezember 2019 realisiert.

Die Zahlung der anteiligen Ausgleichsbeträge ist bei den Grundstückskaufverträgen zu berücksichtigen. Unter Angabe der zum Verkauf anstehenden Grundstücksfläche und der Käuferdaten ist bei der Unteren Naturschutzbehörde das notwendige Kassenzeichen zu erfragen.

Bewertung

Das Planvorhaben initiiert einen Eingriff in den heute vorhandenen Vegetationsbestand. Aufgrund der Überbauung, der Errichtung neuer versiegelter Erschließungsflächen gehen insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Grünanlagen mit altem Baumbestand verloren.

In den vorhandenen Baumbestand wird bzw. wurde ebenfalls eingegriffen. Ein Erhalt ist aufgrund der Neuordnung des Plangebietes als städtisches Quartier mit hauptsächlich Wohnnutzungen, kleineren Büro- und Dienstleistungsstandorten sowie sozialen Einrichtungen nur bedingt möglich. Für den bereits erwähnten, gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bestandsbaum der Art *Taxus baccata* (Gemeinde Eibe) mit einem Stammdurchmesser von 20 cm ist eine Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Als Ausgleich werden in den begrünter Innenhöfen sowie im Straßenraum verschiedene Bäume, Sträucher und Hecken festgesetzt. Bei dieser Durchgrünung des neuen Stadtquartieres wird standortabhängig auf die Verwendung von standortverträglichen Pflanzenarten auch in Hinblick auf die sich klimatisch veränderten Wuchsbedingungen innerhalb des Stadtraums reagiert. Unterbaute Flächen, die nicht der Erschließung dienen, werden begrünt. Des Weiteren werden Dächer und die Fassade der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage begrünt. Durch diese Maßnahmen und die für das Schutzgut Tiere festgesetzten Maßnahmen wird die biologische Vielfalt gefördert. Es werden verschiedene Lebensräume für die Tiere und Pflanzen geschaffen.

Das mit der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte ökologische Defizit wird im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass der Eingriff durch die Planung auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt eine gering negative Auswirkung hat, die durch verschiedene Maßnahmen kompensiert werden kann.

2.3.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft (inklusive Vorgaben aus Luftreinhalteplänen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a+h BauGB)

Schutzgut Fläche

In Folge der Planumsetzung wird die Fläche des Plangebietes neu strukturiert. Dabei werden teilweise derzeit nicht versiegelte Flächen bebaut und heute bereits versiegelte Flächen entsiegelt. In der Flächenbilanzierung wird deutlich, dass im Vergleich zwischen der Situation vorher und der Situation nachher ein geringer Teil mehr versiegelt wird. Diese Mehrversiegelung wurde im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung geprüft und entsprechend berücksichtigt. Die Kompensationsmaßnahmen sind der Tabelle Nr. 2 im Kapitel 2.3.2 zu entnehmen.

Da die ehemalige Nutzung als Schul- und Krankenhausstandort aufgegeben wurde, entsteht nun eine untergenutzte innerstädtische Fläche, die für eine Wohnnutzung optimal genutzt werden kann. Den Vorgaben aus § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sollte sparsam umgegangen werden, wird somit entsprochen. Die erforderlichen Erschließungsstrukturen können ebenfalls weiterhin genutzt werden. Somit wird wie bereits in Kapitel 2.1.3 erläutert entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung der Flächenverbrauch im Hinblick auf Siedlungen und Verkehrsflächen weiter reduziert und die Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken etc.) vorangetrieben.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche wird der Eingriff durch die Planung aufgrund der Umnutzung einer untergenutzten innerstädtischen Fläche zu einem Wohnstandort als positiv eingestuft. Allerdings wird die zusätzliche Versiegelung als gering negativ eingestuft. Sodass letztendlich sowohl eine positive als auch eine gering negative Auswirkung auf das Schutzgut Fläche zu verzeichnen ist.

Schutzgut Boden

Die Funktionen der Böden im Plangebiet werden durch die bevorstehenden Baumaßnahmen weiter zerstört. Allerdings verfolgt die Planung entsprechend den Vorgaben des § 1 BauGB die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung und somit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zur weiteren Konfliktminimierung wurde in der Planung u. a. im Hinblick auf die Schonung der Böden auf die Unterbringung von Tiefgaragen unter dem Großteil der Baublöcke verzichtet. Lediglich vier Tiefgaragenbereiche werden im Gebiet weiterhin im Bereich von bereits versiegelten Flächen, bei denen anzunehmen ist, dass die Böden nicht mehr in ihrer natürlichen Ausprägung vorliegen, vorgesehen. Zusätzlich wird im Bebauungsplan Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ festgesetzt, dass im Straßenraum mindestens 40 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen sind und dass die nicht überbauten Flächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der urbanen Gebiete intensiv mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen gemäß Gehölzliste zu begrünen sind.

Der Grünflächenanteil im Gebiet beträgt zurzeit ca. 28 %. Nach der Neubebauung würde der Anteil der Grünflächen bei ca. 23 % liegen. Zusätzlich verfügen die Gebäude über begrünte Flachdächer.

Bewertung

Grundsätzlich liegt durch die Umsetzung der Planung eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Boden vor, da von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Bodenhaushalts und der zusätzlichen Zerstörung der Böden auszugehen ist. Im vorliegenden Fall findet allerdings keine nennenswerte Neuversiegelung statt. Ein Teil der Fläche wird entsiegelt, während ein anderer Teil neu versiegelt wird. Ein Ausgleich für den durch die Neuversiegelung bedingten Funktionsverlust des Schutzgutes Boden ist durch entsprechende bodenentwickelnde Maßnahmen (z. B. Festsetzungen zu intensiv begrünten Innenhöfen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen etc.) zu lösen (vgl. Kapitel 2.4).

Schutzgut Wasser

Gemäß Hochwassergefahren- und -risikokarten liegt der Untersuchungsraum nicht im Einflussbereich von Gewässern. Hochwasserschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Eine Einleitung des anfallenden Regenwassers in ein offenes Gewässer ist aufgrund der Entfernung nicht möglich. Eine Versickerung ist nur teilweise möglich. Ein Großteil des anfallenden Regenwassers wird in die Kanalisation eingeleitet.

Des Weiteren wirkt sich das Anlegen von Dachbegrünung positiv auf das Schutzgut Wasser in Wechselwirkung mit weiteren Schutzgütern aus, denn die Dachbegrünung erfüllt Abflussregulations- und Retentionsfunktionen. Sie hält Regenwasser zurück und gibt dieses zeitlich verzögert an die Kanalisation ab. Durch die Retention des Regenwassers wird zudem dessen Verdunstung befördert, wodurch einerseits die abzuführende Wassermenge reduziert und andererseits das Kleinklima verbessert wird.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist durch einen erhöhten Versiegelungsanteil eine geringe negative Auswirkung zu verzeichnen. Allerdings wird durch die anzulegende

Dachbegrünung ein positiver Einfluss auf das Schutzgut genommen. In der Gesamtbetrachtung trägt die Planung zu keiner signifikanten Auswirkung bei.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ ergeben sich laut der Luftschadstoffuntersuchung des Büros Accon GmbH keine Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen im Umfeld durch Zusatzverkehre und neue Gebäude. Die Grenzwerte der 39. BImSchV für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) werden auch nach Umsetzung der Planung eingehalten.

Durch den Wegfall existierender Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes ist eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten. Aufgrund der geringen Fläche sind die Auswirkungen hier als gering negativ zu bewerten.

Die geplante Begrünung der Dächer in mindestens extensiver Form verbessert wiederum das Kleinklima, da diese eine geringere Wärmerückstrahlung als die Baukörper aufweist und die Verdunstung von Regenwasser kühlend wirkt. Des Weiteren können die begrünten Flächen sowie die anzupflanzenden Bäume Staub sowie Schadstoffe binden. Diese Maßnahmen und die begrünten Innenhöfe können den Wegfall der bisherigen Grünflächen zumindest in Teilen ausgleichen.

Bewertung

Da die vorhandene Grünstruktur innerhalb des Plangebietes wegfallen, dafür aber neue begrünte Innenhöfe sowie neue Bäume gepflanzt werden und eine Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage angelegt wird, verbleiben nach der Umsetzung der Planung somit in Summe geringfügig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

2.3.4 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Durch den Bebauungsplan wird eine Verdichtung des Gebietes durch Wohnbebauung vorgenommen. Allerdings werden auch bereits versiegelte Flächen entsiegelt und neue Erholungsräume angelegt. Die neue Bebauung fügt sich in die Umgebung ein und hat somit eine positive Auswirkung auf das Ortsbild an dieser Stelle. Die öffentlichen und privaten Flächen sollen qualitativ aufgewertet werden. Die Unterbringung der Stellplätze in den Tiefgaragen und in der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage wird auf die nördlichen und südlichen Randbereiche konzentriert. Die bisher für bestimmte Nutzergruppen vorgesehenen Bereiche (Patienten des Krankenhauses, Schüler etc.) werden nun durch ein offenes Quartier mit besonderen Aufenthaltsbereichen für alle zugänglich gemacht. Erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude werden erhalten.

Bewertung

Aufgrund dieser Planungen sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmal (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Im Plangebiet ist ein Baudenkmal vorhanden. Das Denkmal soll behutsam weiter entwickelt werden. Eine entsprechende Ausschreibung zur Vermarktung des Denkmalbereiches erfolgte in der zweiten Jahreshälfte 2019. Die Planungen werden in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde durchgeführt.

Bewertung

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmal sind positive Auswirkungen zu erwarten.

2.3.6 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete in der planungsrelevanten Umgebung. Die Planung hat keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.

2.3.7 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Die Abwässer werden über die im Plangebiet neu anzulegenden Schmutzwasserkanäle in das vorhandene und hydraulisch ausreichend dimensionierte öffentliche Schmutzwassernetz eingeleitet.

Die Abfallentsorgung erfolgt auch künftig über die vorhandenen Entsorgungssysteme, die in der Stadt Mönchengladbach üblich sind, also durch die lokalen Entsorgungsträger.

Durch die geplanten Nutzungen wird das Verkehrsaufkommen minimal steigen. Allerdings bieten die zentrale Lage und die direkte Anbindung an den Alten Markt und die Innenstadt von Mönchengladbach gute Potenziale für die Nutzung anderer Verkehrsmittel als den PKW, was wiederum den PKW-Verkehr insgesamt und damit auch seine Emissionen reduzieren kann. Im Rahmen der Vermarktung werden die Investoren aufgefordert, Mobilitätskonzepte zu entwickeln, um die PKW-Nutzung weiter zu reduzieren.

Bewertung

Insgesamt führt die Planung zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen hinsichtlich zusätzlicher Emissionen und im Hinblick auf den Umgang mit Abfällen und Abwässern.

2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird die vorhandene, veraltete Bebauung zurückgebaut und durch neue, zeitgemäße Gebäude ersetzt. Diese werden nach den geltenden Vorschriften (ENEV) errichtet und erfüllen somit die geltenden energetischen Standards, was eine Verbesserung im Vergleich zur Ausgangssituation darstellt. Zudem sind PV-Anlagen auf den Dächern zur solaren Energiegewinnung grundsätzlich zulässig und aufgrund der festgesetzten Dachformen auch ohne größere Einschränkungen realisierbar.

Des Weiteren haben die mindestens extensive Dachbegrünung einen dämmenden Effekt. Im Sommer schützt diese bei starker Sonneneinstrahlung die darunterliegenden Räume vor Aufheizung und im Winter reduziert sie ein Auskühlen dieser Räume über das Dach. Dadurch wird Kühl- und Heizenergie gespart.

Die Fassadenbegrünung im Bereich der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage kann ebenfalls einen kühlenden Effekt auf das Gebäude ausüben.

Bewertung

Mit der Umsetzung der Planung wird eine positive Auswirkung auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bewirkt.

2.3.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Die Flächen des Plangebietes liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Wasser- und abfalltechnische Pläne sowie Pläne zum Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.

Bewertung

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ keine der genannten Pläne vorliegen, ist keine Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes zu erwarten.

2.3.10 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Luftreinhalteplans (LRP) der Stadt Mönchengladbach vom 26. Juli 2012.

Das Plangebiet liegt in der Umweltzone Mönchengladbachs. In Umweltzonen gilt ein Verkehrsverbot für schadstoffintensive Fahrzeuge, um die Schadstoffkonzentrationen an den Belastungsschwerpunkten zu senken. Von dem Verkehrsverbot erfasst werden alle Fahrzeuge, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von den Verkehrsverboten ausgenommen sind.

Das Quartier soll autoarm gestaltet werden. In der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage sind Car- und Bike-Sharing-Angebote vorgesehen. Die Investoren und Bauwilligen werden überdies dazu aufgefordert, Mobilitätskonzepte zu entwickeln, um den Kfz-Verkehr weiter zu reduzieren und die hier geforderten Maßnahmen zu realisieren.

Die Luftschadstoffuntersuchung des Büros Accon GmbH ergab zudem, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher eingehalten werden.

Bewertung

Durch die autoarme Gestaltung und die sichere Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV sind keine Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden zu erwarten.

2.3.11 Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB genannten Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Bei der Beurteilung von Umweltauswirkungen sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen, da sich die Schutzgüter nicht immer eindeutig voneinander trennen lassen. Die einzelnen Schutzgüter erfüllen jeweils bestimmte Funktionen in Natur und Landschaft, stehen aber oftmals auch in Beziehung zu anderen Schutzgütern und sind dort ebenfalls von Bedeutung. Wie aus der nachstehenden Tabelle Nr. 3 – Übersicht über die verfahrensrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – ablesbar wird, stehen die einzelnen Schutzgüter wie Mensch/ Pflanzen/Tiere/Landschaft, Boden/Fläche, Wasser und Klima/Luft in einer Abhängigkeit zueinander. Mit dem Verlust des natürlichen Bodens ist gleichzeitig ein Verlust der vorhandenen Vegetation und der Biotopfunktion verbunden. Darüber hinaus bestehen aufgrund der Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den

Wasserhaushalt durch die Verringerung der Grundwasserneubildung sowie auf das Klima durch den weitestgehenden Verlust der Kaltluftproduktionsfunktion. Der Belang Mensch/Gesundheit ist beeinträchtigt, wenn aufgrund nicht ausreichend vorhandener Grünflächen der Erholungswert beeinträchtigt wird.

Insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Wasser und Luft bestehen wechselseitige Wirkungen. Durch die Planung werden diesbezüglich geringfügig positive Auswirkungen erwartet.

Als negative wechselseitige Auswirkungen sind im Wesentlichen die geringfügige Neuversiegelung und die damit einhergehende verringerte Grundwasserneubildung und Verdunstung bzw. Kühlung sowie der Wegfall als Vegetationsstandort zu nennen. Diese sind gegenüber der Bestandssituation als geringfügig negative Auswirkungen zu beurteilen, da bereits versiegelte Fläche entsiegelt wird und so bis auf kleine Anteile ein Ausgleich geschaffen wird, der mit der Bestandssituation vergleichbar ist. Positiv wirkt sich in diesem Zusammenhang die Begrünung der Dachflächen aus.

Weitergehende Wechselwirkungen sind darüber hinaus für das Plangebiet nicht bekannt.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Um die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu verringern bzw. vollständig zu vermeiden, wurden folgende Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergriffen.

Schutzgut Mensch

Erholung:

Da durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes im Plangebiet und dessen Umgebung zu erwarten sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich erforderlich.

Lärm/sonstige Immissionen:

Aufgrund des heute bereits auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms sind umfangreiche schallmindernde Maßnahmen durchzuführen. Hierzu gehören insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen, die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 794/N festgesetzt sind. Dies sind die Abgrenzung von Flächen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln bei freier Schallausbreitung, die Wohngrundrissgestaltung insbesondere mit der Ausrichtung der Räume, die zum Schlafen genutzt werden können, die Ausrichtung und Gestaltung der Außenwohnbereiche sowie die Einhausung der Zufahrten zu den Tiefgaragen bzw. zu der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage.

Da die Untersuchung der Luftschadstoffe ergeben hat, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher eingehalten werden und der Schutz der menschlichen Gesundheit somit gewährleistet ist, sind gesonderte Maßnahmen über die bereits im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wie der Öffnung der Blockbebauung, der gärtnerischen Gestaltung der Innenhöfe und Vorgärten, die mindestens extensive Dachbegrünung oder die Fassadenbegrünung der nach aktuellen Planungsstand einen Quartiersgarage zur Vermeidung von Luftschadstoffen nicht notwendig.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Verstöße gegen die allgemeinen artenschutzrechtlichen Verbote des § 39 Abs. 5 BNatSchG lassen sich durch Rodungsbeschränkungen während des Brutschutzzeitraumes 1. März bis 30. September vermeiden. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen Hinweis.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen im Bebauungsplan Nr. 794/N lässt sich ein Sekundärbiotop etablieren.

Des Weiteren ist die Anpflanzung von Bäumen und anderen Pflanzen in den Innenhöfen und im Straßenraum vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 794/N getroffen worden.

Schutzgut Boden

Obleich die vorliegende natürliche Funktionsfähigkeit der zu bebauenden Böden eingeschränkt ist, sollte der Versiegelungsgrad der Flächen möglichst gering gehalten werden, da Stadtböden bzw. Grünflächen zum einen der Erholungsfunktion der Bewohner dienen, zum anderen vor dem Hintergrund des Klimawandels ihre Regulations- und Kühlungsfunktion und somit ihr Beitrag zu einem guten Stadtklima zu beachten ist.

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan unter anderem folgende Maßnahmen getroffen, um die Bodenverdichtung durch Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten:

- Festsetzungen zur Verhinderung von sogenannten „Schottergärten“ durch Vorgartenzonen, in denen eine befestigte Fläche von 40 % nicht überschritten werden darf,
- Festsetzungen zu intensiv begrünten Innenhöfen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen,
- Festsetzungen von Bäumen im Straßenraum als Baumgruppen von 3 bis 5 Bäumen,
- Darstellung von Flächen für Tiefgaragen nur im erforderlichen Maß sowie Festsetzung eines Sondergebietes für Quartiersgaragen zur Reduzierung der Tiefgaragen im Quartier.

Schutzgut Wasser

Zur Drosselung des Wasserabflusses ist eine Dachbegrünung vorgesehen und wird im Bebauungsplan Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ festgesetzt.

Es wurde ebenfalls ein Hinweis aufgenommen, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Abwasser gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Mönchengladbach der öffentlichen Kanalisation zuzuführen ist.

Darüber hinaus wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg Bodenbewegungen möglich sind.

Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann, mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Luft und Klima

Zur Verbesserung der Kühlung sowie der Staub und Schadstoffbindung ist eine Dachbegrünung vorgesehen und wird im Bebauungsplan Nr. 794/N festgesetzt.

Die Innenhöfe werden mit Öffnungen versehen und ermöglichen so zusätzlich zu den östlich und westlich angeordneten Achsen eine Durchlüftung des Quartiers.

In der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage ist ein Mobilitäts-Hub geplant, der u. a. Car- und Bike-Sharing-Angebote sowie eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität vorsieht. Die Investoren werden zudem im Rahmen der Vermarktung aufgefordert Mobilitätskonzepte zu entwickeln, die den Kfz-Verkehr weiter reduzieren, um so zu einem klimafreundlicheren Quartier beizutragen. Zudem wurde festgesetzt, dass die Quartiersgarage in Teilen zu begrünen ist.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur Dämmwirkung trägt die festgesetzte Dachbegrünung ebenfalls bei. Des Weiteren sind im Bebauungsplan PV-Anlagen auf den Dächern zur solaren Energiegewinnung zulässig und aufgrund der festgesetzten Dachformen auch ohne größere Einschränkungen realisierbar. Aufgrund der Südexposition des Geländes ist ein hoher Nutzungsgrad zu erwarten.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Wie bereits in Kapitel 2.2.10 erläutert sind folgende Maßnahmen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität aus dem Luftreinhalteplan der Stadt Mönchengladbach in den Bebauungsplan integriert worden:

- Anordnung der Verkehrsräume in zwei Hauptachsen, die eine Durchlüftung des Gebietes zulassen,
- Öffnung der Blockinnenbereiche zur Durchlüftung des Quartiers,
- mindestens extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage sowie die Grüngestaltung der Innenhöfe und der Vorgärten zur Verbesserung der Kühlung sowie der Staub und Schadstoffbindung,
- autoarme Gestaltung des Quartiers durch die Reduzierung des Kfz-Verkehrs innerhalb des Quartiers und Integration eines Mobilitäts-Hubs in der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage (Car- und Bike-Sharing-Angebote, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Paketstation etc.) sowie Mobilitätskonzepte, die im Rahmen der Vermarktung durch die Investoren zu erarbeiten sind.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Projekt „Maria Hilf Terrassen“ stellt ein Impulsprojekt und damit eines der zentralen städtebaulichen Elemente der 2016 politisch beschlossenen Stadtentwicklungsstrategie „mg+ wachsende Stadt“ dar, deren Umsetzung intensiv und zügig vorangetrieben wird. Somit hat bereits in einer vorgeschalteten gesamtstädtischen Betrachtung eine Abwägung zugunsten des Standortes „Maria Hilf Terrassen“ als bebaubare Entwicklungsfläche stattgefunden.

Von einer alternativen Planung im Außenbereich wurde unter Umweltgesichtspunkten bezüglich der Stärkung der Innenentwicklung entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung, die vorsehen, dass der Flächenverbrauch im Hinblick auf Siedlungen und Verkehrsflächen weiter reduziert werden soll und vorwiegend die Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken etc.) vorangetrieben

werden soll, abgesehen. Der Standort ist aufgrund der integrierten Lage ideal für eine Wohnnutzung und zur Umsetzung der Zielstellung der „Stadt der kurzen Wege“ (u. a. Nutzungsmischung und Innenstadtnähe, Reduzierung von motorisiertem Individualverkehr).

In einer dem Bebauungsplan vorgeschalteten städtebaulichen Entwurfswerkstatt wurden allerdings Ende 2017 durch fünf internationale Entwurfsteams verschiedene Varianten für den Standort entwickelt. Als konkretes Entwicklungsziel wurde die Entwicklung eines neuen urbanen Wohnquartiers unter dem Slogan „Wohnen für alle“ auf den bisher als Krankenhaus- und Schulareal genutzten und nun brachliegenden innerstädtischen Flächen vorgesehen. Eine Jury wählte unter den fünf internationalen Entwurfsteams den Sieger des Werkstattverfahrens aus.

Eine städtebauliche Variante, welche im Rahmen der Entwurfswerkstatt diskutiert wurde und in die engeren Wahl genommen wurde, sah eine weitgehende Arrondierung der bestehenden Strukturen mit zusätzlichen baulichen Ergänzungen und Höfen vor. Der Entwurf gliederte sich in einen ikonenhaften oberen Teil und eine umliegende städtische Blockwohnbebauung im unteren Teil. Zwischen den arrondierenden Blöcken und der ikonenhaften Krone deutete sich ein klares, für die Öffentlichkeit zugängliches Gartenareal an, welches die vorhandenen grünen Strukturen und Bepflanzungen konsequent aufgriff. Das Quartier wirkte gegenüber dem Siegerentwurf durch die geschlossenen Höfe mit einer klösterlichen Anmutung eher geschlossen.

Ein weiterer Entwurf, der ebenso in der engeren Wahl stand, sah ebenfalls eine Unterteilung des Gebietes in zwei Plateaus vor. Auf dem oberen Plateau waren besondere Gebäude als sechs- bis achtgeschossige Punkthäuser geplant. Auf dem unteren Plateau war die Ergänzung der Bebauung an den Bestand der Barbarossastraße und der Aachener Straße vorgesehen. Unter dem Titel „Grüner Schal“ wurden die bestehenden Qualitäten in einem zusammenhängenden Raum geöffnet und gestärkt. Insgesamt stellte sich dieser Entwurf als starkes Konzept dar, das allerdings in der Artikulation der öffentlichen Räume im Verhältnis zu den Bebauungsstrukturen und zugeordneten Flächen nicht vollständig überzeugte.

Neben diesen beiden Entwürfen und dem Siegerentwurf gab es zwei weitere Arbeiten, die in ihrer Ausarbeitung allerdings nicht überzeugten.

Sieger des Entwurfs war das Büro Urban Agency aus Kopenhagen (Dänemark) zusammen mit dem Büro Karres und Brands aus Hilversum (Niederlande) und urbanization.dk aus Kopenhagen (Dänemark). Diese Arbeit überzeugte vor allem durch ihr robustes städtebauliches Grundkonzept mit einem sehr spannungsvollen Konzept zu den öffentlichen Räumen. Es wird ein dichtes, urbanes Quartier entwickelt, welches sich sowohl harmonisch in den Innenbereich des Maria Hilf Areals eingliedert als auch eine Impulswirkung für Mönchengladbach bietet. Der Entwurf wurde somit als überzeugendste und sinnvollste Variante zur Bebauung des Maria Hilf Areals bestimmt. Auf Grundlage dieses überarbeiteten Siegerentwurfs wurde der hier zu Grunde liegende Bebauungsplan erarbeitet.

Als Alternativen für eine Wohnbebauung würden eine Grünfläche oder eine Gewerbefläche in Frage kommen. Die Gewerbefläche steht nicht im Einklang mit umliegenden Nutzungsstruktur, die überwiegend aus Wohnbebauung besteht. Die Grünfläche würde einen hohen Pflegeaufwand und eine nachteilige wirtschaftliche Situation für die Stadt bedeuten. Zudem ist u. a. mit dem Bunten Garten eine größere Grünanlage in der Nähe vorhanden. Aus stadtplanerischer Sicht ist die Weiterführung der Wohnnutzung im Sinne der Innenentwicklung an dieser Stelle am sinnvollsten.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige

Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB sind nicht zu erwarten.

Das gesamte Gebiet befindet sich nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie diesbezügliche nationale Gesetzgebungen nicht betroffen.

3 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

3.1 Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde im Wesentlichen auf vorhandene Unterlagen, Daten und Stellungnahmen sowie Gutachten zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 794/N ermittelt wurden bzw. eingegangen sind. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sowie technische Lücken oder fehlende Erkenntnisse sind im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes nicht aufgetreten.

3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB“. Dabei sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zur Durchführung des Bebauungsplanes zu empfehlen.

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan werden für das Schutzgut Tiere Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Entwässerung sowie die Dachbegrünung sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, darüber hinaus werden alle Ausgleichserfordernisse über Zahlungen abgegolten, die über Verträge vereinbart und gesichert werden.

Darüber hinaus ist spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Ämter vorgesehen. Inhaltlich soll die Überprüfung u. a. folgende Punkte abdecken:

- Überprüfung der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere von Maßnahmen zur Vermeidung, um festzustellen, ob wegen ihrer Nichtdurchführung nicht erwartete nachteilige Auswirkungen auftreten und
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Überprüfung bezieht sich auf die Erkenntnisse, die nach dem gegenwärtigen Wissensstand angemessenerweise verlangt werden können. Die Gemeinde kann sich gemäß § 4 Abs. 3 BauGB auf die Erfüllung der Berichtspflichten externer Fachbehörden stützen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 794/N „Maria Hilf Terrassen“ ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, gemischt genutzten Quartiers entsprechend dem überarbeiteten Siegerentwurf „Maria Hilf Terrassen“ des Büros Urban Agency in Zusammenarbeit mit dem Büro Karres en Brands und urbanization.dk geplant. Dazu wird die bestehende Bebauung zurückgebaut und die Fläche mit drei Baublöcken und der behutsamen Schließung der bereits durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Blöcke bebaut. In Folge der Umsetzung kommt es zu Auswirkungen auf einzelne der in Anlage 1 BauGB aufgelisteten umweltbezogenen Schutzgüter und Belange.

Festzuhalten ist, dass von der Planung keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter ausgehen. Die Umsetzung der Planung hat keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.

Positive Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut Mensch aufgrund der sehr positiven Entwicklung in Bezug auf den Freizeit- und Erholungswert sowie die Aufenthaltsqualität für den Menschen. Gering negative Auswirkungen ergeben sich in Bezug auf das Schutzgut Mensch durch eine leichte Zunahme des Verkehrs und damit einhergehend der geringfügigen Erhöhung der Schallimmissionen. Bezüglich der Luftschadstoffe wurde festgestellt, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher eingehalten werden und der Schutz der menschlichen Gesundheit somit gewährleistet ist.

Geringe negative Auswirkungen ergeben sich durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch den Wegfall einzelner Grünstrukturen bzw. -bereiche ohne nennenswerte Bedeutung für das Schutzgut sowie durch den Wegfall der Gebäude mit Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Quartiere für Fledermäuse.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist als gering positiv zu bewerten und resultiert aus der höheren Ausnutzbarkeit des Grundstückes durch die planungsrechtlichen Festsetzungen. Der Nutzung der bereits überwiegend versiegelten Fläche (Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche) steht hier eine hypothetische Neuinanspruchnahme am Siedlungsrand gegenüber, die deutlich schlechter bewertet werden müsste. Zudem ist die Erhöhung der Versiegelung im Vergleich zur Flächenbilanz vor dem Eingriff nur gering.

Negative Auswirkungen ergeben sich in Bezug auf das Schutzgut Boden, da eine negative Beeinträchtigung der Funktion der Böden zu erwarten ist und es zu einer Neuversiegelung in Verbindung mit einer Entsiegelung kommt, bei der die Neuversiegelung einen geringfügig größeren Anteil belegt.

Geringfügig negative Auswirkungen ergeben sich für das Schutzgut Wasser, da eine höhere Versiegelung des Bereichs zu erwarten ist. Allerdings hat die geplante mindestens extensive Dachbegrünung einen positiven Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

Geringfügig negative Auswirkungen ergeben sich für das Schutzgut Klima und Luft, da vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes wegfallen. Dafür werden im Gebiet begrünte Innenhöfe mit Baumanpflanzungen und Vorgärten, mindestens 40 neue Bäume im Straßenraum sowie eine mindestens extensive Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung der nach aktuellem Planungsstand einer Quartiersgarage vorgesehen, die zur Verbesserung der Kühlung sowie der Staub- und Schadstoffbindung beitragen. Hinsichtlich der Luftschadstoffe sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Positive Auswirkungen ergeben sich zudem auf das Ortsbild, da die historische, städtebauliche Struktur wiederaufgegriffen wird sowie auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal, da das repräsentative Eckgebäude an der Staufenstrasse/Viersener Straße/Sandradstraße mit der denkmalgeschützten Kapelle erhalten und einer neuen qualitätsvollen Nutzung zugeführt werden kann.

Geringfügige positive Auswirkungen ergeben sich für das Schutzgut Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, da die neue Bebauung die geltenden aktuellen energetischen Standards erfüllen wird.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Standort handelt, sind die Auswirkungen auf die Umwelt und die untersuchten Schutzgüter insgesamt als vertretbar einzustufen.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte mit den gängigen Methoden und Hilfsmitteln und unter konsequenter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben. Als wesentliche Grundlagen für die Bewertung wurden die für das Bauleitplanverfahren erarbeiteten Fachgutachten sowie die öffentlich verfügbaren Daten des LANUV, der Stadt Mönchengladbach und der betreffenden Fachbehörden herangezogen.

Tabelle Nr. 3: Schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut / Umweltbe- lang	Auswirkun- gen der Pla- nung	Erläuterung der Auswirkungen
Mensch	positiv	<p>Erhöhung der Freizeit- und Aufenthaltsqualität (positive Auswirkung).</p> <p>Keine Auswirkungen auf die Luftschadstoffe.</p> <p>Geringfügige Auswirkungen durch Verkehrslärmbelastung (gering negative Auswirkungen).</p> <p>Geringfügige Einschränkungen des Verkehrsflusses (gering negative Auswirkungen).</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering positiv und negativ	<p>Wegfall einzelner Grünstrukturen (negative Auswirkungen).</p> <p>Neupflanzung von Bäumen und Vegetationsflächen in den Innenbereichen der Blöcke (positive Auswirkung).</p> <p>Begrünung der Dächer (gering positive Auswirkungen).</p> <p>Artenschutz (unter Berücksichtigung aller Maßnahmen verbleiben keine Auswirkungen).</p>
Fläche	positiv und gering negativ	<p>Geringfügige Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (gering negative Auswirkung).</p>

		Umnutzung einer untergenutzten innerstädtischen Fläche zu einem Wohnstandort (positiv Auswirkung).
Boden	gering negativ	Zusätzliche negative Beeinträchtigung der Funktionen der Böden (gering negative Auswirkung) . Geringfügige Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (gering negative Auswirkung).
Wasser	gering positiv und negativ	Zusätzliche Versiegelung des Gebietes (gering negative Auswirkung). Mindestens extensive Dachbegrünung (gering positive Auswirkung).
Klima und Luft	gering negativ	Die vorhandene Grünstruktur innerhalb des Plangebietes fällt weg, dafür werden neue begrünte Innenhöfe, eine mindestens extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung der nach aktuellem Planungsstand einen Quartiersgarage vorgesehen sowie neue Bäume gepflanzt (gering negative Auswirkung).
Orts- und Landschaftsbild	positiv	Bebauung fügt sich in die gewachsene Bebauungsstruktur der Blockrand-bebauung der Umgebung ein und trägt zur Aufwertung des Standortes bei.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Auswirkungen	Erhalt des erhaltenen und des denkmalgeschützten Gebäudeteils.
Natura 2000-Gebiete	Keine Auswirkungen	
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern	Gering negativ	Geringfügige Zunahme der Versiegelung. (Geringfügige) Zunahme von Verkehr.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	positiv	Neubau nach aktuellen Vorschriften. Solaranlagen sind generell zulässig und vorgesehen.

Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Keine Auswirkungen	
Wechselwirkungen	gering positiv und negativ	Die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch, Pflanzen / Tiere / Landschaft, Boden, Fläche, Wasser und Luft / Klima sind sowohl gering positiv als auch gering negativ zu werten (gering positive und gering negative Auswirkungen).

Die Auswertung der Schutzgüter ergibt, dass mit Umsetzung der Planung und der Inanspruchnahme der bereits bebauten Fläche keine schwerwiegenden Auswirkungen verbleiben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind voraussichtlich allesamt als gering einzustufen oder mit Umsetzung der Planung sind keine oder positive Auswirkungen zu erwarten. Abschließend kann festgehalten werden, dass mit Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

3.4 Verwendete Quellen (Referenzliste)

- Baumgutachten Gelände Kliniken Maria Hilf und kath. Hauptschule Stadtmitte (Benk GmbH, November 2017),
- Stellungnahme des Produktes Braunkohle vom 21. November 2018,
- Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 03. Dezember 2018,
- Erläuterung zur Entwässerung durch die NEW und ein beauftragtes Büro für das Entwässerungskonzept vom 14. November 2018,
- Artenschutzvorprüfung (Stufe I) (Dipl.-Biol. Michael Straube, Januar 2019),
- Vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II) (Dipl.-Biol. Michael Straube, Januar 2020),
- Archäologische Sachverhaltsermittlung Mönchengladbach, Maria Hilf Kliniken (Archaeologie.de, August 2019),
- Verkehrsuntersuchung zur Umsetzung des Bebauungsplans 794/N „Maria Hilf Terrassen“ (squadra+ Richter Schuster Bürger Engler Beratende Ingenieure PartG mbB, August 2020),
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Bebauungsplan 794/N Maria Hilf Terrassen Mönchengladbach (Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller Landschaftsarchitekten BDLA, Juni 2020),
- Luftschadstoffprognose im Rahmen des Bebauungsplans 794/N „Maria Hilf Terrassen“ Mönchengladbach (Accon GmbH, August 2020),
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 794/N „Maria Hilf Terrassen“ in Mönchengladbach (Accon Köln GmbH, September 2020).

Darüber hinaus wurden Informationen aus folgenden Quellen verwendet:

- Bezirksregierung Düsseldorf (2012): Luftreinhalteplan Mönchengladbach,
- Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan Düsseldorf,
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Internetportal NRW Umweltdaten vor Ort. Abrufbar unter: <https://www.uvo.nrw.de>,
- Stadt Mönchengladbach, Fachbereich 64: Stellungnahme des Fachbereiches 64 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 235. Änderung des Flächennutzungsplans vom 07.02.2018.

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

Mönchengladbach, 18.10.2021

Lieser
Stadtbaudirektor