

## Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 179/IV der Stadt Mönchengladbach  
(Deckblatt zum DP M Nr.130, 131 und zum BP M Nr.136 und 136-1)

### 1. Allgemeines und Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr.179/IV (Deckblatt zum DP M Nr.130, 131 und BP M Nr.136 und 136-1) enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung für einen Bereich im Stadtbezirk IV-Volksgarten, Gebiet beiderseits der Gabelsberger Straße und nördlich der Bungtstraße (K 11).

Er stellt die Grundlage dar für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen und mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes Nr.179/IV treten die alten Festsetzungen, soweit sie durch diese Planung betroffen werden, außer Kraft.

Das Plangebiet ist zunächst auf die Flächen östlich der Gabelsberger Straße (gesamtes ehemaliges Industriegebiet) bis zum Volksgarten ausgedehnt gewesen und auf dieser Grundlage die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2a(2) BBauG durchgeführt worden. Die weiterhin ungeklärte Grundstückssituation des zwischenzeitlich abgetragenen Gewerbebetriebes macht die Teilung des Planverfahrens in der vorliegenden Form erforderlich.

Andererseits ist die nachträgliche Einbeziehung der städtischen Grundstücke Nr.9 und 69, Flur 53, zur Klärung der Erschließung für dieses Gelände erforderlich.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.179/IV entsprechen den Darstellungen des seit dem 20.04.1983 wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Mönchengladbach, der für das Gebiet eine Arrondierung der öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) und im übrigen Wohnbauflächen bzw. gemischte Baufläche (Mischgebiet) darstellt.

Der alte Flächennutzungsplan sah für das Plangebiet bereits geplante öffentliche Grünfläche sowie Kleingewerbegebiet und in erweitertem Bereich östlich der Gabelsberger Straße Industriegebiet vor.

### 3. Planungsziele und Planungszwecke

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, für den bisher planungsrechtlich von den Bebauungsplänen Nr.130, 131, 136 und 136-1 erfaßten Bereich, entsprechend den Absichten des Flächennutzungsplanes, sowie durch Umwidmung der Gewerbebeckenklave des alten Bebauungsplanes Nr.137 innerhalb eines zentrumnahen Wohngebietes die Nutzungsentzerrung und Arrondierung der Wohnbereiche und Grünflächen zu ermöglichen. Da das Gebiet bei Zuordnung zur gewerblichen Nutzung ein Fortbestehen der Belastungen für die Umgebung bedingt hätte, wurde dem Wunsch der Eigentümer nach Anpassung des Gebietes an die Nachbarschaften aus städtebaulichen Gründen bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes entsprochen.



Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen, die im Zusammenhang des Ost-Westlichen Grünzuges Leifhelmstraße-Volksgarten eingebunden werden, sind gemäß den Zielen der alten Pläne Spielflächen, vorgesehen. Die Einbeziehung der beiden genannten städtischen Grundstücke zugunsten einer Verwertung dieser gemäß BP 136-1 als Bauflächen festgesetzten Geländes ist durch die Zwischenzeitliche Entwicklung, die die ursprünglich beabsichtigte Erschließung verhindert, sinnvoll und erforderlich.

Ferner wird durch die Festsetzung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Zone) auf dem Flurstück Nr. 12 und von privater statt öffentlicher Grünfläche auf den Flurstücken 148, 149, Flur 53, die Erschließung der Häuser Gabelsberger Straße 27-31 gesichert.

#### 4. Bisherige Struktur und Nutzung

Das Plangebiet in den Teilen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 130 und 131 ist im südlichen Teil bereits im wesentlichen in kleingewerblicher Struktur bebaut. Die nördlichen Teilflächen werden als Gartenland genutzt und die Flurstücke Nr. 9 und 69, Flur 53, sind nach Beseitigung einer Altbebauung Brachland.

#### 5. Planungsgrundsätze und Abwägung

Vorrangiger Planungsgrundsatz ist, für das Plangebiet die städtebauliche Neuordnung durch planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern bzw. zu erreichen. Unter Berücksichtigung des Bestandes ist es die wesentliche Aufgabe, nach Abbau der Gewerbeenklave keine neuen Konfliktzonen in städtebaulicher Hinsicht zu ermöglichen, sondern vielmehr die zu arrondierenden Teilbereiche den Nutzungsbeständen zuzuordnen bzw. anzugliedern. Grundlage der zu treffenden Festsetzungen bezüglich der zulässigen baulichen Nutzung sind die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung.

In Abwägung der städtebaulichen Vorgaben und Ziele sowie der Planungsgrundsätze ist die Festsetzung von Mischgebiet im südlichen Teil aufbauend auf der alten Kleingewerbegebietsausweisung zwangsläufig und im Hinblick auf die vorgegebene Situation der baulichen Dichte und der weiterreichenden Straßenplanung (westlich angrenzende Plantrasse) sinnvoll. Hierfür ist eine gemischte, nicht störende Nutzung angemessen, da zudem nur passive Schutzmaßnahmen für die Wohnanteile infrage kommen. Hier wurden bereits die Wohnhäuser (Altbau) des ehemaligen Firmenbesitzes privatisiert und von den Mietern weitgehend erworben. Der nördliche Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer bereits aufgelockerten Bebauung und größeren Abständen geplant und bietet auch bessere Möglichkeiten für aktive Schutzmaßnahmen (Schallschutzwand und -wand).



Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet auf den Grundstücken 9 und 69, Flur 53, fußt auf der Absicht, unter städtebaulich vertretbare Reduzierung der jetzt zulässigen Baumasse eine bewußt gliedernde Nutzung zwischen dem verdichteten hochgeschossigen Mietwohnungsbau und einem relativ verdichteten zweigeschossig bebautem Bereich mit Eigentumswohnungen als beruhigendes Element in der Form von nicht störendem Gewerbe-Büro etc. mit geringem Wohnanteil unterzubringen.

#### 5.1 Festlegung der Baugebiete

Die Festlegung der Baugebiete ist vorgegeben durch die Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplanes, die wiederum den Gegebenheiten vor Ort entsprechen. Demgemäß ist für den Bereich mit Kleingewerblicher Altsubstanz im südlichen Teil Mischgebiet, und für die weiteren Teilflächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### 5.2 Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet ist ebenes Gelände ohne topographische Gliederung und liegt auf ca. 45 m über NN. Die vorhandene Nachbarschaftsbebauung besteht aus zwei- bis dreigeschossiger Miet- und Eigenheimbebauung im Charakter des Stadthauses als geschlossener Straßenrand bzw. zusammenhängende Zeile. Als Dach herrscht das Satteldach mit einer Neigung zwischen 30-45° vor. Die zukünftige Höhenentwicklung, die Dachform und die Maßstäblichkeit wird von diesen Vorgaben abgeleitet in Teilflächen des Plangebietes, insbesondere auch im Bereich der zukünftigen Grünflächen ist Obstbaumbestand vorhanden. Denkmalwerter Gebäudebestand und besonderer Grünbestand ist im Planbereich nicht vorzufinden.

#### 5.3 Belange des Immissionsschutzes

Konfliktbedingungen in immissionstechnischer Hinsicht bestehen innerhalb des Planbereiches selbst nicht. Zu der östlichen Nachbarschaft sind diese durch die Aufgabe und Beseitigung des ehemals großflächigen Textilbetriebes aufgehoben. Aus der Gabelsberger Straße ist aufgrund der Nutzungsart als Erschließungsstraße mit geringem Durchgangsverkehr die Verkehrsverlärnung bedeutungslos und weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich.

Allein für die westlich geplante zweispurige Trasse, die ein Teilstück der ortsteilverbindenden zukünftigen Verkehrsstraße im östlichen Stadtgebiet darstellt, war hinsichtlich der Verlärnung zu untersuchen. Dementsprechend wurden bereits aktive Schutzmaßnahmen und Überlegungen durch bauliche Abschirmung vorgesehen.

Für die vorhandene und geplante Straßenrandbebauung selbst ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen keine Abschirmung zu erzielen. Festsetzungen für besondere passive Schutzmaßnahmen sind darüber hinaus nicht erforderlich, da die notwendigen Maßnahmen durch andere gesetzliche Vorschriften (Lärmschutz) erforderlich werden und geregelt sind.

Ferner sind aufgrund der grundstücksbedingten kleinteilig festgesetzten überbaubaren Flächen innerhalb des Mischgebietes nachbarschaftsbelastende Anlagen und Betriebsgrößen ausgeschlossen.



#### 5.4 Sonstige Belange

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund der vorhandenen Leitungsnetze im bestehenden Straßenraum problemlos zu realisieren. Die Bedarfe des tertiären Sektors werden durch die vorhandenen kirchlichen, schulischen und sportlichen Einrichtungen sowie der Nahversorgung in gut erreichbaren Entfernungen (300-600 m) gedeckt. Tangiert wird das Plangebiet vom Richtfunkstrahl Mönchengladbach-Grevenbroich, der mit seinem Schutzbereich Teilflächen überdeckt. Höhenbeschränkungen ergeben sich daraus nicht. Zur Stromversorgung durch das RWE wird eine Trafostation innerhalb der Grünfläche an der Gabelsberger Straße vorgesehen.

#### 5.5 Festsetzungen

Festgesetzt werden Straßenbegrenzungslinien sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

##### a) Öffentliche und private Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen sind lediglich ein geringes Teilstück der Gabelsberger Straße in ihrer heute bestehenden Form, sowie ein Erschließungsstich östlich und westlich der Gabelsberger Straße als verkehrsberuhigte Zonen mit der Mindestbreite von 3,0 m, sonst = 6,0 m, ausgewiesen. Weitere Erschließungsstiche im allgemeinen Wohngebiet westlich der Gabelsberger Straße werden entsprechend dimensioniert, jedoch als private Verkehrsflächen im Rahmen eines Erschließungsvertrages ausgebaut. Für den Besucherverkehr steht ausreichender Parkraum in den Straßenräumen der Gabelsberger Straße zur Verfügung. Die privaten Parkbedarfe sind durch die ausgewiesenen Garagen und Stellplätze in den Bauwischen und Garagenhöfen gedeckt. Festgesetzt werden damit ca. 690 m<sup>2</sup> neue öffentliche Verkehrsfläche.

##### b) Öffentliche und private Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche wird ein Areal im Bereich der Gabelsberger Straße mit der Verbindung Planstraße vorgesehen. Die Fläche von ca. 5.450 m<sup>2</sup> enthält einen Spielplatz des Typ B in der Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup>. Ferner wird der Ansatz der ost-westlichen Grünverbindung entlang der Wegeparzelle Flurstück Nr.12, Flur 53, zwischen Gabelsberger Straße und Volksgarten als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hingegen werden im Gegensatz zum jetzt geltenden Planungsrecht aus dem Flurstück Nr.149 in dem die Erschließung der Gabelsberger Straße Nr.27-31 liegt, die Fläche als privates Grün festgesetzt. Darüber hinaus wird für die Gabelsberger Straße eine Begrünung durch alleeartige Baumpflanzung, ausgehend vom einbezogenen Straßenstück, vorgesehen. Der Spielplatzbedarf wird durch den ausgewiesenen Spielbereich Typ B sowie die bereits vorhandenen Anlagen Typ A an der Leifhelmstraße gedeckt. Die private Grünfläche beträgt als Vorgarten ca. 350 m<sup>2</sup>.

Städt. Bauverwaltung  
Büro nachbarschaftsbau  
ausgeschlossen

c) Wohngebiete

Für die bisher nicht bebauten Bereiche sieht der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet mit dem Maß baulicher Nutzung, Grundflächenzahl 0,4 und Geschößflächenzahlen 0,8-0,5 vor. Die Geschossigkeiten entsprechen der Höhenentwicklung des Bestandes und die Bauformen kleine Zeilen und Doppelhäuser mit Dächern entsprechend dem Gebietscharakter.

Ziel ist es, auch durch rationelle Erschließungsformen wie Stichen als verkehrsberuhigte Zonen, die geplanten Gruppen wirtschaftlich kostengünstig zu erschließen. Die erforderlichen Einstellplätze des ruhenden Verkehrs sind überwiegend in Bauwischgaragen und Garagenhöfen festgelegt. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verbindet sich mit der Absicht der durch Gliederung und bewußte Nutzungswahl eine Beruhigung zwischen den beiden benachbarten verdichteten Wohngebieten zu erzielen. Gedacht wird an eine nicht störende gewerbliche Nutzung (z.B. Praxis oder Büro) mit Wohnanteil. Die Wohngebiete machen insgesamt ca. 5.900 m<sup>2</sup> aus.

d) Mischgebiet

Die Ausweisung des Mischgebietes ist durch die historische Entwicklung vorgegeben und im Flächennutzungsplan verankert. Das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl 0,4 und Geschößflächenzahl 0,8 entspricht dem der benachbarten Wohngebiete. Erfasst ist davon im wesentlichen Altbestand an der Gabelsberger Straße, der dort und zur Planstraße hin arrondiert werden soll. Mit der Ausweisung Mischgebiet soll darüber hinaus eine Nutzung möglich sein, die ohne selbst zu belasten abschirmende Funktionen zugunsten dem Wohnbestand an der Gabelsberger Straße und den östlich folgenden Wohnbereichen übernimmt. Als Mischgebietsfläche sind damit ca. 3.800 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 81 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) werden Bauvorschriften gemäß § 81 (1) BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften ist beabsichtigt, die städtebauliche Konzeption der festgesetzten Bebauung, insbesondere mit Festsetzungen zur äußeren Form der Baukörper, weiterzuführen. Sie werden beschränkt auf das notwendige Maß, damit den Nutzern in Abwägung zu dem öffentlichen Belang der Stadtbildgestaltung der größtmögliche private Gestaltungsraum erhalten wird.

Festsetzungen:

Dachform und Dachneigung:

westlich Gabelsberger Straße - Satteldach 35 - 40°  
östlich Gabelsberger Straße - Flachdach

Außenwandgestaltung:

westlich Gabelsberger Straße - rotfarbenedes Ziegelmauerwerk und gestaltete Putzflächen  
östlich Gabelsberger Straße - Putz- oder Betonflächen in Verbindung mit bis zu 20% andersartigen Materialien





Einfriedungen:

Hecken und begrünte Zäune bis 2,0 m Höhe, zu Garagenhöfen bis 2,0 m hohe Mauern.

Vorgärten:

Rasenkantensteine oder lebende Hecken bis 0,5 m Höhe.

7. Ergebnis der Abwägung

Die Festsetzungen sind in Wertung folgender Gründe getroffen worden:

- a) städtebaulich abschließende Ordnung eines arrondierbaren Zwischenbereiches
- b) Schaffung zentrumsnahem Wohnraumes und nicht störender sonstiger Nutzungsmöglichkeiten in Randlage zur Innenstadt
- c) sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur durch Vervollständigung der Bebauung
- d) Nutzungsgliederung durch Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen.

In diesem Sinne sind die Bedenken und Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes geprüft und nach Gewichtung als nicht zu verfolgen beurteilt worden.

8. Bodenordnung - soziale Maßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung sind für das Plangebiet nicht erforderlich. Die für die öffentlichen Belange erforderlichen Flächen werden über liegenschaftliche Verhandlungen erworben. Soziale Maßnahmen sind gleichfalls nicht relevant. Überlegungen zum Erhalt baulicher Substanz als durchbaufähiger Wohnraum sind im Bereich der Gabelsberger Straße angestellt worden und zur Sicherung des preiswerten Wohnraumes durch eine Privatisierung erfolgt.

9. Wirtschaftlichkeit

Aufgrund der vorhandenen Erschließungen und kompletten Leitungsnetze in der Gabelsberger Straße ist die Ver- und Entsorgung der angrenzenden Gelände wirtschaftlich herzustellen und die straßenmäßige und infrastrukturelle Baureifmachung der restlichen Flächen gegeben.

10. Kostenschätzung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen erforderlich, die in der Durchführung nachstehend aufgeführte Kosten verursachen werden:



1. Erwerb von Grundstücken und Grundstücksteilen für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	DM	5.000,--
2. Ausbau neuer öffentlicher Verkehrsflächen (Straßenflächen, verkehrsberuhigte Zonen, Parkflächen)	DM	65.000,--
3. Ausbau neuer öffentlicher Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz)	DM	148.500,--
4. Ausbau der Entsorgungsleitungen (Kanal)	DM	100.000,--
5. Ausbau der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser) in den öffentlichen Verkehrsflächen (in privaten Verkehrsflächen DM 24.840,--)	DM	16.750,--
Summe:	DM	335.250,--
Rückflüsse: Erschließungsbeiträge nach Bundesbaugesetz	./.	DM 63.000,--
Kanalanschlußbeiträge nach KAG	./.	DM 64.000,--
Gesamtbetrag:	DM	127.000,-- =====

Die Finanzierung der zur Durchführung der Planung erforderlichen Kosten kann aus dem Haushalt erwartet werden.

Diese Entscheidungsbegründung wird gemäß § 9 Abs.8 BBauG dem Bebauungsplan Nr.179/IV beigefügt.

Mönchengladbach, den 13. Mai 1987

Oberbürgermeister



Bürgermeister

Schriftführer