



Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister -

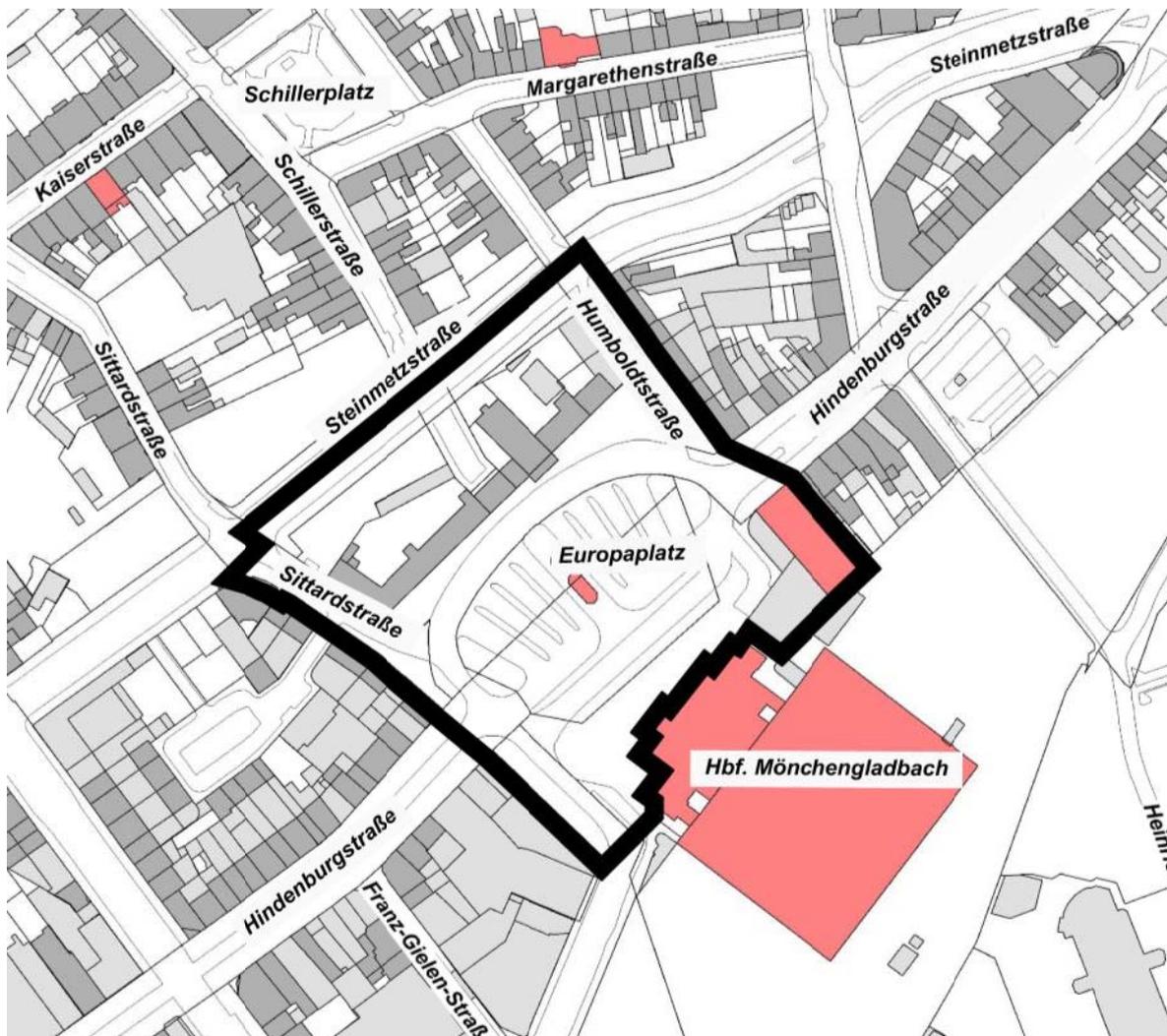
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 789/N Europaplatz

Plangebiet:

Stadtbezirk Nord - Gladbach

Gebiet südöstlich der Steinmetzstraße zwischen Hauptbahnhof, Humboldtstraße und Sittardstraße/Goebenstraße



Stand: Vorentwurf vom 23.08.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Anlass der Planaufstellung	4
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
2	Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	7
2.1	Regionalplanung.....	7
2.2	Flächennutzungsplanung	7
2.3	Bestehende Bebauungspläne	8
2.4	Landschaftsplanung	10
2.5	Belange des Denkmalschutzes	10
2.6	Übergeordnete Konzepte	10
2.7	Städtebauliches Wettbewerbsverfahren.....	11
3	Bestandssituation	12
3.1	Vorhandene Struktur und Nutzungen innerhalb des Plangebietes.....	12
3.2	Vorhandene Struktur und Nutzungen im Umfeld des Plangebietes	13
3.3	Verkehrerschließung.....	13
3.3.1	ÖPNV-Anbindung.....	13
3.3.2	Erschließung der Flächen für Fußgänger- und Radfahrer	13
3.3.3	PKW-Anbindung.....	13
3.3.4	Ruhender Verkehr.....	13
3.4	Ver- und Entsorgung	13
3.4.1	Entwässerung und Niederschlagswasserentsorgung	13
3.4.2	Abfallbeseitigung.....	13
3.4.3	Leitungsgebundene Versorgung (Gasleitungen, Telekommunikations- und Elektroversorgung).....	13
4	Ziel und Zweck der Planung	14
4.1	Planungsziele	14
4.2	Städtebauliches Konzept des Wettbewerbsbeitrages „19 Häuser“	14
4.3	Erschließungskonzept	16
4.4	Grün- und Freiraumkonzept	17
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) BauGB).....	19
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (2) BauGB)	20
5.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB)	20
5.5	Bedingte Festsetzung.....	20

5.6	Künftig beabsichtigte Regelungsinhalte	21
5.6.1	Abstandsflächen.....	21
5.6.2	Höhere Geschossigkeit.....	21
5.6.3	Zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien.....	21
5.6.4	Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
6	Örtliche Bauvorschriften	21
6.1	Dachformen	21
7	Hinweise	21
8	Umweltbelange	21
8.1	Schutzgut Mensch	22
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft	22
8.3	Schutzgut Boden	22
8.4	Schutzgut Wasser	22
8.5	Schutzgüter Luft und Klima	22
8.6	Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild	22
8.7	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	23
8.8	Eingriffsregelung.....	23
9	Flächenverteilung.....	23
10	Bodenordnung.....	23
11	Finanzwirksamkeit.....	23
12	Gutachten.....	24
13	Städtebaulicher Vertrag.....	24
14	Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	25
14.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	25
14.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	26

1 Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtbezirkes Nord im Stadtteil Gladbach und wird im Nordwesten durch die Steinmetzstraße, im Südosten durch das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs Mönchengladbach, im Nordosten durch die Humboldtstraße und im Südwesten durch die Sittardstraße/Goebenstraße begrenzt.

Der Bereich südöstlich der Steinmetzstraße umfasst das heutige Haus Westland, den Busbahnhof und den Europaplatz, der dem Hauptbahnhof vorgelagert ist. Das Plangebiet befindet sich somit am Rande der Innenstadt von Mönchengladbach, die in Richtung Westen beidseits der Hindenburgstraße anschließt. Nördlich und östlich grenzen gründerzeitliche Bestandswohnquartiere an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und umfasst im Einzelnen die Flurstücke 69 und 389 sowie einen Teil der Flurstücke 417 und 419 der Flur 22. Darüber hinaus erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Flurstücke 182, 183, 186, 187, 296, 298 und 307 sowie auf Teile der Flurstücke 299, 325 und 327 der Flur 21 der Gemarkung Mönchengladbach. In Flur 25 umfasst das Plangebiet die Flurstücke 39, 68, 83, 84 vollständig sowie die Flurstücke 86 und 87 teilweise. In Flur 24 der Gemarkung Mönchengladbach sind die Flurstücke 258 und 260 teilweise durch das Plangebiet betroffen. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 2,9 ha.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Fehlentwicklungen im Bereich Haus Westland

Seit 1955 markiert das Haus Westland zwischen dem heutigen Europaplatz und der Steinmetzstraße einen zentralen Eingang der Stadt. Das Gebäude, ein länglicher Baukörper im Duktus der 1950er Jahre, in dem in der Vergangenheit teils Wohnungen und zeitweise auch Teile der Stadtverwaltung untergebracht waren, ist heute in desolatem baulichen Zustand und steht nahezu leer. Die wenigen heute noch vorhandenen Erdgeschossnutzungen (eine Konzentration von Spielhallen, Sport- und Wettcafés, Sex-Shops, Kneipen und Nachtclubs sowie ergänzenden kleinteiligeren Einzelhandels- und Gewerbenutzungen) stellen keinesfalls eine an dieser prominenten, öffentlichkeitswirksamen Stelle der Stadt wünschenswerte städtebauliche Situation dar.

Die Gebäuderückseite wird durch brachgefallene Flächen und Parkplätze bestimmt, die noch die Entstehung der Steinmetzstraße nachzeichnen. Damit fehlt eine städtebauliche Fassung zur an dieser Stelle vier- bis fünfspurigen Steinmetzstraße.

Die vorgefundene Situation entspricht nicht der besonderen Standortbegabung des Planbereiches. Durch das Aufeinandertreffen baulicher und funktionaler Defizite ist der Bereich vielmehr mit einem besonders negativen Standortimage besetzt, das die Ansiedlung von hochwertigen Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen erschwert und zu einem weiteren Verfall führt bzw. zu einem sog. „Trading-Down-Prozess“ der Flächen und Gebäude innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung beiträgt.

Gelenkpunkt Europaplatz mit Busbahnhof

Die Fläche zwischen dem Haus Westland und dem Hauptbahnhof, der Europaplatz, ist heute durch verkehrliche Nutzungen und dabei vor allem durch den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) geprägt. Dieser wurde im Jahr 2000 als zentraler, integraler Knotenpunkt im ÖPNV-Netz der Stadt eröffnet und fungiert seither als wichtigster Vernetzungs- und Umsteigepunkt der Stadt.

Der Platz selbst ist durch die Businfrastruktur (eine große Anzahl an Bushaltestellen und stark asphaltierte, teils gepflasterte Verkehrsflächen für Busse) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) gekennzeichnet. Ferner werden ein Taxistand, eine Vorfahrt/Anlieferzone

am Bahnhofsgebäude sowie Stellplätze, u. a. auch für die Bundespolizei und einen Mietfahrzeuganbieter, vorgehalten. An den platzseitigen Gebäuden befinden sich teilweise außergastronomisch genutzte Flächen.

Insgesamt vermag der Europaplatz jedoch seine wichtige Doppelfunktion als zentraler Mobilitätsknotenpunkt und zugleich urbaner Empfangs- und Aufenthaltsort nur bedingt zufriedenstellend zu erfüllen. Er stellt vielmehr einen tristen, aus vielerlei Hinsicht dysfunktionalem Ort dar, der weder seiner besonderen Lage im Zentrum der Stadt noch einem tatsächlichen „Platz“ gerecht wird. Die Ursachen dafür sind multifaktoriell:

Die nicht barrierefreien Fahrgastwarteflächen des Busbahnhofs werden von einer großflächigen, fächerartigen Glasüberdachung überspannt, die heute massiv das gestalterische Bild des gesamten Platzes prägt. Eine überwiegend überdachte Passage spannt sich zudem von einem Teilstück der Schillerstraße durch das Haus Westland über den Europaplatz bis an den Haupteingang des Hauptbahnhofs. Der Durchgang durch das Haus Westland wird zwar stark frequentiert, ist jedoch auch ein beengter, durch Graffiti und Verschmutzungen beeinträchtigter Angstraum.

Vorhandene Fuß- und Radwege werden durch Gebäude- bzw. Tiefgaragenzufahrten und Anlieferzonen anliegender Nutzungen am Platz unterbrochen. Aufenthaltsbereiche für Passanten finden sich lediglich auf versiegelten Restflächen, etwa an der Nordseite des Platzes sowie unmittelbar am Bahnhofsgebäude. Diese Flächen sind nicht begrünt und verfügen über keine Möblierung oder besondere Aufenthaltsqualität. Die Aufenthaltsqualität nimmt zum Haus Westland hin noch weiter ab.

Der Platz entspricht damit weder in Bezug auf Barrierefreiheit, Orientierung und Funktionalität noch hinsichtlich der Gestaltung, Beschaffenheit und Aufenthaltsqualität den heutigen Anforderungen einer modernen Großstadt. Städtebaulich stellt er vielmehr eine überfrachtete, unübersichtliche und in vielerlei Hinsicht stark belastete, dimensionslose Fläche dar, jedoch kein einladendes Entree der Stadt.

Umsetzung Wettbewerbsbeitrag

Der Planbereich besetzt eine äußerst prominente Lage in der Mönchengladbacher Innenstadt. Als Gelenkpunkt innerhalb der östlichen City und mit dem Direktanschluss an den Hauptbahnhof ausgestattet existiert heute eine besondere Standortgunst. Schnelle Verbindungen in die Metropolen Rhein-Ruhr, Düsseldorf und Köln bieten ein außergewöhnlich hohes (auch Wohn-)Potential für die Neupositionierung der Flächen. Aber auch mit Blick auf den unmittelbaren Übergang zur Hindenburgstraße und zum beliebten Gründerzeitviertel am Schillerplatz mit den bereits angestoßenen Veränderungsprozessen besitzen die Flächen eine ausgezeichnete, einmalige Lagegunst. Das Haus Westland und seine Vorflächen bilden damit ein „Filetgrundstück“ der künftigen Stadtentwicklung.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Situation beabsichtigt der neue Eigentümer des Hauses Westland daher, das Objekt zu beseitigen und die frei werdenden Flächen – auch in Verbindung mit einer Neubetrachtung des Busbahnhofs – entsprechend ihrer ausgezeichneten Lagegunst neu zu positionieren. Dafür führte er Ende 2016 in enger Abstimmung mit der Stadt zunächst ein zweistufiges kooperatives Wettbewerbsverfahren durch. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurden für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Lösungen zur Aufwertung des gesamten Standortes gesucht. So wurden die oben aufgeführten Defizite des öffentlichen Raumes aufgegriffen und eine konzeptionelle Zukunftsvision für die Flächen aufgezeigt.

Der mit dem ersten Preis gekürte Entwurf „19 Häuser für Mönchengladbach“ (Arbeitsgemeinschaft KBNK Architekten, Hamburg, Birgit Hammer Landschafts.Architektur, Berlin und ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg), der neben einem Hotel-Hochhaus, gastronomische Betriebe, Einzelhandel sowie Büro- und Wohnnutzungen vorsieht, soll nun durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich gesi-

chert werden. Derzeit an dieser Stelle rechtswirksame Bebauungspläne stehen dem Vorhaben entgegen.

Zudem soll im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Neukonzeption für einen barrierefreien Busbahnhof berücksichtigt werden, da sich die geplante Bebauung auch auf die heutigen Flächen des Busbahnhofs erstreckt. Die Flächen des Hochbunkers sowie des ihm vorgelagerten Tarnbaus am östlichen Plangebietsrand stehen ebenfalls im Fokus der Neubetrachtung.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Regelverfahren auf der Grundlage des § 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, durchgeführt werden.

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.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes soll im weiteren Verfahren mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 BauGB geschlossen werden.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Regionalplanung

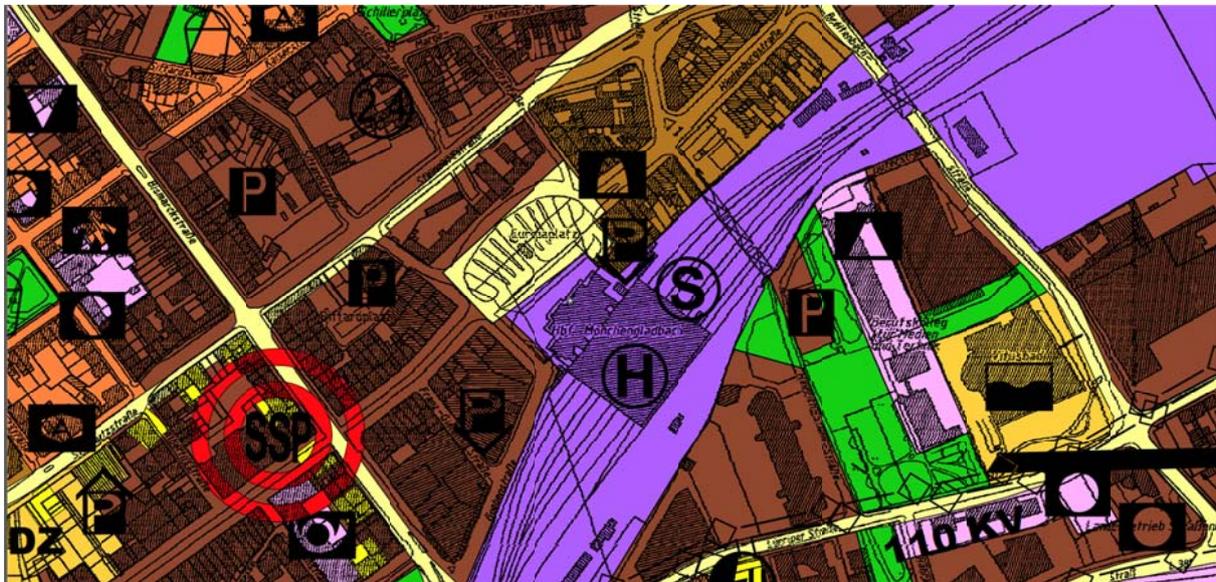
Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Auch im Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Darstellungen des wirksamen Regionalplanes sowie des Regionalplanentwurfes stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.789/N damit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach stellt die Flächen des Hauses Westland, der Sittardstraße, der Goebenstraße sowie die östlich des Hauses Westland angrenzenden Teile der Humboldtstraße als Kerngebiet dar. Die Steinmetzstraße wird als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ sowie als „Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“, die Flächen des Busbahnhofs als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ sowie als „Verkehrsflächen“ dargestellt. Die Flächen zwischen Bahnhofsgebäude und Busbahnhof werden als „Flächen für den Bahnverkehr gemäß Eisenbahngesetz – Hauptbahnhof“ dargestellt. Für die Bereiche des Hochbunkers in der östlichen Ecke des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Mischgebiet dar. .

Die Fläche wird mit dem Symbol einer „Baulichen Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schutzraum“ sowie mit dem Symbol einer „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ mit der Zweckbestimmung „Parkflächen“ überlagert.

Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes lassen sich gemäß § 8 Abs. 2 rechtlich nicht mit abschließender Eindeutigkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.



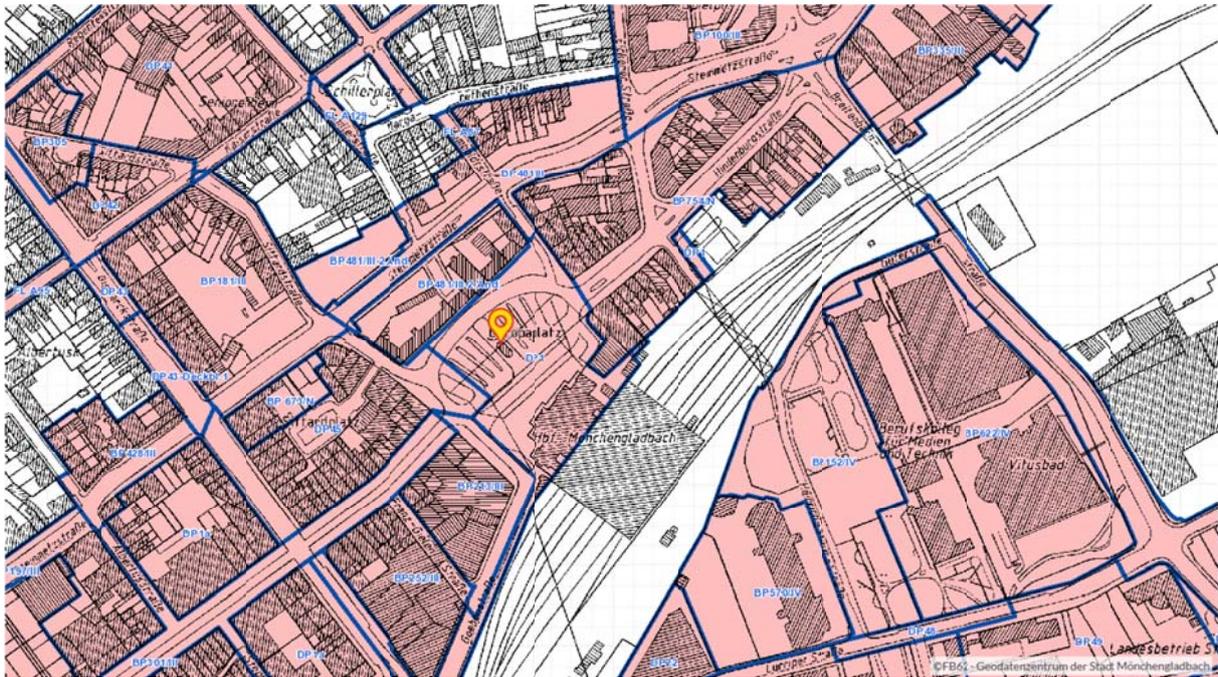
Ausschnitt des FNP für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 789/N

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglicherweise eine andere planerische Intention beinhalten, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 789/N dies vorsehen, ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beabsichtigt.

Die Änderung erfolgt als 229. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 789/N aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst verschiedene Teilflächen bestehender Bebauungspläne. Um in Übergangsbereichen keine Restflächen in alten Bebauungsplänen zu belassen, nimmt der Bebauungsplan Nr. 789/N Europaplatz teilweise die Plangebietsgrenzen dieser sowie benachbarter Bebauungspläne auf. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 789/N sollen die Festsetzungen der folgenden bisher rechtsgültigen Bebauungspläne sowie der Durchführungspläne für den Geltungsbereich des Plangebietes außer Kraft gesetzt werden.



Übersicht der Bebauungspläne für das Plangebiet

Bebauungspläne für den Geltungsbereich BP Nr. 789/N

Die Flächen des Hauses Westland liegen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 481/III, der am 01.12.2004 Rechtskraft erlangte. Für die Flächen zwischen Europaplatz und Steinmetzstraße setzt der Bebauungsplan Kerngebiete fest, die eine Bebauung bis an die Grenzen der Flurstücke in geschlossener Bauweise vorsehen. Die zulässigen Nutzungen im Kerngebiet werden hinsichtlich der Unzulässigkeit von Tankstellen sowie von Vergnügungsstätten (Ausnahme an der Hindenburgstraße) eingeschränkt. Als GRZ lässt der Bebauungsplan das maximale Maß von 1,0 zu, als GFZ sind maximal 4,0 zulässig. Der Bebauungsplan regelt die minimale sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen und differenziert diese hinsichtlich der Blockinnenbereiche, die niedriger ausgeführt werden müssen. Zudem regelt der Bebauungsplan die Straßenverkehrsflächen sowie deren zwingende Überbauung ab dem 2. OG durch Baulinien. Hinsichtlich der Verkehrsflächen differenziert der Bebauungsplan zwischen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „überbaubare Verkehrsflächen“ entlang der Steinmetzstraße zwischen Humboldtstraße und Schillerstraße sowie am Europaplatz und Straßenverkehrsfläche auf den verbleibenden Flächen. Die Verlängerung der Schillerstraße in das Plangebiet wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Im Übrigen sollen am Nordwestrand des neuen Bebauungsplanes die Flächen der Steinmetzstraße und der Humboldtstraße aufgenommen werden, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 481/III in seiner Ursprungsfassung mit Rechtskraft vom 29.09.1999 liegen. Dieser setzt die Flächen als Straßenverkehrsflächen ohne weitere Zweckbestimmung fest. Auch hier ist eine Überbaubarkeit der Verkehrsflächen entlang der Steinmetzstraße geregelt.

Die Sittardstraße sowie ein Teil des Busbahnhofes/Europaplatzes liegen innerhalb des Durchführungsplanes DP 45 vom 11.06.1959 und enthalten diese Flächen als „vorhandene Öffentliche Verkehrsfläche“. Die Goebenstraße liegt innerhalb des Bebauungsplanes 213/III vom 01.11.1985 und ist dort als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die restlichen Flächen des Europaplatzes einschließlich des Bahnhofes gilt der Durchführungsplan DP 1 vom 15.02.1952. Für den neuen Geltungsbereich sieht der alte Plan öffentliche Verkehrsflächen vor. Der Plan enthält zudem den ursprünglichen Verlauf der Hindenburgstraße einschließlich der ursprünglichen Flurstücksgrenzen. Die Bebauung dieser Flurstücke wurde nach dem Krieg nicht wieder errichtet und durch die Festsetzungen des DP 1 mit Verkehrsflächen überplant. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 789/N auf Basis des siegreichen Wettbewerbsentwurfs beabsichtigte „Stadtreparatur“ soll sich unter Berücksichtigung der räumlichen Anforderungen des neuen Busbahnhofes sowie anderer Verkehrsträger an der hier ursprünglich vorhandenen Bebauung am Platz orientieren, die auf den heutigen Flächen des Europaplatzes gegenüber des Bahnhofes und rund 60 bis 66 m entfernt von der südlichen Grenze des heutigen Hauses Westland ursprünglich eine Blockrandbebauung enthielt.

Das Grundstück des Hochbunkers liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 754/N, der durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 06.04.2017 aufgehoben wurde. Somit gelten hier zunächst weiterhin die Festsetzungen des Durchführungsplanes DP 1. Diese sehen für die Flächen des Bunkers sowie den angrenzenden „Tarnbau“ die Bebauung mit einer „Gesch. Gewerblichen Nutzung (Handwerkliche Kleinbetriebe, wie im Geschäftsgebiet zugelassen)“ in einer maximalen dreigeschossigen Bebauung vor. Zudem enthält der Durchführungsplan DP 1 den Vermerk zum vorhandenen Gebäude „L. S. Bunker Späterer Verwendungszweck noch nicht geklärt“.



Ausschnitt des Plangebietes des Durchführungsplanes DP 1

Bebauungspläne im Anschluss an den Geltungsbereich des BP Nr. 789/N

DP 45 sieht angrenzend an den Europaplatz eine Bebauung eines Geschäftsgebietes in viergeschossiger, geschlossener Bebauung vor. Zum Innenhof mit Parkplatz ist eine 9,0 m breite Zufahrt an der Sittardstraße vorgesehen.

Im Bereich südwestlich des Bahnhofes regelt der Bebauungsplan Nr. 213/III, dass zum Europaplatz eine maximale bzw. zwingende fünfgeschossige und geschlossene Bebauung eines Kerngebietes errichtet werden darf/muss. Dazwischen sind Gebäude in fünf- bis siebengeschossiger Ausführung zulässig.

Der Durchführungsplan DP 1 sieht für die Bebauung an Humboldt- sowie Hindenburgstraße (östlicher Anschluss) eine Bebauung mit einer „Gesch. Gemischten Nutzung (Geschäfte, Büros, Wohnungen)“ und einer viergeschossigen Bebauung grenzständig zum Platz vor. Der heute unwirksame Bebauungsplan Nr. 754/N sah Kerngebiete vor; die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung sollte sich an den Vorschriften des § 34 BauGB richten. Durch den Bebauungsplan Nr. 754/N wurden auch die Flächen des Hochbunkers überplant. Für die Flächen des für unwirksam erklärten Bebauungsplanes befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 790/N in Aufstellung, der künftig Kerngebiete und Urbane Gebiete festsetzen soll.

Auf der nördlichen Seite der Steinmetzstraße wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 776/N „Steinmetzstraße“ aufgestellt. Dieser sieht Mischgebiete und ein Kerngebiet vor. Die Straßenverkehrsfläche ist in den oberen Stockwerken überbaubar. In den beiden Baufeldern gegenüber von Haus Westland ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe über NHN wird begrenzt.

2.4 Landschaftsplanung

Die Flächen des Plangebietes liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

2.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bodeneingriffen ist aber die Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) nicht auszuschließen. Für die Durchführung von Erdarbeiten wird im weiteren Verfahren ein entsprechender Hinweis bezüglich der Anzeigepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler. Das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs, ein Gebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, ist seit 1991 als Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach geführt. Obwohl es außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, muss jedoch aufgrund des Umgebungsschutzes und möglicher Auswirkungen bei der weiteren Planung den Belangen des Denkmalschutzes hinreichend Rechnung getragen werden.

2.6 Übergeordnete Konzepte

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 789/N werden die Aussagen der folgenden Konzepte hinsichtlich zu berücksichtigenden Aussagen zum Plangebiet überprüft:

- Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Mönchengladbach vom Mai 2011,
- Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Mönchengladbach vom September 2013,
- Handlungskonzept Wohnen Stadt Mönchengladbach vom Mai 2013,
- Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept Mönchengladbach-Innenstadt (aktuell in Aufstellung).

Dieses Kapitel wird – sofern in den Konzepten zu berücksichtigende Vorgaben enthalten sind – im weiteren Verfahren ergänzt.

2.7 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

Ende 2016/Anfang 2017 wurde für das Plangebiet ein hochbaulich-freiraumplanerisches kooperatives Wettbewerbsverfahren mit acht geladenen Arbeitsgemeinschaften durchgeführt. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde zudem eine Neubetrachtung des Europaplatzes samt Busbahnhof und des Übergangs zur Hindenburgstraße sowie die gedankliche Einbeziehung des Bunkerareals vorgenommen.

Neben Einrichtungen für Dienstleistungsangebote, Büros und Wohnen standen auch Hotelnutzungen inklusive dazugehöriger oder separater Sport- und Fitnessnutzungen sowie ergänzende Einzelhandels- und Gastronomienutzungen im Fokus der städtebaulichen Neubewertung des Standortes.

Einstimmig kürte die Jury den Entwurf „19 Häuser für Mönchengladbach“ des Büros KBNK Architekten aus Hamburg zum Wettbewerbssieger. Der Entwurf sieht durch die gewählte Körnigkeit die Schaffung eines neuen Stadtquartiers der „19 Häuser“ und „vier Höfe“ vor. Die Proportionen der Baukörper variieren, orientieren sich jedoch an der vorgefundenen Umgebung. Akzentuierte Hochpunkte ergänzen das Relief des Quartiers. Der Siegerbeitrag soll nun mit Hilfe des Bebauungsplanes BP 789/N planungsrechtlich gesichert werden. Für die Überplanung des Hochbunker-Gebäudes soll das Konzept eines weiteren Wettbewerbsbeitrages umgesetzt werden.

3 Bestandssituation

3.1 Vorhandene Struktur und Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die heutige Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch den Europaplatz, den hier seit dem Jahr 2000 angeordneten Busbahnhof sowie das Haus Westland aus den 1950er Jahren bestimmt. Der Platz ist neben der Nutzung als zentraler integrierter Busbahnhof durch eine Vielzahl an untergeordneten Nutzungen bestimmt: Vorplatz des Hauptbahnhofes Mönchengladbach, Taxi- und Mietwagenstand, Fahrradabstellplatz, zentrale Anlaufstelle der NEW und Fußgänger Verbindung zur Hindenburg- und Schillerstraße. Zudem stehen die versiegelten Verkehrsflächen aktuell noch dem individuellen PKW-Verkehr zur Verfügung.

Innerhalb des Hauses Westland befinden sich verschiedene vermietete Einzelhandelseinheiten sowie Büroflächen. Letztere stehen überwiegend, die ehemaligen Wohnungen im Haus Westland komplett leer. Die zum Europaplatz orientierten Geschäfte sind durch eine Mindernutzung geprägt. Bis auf einige verbliebene Geschäftsnutzungen steht das Gebäude des Hochbunkers ebenfalls überwiegend leer.

Bis zum Wiederaufbau nach dem Krieg wurde der Europaplatz von einer Bebauung entlang der Hindenburgstraße bestimmt. In den 1950er-Jahren wurden die Flurstücke sowie die darauf verbliebenen Kriegsrüinen am Platz zugunsten der rund 60 m zurückspringenden Bebauung des Hauses Westland aufgegeben. Somit wurde unter anderem Platz für die heutige Nutzung des zentralen Busbahnhofes geschaffen.



Nachkriegsbebauung im Jahr 1958: Neugebautes Haus Westland noch ohne Steinmetzstraße, Europaplatz und Busbahnhof. Der heutige überdachte Busbahnhof stammt aus dem Jahr 2000 (oben nicht abgebildet).

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Vorhandene Struktur und Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3 Verkehrserschließung

3.3.1 ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Anbindung des Busbahnhofs erfolgt über die Hindenburgstraße und die Sittardstraße. Der Busbahnhof selbst bietet aktuell 44 Bushaldebuchten und dient als zentraler und integraler ÖPNV-Vernetzungspunkt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem ein Taxistand sowie die Geschäftsstelle eines Mietwagenanbieters. Über diese Angebote ist das Plangebiet vollständig an das lokale sowie das regionale und auch das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem befindet sich unter dem Dach des Busbahnhofs das zentrale Kundencenter der NEW mobil und aktiv Mönchengladbach GmbH.

3.3.2 Erschließung der Flächen für Fußgänger- und Radfahrer

Die Flächen des Plangebietes und insbesondere der Europaplatz/Bahnhofsvorplatz dienen als Querungsraum zwischen Busbahnhof, Hauptbahnhof sowie westlicher Hindenburgstraße/Innenstadt. Zudem dienen die Flächen auch der Fußgängeranbindung der Schillerstraße bzw. den nördlich angrenzenden gemischten Wohn- und Geschäftsquartieren der gründerzeitlichen Innenstadt.

3.3.3 PKW-Anbindung

Die Flächen werden durch die Goebenstraße von Südwesten, durch die Sittardstraße und die Steinmetzstraße im Nordwesten, durch die Humboldtstraße im Nordosten sowie die Hindenburgstraße (quert das Plangebiet von Südwest nach Osten) erschlossen. Über die Humboldtstraße wird der Verkehr als Einbahnstraße in Richtung Norden geführt. Hier ist ein Einbiegen in die Steinmetzstraße nur Richtung Nordosten möglich. Auf dem Europaplatz werden die PKW-Verkehre von der Sittard- und Goebenstraße nördlich des Busbahnhofs zur Hindenburgstraße bzw. zur Humboldtstraße geführt.

3.3.4 Ruhender Verkehr

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Entwässerung und Niederschlagswasserentsorgung

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung von Dach- und Verkehrsflächen erfolgt im Bestand über die städtische Kanalisation.

3.4.2 Abfallbeseitigung

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.4.3 Leitungsgebundene Versorgung (Gasleitungen, Telekommunikations- und Elektroversorgung)

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen unter Berücksichtigung der Belange des zentralen Busbahnhofs am Europaplatz die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von kerngebietstypisch genutzten Gebäuden gemäß dem Wettbewerbsentwurf „19 Häuser“ geschaffen werden. Die Planung sieht ein neues gemischtes, urbanes Quartier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof, zum Gründerzeitviertel am Schillerplatz und zur Haupteinkaufsstraße Hindenburgstraße vor.

Zu den übergeordneten Zielen dieser städtebaulichen Planung gehören zunächst die eindeutige Zuordnung der einzelnen Funktionen, die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Bebauung an und der verkehrlichen Nutzung (u. a. Busbahnhof) auf dem Europaplatz sowie die Schaffung eines innerstädtischen Platzes mit hohem Aufenthaltswert (insbesondere in seinen Randbereichen).

Dazu sollen Festsetzungen und Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sowie zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden unter Berücksichtigung:

- der Sicherung der zentralörtlichen Versorgung in der Mönchengladbacher Innenstadt,
- der Aufwertung des repräsentativen Standortes sowie der Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches und seiner zentralen Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen,
- der Ergänzung der bisher minder-/untergenutzten Flächen und dem Ausschluss von sog. Trading-Down-Betrieben,
- der Wiederherstellung der ehemaligen städtebaulichen Raumkante entlang der Hindenburgstraße und der Neuerrichtung von Gebäuden in Anlehnung an die vormalige blockrandständige Bebauung,
- der angemessenen städtebaulichen Integration des Standortes in das örtliche Umfeld,
- des Schutzes benachbarter Nutzungen vor Störungen sowie der Prüfung und Sicherung der Verträglichkeit der Planung mit den weiteren Nutzungen im Umfeld,
- der Schaffung von Planungssicherheit für die geplanten Investitionen,
- der Schaffung von Wohnraum und Sicherung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen am Standort unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen.

Ferner ist neben der Ergänzung von Bäumen/Begrünungselementen auf den neu entstehenden Platzflächen die verkehrliche Integration der geplanten Nutzungen in das umliegende Straßennetz (unter Berücksichtigung der Errichtung eines neuen Busbahnhofs auf dem Europaplatz sowie ggf. in anliegenden Straßen) sowie die Förderung des ÖPNV gemäß beschlossenen Nahverkehrsplan und Linienkonzept zentrales Planungsziel.

4.2 Städtebauliches Konzept des Wettbewerbsbeitrages „19 Häuser“

Der nun planungsrechtlich umzusetzende Wettbewerbsbeitrag „19 Häuser“ sieht den Abriss des Hauses Westland und die Neubebauung der Flächen (inklusive Inanspruchnahme eines Teils der Flächen des heutigen Busbahnhofs) mit insgesamt vier Baublöcken und 19 Baukörpern vor. Die Bebauung nimmt die städtebauliche Figur einer gewachsenen Blockrandbebauung auf, die auch in der Nachbarschaft der überplanten Flächen überwiegend vorzufinden ist. Dabei soll die südliche Bauflucht der neuen Gebäude (unter Berücksichtigung des Raumbedarfs des neuen Busbahnhofs sowie der Belange anderer Verkehrsteilnehmer) möglichst die historische städtebauliche Kante entlang der Hindenburgstraße wiederherstellen.

Die oberirdischen Flächen zwischen den Gebäuden weiten sich zur Mitte zu einer neuen Platzfläche auf, die durch einen städtebaulichen Hochpunkt (geplante Hotelnutzung) betont wird. In den Erdgeschossen der geplanten Gebäude sollen Einzelhandels- und Gastronomienutzungen (teilweise mit Außensitzbereichen) vorgesehen werden. In den oberen Geschossen sind Büro-/Dienstleistungsnutzungen und in untergeordnetem Maße (innerstädtisches, verdichtetes) Wohnen angedacht. Die Blockränder sind in vier- bis siebengeschossiger Bauweise vorgesehen. Einzelne Baukörper können sich davon in begrenztem Maße um bis zu zwei Geschosse nach oben absetzen, um die geplante variable Dachlandschaft umzusetzen. In den Blockinnenbereichen sind ein- bis zweigeschossige Gebäude geplant.

Die Planungen sehen für das gesamte überplante Areal eine Unterbauung mit einer Tiefgarage vor. Die Zufahrt ist in der Wettbewerbszeichnung an der Humboldtstraße vorgesehen. Die genaue Erschließung des Areals ist Bestandteil einer Untersuchung und wird entsprechend im weiteren Verfahren konkretisiert.



Ausschnitt des Wettbewerbsbeitrages „19 Häuser“ der Arbeitsgemeinschaft KBNK Architekten/Landschafts.Architektur Birgit Hammer/Argus Stadt- und Verkehrsplanung

Nutzungskonzept und Kubaturen

Das Plangebiet stellt einen zentralen Auftakt in die Innenstadt dar. Durch die Nähe zu zentrumsnahen Gründerzeitquartieren mit vorwiegenden Wohnnutzungen und dem Hauptgeschäftszentrum der Stadt Mönchengladbach lassen sich innerhalb des Plangebietes kerngebietstypische Nutzungen mit hoher Zentralität sowie hohem Kundenaufkommen realisieren. Die Flächen zwischen Steinmetzstraße, Humboldtstraße und Bahnhof liegen innerhalb des Hauptgeschäftszentrums (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Mönchengladbach.

In Bezug auf die Gebäudekubaturen und Fassadengestaltung sollen die einzelnen „Häuser“ individuell, aber abgestimmt gestaltet werden. Auch die Höhe der Gebäude soll variieren. Dabei ist es geplant, Hochpunkte mit maximal dreizehn Geschossen punktuell anzuordnen, um das städtebauliche Erscheinungsbild zu akzentuieren. Die Dachflächen sind als Flachdächer vorgesehen.

Es ist vorgesehen, auch die Flächen des Europaplatzes durch gastronomische Nutzungen auf den Flächen zu beleben und teilsüberdachte Eingangsbereiche o. ä. vorzusehen. Dabei sollen Lösungen gefunden werden, die der Nutzung der Außenbereiche im weiteren Verlauf der Hindenburgstraße entsprechen und die Raumbedarfe des Busbahnhofs und anderer Verkehrsteilnehmer berücksichtigen.

Überplanung der Flächen des Hochbunkers

Die Flächen des bisherigen Hochbunkers sollen hinsichtlich einzelner neuer Hochpunkte leicht abweichend vom Ergebnis des umzusetzenden Wettbewerbsbeitrags geplant werden. Für die Flächen des bestehenden Gebäudes existiert ein langfristiger Erbpachtvertrag, dessen Fortbestand sichergestellt werden soll. Daher ist im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufzunehmen, welche die Nutzung des Gebäudes im Rahmen des dann auslaufenden Erbpachtvertrages sicherstellt. In das Vertragsverhältnis und die dadurch entstehenden Rechte und Pflichten wird somit durch das Bauleitplanverfahren nicht eingegriffen.

Zeitlich nach dem Auslaufen des Erbpachtvertrages wird dem Wettbewerbsergebnis folgend künftig westlich des Bunkergebäudes eine Aufweitung des Europaplatzes angestrebt. Die Bestandsgebäude sollen bis zum Auslaufen des Vertrages erhalten werden. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen künftig dann im Wesentlichen dem Festsetzungskatalog des Bebauungsplanverfahrens Nr. 754/N. Da hier bisher keine Höhenfestsetzungen enthalten waren, setzt der Bebauungsplan Nr. 789/N einen dreigeteilten Baukörper fest, der sich an dem Wettbewerbsbeitrag des Büros COBE aus Kopenhagen orientiert. Für die drei Teile des Baukörpers wird dementsprechend eine Geschossigkeit von vier, acht bzw. elf Vollgeschossen vorgeschlagen. Auf diese Weise kann künftig unmittelbar am Hauptbahnhof ein sichtbarer Hochpunkt als neue Landmarke entstehen, der den bestehenden Bunkerbau neu belebt und dabei nicht wie bisher verdeckt, sondern vielmehr aktiv ins Stadtgefüge integriert. Die Sicherung dieses Ziels soll mit dem Bebauungsplan verfolgt werden.

4.3 Erschließungskonzept

Europaplatz

Zur Realisierung des Wettbewerbsergebnisses ist die Umgestaltung des Europaplatzes inklusive des Busbahnhofs erforderlich. Der Entwurf sieht gemäß zentraler Prämisse der Wettbewerbsauslobung die Beibehaltung der ÖPNV-Nutzung in Form eines zentralen Busbahnhofs auf dem Europaplatz, jedoch eine Optimierung der heutigen Situation und damit den Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen vor. Das Angebot des integralen ÖPNV-Vernetzungspunktes soll am Standort beibehalten werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher in Abstimmung mit der NEW die Belange des ÖPNV erörtert und auch die Bedürfnisse des Fuß- und Radverkehrs betrachtet.

Erschließung des Bauvorhabens „19 Häuser“

Die erforderlichen Stellplätze für das geplante Bauvorhaben „19 Häuser“ sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet werden, die sich auf die gesamte Fläche unterhalb der geplanten Gebäude einschließlich der dazwischenliegenden Verkehrsflächen erstrecken soll. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgaragenanlage ist im Wettbewerbsergebnis im Bereich der Humboldtstraße verortet. Die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der Erschließung der geplanten Nutzungen sollen im weiteren Verfahren näher untersucht werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sollen dazu Festsetzungen ergänzt bzw. Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Zwischen den geplanten Gebäuden sollen künftig Flächen für Kunden sowie Fußgänger und Radfahrer zugänglich bleiben. Ziel ist es, Räume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eine attraktive Geschäftslage im Übergang zum Gründerzeitviertel am Schillerplatz zu schaffen. Die genaue Ausgestaltung der Flächen soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Erschließung der geplanten Nachnutzung des Hochbunkers

Bis 2036 sind die Flächen des heutigen Tarnbaus des Hochbunkers aufgrund eines Erbpachtvertrages im heutigen Bestand gesichert. Nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Frist soll die diesem Bebauungsplan zugrundeliegende planerische Konzeption umgesetzt werden. So sollen die zwischen Kerngebäude des Hochbunkers, Bahnanlagen und Europaplatz (in Verlängerung der Humboldtstraße) liegenden Flächen als Teil des Europaplatzes den dort geplanten Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Flächen sollten dann zudem der Erschließung der geplanten Nutzung des Hochbunkers dienen.

Auch die aktuell anliegenden Nutzungen (unter anderem: Anlieferung der Einzelhändler des Bahnhofsgebäudes, Betriebshof der Deutschen Bahn und Nebeneingang der Bahnhofsanlagen, Stellplätze für Fahrzeuge des Zolls/der Bundespolizei sowie eines Mietwagenanbieters, seitliche Bahnhofsvorfahrt, Nebenanlagen etwa zur Stromversorgung des Bahnhofes, Abfallentsorgung sowie sonstige technischen Anlagen) sowie die im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagenen Nutzungen (Taxistand, Fahrrad-Stellplatz, Stellplatz für Car-Sharing- und E-Mobile sowie eine Begrünung mit Bäumen) sollten dann bei der Ausgestaltung der neuen Platzfläche berücksichtigt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über die vorhandenen Leitungen, Kanäle und Systeme erfolgen. Neue Leitungen sollen unterirdisch verlegt werden. Zur Entwässerung ist geplant, die anfallenden Regenwassermengen sowie das anfallende Abwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der anfallenden Regenwassermengen aufgrund der bisherigen sowie der geplanten Versiegelung, aufgrund der weiterhin geplanten großen Platzflächen sowie aufgrund der anthropogenen Vornutzungen und damit einhergehenden Bodenveränderungen sowie -verdichtungen nicht vor Ort erfolgen kann. Weiteres hierzu wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.4 Grün- und Freiraumkonzept

Ergebnis des Wettbewerbes ist es, dass die geplanten Platzflächen auch durch Bäume und/oder Grünanlagen aufgelockert werden. Die Details einer entsprechenden attraktiven Ausgestaltung der Flächen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Die Begründung zu den Festsetzungen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebäude innerhalb des Plangebietes sollen als Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden.

In den festgesetzten Kerngebieten (MK1-5) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt,
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von Ehehygieneartikeln (Sexshops) sowie
- Vergnügungsstätten aller Art.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen Umfeld haben sich laut „Vergnügungsstättenkonzept“ für die Stadt Mönchengladbach vom September 2013 einige Spielhallen sowie Erotikeinrichtungen niedergelassen, die sich jedoch negativ auf die weiteren Nutzungen ausgewirkt haben. Hohe Leerstände von Einzelhandels- und Ladenflächen sowie resultierend die Ansiedlung weiterer störender Betriebe etwa im Haus Westland sind städtebauliche Konsequenzen eines bisher nicht erfolgten steuernden Eingriffes hinsichtlich der störenden Nutzungen am Europaplatz. Die bisherigen Nutzungen innerhalb des repräsentativen Stadteinganges waren ein städtebauliches Manko, welches einen planungsrechtlich steuernden Eingriff rechtfertigen.

Es gilt daher, im Rahmen der Überplanung des Standortes eine erneute Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Künftig werden innerhalb des Plangebietes insbesondere solche Nutzungen ausgeschlossen, die städtebaulich negative Auswirkungen auslösen könnten. Bei den zukünftig ausgeschlossenen Betriebstypen und -formen handelt es sich um Nutzungen- und Anlagentypen, die aufgrund ihrer städtebaulichen Störpotenziale am Standort nicht gewünscht sind. Als Störpotenziale sind neben dem Verlust des Images und der Beeinträchtigung des Ortsbildes je nach Betriebs-/Nutzungsform auch Schall- oder Nutzungskonflikte zu erwarten. Zudem ist zu befürchten, dass durch die Ansiedlung der genannten Betriebe und Anlagen ein sog. Trading-Down Prozess ausgelöst wird, der für den Standort sowie dessen Umfeld negative städtebauliche Auswirkungen hätte.

Um weitere negative Effekte auf die vorhandenen Betriebe im Umfeld des Plangebietes zu verhindern und auch um eine Verbesserung des Images am überplanten Standortes zu bewirken, wird der allgemein zulässige Nutzungskatalog der entsprechend § 7 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Kerngebiete eingeschränkt und zwar hinsichtlich den ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, die Betriebstypen werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO eingeschränkt.

Somit wird der für den Standort geplante Baugebietscharakter gewahrt, bei dem vor dem Hintergrund des geringen Flächenangebotes zur Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches der Mönchengladbacher Innenstadt ein deutlicher Angebotsschwerpunkt bei vielfältigen Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen liegt. Zudem ist für das Plangebiet auch vorgesehen, untergeordnet Wohnnutzungen

zuzulassen, die mit den nun ausgeschlossenen Nutzungen und Betriebstypen nicht vereinbar wären.

Die Lage des Europaplatzes am Hauptbahnhof der Stadt Mönchengladbach ist als weiterer Ausschlussgrund aufzuführen. Die Flächen des Europaplatzes werden unter anderem als zentrale Bushaltestelle der Stadt auch bzw. insbesondere auch von Minderjährigen, Schülerinnen und Schülern genutzt. Zudem dienen die Flächen des Bahnhofsvorplatzes als zentrale Fußgängerverbindung in die umliegenden Wohnquartiere und in die Innenstadt. Somit sind die Flächen von einer Vielzahl von Nutzern bestimmt, für die die künftig ausgeschlossenen Nutzungen und Betriebsformen eine besonders negative Störwirkung entfalten.

Darüber hinaus wird die Außenwahrnehmung der Stadt Mönchengladbach von den Flächen des Bahnhofsvorplatzes zentral mitgeprägt.

Jegliche gewerblichen Betriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen sowie jegliche Vergnügungstätten werden daher als störende und unerwünschte Nutzung wahrgenommen. Zu den gewerblichen Betrieben mit sexuellem Charakter zählen insbesondere Betriebe mit Darstellung sexueller Handlungen, Sexkinos sowie Bordelle und bordellartige Nutzungen.

Diese Betriebe können negative Auswirkungen, wie die Verdrängung hochwertiger Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe haben oder die Einleitung eines Trading-Down-Effektes auslösen und werden daher innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Durch eine Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Charakter sowie von Einzelhandelsbetrieben, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen und auch durch den Ausschluss von Vergnügungstätten, könnte eine negative Entwicklung ausgelöst werden, die wiederum zu Leerständen oder der Ansiedlung von weiteren Betrieben mit negativem Einfluss auf die Umgebung führen würden (sog. Trading-Down-Effekt).

Der Trading-Down-Effekt kann sich zudem nachteilig auf die Umgebung auswirken. Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen dieser Einrichtungen sind im Hinblick auf den zu erzielenden Mietzins die Verdrängung und Gefährdung von Neuansiedlungen von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben und von Wohnnutzungen sowie durch ansatzweise Entstehen eines »Vergnügungsviertels« der Attraktivitäts- und Niveauverlust des Standortes (für Nutzer, Einzelhändler, Gewerbetreibende und Kunden) und damit ein erschwertes Entstehen und Erhalten einer hochwertigen Gebietsstruktur. Außerdem kann sich auch eine Wertminderung in angrenzenden Gebieten ergeben. Ziel der einschränkenden Festsetzungen in den Baugebieten ist es daher, dem geschilderten Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken und das Plangebiet sowie angrenzende Strukturen qualitativ aufzuwerten. Um die dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern, werden entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung in den festgesetzten Kerngebieten (Mk1 bis Mk5) wird durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

Für die GRZ innerhalb der Kerngebiete wird das maximal zulässige Maß gemäß § 17 BauN-VO für Kerngebiete von 1,0 vorgesehen.

In den Kerngebieten MK1a, MK2a, MK3a sowie MK4a darf die als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf 1/3 der Fläche um maximal zwei Vollgeschosse überschritten werden.

Begründung

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des Wettbewerbsergebnisses „19 Häuser“ festgesetzt.

Eine entsprechend konkretisierende zeichnerische Festsetzung der Bereiche, für die eine höhere Geschossigkeit vorgesehen wird, soll im weiteren Verfahren auf Basis der konkreten Hochbauplanung ergänzt werden.

Es ist vorgesehen, eine Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu ergänzen, die sich an der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen orientieren wird.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (2) BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien in die Baufelder MK1a bis MK1e, MK2a bis MK2c, MK3a bis MK3c, MK4a bis MK4c sowie MK5a bis MK5c unterteilt.

Begründung

Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sollen im weiteren Verfahren an die dann fortgeschrittene, weitere hochbauliche Konzeption angepasst werden.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen durch Keller- und Tiefgaragengeschosse unterbaut werden.

Begründung

Es ist geplant, das geplante Gebäude durch eine Tiefgarage zu erschließen. Der Bebauungsplan nimmt dazu eine textliche Festsetzung auf, dass Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Keller- und Tiefgaragengeschosse unterbaut werden dürfen.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebäude sowie die Abwicklung der entstehenden Verkehre werden frühzeitig gutachterlich untersucht. Die entsprechenden Ergebnisse werden in das weitere Verfahren eingestellt.

5.5 Bedingte Festsetzung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen für die Flurstücke 39 und 68 der Flur 25, Gemarkung Mönchengladbach sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 erst nach Ablauf des Erbpachtvertrages zwischen der Stadt Mönchengladbach und dem Eigentümer des Tarnbaus zu realisieren. Bis zum Ablauf des Erbpachtvertrages gelten die planungsrechtlichen Vorgaben, die im Bestand festgesetzt sind.

Begründung

Sowohl die künftige, als auch die aktuellen planungsrechtlichen Regelungen zu den genannten Flurstücken sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in seiner 229. Änderung entwickelt. Durch die Festsetzung wird nicht in bestehende Rechte des Erpachtners eingegriffen, die bestehenden Baugenehmigungen bleiben unberührt, bis zum Eintritt der Bedingung. Die Bedingung ist an den vorhandenen Vertrag zwischen Stadt als Grundstückseigentümerin und Erppachtgeberin und den Nutzern (Erpachtners) geknüpft. Die planerische Konzeption soll nicht in vorhandene vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Mönchengladbach und Dritten eingreifen. Für den Tarnbau auf den Flurstücken 39 und 68 besteht ein Erbpachtvertrag. Um derartige Regelungen des Bestandes sowie bestehende planungsrechtliche Vorgaben zu wahren, wird eine bedingte Festsetzung für die Flurstücke 39 und 68 in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Künftig beabsichtigte Regelungsinhalte

Die folgenden Regelungsinhalte werden durch Festsetzungen zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes weiter konkretisiert.

5.6.1 Abstandsflächen

Im weiteren Verfahren werden Regelungen zu abweichenden Abstandsflächen der MK1 bis MK5 aufgenommen. Zur Nachbarbebauung außerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Abstände gemäß BauO NRW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

5.6.2 Höhere Geschossigkeit

Bereiche, in denen die abweichend höhere Geschossigkeit zulässig sein soll, werden im weiteren Verfahren zeichnerisch festgesetzt.

5.6.3 Zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien

Die Baugrenzen und Baulinien werden im weiteren Verfahren an die hochbauliche Konzeption angepasst.

Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sowie der Baulinien sollen in einem begrenzten Maße allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig werden. Unter Einhaltung einer lichten Höhe soll sich diese Regelung auch über Baugrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen erstrecken.

Festsetzungen zur Überschreitung der Baulinien werden hinsichtlich des Anteiles der zulässigen Überschreitung je Fassadenfläche begrenzt.

Zudem sollen Überschreitungen der Baugrenzen sowie der Baulinien zugunsten untergeordneter Bauteile, wie Balkone, aus der Fassade hervortretende Loggien oder Erker, technische Anlagen sowie Überdachungen und Ähnliches im weiteren Verfahren zugelassen werden.

Das Zurücktreten eines Gebäudes hinter die Baulinie soll zur Gliederung der Fassade in einem noch zu bestimmenden, begrenzten Maße ausnahmsweise zulässig werden.

5.6.4 Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Eine Zweckbestimmung zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachformen

Als Dachform ist entsprechend des Wettbewerbsergebnisses nur das Flachdach zulässig.

Weitere Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Hinweise

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Umweltbelange

Das Planverfahren soll auf der Grundlage des § 8 BauGB als Bebauungsplan im Regelverfahren durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und stellt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes sowie die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im oben genannten Sinne dar. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren wird im weiteren Verfahren erstellt.

8.1 Schutzgut Mensch

Aussagen zum Schutzgut Mensch werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ein Gutachten zu den Auswirkungen auf den Verkehr sowie zum Schallschutz erstellt werden.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Aussagen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Begutachtung untersucht werden.

8.3 Schutzgut Boden

Aussagen zum Schutzgut Boden werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.4 Schutzgut Wasser

Aussagen zum Schutzgut Wasser werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Es ist vorgesehen, dass ein Teil der Dachflächen innerhalb der geplanten Kerngebiete mit einer Dachbegrünung versehen wird. Diese hätten eine Rückstauwirkung für die anfallenden Regenwassermengen. Aussagen hierzu sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden. Darüber hinaus sollen die Dach- und Verkehrsflächen, wie im Bestand, an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

8.5 Schutzgüter Luft und Klima

Aussagen zu den Schutzgütern Luft und Klima werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.6 Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild

Aussagen zu den Schutzgütern Landschafts- und Ortsbild werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Hochhaus mit maximal dreizehn Vollgeschossen sowie ein weiteres mit maximal neun Vollgeschossen zulässig werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass sich die Planung auf die Stadtsilhouette und somit auf das Landschaftsbild auswirken. Zudem wird sich das Ortsbild aufgrund des geplanten Abrisses des Hauses Westland, der Veränderungen am Bunker sowie des Busbahnhofes deutlich verändern.

Eine Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild sowie weitergehende Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen. Der südlich angrenzende Hauptbahnhof Mönchengladbach wurde unter Nr. E 029 in die Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach eingetragen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind als sonstige Sachgüter zu berücksichtigen. Die Gebäude, insbesondere das Haus Westland sowie der Busbahnhof, sollen abgerissen werden und gehen damit als sonstiges Sachgut verloren. Darüber hinaus sind keine weiteren sonstigen Sachgüter bekannt. Die Aussagen zu den Schutzgütern Kultur- und sonstige Sachgüter sollen nach Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im weiteren Verfahren ergänzt werden.

8.8 Eingriffsregelung

Die Flächen des Bebauungsplanes sind heute bereits überwiegend versiegelt. Zukünftig wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Änderung dieser Situation vorbereitet. Unter diesen Rahmenbedingungen soll auf eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet werden.

Für die vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Mönchengladbach geschützt sind, soll bei Wegfall ein Ausgleich erfolgen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ein entsprechender Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, oder ob der Ausgleich planextern erfolgt. Darüber hinaus werden die Aussagen zu diesem Thema im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Flächenverteilung

Nutzung	
Kerngebiet	
Öffentliche Verkehrsfläche	
Private Verkehrsfläche	
Gesamt	

Aussagen dazu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10 Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung ist eine Veräußerung von heute im Eigentum der Stadt und NEW befindlichen Flächen an den Investor erforderlich. Näheres wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11 Finanzwirksamkeit

Konkretisierende Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

12 Gutachten

Folgende Gutachten sind nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich für den Bebauungsplan einzuholen:

1. Schalltechnische Untersuchung
2. Artenschutzprüfung
3. Verkehrsgutachten
4. Umweltbericht
5. Verschattungsgutachten

13 Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes soll ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet werden. Dieser Vertrag kann etwa ergänzende Regelungen zu folgenden Inhalten enthalten (Liste nicht abschließend):

Themenfeld Nutzungen

- Vereinbarungen zur verpflichtenden Umsetzung von Bestandteilen des städtebaulich/hochbaulichen Konzeptes
- Spezifische Vereinbarungen hinsichtlich der geplanten Nutzer/Nutzungen
- Vereinbarungen/Regelungen hinsichtlich des künftigen Europaplatzes
- Vereinbarungen zur Einhaltung von Vorgaben aus den Gutachten etwa des schalltechnischen Gutachtens, die nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen geregelt werden können (hier etwa: Begrenzung von Anlieferzeiten, Außenschalldämmmaße, Regelungen von schallgedämmten Lüftungsgeräten, Einhausungen etc.)

Regelungen zur Übernahme von Kosten

- Übernahme von Planungsleistungen und Gutachten
- Übernahme von Kosten für weitere Maßnahmen (etwa Lärmschutzmaßnahmen, Verlegung von Leitungstrassen oder Kompensationsmaßnahmen, PKW / Fahrradabstellplätze und An siedlungsflächen für mögliche Anpflanzungen aus Ausgleichsbilanz)
- Hinterlegungen von Bürgschaften/Sicherheitsleistungen

Regelungen zum Eigentumsübergang und zur Anwendung des Städtebaulichen Vertrages

- Rechtsnachfolge, Schlussbestimmungen, Salvatorische Klausel, Vertragsänderungen, Nebenabreden, Unwirksamkeit des Vertrages
- Haftungsausschlüsse
- Anzeigepflichten
- Grundbuchliche Vereinbarungen und Baulasten

Themenfeld Ausgestaltung der Hochbauten

- Konkretisierung von gestalterischen Festsetzungen
- Weitere Vereinbarungen zur Material- und Farbwahl, zur Ausgestaltung von Fassaden und Balkonen etc.

- Vereinbarungen zur baulichen Ausführung im Detail

Themenfeld Ver- und Entsorgung/Verkehr

- Ausgestaltung und Instandhaltung privater Verkehrsflächen
- Vereinbarungen zur Verkehrssicherung
- Vereinbarungen zur Übernahme von Kosten und Aufgaben der Verkehrssicherung und Straßenreinigung sowie zur Abfallentsorgung
- ggf. auch Regelungen zur Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen etwa zur Anlieferung oder für Außengastronomieflächen
- sofern erforderlich Regelungen zur Ausgestaltung der Zu-/Ausfahrten zur Tiefgarage (etwa Regelungen hinsichtlich Beschränkung, Ampelanlagen oder ähnliches)
- Vereinbarungen zur baulichen Ausführung im Detail (z.B. Statik von Tiefgaragendächern für unterbaute Verkehrsflächen)
- Vereinbarungen zur Ausgestaltung von Stellplätzen für Fahrräder, PKW, Elektrofahrräder etc.
- Vereinbarungen zur Ausgestaltung von Mülleinstellplätzen

Themenfeld Energie, Grüngestaltung und Entwässerung

- Vereinbarungen zur Übernahme von Kosten für Unterhalt und Pflege von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen
- Vereinbarungen zu Mindestanforderungen der Begrünung
- Vereinbarungen zur Ausgestaltung der Begrünung von Dächern (zu erfüllenden Mindestanforderungen)
- Vereinbarungen zur Mindesteinstauung für anfallende Regenwassermengen auf den Flachdächern bzw. zu Drosselmengen zu öffentlichen Kanälen
- Vereinbarungen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Sowohl Umfang des Vertragswerkes, als auch Inhalte der Regelungen sind im weiteren Verfahren zwischen den Vertragspartnern abzustimmen. Dabei kann auch vereinbart werden, auf Passus zu verzichten und etwa entsprechende Vereinbarungen im Bebauungsplan allgemeingültiger zu regeln (etwa über gestalterische Festsetzungen).

14 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

14.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Diese Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 789/N beigelegt.

Mönchengladbach, den 23.08.2017

Lieser

Stadtoberbaurat