



# Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister

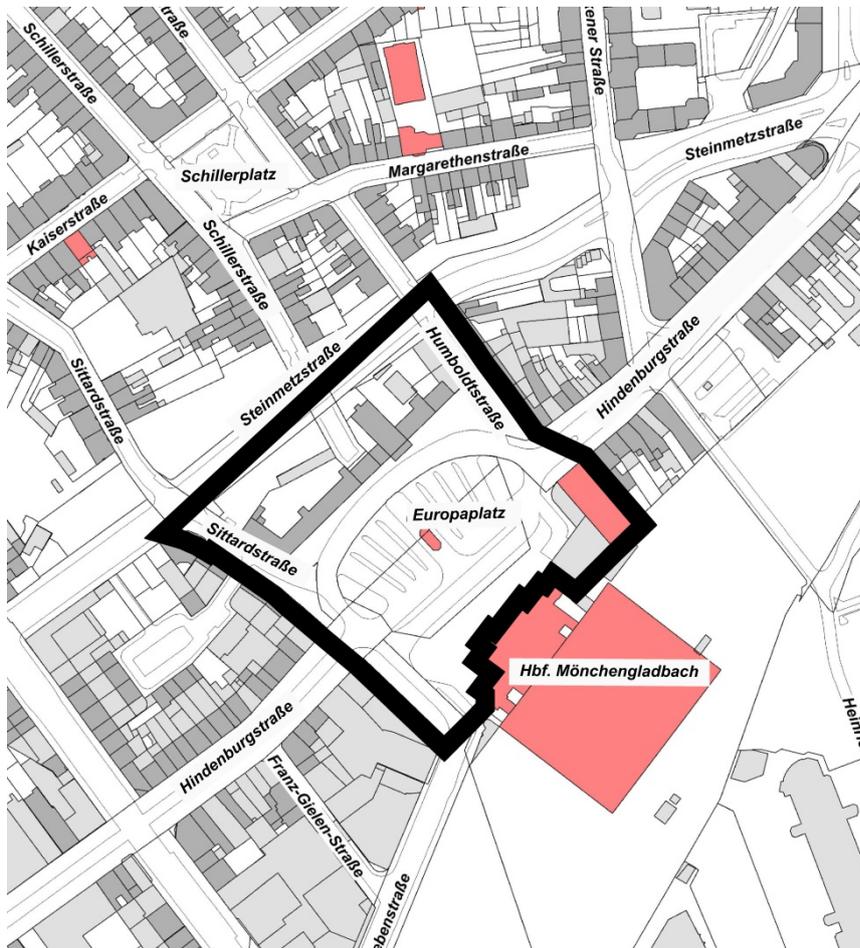
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

## Begründung zur 229. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich:

Stadtbezirk Nord - Gladbach

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



Vorentwurf

Stand: 09.08.2017

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil A Allgemeiner Teil .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Anlass der Planung und Planungsziele.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplan .....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Bebauungspläne .....	6
3.4 Landschaftsplan.....	6
3.5 Denkmalschutz .....	7
<b>4 Nutzung und Zustand des Änderungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
<b>5 Planinhalt.....</b>	<b>8</b>
5.1 Südliche Erweiterung des Kerngebietes und Überplanung des Busbahnhofes/Europaplatzes .....	8
5.2 Änderung der Mischgebietsflächen im Bereich des Hochbunkers .....	8
5.3 Darstellungen ohne Änderungen .....	9
<b>6 Sonstiges.....</b>	<b>9</b>
6.1 Erschließung .....	9
6.2 Entwässerung und Grundwasserschutz .....	9
6.3 Versorgung .....	9
6.4 Altlasten .....	10
6.5 Kampfmittel .....	10
6.6 Immissionsschutz .....	10
6.7 Grünordnung.....	10
<b>7 Umweltbelange .....</b>	<b>10</b>
<b>8 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....</b>	<b>11</b>
8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB .....	11
8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB .....	11

## Teil A Allgemeiner Teil

### 1 Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Die 229. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mönchengladbach umfasst ein Gebiet im Stadtbezirk Nord südlich der Steinmetzstraße, zwischen der Bahnhof, Humboldtstraße und Sittard-/Goebenstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3 ha.

### 2 Anlass der Planung und Planungsziele

Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung ist die städtebauliche Neuordnung der Nutzungen am Europaplatz entsprechend eines Wettbewerbsergebnisses. Dabei sollen die Grenzen der bisherigen Bebauung des Platzes durch das Haus Westland in Richtung des Bahnhofes verschoben werden. Die geplante Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes dient somit der Wiederherstellung der ursprünglichen Bebauung des Platzes, vor dem zweiten Weltkrieg wurde der Platz durch eine Bauflucht entlang der Hindenburgstraße begrenzt.

Aus der planungsrechtlichen Bewertung der heutigen Darstellungen geht nicht eindeutig hervor, ob sich die geplanten künftigen Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln lassen. Inhalt der Änderung ist somit die Überplanung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge bzw. Verkehrsflächen auf dem Europaplatz.

Zur Umsetzung der Planung ist vorgesehen, das Haus Westland künftig abzureißen und die Flächen für die Neubebauung des Areales zu nutzen. Der ehemalige Verwaltungsbau steht heute teilweise leer, die verbliebenen Gebäude einhalten Nutzungen, die sich auf das städtebauliche Umfeld negativ auswirken. Diese störenden Nutzungen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesteuert werden. Die überplanten Flächen des Europaplatzes sind heute durch eine Straße, den Busbahnhof sowie ein Verwaltungsgebäude der NEW (Kundenzentrum) genutzt. Diese Nutzungen sollen künftig zurückgebaut/abgerissen, anschließend neu organisiert bzw. neu gebaut werden.

Die verbleibenden Flächen des Europaplatzes sollen künftig als zentrale, repräsentative Platzflächen sowie als fußläufiger Auftakt in die Innenstadt und benachbarte Quartiere genutzt werden. Zudem sollen die Flächen auch als Bahnhofsvorplatz genutzt werden. Zentrale Nutzung auf der künftigen Fläche wird jedoch die Neubebauung mit einem neuen Busbahnhof verbleiben. Diese Nutzungen sollen sich künftig aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableiten.

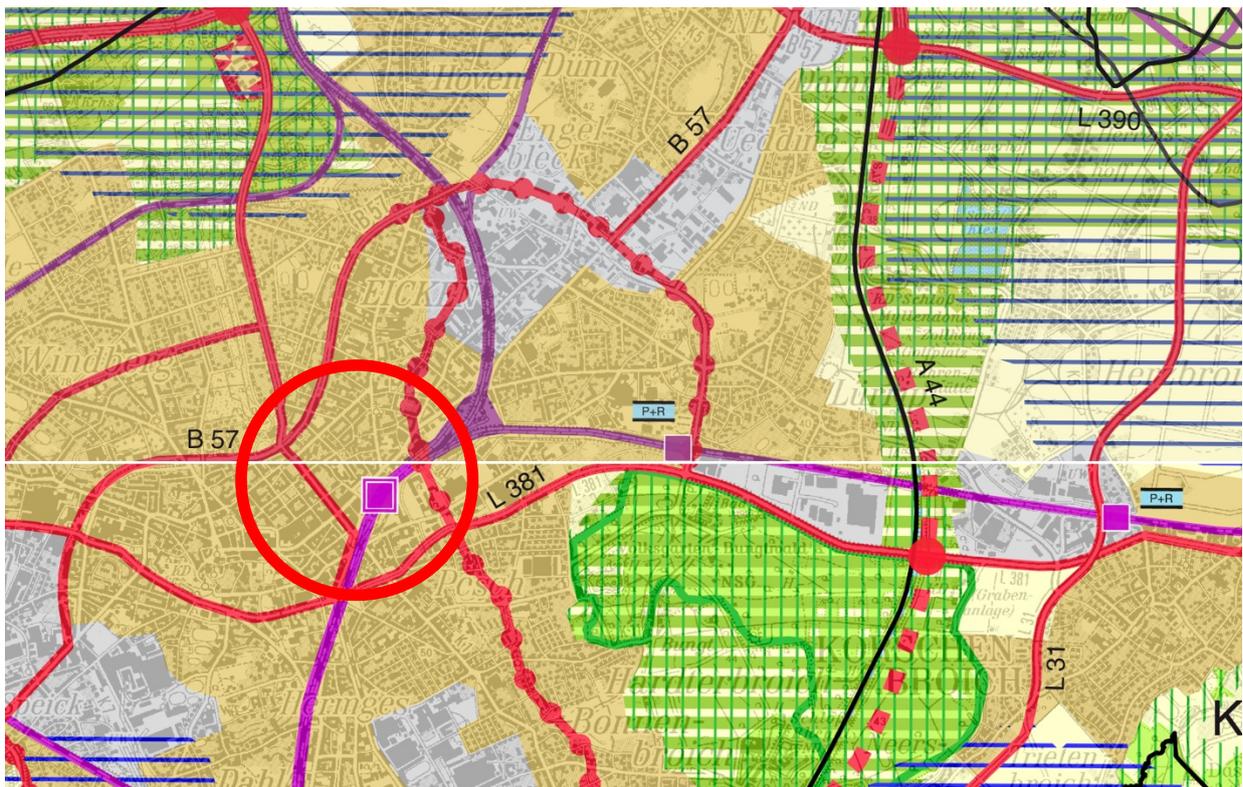
Die am Platz lediglich anliegende Bahnhofsnutzung wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bestandssichernd beibehalten. Die gewidmeten Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes, an den Flächen der Bahn, an dem Bahnhofsgebäude oder an der Widmung der Flächen werden durch das Planverfahren keine Änderungen vorbereitet. Der als Bahnhofsvorplatz genutzte Teil des Europaplatzes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes, der hier »Flächen für den Bahnverkehr gemäß Eisenbahngesetz – Hauptbahnhof« darstellt. Auch an der grundsätzlichen Ausrichtung der Nutzung dieser Flächen als Vorplatz sind keine Änderungen geplant, der Zuschnitt der Flächen kann sich aber im Rahmen der Ausführung verändern. Aktuell liegen diesbezüglich noch keine weitergehenden Informationen vor. Hier wird daher auf die verbindliche Bauleitplanung sowie auf die konkretisierenden Planungen zur Platzfläche im weiteren Verfahren verweisen.

Die Flächen eines Hochbunkers sowie des vorgelagerten Tarnbaus in der östlichen Ecke des Plangebietes werden im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan durch eine Mischgebiets-

Darstellung gesichert. Die Fläche enthält zudem die überlagernde Darstellung mit dem Symbol einer »Baulichen Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf« mit der Zweckbestimmung »Schutzraum« sowie mit dem Symbol einer »Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge« mit der Zweckbestimmung »Parkflächen«. Der Tarnbau soll künftig zugunsten einer Erweiterung des Europaplatzes abgerissen werden, der Bunker durch einen dreiteiligen Neubau aufgestockt werden. Die zulässigen Nutzungen sollen der zentralen Lage angepasst werden, daher soll die Darstellung des Mischgebietes in ein Kerngebiet geändert werden.

### 3 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

#### 3.1 Regionalplan



#### **Auszug aus dem Regionalplan Blatt L4904 des Gebietsentwicklungsplanes (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf**

Das Plangebiet der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mönchengladbach ist im Blatt L4904 des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Angrenzend liegen die Flächen des Hauptbahnhofes der Stadt Mönchengladbach, die im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als »Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr als ba-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen« dargestellt sind.

Das Plangebiet ist auch im Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Planentwurf, Begründung und Umweltbericht gemäß Beschluss vom 23.06.2016 Blatt 23 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die angrenzenden Flächen des Bahnhofes sind als »Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr als ba-1) Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen« dargestellt.

In Beikarte 2a des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) - Planentwurf, Begründung und Umweltbericht gemäß Beschluss vom 23.06.2016 ist Mönchengladbach als Oberzentrum ausgewiesen.

Die Darstellungen des wirksamen Regionalplanes sowie des Regionalplanentwurfes stehen den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

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.

Die Flächen des Hochbunkers in der östlichen Ecke des Plangebietes werden als »Mischgebiete« überlagert 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« dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung des Europaplatzes zur nördlich angrenzenden Kerngebietenutzung möglicherweise eine andere planerische Intention beinhaltet, als die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 789/N dies vorsehen, ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beabsichtigt.

Hinsichtlich der geplanten Umgestaltung des Europaplatzes ist darüber hinaus die Abgrenzung zwischen Bahnanlagen und Verkehrsflächen planungsrechtlich zu klären: die Darstellungen des FNP entsprechen hier nicht den eigentumsrechtlich gesicherten und gewidmeten Bahnanlagen. Die Nutzung der Fläche als Bahnhofsvorplatz lässt sich hingegen aus den Darstellungen ableiten, die daher unberührt bleiben kann.

Da durch die aufgeführten Erfordernisse zu Änderung bzw. Nicht-Änderung der Darstellungen im Bereich des heutigen Busbahnhofes lediglich eine kleine Teilfläche als »Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge« sowie als »Verkehrsflächen« verbleiben würde und die geplanten Nutzungen sich auch aus einer Kerngebiets-Darstellung abgeleitet werden können, ist auch hier eine Änderung der Darstellung sinnvoll.

Die Darstellung des Hochbunkers sowie des Tarnbaus innerhalb eines Mischgebietes mit der überlagernden Darstellung des Symboles einer »Baulichen Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf« (Zweckbestimmung »Schutzraum«) sowie des Symboles einer »Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge« (Zweckbestimmung »Parkflächen«) schränken die hier geplante Nutzung ein. Diese Darstellungen sollen daher ebenfalls überprüft werden.

Die Änderung erfolgt als 229. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Eine landesplanerische Anfrage erfolgt im Sinne des § 34 Landesplanungsgesetz. Dabei ist vorgesehen, dass landesplanerische Voranfrage gemäß § 34 Abs. 1 und 2 sowie die landesplanerische Anfrage nach § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz zusammengefasst werden. Die Einbindung der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt außerhalb der Bauleitplanverfahren, die Ergebnisse sollen jedoch in das Verfahren eingestellt werden.

### **3.3 Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst verschiedene Teilflächen von Bebauungsplänen.

Das Haus Westland wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 481/III durch Kerngebietsfestsetzungen und mit Gebäuden in geschlossener Bauweise überplant. Die zulässigen Nutzungen werden hinsichtlich der Unzulässigkeit von Tankstellen sowie von Vergnügungsstätten eingeschränkt.

Die Steinmetz- und die Humboldtstraße werden durch Bebauungsplanes Nr. 481/III als Straßenverkehrsflächen ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Sittardstraße sowie ein Teil des Busbahnhofes/Europaplatzes liegen innerhalb des Geltungsbereiches von Durchführungsplan DP 45 (»vorhandene Öffentliche Verkehrsfläche«). Die Goebenstraße liegt innerhalb des Bebauungsplanes 213/III, der die Straße als Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Für die restlichen Flächen des Europaplatzes einschließlich des Bahnhofes gilt der Durchführungsplan DP 1, der hier öffentliche Verkehrsflächen festsetzt.

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. Dieser sieht die Bebauung mit einer »Gesch. Gewerblichen Nutzung (Handwerkliche Kleinbetriebe, wie im Geschäftsgebiet zugelassen)« vor. Zudem enthält der Durchführungsplan DP 1 den Vermerk zum vorhandenen Gebäude »L. S. Bunker Späterer Verwendungszweck noch nicht geklärt«.

Für den Änderungsbereich der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 789/N Europaplatz aufgestellt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 789/N sollen die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Durchführungspläne für den Geltungsbereich des Plangebietes aufgehoben werden.

### **3.4 Landschaftsplan**

Die Flächen des Plangebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

### **3.5 Denkmalschutz**

Es sind keine Baudenkmäler im Areal vorhanden. Bekannte Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

## **4 Nutzung und Zustand des Änderungsbereiches**

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Hauptbahnhof Mönchengladbach und umfasst die Verkehrs- und Platzflächen des Europaplatzes, das Haus Westland sowie angrenzende Straßen. Die heutige Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch den Europaplatz und den hier angeordneten Busbahnhof aus dem Jahr 2000 sowie das Haus Westland aus den 1950er-Jahren bestimmt. Der Busbahnhof bietet aktuell 44 Bushaldebuchten und dient als zentraler und integraler ÖPNV-Vernetzungspunkt. Auf dem Platz ist eine Vielzahl untergeordneter Nutzungen vorhanden, etwa die Nutzung als Vorplatz des Hauptbahnhofes, ein Taxi- und Mietwagenstand, Fahrradabstellplatz, zentrale Anlaufstelle der NEW und Fußgänger Verbindung zu Hindenburg- und Schillerstraße. Zudem sind am Platz Fahrspuren für den individuellen PKW-Verkehr vorhanden.

Die Flächen werden durch die Goebenstraße von Südwesten, durch die Sittardstraße und die Steinmetstraße im Nordwesten, durch die Humboldtstraße im Nordosten sowie die Hindenburgstraße (quert das Plangebiet von Südwest nach Osten) an das weitere Straßennetz angeschlossen.

Innerhalb des Hauses Westland befinden sich verschiedene vermietete Einzelhandelseinheiten, Büroflächen sowie einzelne Wohnungen. Teilweise stehen die Büro-Einheiten leer, die zum Europaplatz hin orientierten Geschäfte sind ebenfalls durch eine Mindernutzung geprägt.

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Südliche Erweiterung des Kerngebietes und Überplanung des Busbahnhofes/Europaplatzes**

Die Flächen des Europaplatzes werden künftig vollständig als Kerngebiet dargestellt. Die im südlichen Anschluss angrenzende Darstellung der »Flächen für den Bahnverkehr gemäß Eisenbahngesetz – Hauptbahnhof« stellt die Grenze des Kerngebietes dar.

Die Darstellung des Kerngebietes fügt sich städtebaulich in die nördlich, westlich und südlich vorhandenen Kerngebiete ein. Das Plangebiet soll somit Teil des Hauptgeschäftszentrums werden, wie es auch den Vorgaben des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Mönchengladbach der Büros Junker und Kruse sowie Dr. Donato Acocella vom April 2006, zuletzt geändert im Mai 2011, entspricht. Die frühere städtebauliche Situation soll wiederhergestellt werden und dies wird durch die geänderte Darstellung vorbereitet.

Innerhalb des Kerngebietes soll ein innerstädtischer Gebäudekomplex aus vier Baublöcken mit kerngebietstypischen Nutzungen, also Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Büro- und Geschäftsnutzungen in Verbindung mit Wohnen (untergeordnet und durch immisionsschutzrechtliche Vorgaben voraussichtlich eingeschränkt), entstehen. Umgesetzt werden soll dies durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 789/N, der zudem auch eine blockrandständige Bauweise entsprechend der Umgebung des Plangebietes vorsieht. Das durch die Änderung der Darstellung vorbereitete Planvorhaben fügt sich durch die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen in seine Umgebung ein.

Durch die geplante Änderung der Darstellung stehen die Flächen des Europaplatzes künftig (teilweise) für eine geänderte Nutzung zur Verfügung, auch hier soll der Bebauungsplan vertiefende Regelungen treffen, sodass auf der verbleibenden Fläche des Platzes ein neuer Busbahnhof errichtet werden kann. Zur Umsetzung ist es erforderlich, dass die vorhandenen Nutzungen, also das Haus Westland sowie der Busbahnhof zurückgebaut werden müssen.

Die Flächen des Platzes werden ebenfalls überplant, da sich die hier geplanten Nutzungen (insbesondere Neubau des Busbahnhofes und Ausgestaltung eines Platzes) auch aus den geplanten Darstellungen eines Kerngebietes entwickeln lassen. Da die verbleibenden Platzflächen ohnehin voraussichtlich im Eigentum der öffentlichen Hand verbleiben werden, ist auch eine (planerisch nicht gewünschte) weitere Bebauung des Platzes ausgeschlossen. Zudem würde die verbleibende Restfläche einer »Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge« sowie »Verkehrsflächen« eine so geringe Größe umspannen, dass sie unter die übliche Darstellungsschwelle der Stadt Mönchengladbach fallen würde. Auf die Darstellung der Restfläche wird daher zugunsten einer Erweiterung der Darstellung des Kerngebietes verzichtet.

Die weitere Konkretisierung zu den Flächen des Europaplatzes erfolgen erst im weiteren Verfahren und sollen durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 789/N in Planungsrecht umgesetzt werden.

### **5.2 Änderung der Mischgebietsflächen im Bereich des Hochbunkers**

Die Darstellung des Hochbunkers sowie des Tarnbaus innerhalb eines Mischgebietes mit der überlagernden Darstellung des Symboles einer »Baulichen Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf« (Zweckbestimmung »Schutzraum«) sowie des Symboles einer »Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge« (Zweckbestimmung »Parkflächen«) schränken die künftige Nutzung der Fläche ein. Die Fläche schließt ebenso wie die Flächen des Hauses Westland an den Europaplatz an und befindet sich somit in einem sehr zentralen Bereich des hauptgeschäftszentrums der Stadt Mönchengladbach bzw. an dessen Rad. Eine Erweiterung der Kerngebietsnutzung auch auf diese Flächen ermöglicht die Bebauung des Areales mit einer verdichteten Form der Bebauung, die im nachgelagerten Bebauungsplan durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen weiter konkretisierend eingegrenzt wird. Es ist geplant, dass der Tarnbau des Bunkers abgerissen wird

und lediglich das Kerngebäude aufgestockt wird. Die dabei entstehenden Freiflächen sollen dem Europaplatz angegliedert werden.

### **5.3 Darstellungen ohne Änderungen**

Die überlagernden Darstellungen 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« für die Flächen des Hochbunkers in der östlichen Ecke des Plangebietes sollen beibehalten werden. Einerseits verbleibt der Bunker zunächst als Schutzraum, das Gebäude lässt sich voraussichtlich nur mit großem Aufwand zurück bauen. Zudem soll nach derzeitiger Planungskonzeption der bestehende Baukörper durch einen Neubau aufgestockt werden. Für die Aufstockung wird die Errichtung einer Stellplatzanlage erforderlich, die der Zwecknutzung der zweiten überlagernden Darstellung einer »Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge« mit der Zweckbestimmung »Parkflächen« entspricht.

Darüber hinaus sind auch an den Bahnflächen keine Änderungen vorgesehen: Die Flächen des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes enthalten somit auch künftig die bisherigen Darstellungen der »Flächen für den Bahnverkehr gemäß Eisenbahngesetz – Hauptbahnhof« im nördlichen Anschluss des Bahnhofes.

Die Darstellung entspricht der heutigen Nutzung des Platzes als Bahnhofsvorplatz. Durch die sog. planerische Unschärfe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wäre eine parzellenscharfe Abgrenzung der Nutzungen ohnehin unüblich, die Darstellung hat zudem keinerlei Auswirkungen auf die Widmungen oder die Eigentumsverhältnisse der zueinander benachbarten Flächen des Bahnhofes sowie des Europaplatzes.

Auch die Steinmetzstraße verbleibt in den Darstellungen als »Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge« sowie als »Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße«.

## **6 Sonstiges**

### **6.1 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über die Steinmetzstraße verkehrlich erschlossen. Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr erfolgt über diese Straße sowie den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Hauptbahnhof Mönchengladbach. Aufgrund der guten Anbindung der Flächen innerhalb des Plangebietes wird derzeit im Zuge der Konzeption zum Europaplatz auch über einen Rückbau der mit dem PKW befahrbaren Straßen auf der Platzfläche nachgedacht. Endgültige Ergebnisse hierzu stehen noch aus und sollen ins weitere Planverfahren eingestellt werden.

### **6.2 Entwässerung und Grundwasserschutz**

Informationen zum Grundwasserschutz, zu berücksichtigenden Grundwasserständen oder -änderungen innerhalb des Plangebietes liegen aktuell nicht vor bzw. sollen im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens ergänzt werden.

Die Belange der Entwässerung sollen im Bebauungsplan Nr. 789/N Europaplatz geregelt werden. Es ist vorgesehen, die Entwässerung über die vorhandenen Mischwasserkanäle sicherzustellen.

### **6.3 Versorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation soll durch die jeweiligen Versorgungsträger über vorhandene Trassen aus den angrenzenden Straßen in das Plangebiet sichergestellt werden. Sofern Trassen verlegt werden müssen, soll diesbezüglich eine Vorabstimmung im Rahmen des weiteren Planverfahrens angestoßen werden. Entsprechend wird dieses Kapitel im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.4 Altlasten**

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.5 Kampfmittel**

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Im weiteren Verfahren sollen daher Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zum Plangebiet ergänzt werden. Das Kapitel wird daher im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.6 Immissionsschutz**

Auf den Änderungsbereich mit der Darstellung Kerngebietsflächen wirken Verkehrslärmimmissionen des Straßenverkehrs der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Steinmetzstraße sowie der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinien ein. Zudem sind die Immissionen des Busbahnhofes im weiteren Verfahren durch eine schalltechnische Untersuchung abzuschätzen und durch entsprechende Festsetzungen im nachgelagerten Bebauungsplan verbindlich zu fixieren. Dabei sind auch die vorhabenbezogenen Schallwirkungen vorabzuschätzen. Durch die Belastung des Plangebietes mit Schalleinwirkungen kann es zu Einschränkungen der geplanten Nutzungen, insbesondere der geplanten Wohnnutzungen kommen. Für das Plangebiet werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen getroffen, um die Schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet einzuhalten. Dieses Kapitel wird entsprechend im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **6.7 Grünordnung**

Das Plangebiet ist heute weitgehend versiegelt. Zukünftig wird durch die geänderten Darstellungen in Verbindung mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 789/N Europaplatz keine Änderung dieser Situation vorbereitet. Unter diesen Rahmenbedingungen soll auf eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet werden.

### **7 Umweltbelange**

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 parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 789/n wird im weiteren Verfahren erstellt. Dieser soll zugleich auch als Grundlage für den Umweltbericht für die 229. Flächennutzungsplanänderung genutzt werden.

Die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung werden allgemein hin auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter bezogen.

**8 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

**8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Diese Begründung wird gemäß § 5 Abs. 5 BauGB der 229. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung  
Mönchengladbach, den

Beckmann  
Ltd. Stadtbaudirektor