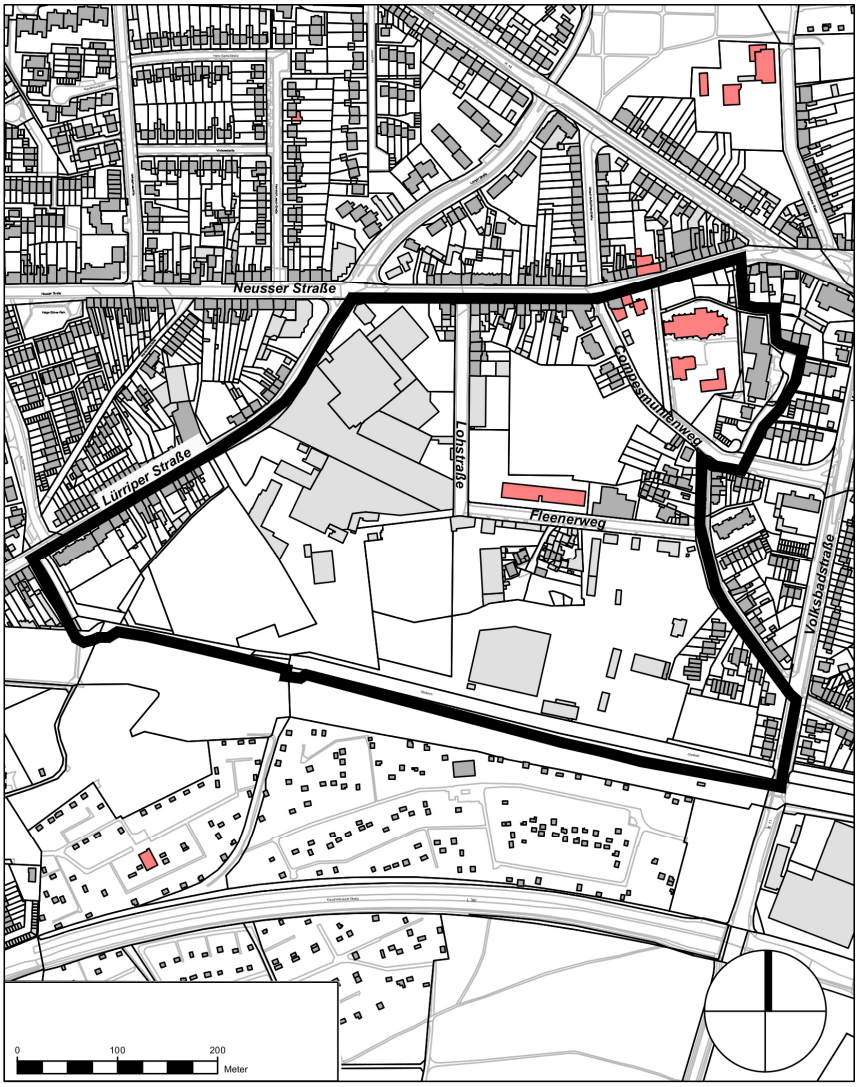
Stadt Mönchengladbach
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Begründung zur
231. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich: Stadtbezirk Ost, Bereich REME-Gelände / Lürrip

Gebiet zwischen den Straßen Lürriper Straße, Neusser Straße, Compesmühlenweg, Gierthmühlenweg, der Volksbadstraße und der Bahntrasse Mönchengladbach-Neuss



© Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Geoinformation

1. Ausfertigung

Stand: April 2018

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil 3

1 Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches 3

2 Anlass und Ziele der Planung 3

3 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne 4

3.1 Regionalplan 4

3.2 Flächennutzungsplan 4

3.3 Bebauungsplan 5

3.4 Landschaftsplan 5

3.5 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept 6

4 Nutzung und Zustand des Änderungsbereiches 6

5 Planinhalte 6

5.1 Wohnbauflächen 6

5.2 Urbane Gebiete 7

5.3 Gewerbliche Bauflächen 7

5.4 Flächen für Gemeinbedarf 7

5.5 Wasserfläche 7

5.6 Grünflächen 7

6 Sonstiges 8

6.1 Altlasten 8

6.2 Erschließung 8

6.3 Grundwasserschutz 8

6.4 Niederschlagswasser 8

6.5 Schmutzwasser 9

6.6 Denkmalpflege 9

6.7 Immissionsschutz 9

6.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 9

Teil B Umweltbericht 10

Teil A Allgemeiner Teil

1 Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Mönchengladbacher Stadtbezirk Ost, im Bereich REME-Gelände / Lürrip. Das Gebiet wird durch die Lürriper Straße, die Neusser Straße, die Straße Compesmühlenweg, die Straße Gierthmühlenweg, die Volksbadstraße und die Bahntrasse Mönchengladbach-Neuss begrenzt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 23 ha.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil der 231. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:10.000 zu entnehmen.

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I, S. 3634).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2 Anlass und Ziele der Planung

Ziele:

Mit der 231. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mönchengladbach soll eine städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Gewerbestandorts REME (West & Ost) und Pollrich 1 begonnen werden. Dazu werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen und Flächen des Gemeinbedarfs geschaffen sowie eine Gewerbefläche planungsrechtlich gesichert. Für den Renaturierungs- und Retentionsbereich des Gladbachs und des Ölgrabens wird eine Grünfläche dargestellt.

Anlass:

Die Aufgabe der ehemaligen Ausbesserungswerkstätten der Britischen Rheinarmee (REME) und der ehemaligen Cellulose-Füllstoff-Fabrik Rettenmaier führte im Jahre 1992 zur brachgefallenen, als Reme-Gelände bezeichneten Fläche.

Im Jahr 2014 wurde die Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Rahmenplanung für dieses Areal zu entwickeln.

Auf der Basis der Ergebnisse einer Bestandsaufnahme wurde ein städtebaulicher Rahmenplan in vier Varianten erarbeitet. In den Sitzungen der Bezirksvertretung Ost am 21.05.2015 und des Planungs- und Bauausschusses am 02.06.2015 wurden die vier Varianten vorgestellt.

Entsprechend des politischen Auftrages, auch die Bürgerschaft in die Planungen für das Gebiet einzubeziehen, wurde im August 2015 eine Bürgerwerkstatt im Pfarrheim der kath. Kirchengemeinde Lürrip mit Ortsbegehung durchgeführt. Hier wurden den Bürgerinnen und Bürgern ebenfalls die vier Varianten des Rahmenplans vorgestellt. In der Bürgerschaft zeichnete sich eine deutliche Mehrheit für eine Weiterverfolgung der Variante 1 des Rahmenplans - Wohnnutzung mit einem großen Renaturierungsbereich - ab.

In der Sitzung der BV Ost am 22.10.2015 hat die Verwaltung die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt vorgestellt und die Empfehlung ausgesprochen, auf der Basis der Variante 1 die weiteren Schritte zur Entwicklung des Plangebietes vorzunehmen. Die Bezirksvertretung Ost

hat sich dieser Empfehlung angeschlossen und der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2015 die Verwaltung entsprechend beauftragt.

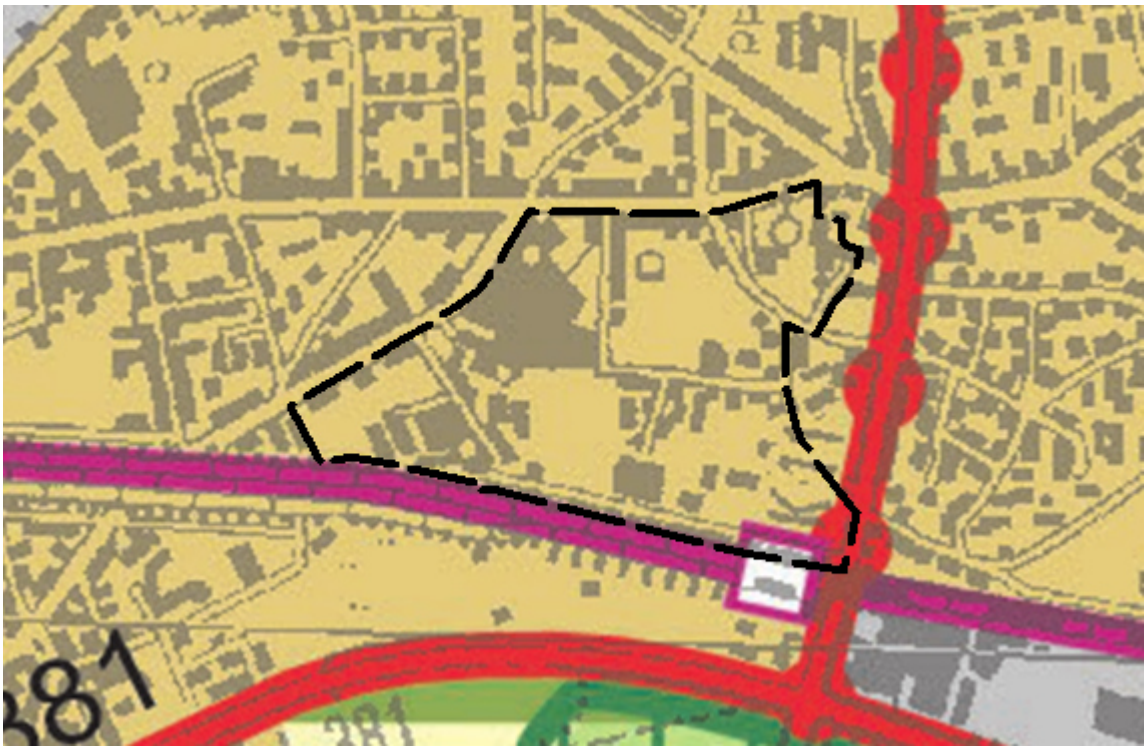
Dieser rund 2 km nordöstlich des Zentrums von Mönchengladbach gelegene ehemalige Gewerbestandort ist heute ein zentraler Baustein der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Flächen entsprechend der im Umfeld unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung als Wohnquartier mit hohen Freiraumqualitäten zu entwickeln. Die beabsichtige Innenentwicklung trägt darüber hinaus zur Verhinderung der weiteren Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich bei.

3 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 2017) stellt für den Änderungsbereich „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dar. Am südlichen Rand ist eine Bahntrasse als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ mit Haltepunkt dargestellt. Östlich des Änderungsgebiets ist eine teils bestehende „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ als Bedarfsplanmaßnahme dargestellt.



Auszug aus dem RPD 2017 (Maßstab: 1:10.000)

3.2 Flächennutzungsplan

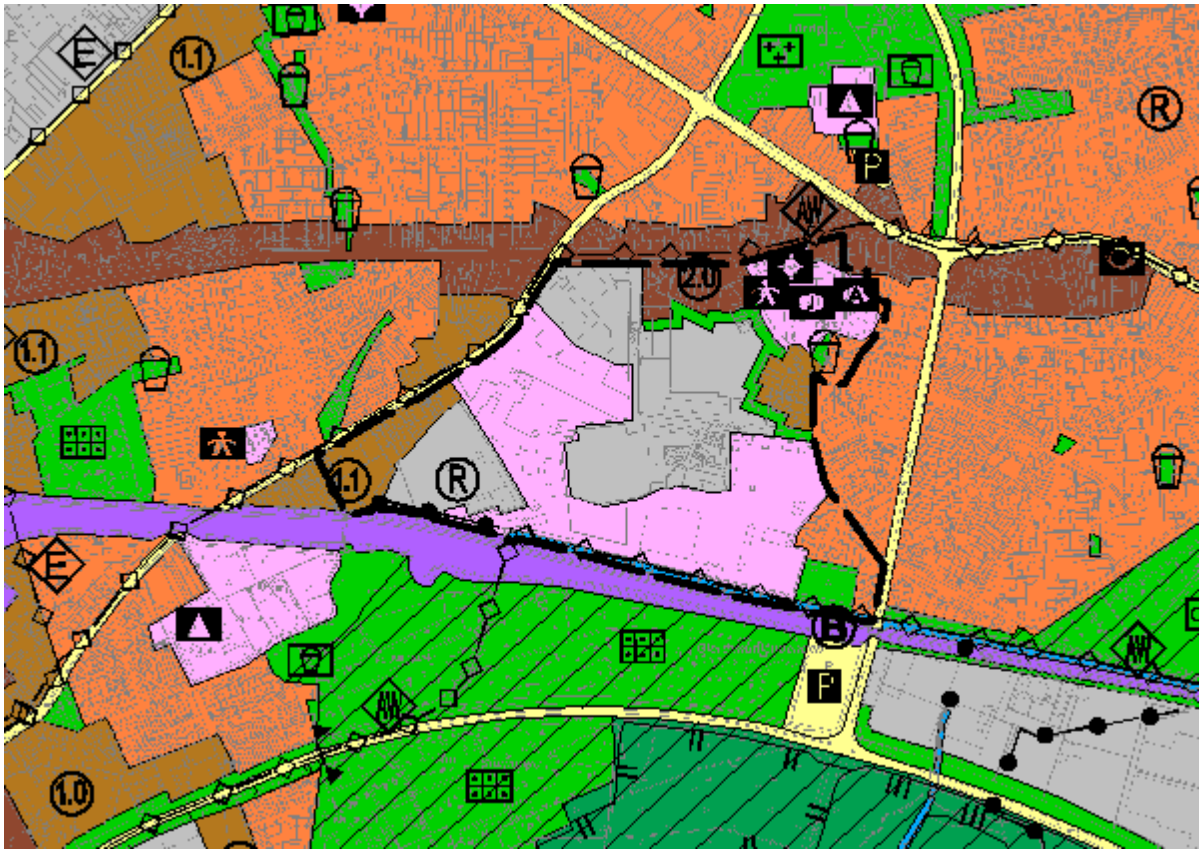
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs als Gewerbliche Baufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf (teils mit Zweckbindung „Kirche“, „Kindergarten“, „Jugendheim“ und „Altersheim“) dargestellt. Innerhalb der westlichen, gewerblichen Fläche ist ein Regenbecken gekennzeichnet.

Im Norden erstreckt sich entlang der Neusser Straße ein Kerngebiet, welches an zwei Stellen in den Änderungsbereich hinein ragt (mit einer GFZ von 2,0).

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich ein Mischgebiet (mit einer GFZ von 1,1).

Im Osten des Änderungsgebiets sind ein weiteres Mischgebiet, eine Grünfläche und eine kleine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz Typ B“ sowie eine Wohnbaufläche dargestellt.

Auch im südöstlichen Bereich des Änderungsbereichs befinden sich eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche. Die Wasserfläche des Gladbachs verläuft im Süden des Änderungsbereiches parallel zur Bahnfläche.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10.000)

3.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches mehrerer rechtswirksamer Bebauungspläne (BP 413/IV, BP 323, BP 246, BP 240) und Fluchtlinienpläne (FL.A241a, FL.A358, FL.A378). Für den Änderungsbereich wird im nordöstlichen Teil der Bebauungsplan Nr. 792/O aufgestellt. Die Inhalte der für diesen Bereich bestehenden Bebauungspläne werden hierdurch aufgehoben. Im Südwesten und Südosten des Änderungsbereichs der 231. Änderung des Flächennutzungsplans sind weitere Bebauungspläne geplant.

3.4 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach.

3.5 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich das Hauptgeschäftszentrum Mönchengladbach. Der Änderungsbereich liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Lürrip.

4 Nutzung und Zustand des Änderungsbereiches

Situation im Änderungsbereich

Der wesentliche Teil des Änderungsbereiches wird bestimmt durch das Gelände der ehemaligen Ausbesserungswerkstätten der Britischen Rheinarmee und der ehemaligen Cellulose-Füllstoff-Fabrik Rettenmaier. Diese Brachfläche soll im Sinne einer Innenentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Ebenfalls prägend für das Plangebiet sind der Produktionsstandort der Firma Pollrich Ventilatoren GmbH an der Ecke Neusser Straße/Lürriper Straße sowie die Flächen der Kirche Sankt Mariä Empfängnis mit Pfarrheim und Kindergarten zwischen Neusser Straße und Compesmühlenweg.

Im Westen an die Flächen der katholischen Pfarrgemeinde Lürrip angrenzend befindet sich ein städtisches Seniorenheim, das im September 2017 aufgegeben wurde und dessen nach einer ca. zweijährigen Zwischennutzung dann vakante Fläche ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

An der Lürriper Straße, der Neusser Straße, der Lohstraße, dem Fleenerweg, dem Giermühlenweg und dem Compesmühlenweg gibt es jeweils straßenbegleitende Bebauung mit Gärten.

Der am südlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufende Gladbach fließt gradlinig in einem Betonbett.

Im Änderungsbereich befinden sich insgesamt 67 Gebäude(-teile) sowie ca. 6,8 ha versiegelte Flächen, dazu unterirdische Bodenplatten, Fundamente und nicht bekannte Ver- und Entsorgungsleitungen unterschiedlichster Größe und Bauart. Die Bausubstanz der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Einige der vor Ort vorhandenen Gebäude(-teile) sind als erhaltenswert einzustufen. Statt eines Abrisses ist hier eine spätere Umnutzung oder Sicherung als städtebauliche „Landmarke“ vorgesehen.

Situation außerhalb des Änderungsbereichs

Wie das Änderungsgebiet besitzt die Umgebung unterschiedliche Bau- und Nutzungsstrukturen. Das REME-Gelände grenzt im Süden an die in Hochlage verlaufende Bahntrasse Mönchengladbach-Neuss.

5 Planinhalte

5.1 Wohnbauflächen

Die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches sollen vorwiegend als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Diese geplante städtebauliche Entwicklung erfolgt somit im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt.

Neben Eigentums- und Mietwohnungen sind besondere Wohnformen (z.B. Wohnen mit seniorengerechtem Dienstleistungsangebot) an diesem zentralen, bereits verkehrlich erschlossenen Standort vorgesehen.

Die Gesamtfläche der geplanten Wohnbauflächen beträgt ca. 10,6 ha.

5.2 Urbane Gebiete

Straßenbegleitend und das Gewerbe südlich umschließend sollen Urbane Gebiete dargestellt werden.

Mit der Darstellung als Urbanes Gebiet wird das Ziel verfolgt, den bisher im Kerngebiet angesiedelten Gewerbebetrieben eine langfristige Perspektive zu geben, da sie verträglich mit der neuen Ausweisung sind.

Die Gesamtfläche des Urbanen Gebiets beträgt ca. 3,9 ha.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Darstellung der Gewerblichen Baufläche im nordwestlichen Bereich sichert dem bestehenden Betrieb (Anlage zum Ventilatorenbau) eine langfristige Perspektive.

Die Fläche der gewerblichen Bauflächen beträgt ca. 2,0 ha.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Die bisherige Fläche für Gemeinbedarf wird verkleinert dargestellt, da das Altersheim aufgegeben wurde. Die Neubaupläne einer Kita werden berücksichtigt, so dass die zukünftig im Änderungsbereich vorhandenen Einrichtungen und Anlagen mit den Symbolen „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Jugendheim“ und „Kindergarten“ gekennzeichnet werden.

Die Fläche für Gemeinbedarf beträgt ca. 1,2 ha.

5.5 Wasserfläche

Ein zentrales Element der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes ist der Renaturierungs- und Retentionsbereich des Gladbachs, welcher im FNP weiterhin als Wasserfläche dargestellt wird. Durch die Renaturierung wird der Gladbach im öffentlichen Raum wieder in Erscheinung treten. Damit wird das Thema Wasser (Gladbach) im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt aufgenommen und trägt entscheidend zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Die Renaturierung des Gladbachs erfolgt vom Austritt der Bahnunterführung bis zur Volksbadstraße auf einer Länge von ca. 500 m. Zudem wird der Ölgraben auf einer Länge von ca. 200 m ebenfalls renaturiert. Ziel der Renaturierung ist die eigendynamische Entwicklung der Gewässer.

Die Gesamtfläche der dargestellten Wasserfläche beträgt ca. 0,5 ha.

5.6 Grünflächen

Im Süden des Änderungsbereichs wird eine Grünfläche dargestellt.

Im Hinblick auf die Renaturierung und den Hochwasserschutz benötigen der Gladbach und der Ölgraben Raum zum Mäandrieren, so dass ein grüner Korridor von bis ca. 80 m Breite geschaffen wird.

Für die entstehenden Wohngebiete stellen die Grünflächen ein begehbares Areal dar, welches zum Verweilen einlädt. Ein Fuß- und Radweg soll zwischen dem Entwicklungskorridor des Gladbachs und der Bahnstrecke verlaufen.

Innerhalb der Grünfläche ist ein Regenbecken vorgesehen und dargestellt.

Die Gesamtfläche der Grünflächen beträgt ca. 4,8 ha.

6 Sonstiges

6.1 Altlasten

Das gesamte Areal der ehemaligen militärischen Liegenschaft REME wird im Altlastenkataster der Stadt Mönchengladbach unter der Erfassungsnummer 7001 - Lürriper Str. 390 geführt. Eine parzellenscharfe Unterteilung des Areals erfolgt nicht.

Orientierende Gefährdungsabschätzungen und Sanierungsuntersuchen auf der Fläche des Planungsgebietes haben ergeben, dass an mindestens drei Stellen erhebliche Bodenbelastungen vorliegen, die auf Grund ihres Gefährdungspotentials für die Schutzgüter Boden und Grundwasser die Erarbeitung einer Sanierungsplanung mit anschließender Sanierung erforderlich machen. Weitere Boden- und Grundwasserbelastungen an anderen Stellen des Geländes sind momentan nicht bekannt, aber auf Grund der früheren teils militärischen Nutzung nicht auszuschließen.

6.2 Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Lürriper Straße und Neusser Straße, die innere Erschließung durch die Lohstraße und den Fleenerweg.

Die Krefelder Straße, die ca. 300 m nordwestlich vom Änderungsbereich verläuft, führt als Ein- und Ausfallstraße zur Autobahnausfahrt Mönchengladbach-Ost (A46). Eine weitere Ein- und Ausfallstraße ist die in unmittelbarer Nähe verlaufende Korschenbroicher Straße (L381).

Mit dem ÖPNV ist das REME-Gelände mit der Linie 007 und 017 tagsüber unter der Woche jeweils im 20-Minuten-Takt und mit der Linie 029 tagsüber unter der Woche im 60-Minuten Takt erreichbar. Die in der Nähe befindlichen Haltestellen lauten „Lürriper Straße“, „Lürriper Kirche“ und „Robert-Koch-Straße“. Auch der Nachtexpress NE1 verkehrt über die Neusser Straße.

6.3 Grundwasserschutz

Im Änderungsbereich verlaufen der Gladbach und der Ölgraben. Es liegt keine Wasserschutzzone vor.

6.4 Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut beziehungsweise befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist. Inwiefern dies möglich und in diesem Fall sinnvoll ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

6.5 Schmutzwasser

Die Schmutz- bzw. Mischwässer aus dem Gelände werden über einen Sammelkanal dem Gruppenklärwerk Neuwerk zugeleitet.

6.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Archäologische Bodenfunde können nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher vorsorglich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmalen) hingewiesen.

6.7 Immissionsschutz

Lärm

Wegen der angrenzenden Bahntrasse und der viel befahrenen Straßen (Lürriper Straße und Neusser Straße) muss ein Immissionsschutzgutachten erstellt werden. Voruntersuchungen haben ergeben, dass aktiver Lärmschutz direkt am Bahndamm nicht primär in Frage kommt. Um eine Verlärmung des Wohngebiets auszuschließen, wird eine geschlossene Raumkante an der Südseite der Baufelder zu schaffen sein.

Darüber hinaus sind die vom Gewerbe ausgehenden Immissionen auf die umgebende Nutzungen zu untersuchen.

Luftbelastung

Besondere Luftbelastungen im Änderungsbereichs und dessen Umgebung sind nicht erkennbar. Fachbehördliche Aussagen werden diesbezüglich im weiteren Verfahren ergänzt.

Störfallbetrieb

Der nächste Störfallbetrieb befindet sich in einer Entfernung von rund 1,3 km zum Änderungsbereich.

6.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Zuge des weiteren Verfahrens erstellt.

Nachfolgend steht eine vorläufige Flächenberechnung.

	Flächengröße vor Änderung [ha] (gerundet)	**Flächengröße nach Änderung [ha] (gerundet)**
Wohnbaufläche	1,1	10,6
Mischgebiete	1,9	3,9
Kerngebiete	1,1	0
Gewerbliche Bauflächen	7,3	2,0
Flächen für Gemeinbedarf	9,7	1,2
Grünflächen	1,2	4,8
Wasserflächen	0,5	0,5

Teil B Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 231. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Laufe des Verfahrens erstellt und hier eingefügt.

Diese Begründung wird gemäß § 5 Abs. 5 BauGB der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt.

Mönchengladbach, den 04.05.2018

Beckmann

Ltd. Stadtbaudirektor