Stadt Mönchengladbach
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

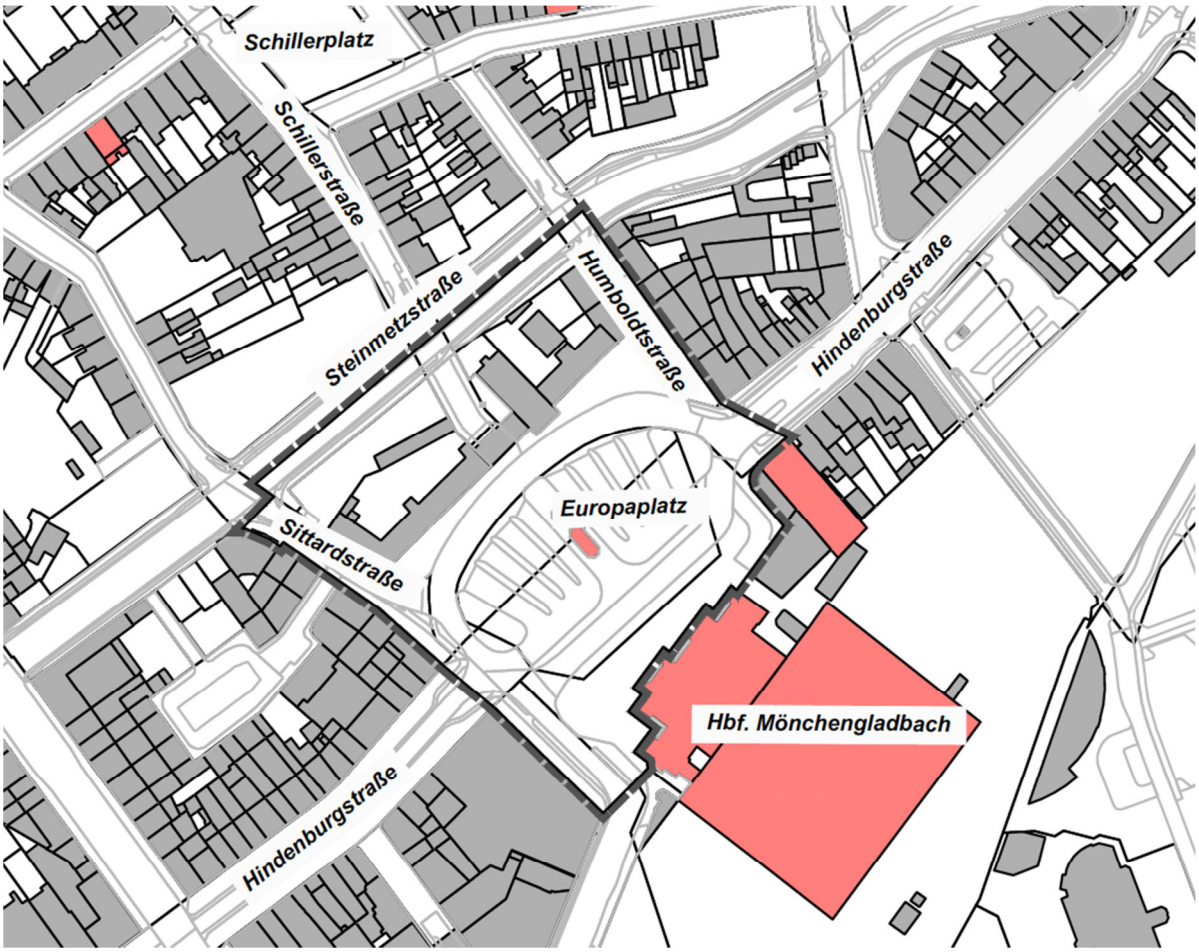
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 789/N »Europaplatz«

(Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB)

– Entwurf –

Plangebiet:

Stadtbezirk Nord – Gladbach
Gebiet südöstlich der Steinmetzstraße zwischen Hauptbahnhof, Humboldtstraße und Sittardstraße/Goebenstraße



1. Ausfertigung

Stand: Entwurf vom 16.10.2019

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil 5

1 Ausgangssituation 5

1.1 Lage des Plangebietes 5
1.2 Anlass der Planaufstellung 5
1.3 Grundlage des Verfahrens 7

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne 7

2.1 Regionalplan 7
2.2 Flächennutzungsplan 7
2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne 8
2.4 Landschaftsplan 10
2.5 Stadtentwicklungskonzepte 11
2.6 Belange des Denkmalschutzes 11
2.7 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren 11

3 Bestandssituation 12

3.1 Städtebauliche Struktur 12
3.2 Freiraum- und Grünflächenstruktur 13
3.3 Verkehr 14
3.4 Infrastrukturelle Versorgung 14
3.5 Technische Ver- und Entsorgung 15
3.6 Immissionsschutz 15
3.7 Bodenbelastungen 15
3.7.1 Altlasten 15
3.7.2 Kampfmittel 16
3.7.3 Bergbaulich bedingte Auswirkungen 16

4 Ziel und Zweck der Planung 16

4.1 Allgemeine Ziele 16
4.2 Städtebauliches Konzept »19 Häuser« 17
4.3 Nutzungskonzept »19 Häuser« 18
4.4 Erschließungskonzept 19

5 Planinhalte und Festsetzungen 20

5.1 Art der baulichen Nutzung 20
5.1.1 Kerngebiet und Urbanes Gebiet 20
5.1.2 Ausschluss und Zulässigkeit von Nutzungen 22
5.2 Maß der baulichen Nutzung 24
5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Überschreitungsmöglichkeiten 24
5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen 29
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 30

5.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen 30
5.3.2 Abweichung von der Baulinie 31
5.3.3 Überschreitung der Baugrenze 32
5.3.4 Unterbauung durch eine Tiefgarage 32
5.3.5 Bauweise und Abstandsflächen 32
5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4-6 BauNVO) 36
5.5 Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 36
5.6 Verkehrsflächen 42
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 42
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 3 BauGB) 44
5.9 Ver- und Entsorgung 45
5.10 Immissionsschutz 45
5.10.1 Schallgutachten 45
5.10.2 Lufthygienegutachten 47
5.11 Grünordnung/ Natur- und Landschaftsschutz 47

6 Örtliche Bauvorschriften 47

7 Gehölzliste 47

8 Hinweise 48

9 Flächenverteilung 50

10 Bodenordnung 50

11 Finanzwirksamkeit 50

12 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 51

12.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB 51
12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB 51

13 Gutachten 51

14 Städtebaulicher Vertrag 58

Teil B Umweltbericht 60

1 Einleitung 60

1.1 Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 60
1.1.1. Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 60
1.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen 60
1.1.3. Methodische Vorgehensweise 62

1.2 Kurzdarstellung der Planung 63
1.3 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes 65

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 66

2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) 66
2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 71
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 72
2.3.1 Schutzgut Mensch 72
2.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 79
2.3.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft 81
2.3.4 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild 83
2.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal 84
2.3.6 Natura-2000 Gebiete 84
2.3.7 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 84
2.3.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 85
2.3.9 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes 85
2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB genannten Schutzgütern 85
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen 85
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 86
2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 87

3 Zusätzliche Angaben 87

3.1 Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 87
3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) 87
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 88
3.4 Verwendete Quellen (Referenzliste) 91

Teil A Allgemeiner Teil

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 Planbereich umfasst damit das heutige Haus Westland, den Busbahnhof und den Europaplatz, der dem Hauptbahnhof vorgelagert ist. Das Plangebiet befindet sich somit am Eingang 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 83 und 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. 2,8 ha.

Im Vergleich zum Vorentwurfsstand hat sich der Geltungsbereich um die Fläche des Bunkers (grenzt nun im Osten an den Geltungsbereich an) reduziert. Zur Realisierung der Planung ist eine Überplanung dieses Bereiches nicht erforderlich.

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 Begabung des Standortes. 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 Dienstleitungsnutzungen 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 Bushaltepunkten 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 außengastronomisch 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 dysfunktionalen Ort dar, der weder seiner besonderen Lage im Zentrum der Stadt noch einem tatsächlichen »Platz« gerecht wird. Die Ursachen dafür sind multifaktoriell:

Die Fahrgastwarteflächen des Busbahnhofes, welche nicht durchgängig barrierefrei sind, 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.

Potentiale des Standortes

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 rund um den Schillerplatz besitzen die Flächen eine ausgezeichnete, einmalige Lagegunst. Das Haus Westland und seine Vorflächen bilden damit ein »Filetgrundstück« der künftigen Stadtentwicklung.

Umsetzung Wettbewerbsbeitrag

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Situation beabsichtigt der neue Eigentümer des Haus Westland daher, das Objekt zurückzubauen und die frei werdenden Flächen – auch in Verbindung mit einer Neustrukturierung des Busbahnhofs – entsprechend ihrer Lagegunst neu zu entwickeln. Dafür wurde Ende 2016 in enger Abstimmung mit der Stadt zunächst ein zweistufiges kooperatives Wettbewerbsverfahren in Anlehnung an die RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchgeführt. Dabei sind für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Lösungen zur Aufwertung des gesamten Standortes gesucht worden. 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 – nach einer in enger Abstimmung zwischen der Stadt Mönchengladbach und dem Eigentümer erfolgten Überarbeitung – durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Derzeit für das Plangebiet geltende Bebauungspläne stehen dem Vorhaben entgegen.

Zudem ist der Bebauungsplan der Ausgangspunkt für die Neukonzeption eines barrierefreien Busbahnhofes, da sich die geplante Bebauung auch auf die heutigen Flächen des bestehenden Busbahnhofes erstreckt.

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf (RPD) gemäß Bekanntmachung vom 13.04.2018 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.

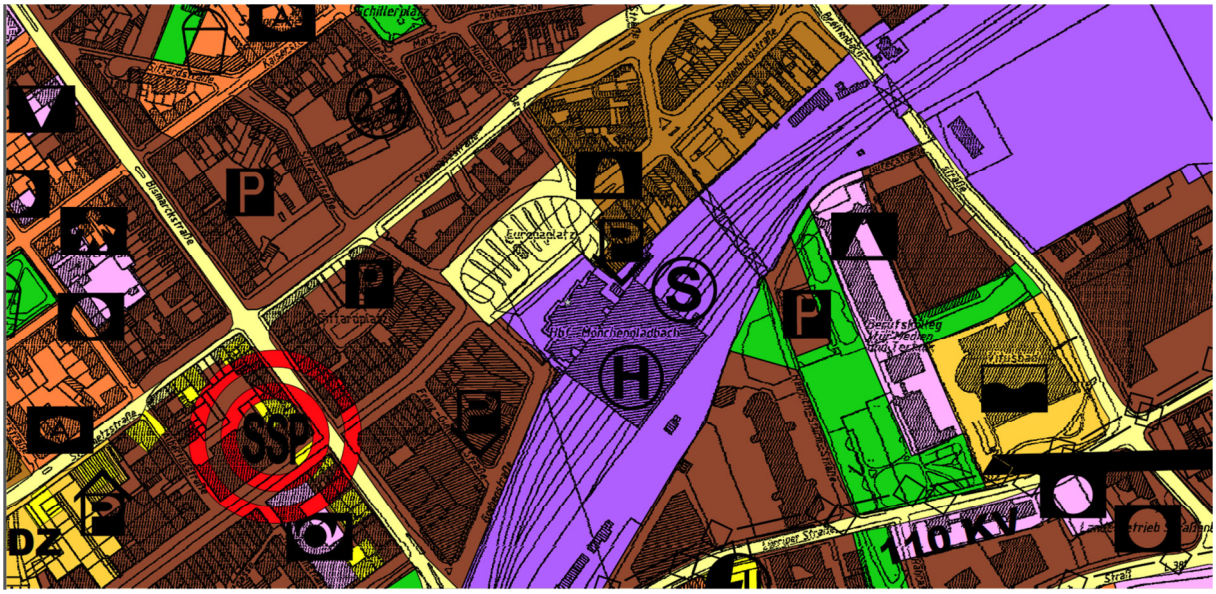
In Beikarte 2A des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) ist Mönchengladbach als Oberzentrum ausgewiesen.

Die Darstellungen des wirksamen Regionalplanes stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.789/N damit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach stellt die Flächen des Haus Westland, der Sittardstraße, der Goebenstraße sowie die östlich des Haus 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 Busbahnhofes 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 geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes lassen sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht mit abschließender Eindeutigkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.



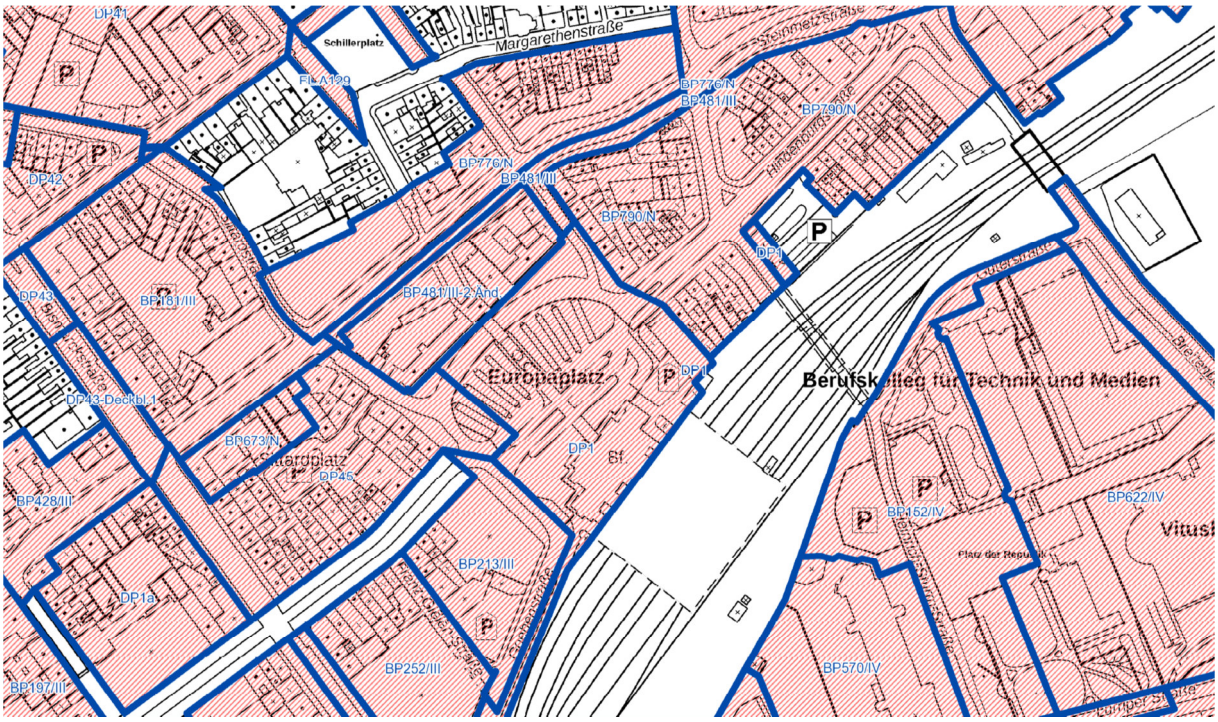
Ausschnitt des FNP für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 789/N

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 verbindliche Bauleitpläne

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 Inkrafttreten des Bebauungsplanes 789/N sollen die Festsetzungen der folgenden, bisher rechtswirksamen Bebauungspläne sowie der Durchführungspläne für den Geltungsbereich des Plangebietes außer Kraft gesetzt werden.



Übersicht der Bebauungspläne für das Plangebiet

Bebauungspläne für den Geltungsbereich des BP Nr. 789/N

Die Flächen des Haus Westland liegen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 481/III, der am 01.12.2004 in Kraft trat. 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 setzt die minimale sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen fest und differenziert diese hinsichtlich der Blockinnenbereiche, die niedriger ausgeführt werden müssen. Zudem regelt der Bebauungsplan die Straßenverkehrsflächen sowie deren zwingende Überbauung ab dem 2. Obergeschoss 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 dieser öffentliche Verkehrsflächen vor. Der Plan enthält zudem den ursprünglichen Verlauf der Hindenburg-

straße einschließlich der ursprünglichen Flurstücksgrenzen. Die Bebauung dieser Flurstücke wurde nach dem 2. Weltkrieg nicht wiedererrichtet 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 Busbahnhofs 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 Haus Westland ursprünglich eine Blockrandbebauung enthielt.

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 Bebauungsplan Nr. 790/N setzt für die Bebauung an Humboldt- sowie Hindenburgstraße (östlicher Anschluss) ein Urbanes Gebiet mit Baulinien entlang der Humboldt- und der Hindenburgstraße fest.

Auf der nördlichen Seite der Steinmetzstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 776/N »Steinmetzstraße« vom 19.11.2018. 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 wird auf ein bestimmtes Maß über NHN festgesetzt.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht vom Landschaftsplan erfasst.

2.5 Stadtentwicklungskonzepte

Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Mönchengladbach vom August 2017

Gemäß der Darstellung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Mönchengladbach vom August 2017 liegt der Teilbereich des Plangebiets zwischen Steinmetz-, Humboldt- und Sittardstraße im zentralen Versorgungsbereich »A1-Zentrum Mönchengladbach«. Dieser zentrale Versorgungsbereich bzw. Hauptgeschäftszentrum steht an oberster Stelle der Zentrenstruktur Mönchengladbachs und ist ein wichtiger Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt mit einem umfangreichen Angebot in allen Bedarfsbereichen, mit einem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich. Dabei erfüllt der zentrale Versorgungsbereich regionale Funktionen. Ein bedeutendes Ziel für diesen Bereich ist die Erhaltung und Stärkung der regionalen Ausstrahlung und oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt von Mönchengladbach.

Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Mönchengladbach vom September 2013

Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Mönchengladbach vom September 2013 wird ebenfalls der zentrale Versorgungsbereich dargestellt und für diesen Bereich zum Schutz der Einzelhandelfunktion vor Trading-down-Prozessen empfohlen, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen. Östlich angrenzend an das Plangebiet wird in dem Konzept bereits ein Trading-Down-Prozess verortet. Der nördliche Randbereich des Plangebiets entlang der Steinmetzstraße wird einem Toleranzbereich für Vergnügungsstätten zugeordnet.

Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept Alt-Mönchengladbach von 2018

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes Alt-Mönchengladbach. Dabei wird die städtebauliche Qualifizierung und Stärkung der Mönchengladbacher Innenstadt als zentraler Ort des Handels, des Wohnens, der Kultur und Bildung sowie der Freizeitgestaltung als übergeordnetes Ziel festgehalten. Dabei wird das Plangebiet unter dem Handlungsschwerpunkt »Entwicklungspotenziale nutzen und Stadtbild aufwerten!« als Neubaubereich dargestellt und der Umbau des ZOB wird als Projekt im Handlungsfeld Mobilität aufgeführt.

2.6 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 wurde ein entsprechender Hinweis bezüglich der Anzeigepflicht gemäß Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. Das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofes, ein Gebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, befindet sich südlich des Plangebiets und ist seit 1991 als Denkmal in der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach geführt.

2.7 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren

2016 wurde für das Plangebiet ein architektonisch-freiraumplanerisches kooperatives Wettbewerbsverfahren mit acht geladenen Arbeitsgemeinschaften durchgeführt. Im Rahmen des Wettbewerbes wurden 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 die Schaffung eines neuen Stadtquartiers »19 Häuser« vor. Vier Baublöcke nehmen dabei die Körnigkeit des Umfelds auf. Die Proportionen der Baukörper variieren, orientieren sich jedoch an der vorge-

fundenen Umgebung. Akzentuierte Hochpunkte ergänzen das Relief des Quartiers. Der Siegerbeitrag soll nun unter Berücksichtigung von weitergehenden Überarbeitungen im Rahmen des Bebauungsplanes BP 789/N planungsrechtlich abgesichert werden.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Struktur

Situation innerhalb des Plangebietes

Die heutige Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch den Europaplatz, den hier seit dem Jahr 2000 angeordneten zentralen Busbahnhof sowie das Haus Westland aus den 1950er Jahren bestimmt. Der Platz wird durch die Bebauung an der Goeben-, Sittard- und Humboldtstraße sowie das Haus Westland und das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs städtebaulich gefasst. Seine Nutzung wird neben der Funktion als zentraler integrierter Busbahnhof durch eine Vielzahl untergeordneter Nutzungen bestimmt: Vorplatz des Hauptbahnhofes Mönchengladbach, Taxi- und Mietwagenstand, Fahrradabstellplatz, zentrale Anlaufstelle der NEW und Fußgängerverbindung zur Hindenburg- und Schillerstraße. Zudem stehen die versiegelten Verkehrsflächen aktuell noch dem individuellen PKW-Verkehr zur Verfügung.

Innerhalb des Haus 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 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 Kriegsruinen am Platz zugunsten der rund 60 m zurückspringenden Bebauung des Haus Westland aufgegeben. Somit wurde unter anderem Platz für die heutige Nutzung des zentralen Busbahnhofes geschaffen.

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

Das Haus Westland ist überwiegend sechsgeschossig mit einem Hochpunkt östlich der südlichen Verlängerung der Schillerstraße (siehe Abbildung) mit zehn Geschossen. Das Gebäude ist parallel zur heutigen Hindenburgstraße ausgerichtet. Diese weicht von ihrem historischen Verlauf nach Norden hin ab und verläuft in einem Bogen um den Europaplatz.

Situation außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten mit der Steinmetzstraße an das als Wohnstandort beliebte Gründerzeitviertel an. Das Gebiet wird überwiegend zu Wohnzwecken, aber auch von im Wesentlichen kleinteilig strukturierten Dienstleistungsunternehmen genutzt. Die derzeitig ungenutzte Brachfläche direkt angrenzend an die Steinmetzstraße soll in absehbarer Zeit bebaut werden.

Nach Osten entlang der Hindenburgstraße findet sich überwiegend eine kleinteilige Bebauungsstruktur in Form von einer annähernd geschlossenen Blockrandbebauung. Die Erdgeschosszonen sind weitgehend von gewerblichen Nutzungen mit einem hohen Bestand an Betrieben aus dem Erotiksektor, Vergnügungsstätten sowie Leerstand geprägt. Die Obergeschosse dienen überwiegend dem Wohnen.

An der südöstlichen Ecke des Plangebietes findet sich ein Hochbunker inklusive Tarnbau. Dieses sechsgeschossige Gebäude liegt an der Ecke des östlichen Bereichs der Hindenburgstraße und Europaplatz gegenüber der Humboldtstraße. Südwestlich ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Parkdeck und Untergeschoss angebaut, welches als Parkhaus dient und in welchem eine Autovermietung angesiedelt ist.

Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an das Hauptbahnhofsgebäude an. Dahinter folgen die Gleise, welche das Plangebiet von der sog. »Seestadt mg+« trennen.

Im Westen liegt die Innenstadt von Mönchengladbach. Dort ist eine zumeist vier- bis fünfgeschossige geschlossene Blockrandbebauung vorzufinden, welche im Erdgeschoss Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und in den Obergeschossen vorwiegend Wohn- bzw. Büronutzung aufweist. Ausnahmen von der Höhenstruktur stellen zum einen das Eckgebäude südwestlich des Plangebiets an der Ecke Hindenburgstraße/Goebenstraße mit sechs Geschossen sowie anschließend an der Goebenstraße ein Parkhaus und weiter an der Ecke Goebenstraße/Franz-Gielen-Straße das Sparkassengebäude dar.

Die Innenstadt erstreckt sich entlang der Hindenburgstraße zwischen Alter Markt und Europaplatz und bildet einen der beiden Hauptgeschäftsbereiche Mönchengladbachs. Dieser wird im Nordosten durch die Humboldtstraße begrenzt.

3.2 Freiraum- und Grünflächenstruktur

Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt. Es finden sich lediglich ein schmaler Grünstreifen im Norden in einem Teilbereich entlang der Steinmetzstraße mit einer Länge von ca. 40 m, welcher teilweise mit niedrigen Sträuchern bewachsen ist, sowie eine Grünfläche weiter südlich an der Steinmetzstraße mit ca. 500 m^2, welche verbuscht ist. Des Weiteren findet sich eine ältere, großkronige Platane etwas zurückgesetzt von der Steinmetzstraße in Verlängerung der Schillerstraße. Ansonsten ist die Fläche gänzlich versiegelt.

Im Umfeld sind zudem als Grünstrukturen im Einflussbereich des Bebauungsplanes

- Die Alleenstruktur der westlichen und östlichen Hindenburgstraße,
- ein älterer Laubbaum westlich des Eingangsgebäudes des Hauptbahnhofes,
- der Bewuchs entlang der Gleisanlage,
- die begrünten Innenhofbereiche des Gründerzeitviertels nördlich des Plangebiets sowie
- direkt nördlich der Steinmetzstraße die derzeit mit Gräsern bewachsene Brachfläche, für welche aber eine Bebauung in Kürze geplant ist,

zu nennen. Zudem weist die Steinmetzstraße einen begrünten Mittelstreifen auf. Im weiteren Umfeld findet sich ca. 460 m nördlich der öffentliche Park »Bunter Garten« mit etwa 30 ha Fläche und einem teilweise sehr alten Baumbestand.

3.3 Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Anbindung des Busbahnhofes erfolgt derzeit über die Hindenburgstraße und die Sittardstraße. Der Busbahnhof bietet aktuell 44 Bushaltebuchten und dient als zentraler und integraler ÖPNV-Vernetzungspunkt. Diese zentrale Stellung als integraler ÖPNV-Vernetzungspunkt wird der Europaplatz auch zukünftig innehalten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem ein Taxistand. 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 Busbahnhofes das zentrale Kundencenter der NEW mobil und aktiv Mönchengladbach GmbH. Seine Hauptfunktion als zentraler Busbahnhof soll der Europaplatz auch in Zukunft nach der geplanten Umstrukturierung erfüllen.

Fußgänger

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

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird 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. Die Steinmetzstraße ermöglicht den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. 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 Busbahnhofes zur Hindenburgstraße bzw. zur Humboldtstraße geführt.

Radverkehr

Das Plangebiet ist gut in das Radrouten-Netz NRW und das lokale Radnetz integriert.

Auf der Rückseite des Hauptbahnhofes befindet sich eine Radstation. Dort können Fahrräder abgestellt und ausgeliehen werden und es wird ein Reparaturservice angeboten.

Des Weiteren findet sich auch auf der Vorderseite des Hauptbahnhofes an der Goebenstraße eine Fahrradverleihstation.

Ruhender Verkehr

Im rückwärtigen Bereich des Haus Westland finden sich einige Flächen, welche als PKW-Stellplatz genutzt werden. Dort finden sich zudem einige Garagenanlagen. Des Weiteren befinden sich im öffentlichen Raum im und um das Plangebiet straßenbegleitende, öffentliche PKW-Stellplätze.

3.4 Infrastrukturelle Versorgung

Infrastrukturelle Einrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie soziale Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen oder gut über den ÖPNV angebunden.

Im Hinblick auf die Lebensmittelversorgungssituation ist festzustellen, dass ausgehend vom Plangebiet derzeit lediglich ein Lebensmittelmarkt am Platz der Republik südlich des Hauptbahnhofes fußläufig durch das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs in unter 300 m zu erreichen ist. Allerdings wirkt die Bahnanlage als Zäsur. Denn das Bahnhofsgebäude ist

grundsätzlich nicht für den allgemeinen Durchgangsverkehr geöffnet, sondern privat und nur im Rahmen einer Hausordnung für die Nutzung durch Bahnkunden und -mitarbeiter bestimmt. Weitere Geschäfte mit einem Lebensmittelsortiment finden sich etwa im Minto an der Hindenburgstraße oder an der Lüpertzender Straße. Beide in einer Entfernung von ca. 500 m. Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für weitere, den zentralen Versorgungsbereich ergänzende Einzelhandelsangebote auch zur wohnortnahen Lebensmittelversorgung geschaffen werden.

3.5 Technische Ver- und Entsorgung

Im umliegenden Straßennetz liegen die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom). Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich.

Entwässerung und Niederschlagswasserentsorgung

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Bestand über den lokalen Entsorgungsträger.

3.6 Immissionsschutz

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 789/N wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult erstellt. Dieses ermittelt die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die von der Planung verursachte Veränderung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld und bewertet die Ergebnisse schließlich anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen. Dabei wurde nicht nur die freie Schallausbreitung, sondern auch die Abschirmung und Reflexion von Gebäuden (Bestand und geplant) betrachtet. Auch die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen wurden anhand einer Annahme eines konkreten Nutzungskonzeptes berechnet und bewertet (TA Lärm).

Das Plangebiet ist insbesondere durch die vielbefahrene Steinmetzstraße und Hindenburgstraße vorbelastet. Die Schienenverkehrslärmimmissionen spielen hingegen innerhalb des Plangebiets nur eine untergeordnete Rolle. Die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« für Mischgebiete und für Kerngebiete werden bereits im Bestand überschritten. Die betrachteten Nutzungen werden aus schalltechnischer Sicht prinzipiell als möglich erachtet. Im Baugenehmigungsverfahren sind detaillierte Nachweise zu führen.

Die gesamten Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel 5.10.1 zusammengefasst.

Luftqualität

Bezüglich der Luftschadstoffe wirken insbesondere Immissionen von der Steinmetzstraße, der Sittard- und der Humboldtstraße auf das Plangebiet ein. Aus süd-östlicher Richtung wirken zudem Immissionen der DB-Strecke auf das Plangebiet ein. Laut der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Luftschadstoffuntersuchung des Büros Peutz Consult werden die Grenzwerte der 39. BImSchV (Jahresmittelwerte und Kurzzeitgrenzwerte) für die untersuchten Luftschadstoffe (Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffoxid (NO_2)) im gesamten Untersuchungsgebiet außerhalb von Fahrbahnen eingehalten.

Die gesamten Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel 5.10.2 zusammengefasst.

3.7 Bodenbelastungen

3.7.1 Altlasten

Im Mai 2018 wurde von der Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH ein Gutachten zur Erkundung und Bewertung potentieller, schädlicher Bodenverunreinigungen auf dem Grund-

stück des Haus Westland erstellt. In diesem Zusammenhang wurden auch die vorhandenen Altgutachten zum Grundstück zusammengefasst und ausgewertet.

Auf dem Grundstücksbereich östlich der Schillerstraße befinden sich zwei 30.000 Liter und ein 7.000 Liter fassende Erdtanks sowie lokale Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) im Boden sowie im Grundwasser. Grundsätzlich sind die Belastungen im Vergleich zu den Untersuchungen aus dem Jahr 2012 zurückgegangen, was auf einen fortschreitenden mikrobiellen Abbauprozess zurückgeführt wird. Das Ingenieurbüro Wolfgang Kramm schätzt die Restbelastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe als so gering ein, dass keine relevanten Mengen an Bestandteilen an das Grundwasser abgegeben werden und somit keine Gefahr für die Umwelt von den Verunreinigungen ausgeht. Im Grundwasser wurden noch geringe Mineralölkohlenwasserstoffbelastungen nachgewiesen, welche jedoch ebenfalls bereits einem fortgeschrittenen Abbauprozess unterliegen. In zwei Bohrbereichen wurde während der Untersuchungen Belastungen durch Mineralölkohlen-wasserstoffen noch in Tiefen von 4,25 bis 4,30 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Diese werden jedoch auf Verschleppungen durch das Bohrverfahren zurückgeführt. Die Verunreinigung durch BTEX wird von der Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH als untergeordnet, lokal und sehr kleinräumig eingestuft und eingeschätzt, dass diese nicht mobilisiert werden. Zudem wurden geringfügige Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen, welche jedoch ebenfalls als lokale Verunreinigungen eingestuft wurden, die keiner Sanierung bedürfen.

Bei einer Neubebauung wird eine Quellensanierung empfohlen. Demnach sind die Erdtanks nach sachgerechter Reinigung auszubauen und der im näheren Umfeld befindliche verunreinigte Boden auszukoffern. Somit werden alle Belastungsschwerpunkte um die Tanks einschließlich der BTEX-Verunreinigungen entfernt und dem Schaden die Quelle entzogen. Die verbleibenden Mineralölkohlenwasserstoffe im Grundwasserschwankungsbereich werden auf natürlichem Wege abgebaut. Der Umgang mit Altlasten und ein mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Mönchengladbach abgestimmter Sanierungsbericht werden im Rahmen des mit dem Investor vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu schließenden städtebaulichen Vertrages geregelt.

3.7.2 Kampfmittel

Anhand von Luftbildern wurden seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet gefunden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie bspw. Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In den Bebauungsplan wird ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen.

3.7.3 Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen eintretenden Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Ziel und Zweck der Planung

4.1 Allgemeine Ziele

Die Planung sieht ein zeitgemäß gestaltetes, gemischtes und urbanes Quartier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof, zum Gründerzeitviertel am Schillerplatz und zur Haupteinkaufsstraße Hindenburgstraße vor. Die Vorgaben des siegreichen Wettbewerbsentwurfes »19 Häuser« sind dabei planungsrechtlich abzusichern.

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.

Zu den weiteren Zielen dieser städtebaulichen Planung gehören die planungsrechtliche Sicherung der verkehrlichen Nutzung (u. a. Busbahnhof) auf dem Europaplatz sowie die Schaffung eines innerstädtischen Platzes mit hohem Aufenthaltswert (insbesondere in seinen Randbereichen).

Ferner ist die verkehrliche Integration der geplanten Nutzungen in das umliegende Straßennetz (unter Berücksichtigung der geplanten Errichtung eines neuen Busbahnhofes auf dem Europaplatz sowie ggf. in anliegenden Straßen) sowie die Förderung des ÖPNV gemäß beschlossenen Nahverkehrsplan und Linienkonzept zentrales Planungsziel.

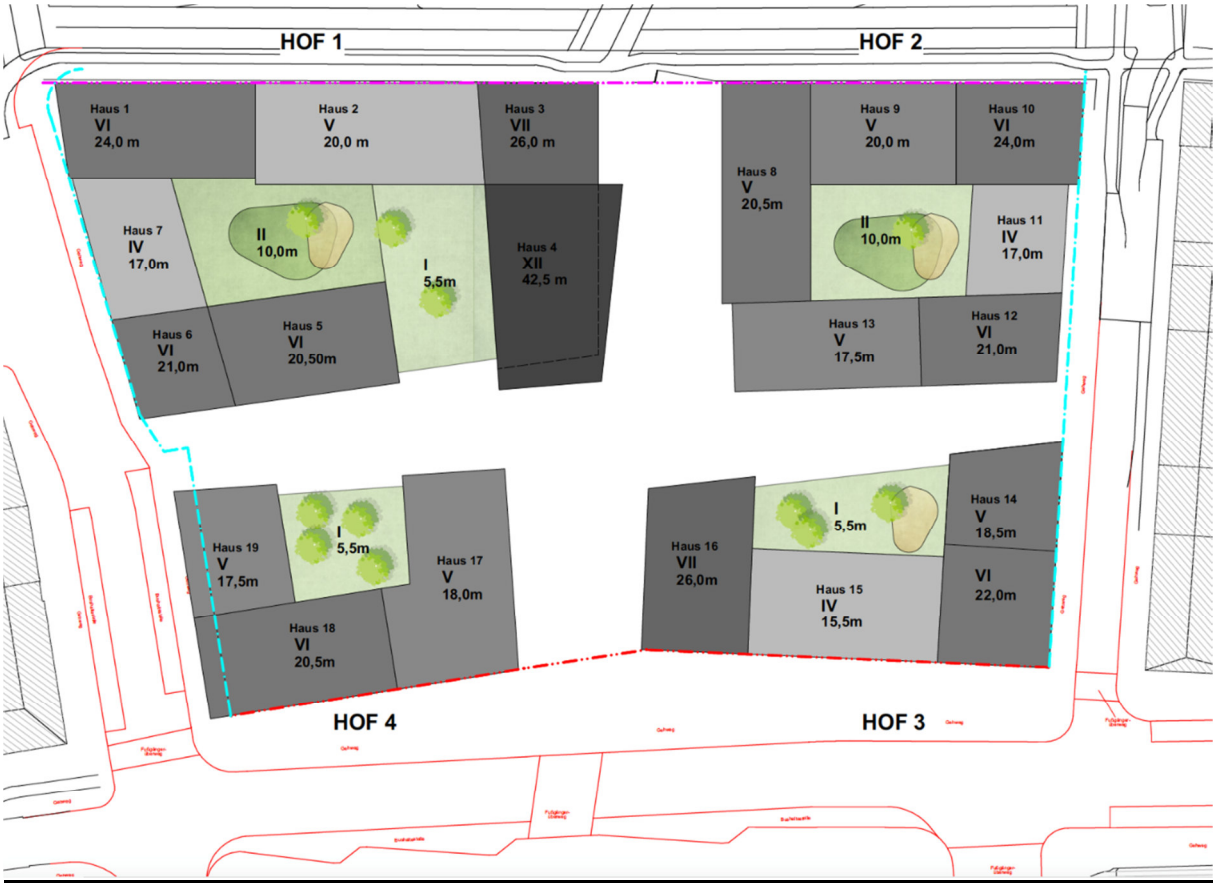
4.2 Städtebauliches Konzept »19 Häuser«

Auf Grundlage des Wettbewerbsbeitrages »19 Häuser« sieht das zugrundeliegende städtebauliche Konzept den Rückbau des Haus 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 die historische städtebauliche Kante entlang der Hindenburgstraße wiederherstellen.

Die Flächen zwischen den vier Höfen weiten sich zur Mitte zu einer neuen Platzfläche auf, die durch einen städtebaulichen Hochpunkt (z. B. für eine Hotelnutzung) betont wird. In nordsüdlicher Richtung gewährleistet diese Fläche als Fortführung der historischen Achse der Schillerstraße eine Sichtbeziehung von der Steinmetzstraße auf das denkmalgeschützte Eingangsgebäude des Hauptbahnhofs Mönchengladbach.

Die Blockränder sind in vier- bis siebengeschossiger Bauweise vorgesehen. In den Blockinnenbereichen sind ein- bis zweigeschossige Gebäude geplant. So soll eine variable Dachlandschaft entstehen, die von dem zentralen Hochpunkt mit geplanten zehn bis zwölf Geschossen akzentuiert wird.

In Bezug auf die Gebäudekubaturen und Fassadengestaltung sollen die einzelnen »Häuser« individuell, aber aufeinander abgestimmt gestaltet werden. Die Höhe der Gebäude soll variieren. Die Dachflächen sind als Flachdächer vorgesehen.



Ausschnitt der Konzeption »19 Häuser« der KBNK Architekten GmbH

4.3 Nutzungskonzept »19 Häuser«

Das Plangebiet stellt einen zentralen Auftakt in die Innenstadt dar. Entsprechend der Lage innerhalb des Hauptgeschäftszentrums (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Mönchengladbach sind im Plangebiet zum einen kerngebietstypische Nutzungen mit hoher Zentralität sowie hohem Kundenaufkommen vorgesehen. Zum anderen spielt aber auch in Vermittlung zu den angrenzenden zentrumsnahen Gründerzeitquartieren mit vorwiegenden Wohnnutzungen urbanes Wohnen für das Plangebiet eine wichtige Rolle.

In dem Entwurfskonzept der »19 Häuser« sind in den Erdgeschossen Einzelhandels- sowie gastronomische Nutzungen mit einem hohen Kundenaufkommen vorgesehen. Dabei ist in dem Hof an der Ecke Steinmetzstraße/Sittardstraße (sog. Hof 1) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant. In dem Erdgeschoss des Hochpunktes in diesem Baublock an der Kreuzung der inneren Erschließungswege ist zudem der Eingangsbereich des Hotels vorgesehen, welches für den Hochpunkt geplant ist. Alternativ wäre für den Hochpunkt auch Wohnen als Nutzung denkbar. Entlang der Steinmetzstraße ist in den oberen Geschossen, mit Ausnahme des nördlich an den Hochpunkt angrenzenden Gebäudes, welches ebenfalls für das Hotel genutzt werden soll, Büronutzung vorgesehen. In den übrigen Obergeschossen entlang der Sittardstraße und der inneren Erschließung ist Wohnnutzung angedacht.

In dem östlich davon liegenden Block an der Ecke Steinmetzstraße/Humboldtstraße (sog. Hof 2) sind im Erdgeschoss entlang der Steinmetzstraße Einzelhandelsbetriebe und entlang der inneren Erschließung gastronomische Nutzungen geplant. Im ersten Obergeschoss ist ein Fitnessstudio in Richtung Steinmetzstraße sowie Wohnnutzung entlang der west-östlich verlaufenden inneren Erschließung angedacht. Oberhalb soll sich zur Steinmetzstraße hin Büronutzung und zur inneren Erschließung hin Wohnen orientieren.

In dem südlich davon Liegenden Block am Europaplatz Ecke Humboldtstraße (sog. Hof 3) ist als Pendant zu Hof 1 im Erdgeschoss eine Mischung aus Einzelhandelsnutzung und Hotel-

lobby geplant. In den darüber liegenden Geschossen ist überwiegend Hotelnutzung sowie Wohnen angedacht.

In dem Hof westlich davon am Europaplatz an der Ecke Sittardstraße (sog. Hof 4) ist im Erdgeschoss, vergleichbar mit Hof 2, eine Mischung aus Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben geplant. In den darüber liegenden Geschossen ist Wohnen als Nutzung angedacht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen davon abweichende Konzepte zu. So können insbesondere die Nutzungen und die Aufteilung dieser davon divergieren.

4.4 Erschließungskonzept

Erschließung MIV

Die umliegenden Straßen (Steinmetz-, Sittard-, Humboldt-, Goeben- und Hindenburgstraße) bleiben zur Erschließung des Gebietes mit dem MIV bestehen, werden aber auf Grundlage der durch die Lindschulte Ingenieurgesellschaft erstellten ZOB-Planung, welche die angrenzenden Straßen einschließt, teilweise baulich angepasst. U. a. sieht diese Planung eine Verbreiterung der Sittard- und der Humboldtstraße vor, um vier Haltestellenbereiche vorsehen zu können. Zudem ist zwischen den vier Baublöcken des städtebaulichen Entwurfs »19 Häuser« eine kreuzartige Erschließung für Anlieger und Lieferanten geplant. Des Weiteren ist unterhalb der »19 Häuser« eine Tiefgarage geplant, mit Zu- und Abfahrt im nördlichen Block an der Humboldtstraße (Hof 2) und dem nördlichen Blaublock an der Sittardstraße (Hof 1). So verteilt sich der entstehende Verkehr auf diese beiden Straßen. Die Humboldtstraße verbleibt als Einbahnstraße Richtung Norden und bietet so die Anfahrt von Süden aus der Hindenburgstraße und die Ausfahrt nach Norden zur Steinmetzstraße und dort eine Weiterfahrt Richtung Osten mit Anbindung an die Krefelder Straße. Die Sittardstraße ist in beide Richtungen befahrbar, wird in Zukunft aber für den Durchgansverkehr im Süden geschlossen werden, sodass eine Ein- und Ausfahrt nur an der Steinmetzstraße bis zum Sittardplatz möglich sein wird.

Ruhender Verkehr

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 Erschließungswege erstrecken soll.

Erschließung ÖPNV

Die Realisierung des Vorhabens »19 Häuser« ist Ausgangspunkt auch der Umgestaltung des Europaplatzes und Neuordnung des Busbahnhofes. Der Entwurf sieht gemäß zentraler Prämisse der Wettbewerbsauslobung die Beibehaltung der ÖPNV-Nutzung in Form eines zentralen Busbahnhofs auf dem Europaplatz vor. Allerdings soll die heutige Situation optimiert werden. Dafür ist ein Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen vorgesehen. Das Angebot des integralen ÖPNV-Vernetzungspunktes soll am Standort beibehalten werden. In Verbindung mit dem angrenzenden Hauptbahnhof bleibt das Plangebiet somit sehr gut vom ÖPNV erschlossen.

Rad- und Fußverkehr

Die Flächen zwischen den geplanten Gebäuden sollen künftig für Fußgänger und Radfahrer zugänglich bleiben. Ziel ist es, Räume mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eine attraktive Geschäftslage im Übergang zum Gründerzeitviertel am Schillerplatz zu schaffen. Diese Wege dienen der Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes und erschließen die »19 Häuser« für den Fuß- und Radverkehr.

Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der Tiefgarage sowie oberirdisch auf der mit Geh- und Fahrrechten belegten Fläche angedacht.

Innovatives Mobilitätskonzept

Um die mit dem PKW zurückgelegten Wege außerhalb des Plangebiets zu reduzieren und den Stellplatzbedarf zu mindern, wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. Der Standort bietet u. a. durch die attraktive ÖPNV-Anbindung am ZOB und dem Hauptbahnhof, die optimale Fußgänger- und Radfahrererschließung sowie Angebote für Bike- und Car-Sharing im direkten Umfeld gute Voraussetzungen, um es den Nutzern der geplanten Gebäude zu ermöglichen, möglichst viele Wege ohne privaten PKW zurückzulegen.

Das mit der Stadt Mönchengladbach abgestimmte Mobilitätkonzept sieht zur Stärkung des ÖPNV bei gleichzeitiger Reduzierung des Bedarfs an einem eigenen PKW vor, eine Car-Sharing Station in das Quartier zu integrieren, Abfahrtsmonitore im großflächigen Einzelhandel mit Informationen über die nächsten Busfahrten anzubringen sowie für Hotelgäste gesonderte Tickets auszugeben, welche diese für die Dauer ihres Aufenthalts berechtigen, den ÖPNV kostenlos zu nutzen. Zur Förderung des Radverkehrs werden sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen im Plangebiet vorgesehen, sowohl für die zukünftigen Anwohner und Beschäftigten, als auch für Besucher und Kunden sowie für den großflächigen Einzelhandel Lastenräder oder Anhänger zum Verleih anzubieten. Des Weiteren können weiter Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung getroffen werden, wie bspw. das Aufstellen einer Paketstation.

5 Planinhalte und 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.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Kerngebiet und Urbanes Gebiet

Entsprechend der vorhandenen Nutzung in der Umgebung und der zentralen Lage im Stadtgebiet sowie zur Sicherung einer den angrenzenden Strukturen entsprechenden »Körnigkeit« der Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebiets soll eine zentrumstypische, gemischte Nutzung entstehen. Daher werden ein Kerngebiet (MK) und ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Unterteilung in Teilflächen

Das Kerngebiet MK unterteilt sich dabei in die Teilflächen TF1 und TF2 aufgrund der diagonalen räumlichen Anordnung und gliedert sich weiter zwecks differenzierterer Festsetzungen bezüglich zulässiger Nutzungen in die Teilgebiete MKa und MKb. Die Teilgebiete werden durch Knödellinien (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) voneinander abgegrenzt. Das Urbane Gebiet ist ebenfalls aufgrund der diagonalen räumlichen Anordnung in Teilflächen TF1 und TF2 unterteilt.

Im Plangebiet soll entsprechend dem Entwurfskonzept auf vier Baufelder verteilt ein gemischt genutztes Quartier entstehen. Die Baufelder werden daher als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO in dem Baufeld an der Ecke Steinmetzstraße/Humboldtstraße (Hof 2) sowie südwestlich davon am Europaplatz Ecke Sittardstraße (Hof 4) und als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO in dem Baufeld Steinmetzstraße Ecke Sittardstraße (Hof 1) sowie dem Baufeld am Europaplatz und der Humboldtstraße (Hof 3) festgesetzt. Somit ergibt sich eine diagonale Anordnung der Baugebiete. Diese Anordnung der Baugebietstypen soll die beabsichtigte Nutzungsmischung im Quartier fördern. In den Erdgeschosszonen soll durch eine innenstadttypische Nutzung mit Einzelhandels- und gastronomischen Betrieben eine lebendige Atmosphäre in den für die Allgemeinheit frei zugänglichen Bereichen geschaffen werden.

Büro- und Dienstleistungsnutzungen sollen sich entlang der Steinmetzstraße orientieren, um als Schallschutz für die südliche Wohnnutzung zu dienen. Während in dem Kerngebiet Einzelhandels- und Hotelnutzung sowie kleinteilige gewerbliche Nutzung dominieren soll, soll in dem Urbanen Gebiet ein höherer Anteil an Wohnen realisiert werden. Zur inneren Erschließung orientiert sich Wohn- bzw. Hotelnutzung.

Die Knödellinie orientiert sich in ihrem Verlauf an den erforderlichen Abstandsflächen, um zu ermöglichen, dass die Abstandsflächen der Gebäude innerhalb der jeweiligen Baugebiete liegen und somit eine zukünftige Grundstücksteilung entlang der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgen kann.

Kerngebiet

In dem größten Baublock an der Ecke Steinmetzstraße/Sittardstraße (Hof 1) ist im Erdgeschoss großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Auch im Block am Europaplatz Ecke Humboldtstraße (Hof 3) soll die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ermöglicht werden. Die Ansiedlungsmöglichkeiten für großflächigen Einzelhandel im Plangebiet entsprechen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mönchengladbach, welches das Plangebiet als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Mönchengladbach definiert, wonach großflächiger Einzelhandel in diesem Bereich grundsätzlich dem Konzept entspricht. Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung eines Kerngebietes in den beiden Teilbereichen die Zulässigkeit für großflächigen Einzelhandel, wodurch das Angebot der Innenstadt erweitert, die besondere Versorgungsfunktion des Zentrums gestärkt und das Plangebiet seiner zentralen Lage gerecht werden soll.

In beiden Teilflächen des Kerngebietes MK ist zudem eine gewerbliche Nutzung in Form von Hotels vorgesehen. Als repräsentatives, prägendes Gebäude ist für den Hochpunkt (in Hof 1) eine Hotelnutzung denkbar. Als Ergänzung soll eine weitere Hotelnutzung im süd-östlich davon liegenden Block (Hof 3) ermöglicht werden. Dies soll in diesem Hof erfolgen, damit kein klar abgegrenzter Bereich mit überwiegender Hotelnutzung als Fremdkörper entsteht, sondern eine lebendige Mischung erhalten bleibt. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe in den übrigen Baugebietsarten der BauNVO – mit Ausnahme eines Sondergebietes – nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind und der Gewerbeanteil durch die geplante Hotelnutzung in den Höfen 1 und 3 dominieren soll, ist in diesen beiden Höfen ein Kerngebiet festgesetzt.

Urbanes Gebiet

In den beiden anderen Blöcken (Hof 2 und Hof 4) hat die Wohnnutzung eine höhere Bedeutung. Daher soll hier, mit Blick auf die gewünschte Nutzungsmischung, ergänzend zu den gewerblichen Nutzungen der Höfe 1 und 3 eine angemessene Anzahl an innerstädtischer Wohnungen geschaffen werden. Da in beiden Fällen eine überwiegende Wohnnutzung in den Obergeschossen gewünscht ist, wird hier ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung – anders als im Mischgebiet – nicht gleichgewichtig sein und im Gegensatz zum Kerngebiet ist auch mehr Wohnnutzung als gewerbliche Nutzung zulässig. Um die gewünschte Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Dominanz der Wohnnutzung zu ermöglichen, wurde die Festsetzung als MU vorgenommen. Entsprechend der Begründung der diagonalen Anordnung der Teilflächen des Kerngebietes ist die diagonale Anordnung der Teilflächen des Urbanen Gebietes in der nördlichen Ecke (Steinmetzstraße/Humboldtstraße) und der südlichen (Europaplatz/Sittardstraße) beabsichtigt, um eine räumliche Mischung der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte zu sichern.

Kindertagesstätte

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer bedarfsgerechten Kindertagesstätte. In dem parallel zu der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verbindlich geschlossenen städtebaulichen Vertrag wird der Eigentümer der zur

Bebauung anstehenden Flächen vertraglich dazu verpflichtet, geeignete Räumlichkeiten für eine bedarfsgerechte Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen. Diese ist in Hof 1 (Block an der Ecke Steinmetzstraße/Sittardstraße) unter Nutzung der intensiv begrünten Dächer des Innenhofbereiches als Außenspielflächen vorgesehen.

Spielplatzflächen entsprechend § 8 Abs. 2 BauO NRW sind im Rahmen der Bauausführung zusätzlich nachzuweisen.

Zur Aufwertung benachbarter öffentlicher Spielplätze wird der Eigentümer der zur Bebauung anstehenden Flächen einen im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Ablösebetrag leisten.

5.1.2 Ausschluss und Zulässigkeit von Nutzungen

Ausschluss von Vergnügungsstätten

In dem Kerngebiet und Urbanen Gebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe oder Wohnungsprostitution handelt und Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, welche nach § 6a Abs. 2 und § 7 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten allgemein zulässig wären, sowie Vergnügungsstätten, welche im Urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise und im Kerngebiet allgemein zulässig wären, ausgeschlossen.

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 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 stellen ein städtebauliches Manko dar, welches einen planungsrechtlich steuernden Eingriff rechtfertigt. Die bestehenden Gebäude sollen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 789/N zurückgebaut werden.

Es ist somit planungsrechtlich geboten, im Rahmen der Überplanung des Standortes eine erneute Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes auszuschließen, auch wenn der nördliche Bereich des Plangebiets entlang der Steinmetzstraße im Vergnügungsstättenkonzept derzeit einem Toleranzbereich zugeordnet wird. 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. Das Vergnügungsstättenkozept der Stadt wird entsprechend neuer städtebaulicher Zielvorstellungen für diesen Bereich (d. h. Aufwertung, mehr Wohnen in der Innenstadt, Entree-Bildung zur Stadt) angepasst.

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 des entsprechend § 7 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Kerngebiets 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, Wohnnutzungen zulassen, 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 sowie zukünftig die Flächen zwischen den geplanten Gebäuden 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. Ziel ist es, diese künftig positiv zu beeinflussen.

Jegliche gewerblichen Betriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie jegliche Vergnügungsstätten 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, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und auch durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, 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 (schon heute im Plangebiet deutlich wahrnehmbar) 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. Auch Wohnen in der Stadt im Sinne der europäischen Stadt soll damit gefördert werden. Um den dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

<u>Ausschluss von Tankstellen sowie von ausnahmsweise zulässigen Tankstellen</u>

In dem Kerngebiet sind sowohl Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, welche § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig wären sowie die Tankstellen, die nicht darunterfallen und gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Auch in dem Urbanen Gebiet sind Tankstellen, welche gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

Begründung

Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen äußeren Erscheinungsbild nicht zu der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Zudem erzeugen solche Anlagen regelmäßig ein hohes Aufkommen ein- und ausfahrender Fahrzeuge. Die damit einhergehenden Schallimmissionen stehen in Konflikt mit den gewünschten Nutzungen. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die Baustruktur einfügen und das Stadtbild in dieser Eingangslage zur Innenstadt stören.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ab dem zweiten Obergeschoss

Einzelhandelsbetriebe werden sowohl im Urbanen Gebiet als auch In dem Kerngebiet nur im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss zugelassen, um die Ansiedlung solcher Betriebe in Anlehnung an die Umgebung dort zu konzentrieren und eine belebte Erdgeschosszone zu schaffen. Des Weiteren erzeugen Einzelhandelsbetriebe ein hohes Verkehrsaufkommen, weshalb die Ansiedlung solcher Nutzungen beschränkt wird.

Zulässigkeit von Wohnungen (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO in dem Teilgebiet MKb ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Begründung

Zur Umsetzung des der Bebauungsplanaufstellung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes gemischter Nutzungsstrukturen ist es erforderlich, dass Wohnungen in bestimmten Teilgebieten des Kerngebiets zulässig sind. Daher ist das Kerngebiet in MKa und MKb untergliedert und in MKb wird Wohnen ab dem ersten Obergeschoss und damit oberhalb der Erdgeschosszone, innerhalb derer insbesondere kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen, zugelassen.

Die Vorschrift wurde festgesetzt, um die Innenstadt zu beleben und deren Marktfunktion zu stärken. Der Gebietscharakter des Kerngebietes bleibt dadurch gewahrt, dass Wohnnutzung auf weniger als 50 % der innerhalb des Baugebietes insgesamt zulässigen Geschossfläche allgemein zulässig ist und die denkbare Wohnnutzung im städtebaulichen Kontext der kerngebietstypischen Nutzungen stehen wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 18 und 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen definiert.

5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Überschreitungsmöglichkeiten

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

Für die GRZ innerhalb des Kerngebietes wird das maximal zulässige Maß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete von 1,0 festgesetzt.

In dem Urbanen Gebiet wird abweichend von den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Bereits im heutigen Zustand sind die Flächen des Plangebietes nahezu vollständig versiegelt. Auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 481/III für die nördlichen Flächen entlang der Steinmetzstraße setzt eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 4,0 fest.

Ein derart hoher Versiegelungsgrad ist in Innenstadtbereichen durchaus üblich und liegt in der gewachsenen städtebaulichen Struktur und den daraus resultierenden begrenzten räumlichen Kapazitäten begründet. Aus diesem Grund sieht der Gesetzgeber für die Baugebietskategorie des Kerngebietes bereits eine GRZ-Obergrenze von 1,0 vor. Für Urbane Gebiete definiert § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze von 0,8. Jedoch können gem. § 17

Abs. 2 BauNVO Überschreitungen der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkten auf die Umwelt vermieden werden. Selbige Bedingungen gelten auch für die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für Geschossflächenzahlen (GFZ).

Auf eine Festsetzung der GFZ wurde bewusst verzichtet, da für die Bauausführung ein Spielraum u. a. hinsichtlich der Anzahl der Geschosse bzw. der Höhe der Geschosse verbleiben soll. Verbindliche Festsetzungen der GFZ sind somit nicht sinnvoll möglich. Um das städtebauliche Konzept dennoch zu sichern, ohne zukünftige Bauherren diesbezüglich einzuschränken, erfolgt im vorliegenden Fall eine konkretisierende Regelung der maximal und minimal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. In Verbindung mit der zulässigen GRZ sowie den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien werden die künftig zulässigen Baukörper somit in planungsrechtlich ausreichendem Maße begrenzt.

Die in § 17 BauNVO geregelten zulässigen Höchstmaße der GFZ für Kerngebiete und Urbane Gebiete von 3,0 werden durch diese Festsetzungen jedoch künftig überschritten:

Die deutlichste Überschreitung ergibt sich voraussichtlich bei dem vorgesehenen Hochpunkt in der Teilfläche 1 (TF1) von MK im nordöstlichen Teilbereich von MKb (Hof 1). Unter Annahme, dass das Baugrundstück dieser geplanten Bebauung sich auf die angrenzende mit Geh- und Fahrrechten belegte Fläche erstreckt und unter der weiteren Annahme einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,0 m wären mit den oben genannten Festsetzungen für diesen Baukörper 14 Vollgeschosse denkbar. Daraus würde sich eine GFZ von 7,7 ergeben. In dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept sind für diesen Hochpunkt lediglich zwölf Vollgeschosse vorgesehen. Somit läge die GFZ hier bei 6,5.

Anhand dieser theoretisch hergeleiteten Werte wird hier die deutliche Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete und Urbane Gebiete von 3,0 offensichtlich. Diese Überschreitung wird jedoch aufgrund der zentralen Lage und der städtebaulich gewünschten Dichte als erforderlich angesehen. Die genannten Überschreitungen sind die im gesamten Plangebiet höchsten, da hier auch das höchste Gebäude im Verhältnis zur Grundfläche als Landmarke entstehen soll. An dieser Stelle sowie in zwei weiteren Bereichen, wo sich Fassaden von Plangebäuden zukünftig gegenüberstehen, werden die Abstandsflächen gemäß BauO NRW unterschritten. Dafür wurden entsprechende Festsetzungen getroffen und die Verträglichkeit mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gesondert geprüft. Ansonsten werden die Vorgaben der Landesbauordnung im Plangebiet und generell zur umliegenden Bestandsbebauung eingehalten.

Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch die besonderen städtebaulichen Anforderungen an diese Fläche, die zentrale Lage und die angestrebte innerstädtische, verdichtete Struktur erforderlich.

Der Hochpunkt ist mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante (GOK) von 93,0 m über NHN festgesetzt, woraus sich die oben genannte mögliche Spannweite der GFZ ergibt. Das Gebäude entwickelt sich aus einem Block heraus, der sich in seiner Struktur an die Umgebung anlehnt, gleichzeitig aber die besondere städtebauliche Lage akzentuiert. Die Höhenentwicklung des Hochhauses stärkt die Präsenz des Blocks, ohne den denkmalpflegerischen sowie stadträumlichen Kontext zu dominieren und bildet ein prominentes Entree in die Mönchengladbacher Innenstadt. Das gesamte Quartier der »19 Häuser« schafft eine Verknüpfung zwischen dem Mönchengladbacher Hauptbahnhof, der Innenstadt und den angrenzenden Gründerzeitquartieren. Durch die angestrebte hochwertige Nutzung, in Kombination mit dem angrenzenden, denkmalgeschützten Eingangsgebäude des Hauptbahnhofes, kann eine identitäts- und imagebildende Situation hergestellt werden, die auf den gesamten Bereich ausstrahlt. Die gemäß dem Planungskonzept zu akzentuierende Eingangssituation, die Signalfunktion des Hochhauses, die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof, die gewünschte

Urbanität und Dichte sowie die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur im Verhältnis zu der Umgebung sind als besondere städtebauliche Gründe für die gewählten Maße der baulichen Nutzung zu nennen.

Zudem ist der Standort bereits überwiegend versiegelt und eine Nachverdichtung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht. Eine geringere GRZ oder GFZ ließen eine Nutzung im vorgesehenen notwendigen Maß zur Verwirklichung der Planung nicht zu. Die bauliche Neuordnung wertet den Stadteingang in die Mönchengladbacher Innenstadt städtebaulich auf und die geplanten Nutzungen schaffen ein erweitertes Angebot der Innenstadt, ergänzen den zentralen Versorgungsbereich und verbessern somit die Versorgung.

Ausgleichende Umstände

Aufgrund der positiven städtebaulichen Auswirkungen der Planung (Rückbau der bestehenden Gebäudesubstanz, neues Entree in die Mönchengladbacher Innenstadt) sowie aufgrund der vorgesehenen Dachbegrünung sind ausgleichende Umstände gegeben. Die begrünten Innenhofbereiche werden intensiv mit Stauden, Gräsern und Bäumen begrünt und können als Dachgärten dienen. Sie entwickeln eine optische Wohlfahrtswirkung für die Wohn- und Arbeitsbereiche, welche Fenster und Außenwohnbereiche haben, die zu diesen Flächen ausgerichtet sind. Zudem wirken sich diese Flächen zusammen mit den extensiv begrünten, übrigen Dachflächen positiv auf die Umwelt aus, indem sie u. a. durch Verdunstung kühlend wirken, Staub und Luftschadstoffe binden sowie Sekundärbiotope für bestimmte Arten darstellen. Ähnliche Vorteile bietet auch die geplante Bepflanzung der durch Geh- und Fahrrechte gesicherten Erschließungswege mit insgesamt 14 Bäumen. Somit entsteht trotz der hohen Dichte ein qualitätsvolles Quartier mit einer angemessenen Begrünung.

Zudem bietet das Planvorhaben aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe des Mönchengladbacher Hauptbahnhofes und der damit verbundenen guten Anbindung an den ÖPNV in Verbindung mit dem Mobilitätskonzept, das Potenzial den sog. Umweltverbund zu stärken. Hierdurch werden durch die Planung Möglichkeiten geschaffen, gänzlich auf einen (eigenen) PKW zu verzichten.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen. Immissionsschutzrechtliche Fragestellungen wurden im schallschutztechnischen Gutachten (erstellt durch Peutz Consult) überprüft. In diesem Zusammenhang wurden schallschützende Maßnahmen festgesetzt und es werden Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Zudem wurde eine Lufthygieneuntersuchung ebenfalls durch Peutz Consult erarbeitet. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchungen steht das Vorhaben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen. Für weitergehende Informationen wird auf das Kapitel 13 Gutachten sowie auf den Umweltbericht verwiesen.

Besonnungssituation in der Umgebung

Im Rahmen einer Verschattungsstudie (erstellt durch Peutz Consult) wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung der umgebenden Gebäude sowie die Situation bezüglich direkter Besonnung an den Plangebäuden untersucht. Die Ergebnisse sind in Kapitel 13 »Gutachten« zusammengefasst. Für die Berechnungen wurde die maximal mögliche Gebäudehöhe angesetzt. Somit handelt es sich bei der Untersuchung um eine Worst-Case-Betrachtung.

Die rechtlichen Vorgaben der Bauordnung NRW bezüglich der Abstandsflächen der geplanten Gebäude zu der vorhandenen Nachbarschaft werden eingehalten. Diese Vorgaben dienen insbesondere dazu, einen ausreichenden Sozialabstand sowie eine ausreichende Belichtung und auf den sonnenexponierten Fassaden eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten. Diese Abstände sind zur Umgebung sichergestellt.

Entsprechende Beeinträchtigungen sind insofern zwar planungsrechtlich in die Abwägung einzustellen, jedoch durch die generelle Zulässigkeitsvorraussetzungen gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW und der hier explizit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigten Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich bereits durch die allgemein gültigen Vorgaben der BauO NRW in hinreichendem Maße berücksichtigt. Darüber hinaus ist Folgendes festzuhalten:

Durch Umsetzung der Planung ist entsprechend der Begutachtung für einige Fassaden der umgebenden Bestandsbebauung eine Abnahme der Besonnungsdauer zu erwarten. Diese Abnahme führt in Teilen dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 5034 Teil 1 von vier Besonnungsstunden zur Tagundnachtgleiche (21. März) und eine Besonnungsstunde zum Winterstichtag (17. Januar) teilweise geringfügig und teilweise deutlich für einzelne Fassadenbereiche unterschritten werden.

Die Anforderungen der DIN 5034 Teil 1 sind nicht bindend, aber dienen nach der aktuellen Rechtsprechung als Orientierung für die Wahrung eines wohnhygienischen Mindeststandards. Die Vorgaben der DIN 5034 Teil 1 beinhalten eine Betrachtung der einzelnen Wohneinheiten, d. h. es ist ausreichend, wenn ein Aufenthaltsraum einer Wohnung ausreichend besonnt ist.

In Teilbereichen beläuft sich die durch die Planung bedingte Abnahme der direkten Besonnung der Bestandsgebäude im Umfeld auf bis zu 90 oder auch 100 %. Somit werden einzelne Fassadenbereiche zum Winterstichtag gar nicht mehr direkt besonnt. Dass Fassaden teilweise zu bestimmten Zeiten nicht direkt besonnt werden, kann allerdings in verdichteten Innenstadtlagen durchaus vorkommen. Insbesondere nach Norden bzw. in nördliche Richtungen ausgerichtete Fassaden erhalten kein bzw. wenig direktes Sonnenlicht. Bereits im Bestand gibt es in der Umgebung Fassadenbereiche, welche zum Winterstichtag keine direkte Besonnung erhalten.

Die Besonnung beschreibt die direkt auf die Fassade fallenden Sonnenstrahlen. Eine Hauswand empfängt aber außer der direkten Solarstrahlung auch Himmelsstrahlung (Sonnenstrahlung, die an Molekülen und Partikeln in der Luft gestreut worden ist) sowie reflektierte Strahlung von evtl. gegenüberliegenden Gebäuden. Somit erhalten die Wohnungen, deren Fenster zum Winterstichtag kein direktes Sonnenlicht erhalten, durchaus auch zu diesem Tag Belichtung. Zudem liegt der Fall, dass Fassadenbereiche zu 100% verschattet werden, nur zum Winterstichtag vor. Zur Tagundnachtgleiche erhalten auch diese Bereiche direktes Sonnenlicht.

Nichtsdestotrotz werden einige Fassaden der bestehenden Bebauung in der Umgebung durch die geplanten Gebäude im Vergleich zum Bestand mehr oder weniger deutlich verschattet. Dies liegt in der hohen Dichte, welche im Plangebiet vorgesehen ist, sowie in dem generellen städtebaulichen Konzept einer Blockrandbebauung begründet, die bautypologieimmanent typischerweise bereits für Teile eines Blocks eine Verschattung zu erwarten lässt. Eine hohe Dichte ist durchaus typisch für eine innerstädtische Lage und hier auch städtebaulich gewünscht. Dabei sorgen bereits kleine Bauvorhaben oder Erweiterungen für merkliche Verschattungen; schon aus dem Grund, dass die Gebäude so dicht beieinander liegen.

Anders verhält es sich bei einer aufgelockerten, offenen Bebauung mit Einzelhäusern bspw. am Siedlungsrand, wo die Sonne zwischen den Gebäuden und auch darüber hinweg scheint und Nachbargebäude besonnen kann. Eine solche Bebauung ist indessen für eine Innenstadtlage einer Großstadt untypisch. Das städtebauliche Konzept sieht vielmehr eine verdichtete Blockrandbebauung vor, welche der Bebauungsstruktur der Umgebung entspricht und für die zentrale Lage angemessen und städtebaulich sinnvoll ist. Gleichzeitig greift die bauliche Struktur eine historische Bebauung auf. Vor dem zweiten Weltkrieg war die Kante entlang der Hindenburgstraße auch auf Höhe des Europaplatzes durch Blockrandbebauung gefasst. Das Aufgreifen dieser historischen Baukante sowie die konsequente Ausdehnung der Baublöcke bis zu dieser sowie bis zu den umliegenden Straßen (Humboldt-, Sittard- und Steinmetzstraße) ist die Hauptursache für die Verschattung der Nachbargebäude. Die Hö-

henentwicklung hat auf diese nur einen untergeordneten Effekt, vielmehr ist die städtebauliche Form der Blockrandbebauung, die typbedingt bis an die Straßenverkehrsfläche heranreicht, Auslöser der eintretenden Verschattung. Diese städtebauliche Struktur ist jedoch ausdrücklich gewünscht und wird als an dieser Stelle planerisch erforderlich angesehen, um ein städtebaulich stimmiges Bild zu schaffen. Die Bebauung soll sich in die gewachsene Struktur einfügen und den öffentlichen Raum fassen, weshalb ein Heranführen der Bebauung mit einer geschlossenen Kubatur bis an die umliegenden Straßen und bis zur historischen Baukante entlang der Hindenburgstraße notwendig ist. Gleichzeitig soll durch die »19 Häuser« ein urbanes, attraktives und modernes Entree in die Mönchengladbacher Innenstadt geschaffen werden, weshalb die Variation in der Gebäudehöhen in Verbindung mit den Hochpunkten und insbesondere dem zentralen Hochpunkt, welche vor allem Ursache für die Notwendigkeit der Überschreitung der in der BauNVO geregelten Obergrenzen der GFZ sind, städtebaulich erforderlich ist.

Des Weiteren setzt bereits der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 481/III für die nördlichen Flächen entlang der Steinmetzstraße eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 4,0 fest. Auch von dieser Planung würden bei Umsetzung Verschattungen auf das Umfeld, wenngleich in einem geringeren Umfang, ausgehen.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Die landesrechtlichen Abstandsflächen, welche bei der vorliegenden Planung gegenüber allen Nachbargrundstücken eingehalten werden, dienen nicht zuletzt der Wahrung einer ausreichenden Belichtung. In innerstädtischen Lagen kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Fenster eines Gebäudes bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal besonnt werden. Eine Zunahme der Verschattung eines Gebäudes ist insbesondere in einer so zentralen Lage immer möglich und auch zu erwarten. Insbesondere, wenn wie im vorliegenden Fall ein Grundstück in zentraler Lage untergenutzt ist und die umliegenden Gebäude nur aus diesem Grund wenig bis gar nicht verschattet sind. Der Rückbau des Haus Westland, welches städtebaulich derzeit einen Fremdkörper im Stadtbild darstellt, und Neubebauung dieses Grundstücks in so zentraler Lage mit einer dichten Bebauung ist eine Maßnahme der »Stadtreparatur« und soll das Bahnhofsumfeld insgesamt aufwerten. Eine bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken ist immer zu erwarten und auch die Ausweitung auf derzeit als öffentliche Verkehrsfläche genutzte Flächen, in diesem Falle auf den Europaplatz, ist insbesondere aufgrund der historischen städtebaulichen Struktur gerechtfertigt. Im Vergleich zum Bestand werden die Sittard- sowie die Humboldtstraße indes verbreitert.

Besonnungssituation im Plangebiet

Im Rahmen der Untersuchung wurde auch die direkte Besonnung an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Plangebiets an den beiden Stichtagen der DIN 5034-1 betrachtet. Insbesondere an den Fassaden mit Nordausrichtung, den Innenhoffassaden sowie an Teilen der Fassaden zwischen den einzelnen Höfen werden die Mindestbesonnungsdauern der DIN 5034-1 zum Teil unterschritten. Die Anforderungen der DIN 5034 Teil 1 richten sich jedoch nicht an Fassaden, sondern fordern die Einhaltung der genannten Zeiten direkter Besonnung für mindestens einen Wohnraum je Wohneinheit. Mit »durchgesteckten« Wohnungsgrundrissen lässt sich in einem Großteil des Plangebietes eine Einhaltung der Anforderungen der DIN 5034, Teil 1 sowohl zum Winterstichtag 17. Januar als auch zur Tagundnachtgleiche zum 21. März erreichen.

Es verbleiben einzelne Gebäudeabschnitte, in denen auch bei durchgesteckten Wohngrundrissen die Normkriterien nicht erfüllt werden können. Dies betrifft im Vergleich zur Gesamtzahl der beispielhaft geplanten Wohneinheiten nur einen kleinen Teil der derzeit vorgesehenen Wohnungsgrundrisse (ca. 15 %). Bei diesen Wohneinheiten beträgt die Besonnungsdauer weniger als 4 Stunden zur Tagundnachtgleiche, wobei hier in vielen Fällen nichtsdestotrotz eine Besonnung von mindestens 2-3 Stunden erreicht wird sowie weniger als 1 Stunde zum Stichtag 17. Januar.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Mögliche Maßnahmen, welche zu einer angemessenen Belichtung beitragen können, sind bspw. der Einbau großflächiger Fenster, durchgesteckte Wohnungsgrundrisse oder die Verwendung heller Fassadenfarben. Diese Verpflichtung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt (vgl. Kapitel 14).

Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Versiegelung der Flächen und dem innerstädtischen Kontext sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 BauNVO entsprechend der Maße in der Planzeichnung als absolute Höhe über NHN als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festlegung einer Gebäudeoberkante (GOK). Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes einschließlich Attika/Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Zulässige Überschreitungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GOK) können ausnahmsweise durch technische Anlagen/ Aufbauten wie z. B. Aufbauten für Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen/ Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Begründung

Die Festsetzung mit Hilfe des Maßes über Normalhöhennull erlaubt eine präzise Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und orientiert sich an dem hochbaulichen Konzept, dessen Umsetzung planungsrechtlich gesichert werden soll. Der untere Bezugspunkt ist durch den allgemein gültigen Bezugspunkt Null eindeutig geregelt. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante des Gebäudes, also der höchste Punkt eines Gebäudes gewählt. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika, Dachrandabdeckung oder Umwehrung.

Die differenzierte Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist erforderlich, um die städtebaulichen Kubatur entsprechend dem Wettbewerbsentwurf zu definieren. Hierbei wurde auf halbe Meter aufgerundet und ein Spielraum für technisch notwendige Aufbauten gelassen sowie eine ausreichende Flexibilität für die Bauherren gewährt, ohne dadurch dem hochbaulichen Entwurf zu widersprechen. Notwendige technische Anlagen und Aufbauten sind einzuhausen bzw. zu verkleiden, um auch einen ansprechenden Blick von oben auf die Dächer zu ermöglichen. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine variierende Gestaltung der Gebäudehöhen vor. Dabei sollen sich die Höhen überwiegend zwischen 64,5 und 74,5 m ü. NHN entsprechend einer Vier- bis Sechsgeschossigkeit bewegen. Um dies zu gewährleisten, sind sowohl Minimalhöhen, als auch Maximalhöhen erforderlich.

Für mehr Variation sorgen zum einen die niedriger zu bebauenden Innenhofbereiche und zum anderen der Hochpunkt in der Teilfläche 1 (TF1) von MK im nordöstlichen Teilbereich von MKb (Hof 1) mit einer Höhe zwischen 88,0 und 93,0 m ü. NHN. Dieser betont den zentralen Platz in der Mitte der sich kreuzenden privaten Erschließungswege. Das unmittelbar nördlich an den Hochpunkt angrenzende Baufeld in MKa soll mit 75,0 bis 76,5 m ü. NHN etwas höher werden als die Übrigen, um einen Übergang zum Hochpunkt zu schaffen, ohne

in Konkurrenz zu diesem zu treten. Gleiches gilt für das dem Hochpunkt am Platz südöstlich gegenüberliegende Baufeld in MKb (Hof 3).

Aufgrund der innerstädtischen Lage und beabsichtigten städtebaulichen Dichte ist es nicht überall möglich, die Abstandflächen innerhalb der Baufelder gemäß § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW einzuhalten. Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Mögliche Auswirkungen, die aus einer Unterschreitung der Abstandflächen resultieren könnten, werden im Kapitel Abstandflächen beschrieben.

Die Auswirkungen, welche die maximal mögliche Bebauung auf die Besonnung der umliegenden Nachbarbebauung sowie die Plangebäude hat, wurde durch das Büro Peutz Consult in einer Verschattungsuntersuchung untersucht. Die Ergebnisse sind in Kapitel 13 »Gutachten« zusammengefasst sowie im vorherigen Kapitel hinsichtlich der GFZ und im Umweltbericht im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit weiter ausgeführt.

Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen

In der Planzeichnung sind jeweils drei Meter breite Baufelder durch nummerierte Rauten gekennzeichnet, in welchen ausnahmsweise eine Über- bzw. eine Unterschreitung der Höhe der baulichen Anlage auf ein bestimmtes Maß zugelassen werden kann.

Begründung

Diese Festsetzung erfolgt, um dem Bauherren Spielraum für die Ausgestaltung der Gebäudekubaturen und Fassadenbreiten zu ermöglichen, ohne das kleinteilige Entwurfsprinzip der »19 Häuser« zu verändern. Die in den gekennzeichneten Baufeldern festgesetzten Höhen entsprechen der Höhe des dort im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Gebäudes. Das ausnahmsweise zulässige Maß der Unter- bzw. Überschreitung entspricht der geplanten Höhe des jeweiligen Nachbargebäudes. So kann der Bauherr in der Länge der Gebäude in diesen Bereichen variieren. Die Festsetzung soll es ermöglichen, in den gekennzeichneten Baufeldern die Gebäude um bis zu 3 m zu verlängern bzw. zu verkürzen, wobei das städtebaulich gewünschte Konzept der Höhenversprünge beibehalten wird.

Um diese Variation in der Höhenabfolge zu sichern, ist die Festsetzung von Mindesthöhen erforderlich. In Verbindung mit den Maximalhöhen ist gewährleistet, dass zwischen zwei Baukörpern immer ein Höhenversatz von mindestens 0,5 m gegeben ist.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a, 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 14, 22 bis 23 BauNVO)

5.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

In dem Baufeld des Hochpunktes in der Teilfläche 1 (TF1) von MK im nordöstlichen Teilbereich von MKb (Hof 1) darf die mit Geh- und Fahrrechten belegte Fläche ab einer Höhe von 54,5 m ü. NHN überbaut werden und in den Baufeldern im MU entlang der Sittardstraße (Hof 4) ist für Teilbereiche mittels Schraffur festgesetzt, dass diese ab eine Höhe von 54,0 m ü. NHN überbaut werden dürfen.

Begründung

Die Baufelder werden zur Abbildung und Sicherung der Idee der »19 Häuser« überwiegend durch Baugrenzen begrenzt. Dafür wird durch Trennung von Bereichen mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen durch Baugrenzen die gewünschte Körnigkeit des städtebaulichen Entwurfes mit den gewünschten Höhenversprüngen gesichert. Um dennoch ausreichend Spielraum für die Ausgestaltung der Gebäudekörper zu belassen, wurden Ausnahmeregelungen bezüglich Über- und Unterschreitungen der festgesetzten Höhen getroffen, welche

unter 5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen) erläutert werden.

Baulinien sichern die Grundidee des Wettbewerbsentwurfes, d. h. die von Norden nach Süden verlaufende Fußgänger- und Radfahrerachse mit einem Versprung in der Wegeführung bei gleichzeitiger Sicherstellung einer Sichtbeziehung zum Hauptbahnhofgebäude sowie die künftige und gleichzeitig historische städtebauliche Kante zum Europaplatz.

Die Form des Hochpunktes in der Teilfläche 1 (TF1) von MK im nordöstlichen Teilbereich von MKb wird zum zentralen Platz in der Mitte der mit Geh- und Fahrrechten belegten Fläche mit Baulinien festgesetzt. Die Baulinien sollen i. V. m. dem in diesem Baufeld geplanten Hochpunkt einen markanten Eckpunkt des Platzes sichern. Dieser wird zudem durch die Überkragung der oberen Geschosse ab einer Höhe von 54,5 m ü. NHN betont. Eine Überbauung ab dieser Höhe ergibt eine Überkragung der von der Öffentlichkeit als Fuß- und Radweg genutzten Fläche mit einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m. Zusammen mit den Baulinien entlang der Nord-Süd-Achse wird die Form der inneren Erschließung mit einem sich aufweitenden Platz und die Sichtachse von der Steinmetzstraße zwischen den geplanten Baufeldern hindurch auf das Hauptbahnhofgebäude gesichert. Zudem wird im Süden entlang des Europaplatzes der historische Verlauf der Hindenburgstraße aufgegriffen und durch Baulinien (BL1) gesichert.

In den Bereichen des MU TF2 (Hof 4), welche in der Planzeichnung schraffiert dargestellt sind, darf die Fläche ab eine Höhe von 54,0 m ü. NHN baulich genutzt werden. Die so entstehende Überdachung des Gehwegs mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m kann somit als Witterungsschutz für die dort voraussichtlich verortete Bushaltestelle dienen.

5.3.2 Abweichung von der Baulinie

Zulässige Überschreitungen

Ein Überschreiten von Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile um bis zu 0,25 m zulässig. Dabei dürfen die genannten untergeordneten Bauteile in der Summe nicht mehr als 1/10 der Länge der jeweiligen Baulinie in Anspruch nehmen.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt, um im Rahmen der Ausführung einen Spielraum für die Ausgestaltung der Fassaden zu belassen. Die durch die Baulinien vorgegebenen Grenzen der Bebauung dürfen durch die Festsetzung nur in einem definierten und untergeordneten Maß verlassen werden.

Zulässige Unterschreitungen

Das Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO zur Gliederung der Fassade ist auf bis zu 1/3 der Länge der jeweiligen Baulinie um bis zu 0,5 m zulässig.

Zudem ist ein Zurücktreten von Baulinien, welche mit »BL1« gekennzeichnet sind, von Gebäudeteilen im Erdgeschoss auf bis zu 1/10 der Länge der jeweiligen Baulinie um bis zu 2,0 m zulässig.

Begründung

Generell ist ein Zurücktreten von der Baulinie nur für Gebäudeteile in einem begrenzen Maß zulässig, um sicherzustellen, dass einerseits eine klare städtebauliche Kante ausgebildet wird und andererseits eine ausreichende Flexibilität für die Ausgestaltung von Fassaden gegeben ist.

Entlang der historischen Kante der Hindenburgstraße ist überdies in der Erdgeschosszone ein Zurückspringen auf bis zu 1/10 der Fassadenlänge um bis zu 2,0 m zulässig, um in den Erdgeschossen Rücksprünge für offene Eingangssituationen zu ermöglichen, wobei die klare

städtebauliche Kante durch die Obergeschosse und verbleibende Erdgeschosszone sichergestellt wird.

5.3.3 Überschreitung der Baugrenze

Zulässige Überschreitungen

Baugrenzen, welche in der Planzeichnung mit »ÜS1« gekennzeichnet sind, dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone, aus der Fassade hervortretende Loggien, Erker um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dabei dürfen die genannten untergeordneten Bauteile in der Summe nicht mehr als 1/2 der jeweiligen Länge der Baugrenze in Anspruch nehmen.

Baugrenzen, welche in der Planzeichnung mit »ÜS2« gekennzeichnet sind, dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone, aus der Fassade hervortretende Loggien oder Erker um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern eine lichte Höhe von 4,5 m eingehalten wird. Dabei dürfen die genannten untergeordneten Bauteile in der Summe nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Länge der Baugrenze in Anspruch nehmen.

Begründung

Bei den mit »ÜS1« gekennzeichneten Baugrenzen handelt es sich um diejenigen, welche an die bebauten Innenhöfe angrenzen und südlich bzw. westlich ausgerichtet sind. Dort werden Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile um bis zu 2,0 m auf maximal der Hälfte der Baugrenze bzw. der jeweiligen Fassadenlänge zugelassen. Diese Festsetzung erhöht zum einen die Variabilität für den Bauherren, ohne in einen Verkehrsraum einzugreifen, und zum anderen wird die Errichtung von Balkonen, mit Blick auf die intensiv begrünten Dächer der Innenhofbereiche begünstigt, wodurch die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der künftigen Nutzer verbessert werden können.

Zudem werden Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone entlang der West-Ost-Verbindung in einem definierten Maß entlang der südlichen Fassaden zugelassen, für welche kein verringertes Abstandsflächenmaß festgesetzt ist (»ÜS2«) und welche gegenüber der begrünten Innenhofbereiche der südlich liegenden Baublöcke liegen. Somit wird auch hier mehr Flexibilität gewährleistet, um die Südfassaden für Balkone o. Ä. nutzen zu können. Dies ist ab ein einer lichten Höhe von 4,5 m zulässig, damit der Verkehr in diesem Bereich nicht gestört wird.

Für die übrigen Baugrenzen, welche nicht mit »ÜS1« oder »ÜS2« gekennzeichnet sind, bleibt § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unberührt, d. h. ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Somit soll auch in diesen Bereichen dem Bauherren ein ausreichender Spielraum eingeräumt werden, um erforderliche untergeordnete Bauteile zu errichten.

5.3.4 Unterbauung durch eine Tiefgarage

Abweichend dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 BauNVO zwecks Unterbauung mit einer Tiefgarage überschritten werden.

Begründung

Es ist geplant, den Stellplatzbedarf, welcher aus der Planung resultiert, über eine Tiefgarage unterhalb des Urbanen Gebietes und des Kerngebietes zu decken. Dafür ist ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien unterirdisch notwendig.

5.3.5 Bauweise und Abstandsflächen

In dem Kerngebiet MK (Teilgebiete MKa und MKb) sowie in dem Urbanen Gebiet MU wird gemäß § 22 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise orientiert sich an der Bebauungsstruktur der Umgebung und setzt die gewünschte Höfestruktur des Siegerentwurfs »19 Häuser« um.

Abweichendes Abstandsflächenmaß

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 5 BauO NRW folgende vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächenmaße festgesetzt:

- Entlang der mit »AM1« gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,23 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit »AM2« gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,20 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit »AM3« gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,13 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit »AM4« gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,26 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit »AM5« gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,30 der Höhe gemäß Bauordnung NRW
- Entlang der mit »AM6« gekennzeichneten Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,24 der Höhe gemäß Bauordnung NRW

Begründung

Durch die geplante Bebauung ergeben sich bei Anwendung des § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW Unterschreitungen in Bezug auf die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandflächen. In den Bereichen entlang der mit Geh- und Fahrrechten belegten Fläche sieht die städte- und hochbauliche Konzeption eine verdichtete Bebauung vor, die einer planungsrechtlichen Regelung hinsichtlich der Abstandsflächen bedarf. Die erforderlichen Abstände gemäß BauO NRW zu benachbarten Flurstücken außerhalb des Plangebiets (d. h. zur heutigen Bestandsbebauung) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unterschritten. Eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Unterschreitung der Abstandsflächen erfolgt ausschließlich auf den Flächen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines überwiegend dicht bebauten Gebietes. Für die Flächen wurde im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbes eine städtebauliche Variante ausgewählt, die eine verdichtete Bebauung vorsieht. Um diesem städtebaulichen Konzept zu entsprechen, sind Regelungen bezüglich abweichender Abstandsflächenmaße nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erforderlich.

Begründung »AM1«, »AM2«, »AM5« und »AM6«

Zwischen den bebauten Flächen des MK und des MU sollen in nord-südlicher Richtung sowie in west-östlicher Richtung zwei schmale Gassen zur Erschließung der Gebäude sowie als Fußgänger- und Radfahrerachsen errichtet werden, welche sich in der Mitte kreuzen, zu einem zentralen Platz aufweiten und ein gut belichtetes und durchlüftetes Quartier sicherstellen. Dadurch, dass sich die plangebietsinterne, private Erschließung zu den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen hin verjüngt, wird ein geschlossenes städtebauliches Bild vom öffentlichen Straßenraum definiert.

Die Reduktion der Grenzabstände in den Bereichen »AM1«, »AM2«, *»AM5«* und »AM6« ermöglicht eine geschlossene städtebauliche Form entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und gleichzeitig schmale, gassenartige Durchlässe zur Haupterschließung. Somit sind die Abweichungen der Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen hergeleitet.

Die unbebauten Flächen zwischen den Höfen der »19 Häuser« dienen lediglich zur Fahrrad- und Fußgänger-Erschließung der Allgemeinheit bzw. zur internen Anlieferung, für Ver- und Entsorgungszwecke sowie Rettungsverkehre. Dies wird durch die Festsetzung entsprechender Geh- und Fahrrad-Fahrrechte planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird eine Sicherung per Dienstbarkeit im Grundbuch sowie per Baulast getroffen (vgl. Kapitel 14 „Städtebaulicher Vertrag“). Die Nutzung gleicht somit einer öffentlichen Verkehrsfläche. Im Kerngebiet und urbanen Gebieten gilt nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW eine reduzierte Tiefe der Abstandsfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen von 0,2 der Höhe aber mindestens 3 m. Ausgehend von dieser Mindesttiefe der Abstandsflächen ist eine Unterschreitung unter das zu öffentlichen Verkehrsflächen geltende Maß nur noch bei »AM3« erforderlich.

Begründung »AM3« und »AM4«

An der Zentralen Kreuzung der Fußgänger- und Radfahrerachsen ist ein Hochpunkt in der Teilfläche 1 (TF1) von MK im nordöstlichen Teilbereich von MKb vorgesehen. Dieser ist städtebaulich gewünscht, um die prominente Stellung zu betonen und die gewünschte Urbanität und Dichte des Quartiers hervorzuheben. Ein Gebäude in der geplanten Höhe erfordert große Abstandsflächen, um konform mit den Regelungen des § 6 BauO NRW zu bleiben. Um den planerisch gewünschten Hochpunkt realisieren zu können, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB reduzierte Abstandsflächenmaße festzusetzen.

Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Die Belange der Landesbauordnung, hier § 6 Abstandsflächen, sind auch für das Bauleitplanverfahren relevant. Hier sind neben der Belichtung auch weitere Belange in die Abwägung einzustellen. Letztlich müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden. Hierbei sind neben dem Brandschutz, dem Sozialabstand und Belichtung und Besonnung generell der Ausblick, die Durchlüftung/ Schutz vor Luftverunreinigungen, der Witterungs-/ Windschutz, Schallschutz sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Denkmalschutz zu betrachten.

Daher werden die zuvor genannten Belange im erforderlichen und relevanten im Umweltbericht betrachtet. Konkret wird sich im Folgenden mit der ausreichenden Beleuchtung, den nachbarlichen Belangen sowie den Belangen des Brandschutzes befasst.

Besonnung und Belichtung

Im Rahmen der Verschattungsuntersuchung (Peutz Consult) wurde auch die direkte Besonnung an den Fassaden der geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets an den beiden Stichtagen der DIN 5034-1 untersucht und mit den Mindestanforderungen der DIN 5034-1, welche in der aktuellen Rechtsprechung als wohnhygienischer Mindeststandard angesehen wird, abgeglichen. Insbesondere an den Fassaden mit Nordausrichtung, den Innenhoffassaden sowie an Teilen der Fassaden zwischen den einzelnen Höfen werden die Mindestbesonnungsdauern der DIN 5034-1 zum Teil unterschritten. Die Anforderungen der DIN 5034, Teil 1 richten sich jedoch nicht an Fassaden, sondern fordern die Einhaltung der genannten Zeiten direkter Besonnung für mindestens einen Wohnraum je Wohneinheit. Mit durchgesteckten Wohngrundrissen lässt sich in einem Großteil des Plangebietes eine Einhaltung der Anforderungen erreichen.

In den Bereichen, für welche reduzierte Abstandsflächenmaße festgesetzt sind, werden die Anforderungen der DIN an den nach Süden ausgerichteten Fassaden zur Tagundnachtgleiche überwiegend erfüllt; nur in Teilbereichen werden die unteren Geschosse nicht ausreichend besonnt, erhalten aber nichtsdestotrotz überwiegend drei Stunden direktes Sonnenlicht. Zum Winterstichtag bekommen nur die Erdgeschosse der Südfassaden entlang der

West-Ost-Verbindung überwiegend kein direktes Sonnenlicht. Dort sind jedoch vorwiegend Shops oder ähnliches vorgesehen. Darüber nimmt die Besonnungsdauer schnell zu.

Die Südfassade des Hochpunktes »AM4« erhält sowohl zum Winterstichtag als auch zur Tagundnachtgleiche überwiegend ausreichend Besonnung. Die Ostfassade »AM3« erhält zum Winterstichtag ebenfalls überwiegend ausreichend Besonnung in Teilbereichen ca. 45 Minuten und im Erdgeschoss gar keine. Zur Tagundnachtgleiche wird diese Fassade nicht ausreichend besonnt, erreicht aber überwiegend 3,5 Besonnungsstunden. Die Verschattung wird überwiegend durch Eigenverschattung bzw. durch die nordöstliche Ausrichtung hervorgerufen.

Die nach Norden ausgerichteten Fassaden »AM1« und »AM5« werden zum Winterstichtag sowie zur Tagundnachtgleiche nicht ausreichend besonnt. Dies liegt allerdings nicht an den Abstandsflächen, sondern an der nördlichen Ausrichtung und die dadurch bedingte Eigenverschattung.

Bei der Bauausführung sind die Ergebnisse der Untersuchung zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Mögliche Maßnahmen, welche zu einer angemessenen Belichtung beitragen können, sind bspw. der Einbau großflächiger Fenster, durchgesteckte Grundrisse oder die Verwendung heller Fassadenfarben.

Brandschutz

Darüber hinaus ist es erforderlich, die Aspekte Brandgefahr und Gewährleistung einer Aktionsfläche für die Feuerwehr sicherzustellen. Dies erfolgt dadurch, dass zwischen den geplanten Gebäuden Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsverkehre gesichert werden. Im Rahmen der Baugenehmigung sind darüber hinaus weitere Anforderungen des Brandschutzes nachzuweisen.

Nachbarschaftliche Belange

Überdies ergibt sich aus den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, dass nachbarliche Belange gewürdigt werden und die Privatsphäre der künftigen Bewohner sichergestellt wird. Die Flächen zwischen den Baublöcken sind mit Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt und entsprechen somit faktisch zukünftig einer Nutzung als öffentlicher Geh- und Radweg entsprechend einer öffentlichen Verkehrsfläche. Im Kerngebiet und urbanen Gebieten gilt nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW eine reduzierte Tiefe der Abstandsfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen von 0,2 der Höhe aber mindestens 3 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird dies offenbar als Mindestabstandsflächenmaß angesehen, welches einen ausreichenden Sozialabstand gewährleistet. Das zu öffentlichen Verkehrsflächen geltende Maß wird bis auf bei »AM3« überall eingehalten. Da die Nutzung der nichtüberbauten Flächen zwischen den Baublöcken faktisch der einer öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, kann davon ausgegangen werden, ein ausreichender Sozialabstand gegeben ist.

Die nötige Reduzierung der Abstandsflächen ergibt sich bei »AM3« und »AM4« daraus, dass in dem Baugebiet ein Hochpunkt mit zehn bis zwölf Geschossen errichtet werden soll und sich gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW große Abstandsflächen ergäben, die der Umsetzung des urbanen städtebaulichen Entwurfs entgegenstünden. Die zusätzlichen Geschosse, welche diese großen Abstandsflächen auslösen würden, liegen jedoch über den gegenüberliegenden Gebäuden, welche mit den festgesetzten Höhen etwa fünfgeschossig bebaut werden können. Bei einer ebenfalls fünfgeschossigen Bebauung würden die Abstandsflächen nach Landesrecht eigehalten. Die darüber liegenden Geschosse beeinträchtigen die Privatsphäre der umliegenden Gebäude nicht weiter, da dadurch nur eine geringfügig verstärkte Einsehbarkeit der Wohnräume von »oben« ausgelöst wird. Denn mit jeder Höhenzunahme wird der Blickabstand zu der tieferliegenden Bestandsbebauung größer und die Einblicktiefe geringer. Um dem urbanen, dichten Charakter und der städtebaulich gewünschten Form des Wettbewerbsentwurfs zu entsprechen, sind daher verminderte Abstandsflächenmaße festzusetzen.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4-6 BauNVO)

Die Anlage von Tiefgaragen ist in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen unterhalb von MU und MK zulässig. Private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 4 bis 6 BauNVO in MK und MU nur unterirdisch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für eine Tiefgarage zulässig.

Unterirdische Abstell- und Fahrradräume sowie Müllstandortplätze

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage sind auch unterirdische Abstell- und Fahrradräume sowie Müllstandortplätze zulässig.

Begründung

Es ist geplant, den Stellplatzbedarf, welcher aus der Planung resultiert, über eine Tiefgarage unterhalb des Urbanen Gebietes und des Kerngebietes zu decken. Dadurch soll die Aufenthaltsqualität im Gebiet in den Erschließungswegen nicht durch abgestellte Fahrzeuge gestört werden.

5.5 Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz
An Gebäudefronten, die auf, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den entlang von Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten und durch die Nummern (1.1) bis (4.12) unterteilten Fassadenbereichen, stehen und die die zu dieser Baugrenze oder Baulinie hin orientierte Außenwand des Gebäudes darstellen, werden folgende Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz gestellt:

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind auf Grundlage der im Folgenden tabellarisch aufgeführten »maßgeblichen Außenlärmpegel« gemäß DIN 4109-2 (2018-01) dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung geführt werden können. Sofern zwei Fassadenbereiche gelten, sind die jeweils höheren »maßgeblichen Außenlärmpegel« zugrunde zu legen.

Fassaden-bereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel La	
	[dB(A)]	[dB(A)]
	Tag	Nacht
1.1	77	77
1.2	77	77
1.3	77	77
1.4	72	72
1.5	69	68
1.6	67	67
1.7	67	67
1.8	64	61
1.9	66	65
1.10	70	70
1.11	74	74
1.12	65	62
1.13	64	59
1.14	64	60
1.15	64	60
1.16	66	65
1.17	64	60
2.1	77	77
2.2	77	77
2.3	72	72
2.4	70	68
2.5	69	67
2.6	67	61
2.7	67	63
2.8	71	69
2.9	67	61
2.10	67	60
2.11	67	59
2.12	67	59

Fassaden-bereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel La	
	[dB(A)]	[dB(A)]
	Tag	Nacht
3.1	65	63
3.2	64	59
3.3	64	61
3.4	69	69
3.5	71	72
3.6	71	71
3.7	70	71
3.8	67	67
3.9	65	65
3.10	66	67
3.11	64	59
3.12	64	61
4.1	69	66
4.2	67	60
4.3	67	60
4.4	68	65
4.5	71	71
4.6	71	72
4.7	72	72
4.8	71	71
4.9	67	60
4.10	67	59
4.11	67	59
4.12	67	60

Wohngrundrissgestaltung

Wohnungen entlang der Steinmetzstraße (Fassadenbereiche 1.1, 1.2, 1.3, 2.1 und 2.2) sowie im nördlichen Bereich der Sittardstraße (Fassadenbereich 1.11) müssen je mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zu einer Seite außerhalb der oben genannten Fassadenbereiche aufweisen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Für alle schutzbedürftigen Räume im gesamten Plangebiet, die zum Schlafen genutzt werden können, ist eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen vorzusehen. Für alle schutzbedürftigen Räume im gesamten Plangebiet, die nicht zum Schlafen genutzt werden können, ist eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen vorzusehen, sofern diese einen maßgeblichen anliegenden Außenlärmpegel gemäß oberer Tabelle i. V. m. obenstehender Definition von ≥ 70 dB(A) im Tageszeitraum aufweisen.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall von den vorstehenden Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass eine ausreichende Belüftung sowie die Vorgaben der DIN 4109 für Innenraumpegel auch ohne schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen, erreicht werden können oder, dass andere technische Maßnahmen einen entsprechenden Schallschutz sowie die ausreichende Belüftung sicherstellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung den Genehmigungsbehörden vorzulegen.

Begründung

Verkehrslärm im Plangebiet (Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel)

Das Plangebiet ist in einem erheblichen Maße durch Verkehrslärm belastet. Übliche Maßnahmen des aktiven Schallschutzes wie beispielsweise Lärmschutzwände kommen aufgrund der städtebaulichen Situation im Bereich der zukünftigen Bebauung wegen der zum Schutz mehrgeschossiger Gebäude notwendigen Höhen der Wände nicht in Betracht. Um mindestens zwei Geschosse zu schützen müsste die Wand bereits etwa 8 m erreichen. Auch bei einem Abrücken der Bebauung stände nicht ausreichend Raum zur Verfügung, damit diese eine spürbare Wirkung entfalten könnten. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der Steinmetzstraße sind aus Sicht des Fachgutachters nicht empfehlenswert.

Dem Verkehrslärm für die neu zu errichtenden Gebäude wird durch Festsetzungen Rechnung getragen, die zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Lärm verpflichten. Dazu erfolgt zeichnerisch und textlich die Zuordnung von Fassadenbereichen einer innerhalb des Plangebiets zulässigen Bebauung zu den gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« ermittelten »maßgeblichen Außenlärmpegeln«. Aus diesen können die in den betreffenden Bereichen bestehenden Schallschutzanforderungen abgeleitet werden. Der Nachweis über deren Einhaltung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

In der Tabelle sind die sich nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt, welche sich aus den diesbezüglich im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführten fachgutachterlichen Begutachtungen ergeben. Zur Berechnung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf den direkt an das Plangebiet angrenzenden bzw. innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen wurden die Verkehrsbelastungszahlen des ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Verkehrsgutachtens herangezogen. Dieses berücksichtigt im Prognose-Nullfall (Verkehrsprognose ohne Planumsetzung) bereits die Verkehrsverlagerung durch die Sperrung des zentralen Busbahnhofs für PKW, die Realisierung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 776/N sowie die Entwicklung der Seestadt mg+. Somit wurde den Berechnungen die für das Vorhaben ungünstigste, möglicherweise in Zukunft eintretende Situation zugrunde gelegt.

Für alle Räume, die prinzipiell zum Schlafen genutzt werden könnten, ist die Schalldämmung der Außenbauteile auf den jeweils höheren Wert des maßgeblichen Außenschallpegels (Tageszeitraum/ Nachtzeitraum) zu dimensionieren. Für eine reine Tagnutzung (z. B. Büros) werden die maßgeblichen Außenlärmpegel bezogen auf den Zeitraum des Tages herangezogen, für Nachtnutzungen (Wohnen, Hotelzimmer) die maßgeblichen Außenlärmpegel bezogen auf den Nachtzeitraum.

Die Steinmetzstraße ist im besonderen Maße durch Verkehrslärm belastet. Laut dem zu diesem Bebauungsplan erstellten Schallgutachten liegen hier sowie im nördlichen Bereich der

Sittardstraße Beurteilungspegel von über 70 dB(A) vor. Da sich die Schallbelastung somit im gesundheitsgefährdenden Bereich befindet, sind hier besondere Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu ergreifen. Daher wird für diese Bereiche zusätzlich festgesetzt, dass Wohnungen je mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster, welches nicht an der Steinmetzstraße (Fassadenbereiche 1.1, 1.2, 1.3, 2.1 und 2.2) oder im nördlichen Bereich der Sittardstraße (Fassadenbereich 1.11) liegt, aufweisen müssen. Somit wird sichergestellt, dass Wohnungen in diesen lärmbelasteten Bereichen zumindest ein Fenster eines Aufenthaltsraums aufweisen, welches in einem Bereich liegt, in welchem Beurteilungspegel von unter 70 dB(A) ermittelt wurden.

Für alle schutzbedürftigen Räume, die zum Schlafen genutzt werden können, ist der Einsatz schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen notwendig. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass für alle schutzbedürftigen Räume, die zum Schlafen genutzt werden können, der Schallschutz sowie eine ausreichende Belüftung bspw. durch eine zentrale Lüftungsanlage jederzeit gegeben ist. Heutige Fenster sind so luftdicht, dass bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch mehr gegeben ist. Grundsätzlich kann tagsüber durch kurzzeitiges Querlüften ein Luftaustausch hervorgerufen werden. Nachts ist in Schlafräumen eine natürliche Fensterlüftung bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A), welche gemäß dem Schallgutachten an allen Fassaden im Plangebiet erreicht werden, nicht möglich, da der Innenpegel sonst größer 30 dB(A) betragen würde, was als Grenze für einen erholsamen Schlaf angesehen wird.

Ausnahmsweise kann, soweit sich für Teile der zulässigen Bebauung z. B. aufgrund einer besonderen architektonischen Gestaltung geringere Beurteilungspegel als 45 dB(A) nachts ergeben, kann von den festgesetzten Lüftungsanlagen im Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage entsprechender schallgutachterlicher Einzelnachweise abgesehen werden.

Ebenso sind für alle anderen Aufenthaltsräume, sofern diese einen maßgeblichen anliegenden Außenlärmpegel gemäß Planzeichnung von $\geq$ 70 dB(A) im Tageszeitraum aufweisen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Auch hier darf ausnahmsweise für Teile der zulässigen Bebauung von den festgesetzten Lüftungsanlagen, sofern zu erwarten ist, dass sich für diese ein geringerer maßgebliche Außenlärmpegel als 70 dB(A) ergibt, im Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage entsprechender schallgutachterlicher Einzelnachweise abgewichen werden.

Nach der DIN 4109 (2018) berechnet sich die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile abhängig von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes aus dem maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

$K_{Raumart}$ beträgt bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und Ähnlichem 30 dB und in Büroräumen und Ähnlichem 35 dB.

Soweit für Teile der zulässigen Bebauung z. B. aufgrund einer besonderen architektonischen Gestaltung zu erwarten ist, dass sich für diese ein geringerer als der festgesetzte maßgebliche Außenlärmpegel ergibt, kann von den festgesetzten Außenlärmpegeln im Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage entsprechender schallgutachterlicher Einzelnachweise abgewichen werden.

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die Hinweise und Maßnahmen der zu diesem Bebauungsplan durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zur Minimierung der Immissionen zu beachten.

Verkehrslärmimmissionen durch die Planung in der Umgebung

Neben den auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind des Weiteren die Auswirkungen der geplanten Bebauung und die damit zusammenhängenden

Zusatzverkehre im Vergleich zur Situation ohne Realisierung der Planung auf die Nachbarschaft des Plangebietes untersucht worden.

An den untersuchten Immissionsorten im Umfeld ergeben sich geringe Pegelerhöhungen von bis zu 1,4 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts. Diese Pegelzu- sowie auch -abnahmen kommen insbesondere durch die abschirmende und reflektierende Wirkung der Plangebäude zustande. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben sich quasi an allen betrachteten Immissionsorten im Umfeld. Ursache für diese Überschreitungen stellt aber nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens da, sondern die bereits ohne Realisierung der Planung vorliegende erhebliche Verkehrsbelastung. Am am stärksten belasteten Immissionsort (nördlich der Steinmetzstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans 776/N an der Ecke Humboldtstraße) liegen die Pegelzunahmen aufgrund der Planung unter 1 dB(A) (0,4 bis 0,8 dB(A)).

Im näheren Umfeld des Plangebiets werden derzeit weitere städtebauliche Entwicklungen vorangetrieben. Dabei sind die Seestadt mg+ an der Breitenbachstraße und die zukünftige Bebauung entlang der Steinmetzstraße zu nennen. Die durch diese geplanten Entwicklungen voraussichtlich entstehenden Verkehre wurden zur Berechnung der Lärmemissionen als bereits gegeben (Prognose-Null-Fall) angenommen. Somit sind die Ausgangspegel bereits höher, als sie es im Analysefall (derzeitige Situation ohne die geplanten Entwicklungen) wären. Die hohen Pegel resultieren somit nicht (allein) aus der Planung der »19 Häuser«, was die geringen Pegelzunahmen bestätigen, sondern sind eine Kumulation aus der bereits heute (Analyse-Fall des Verkehrsgutachtens) starken Verkehrsbelastung und der Zunahme durch die Projekte Seestadt mg+, die Bebauung nördlich der Steinmetzstraße (Bebauungsplan Nummer 776/N) und der hier geplanten Entwicklung der »19 Häuser«.

Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) im Tageszeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum, welche verwaltungsrechtlich als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch Langzeitimmissionen angesehen werden, werden schon im Bestand bzw. im Prognose-Null-Fall erreicht. Hier kommt es durch die Planumsetzung zu Pegelerhöhungen von lediglich 1,1 dB(A). Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten aber hingenommen werden.

Dennoch ist festzuhalten, dass die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht und in einigen Fällen auch (weitgehend) überschritten ist. Die betrifft jedoch nur die durch den Bebauungsplan Nr. 776/N geplante Neubebauung nördlich der Steinmetzstraße. Für diesen Bereich wurden in genanntem Bebauungsplan bereits Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes getroffen. Diese decken auch die geringen Pegelzunahmen durch die vorliegende Planung ab.

Bei der Planung der »19 Häuser« handelt es sich um ein Projekt, das der Fortentwicklung der Stadt und der Innenstadt dient. Die vier Baublöcke dienen der Betonung der Eingangssituation in die Mönchengladbacher Innenstadt. Durch sie werden der Bahnhofsvorplatz sowie die Steinmetz-, die Humboldt- und die Sittardstraße städtebaulich gefasst. Am Standort ist eine starke Verdichtung nicht nur vertretbar, sondern gewünscht und auch städtebaulich sinnvoll.

Grundsätzlich kann von einer abnehmenden Bedeutung des Autos für die Innenstädte ausgegangen werden, die in den kommenden Jahren zu einer tatsächlichen Verkehrsabnahme führen kann. Dies hängt insbesondere mit der zunehmenden Attraktivität der ÖPNV-Angebote zusammen. In den Gutachten ist eine solche Abnahme nicht berücksichtigt worden, da nicht vollständig absehbar ist, in welchem Maße sich tatsächlich ein entsprechender Effekt einstellen wird (prognostisch nicht abzubilden).

Die Konzeption der »19 Häuser« verfolgt einen besonders hervorzuhebenden Ansatz der Reduktion von motorisiertem Individualverkehr (Ziel ist die Ansiedlung von innerstädtischem Wohnen, Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Hotels direkt am Hauptbahnhof und ZOB).

Innerhalb der Tiefgarage werden zudem auch Fahrradabstellplätze entstehen. Die Nutzung des ÖPNV oder des Fahrrades und andere Alternativen zum privaten PKW sowie das Zufußgehen werden durch ein innovatives Mobilitätskonzept, welches Teil des städtebaulichen Vertrages werden kann, gesondert gefördert, um den Motorisierten Individualverkehr und damit die Schallimmissionen zu senken. Damit versteht sich das Vorhaben als Beitrag zum Paradigmenwechsel in der Stadt Mönchengladbach weg von der autogerechten hin zur fußgänger- und fahrradgerechten Stadt.

In Teilbereichen der Humboldtstraße kommt es aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude zu Schallpegelminderungen.

Schalldämmung von Außenwohnbereichen

Loggien und vergleichbare Außenwohnbereichen sind im gesamten Plangebiet nur zulässig, wenn mit oder ohne bauliche Maßnahmen (bspw. Balkone mit geschlossenen Seitenwänden und erhöhten Brüstungen oder einer geschlossenen Ausführung z. B. als Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

Hiervon ausgenommen sind zusätzliche Außenwohnbereiche einer Wohnung, wenn bereits mindestens ein Außenwohnbereich die oben genannten Kriterien erfüllt.

Begründung

Für Außenwohnbereiche städtebaulich anzustreben ist mindestens eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A), als obere Grenze jedoch höchstens 62 dB(A). Lediglich in den geschützten Innenhoflagen werden zum Teil Beurteilungspegel kleiner 60 dB(A) tags an den Fassaden erreicht. In den übrigen Bereichen sind Lärmschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche vorzunehmen, sodass Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) sichergestellt werden, um eine ungestörte Kommunikation auf Balkonen, Loggien etc. sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von Wohnungen, welche bereits mindestens einen Außenwohnbereich aufweisen, der die Anforderungen erfüllt.

Bedingte Festsetzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Nutzungsaufnahme der Wohnnutzung im MK und MU erst dann erfolgen kann, wenn innerhalb der Baufelder entlang der Fassadenbereiche 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 3.5, 3.6, 3.7, 4.5 und 4.6 eine Bebauung mit der festgesetzten Mindestgebäudehöhe als Rohbau mit Fenstern errichtet worden ist, die sich über die volle Länge der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien in den jeweiligen Baufeldern erstreckt.

Begründung

Da die Bebauung entlang der stark befahrenen Steinmetzstraße und des als zentraler Busbahnhof genutzten Europaplatzes in ihrer geschlossenen Bauweise als Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäude fungiert, muss gewährleistet sein, dass die Bebauung entlang dieser Schallquellen vor der Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes fertig gestellt ist. Aus diesem Grund kann eine Aufnahme der Wohnnutzung erst dann erfolgen, wenn innerhalb der Baufelder entlang der genannten Fassadenbereiche eine Bebauung mit der festgesetzten Mindestgebäudehöhe als Rohbau mit Fenstern errichtet worden ist.

Gewerbelärm

Die Betrachtungen des Schallgutachtens zeigen, dass die geplanten Nutzungen prinzipiell möglich, für die Nutzungen im Nachtzeitraum aber Einschränkungen zu erwarten sind. Die Untersuchung basiert im Bereich der Nutzung auf Annahmen, sodass im Baugenehmigungsverfahren detaillierte Nachweise zu führen und ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Anforde-

rungen gemäß TA Lärm zu ergreifen sind. Generell sollte zum Nachtzeitraum keine Anlieferung stattfinden, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Dies wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Die Empfehlungen der schallimmissionstechnischen Untersuchung, welche durch das Büro Peutz Consult im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, sind bei der Bauausführung zu beachten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

5.6 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan übernimmt einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Steinmetzstraße bestandssichernd als öffentliche Verkehrsfläche.

Für die Sittard-, Goeben-, und Humboldtstraße sowie für die Übergangsbereiche zwischen Hindenburgstraße und Europaplatz sowie den Europaplatz selbst wurde ein Verkehrskonzept von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft erstellt. Dieses sieht in Verbindung mit der Planumsetzung der »19 Häuser« eine Verbreiterung der Sittard- und Humboldtstraße vor. Die Flächen der Sittard-, Goeben-, und Humboldtstraße sowie der Übergangsbereiche zwischen Hindenburgstraße und Europaplatz sowie des Europaplatzes selbst wurden basierend auf diesem Konzept als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit sind Sittard- und Humboldtstraße breiter als im Bestand festgesetzt.

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage sind zeichnerisch festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage an anderer Stelle sind unzulässig.

Begründung

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage sind zeichnerisch an der Humboldtstraße und der Sittardstraße mittig der Höfe 1 und 2 festgesetzt. Durch die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche unter Ausschluss von Zufahrten an anderer Stelle wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage nur an denen durch das Verkehrsgutachten vorgesehenen und geprüften Stellen errichtet werden.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Extensive Dachbegrünung

Die Dächer im Kerngebiet MK (Teilgebiete MKa und MKb) sowie im Urbanen Gebiet MU sind auf einer mindestens 8 cm starken Substratschicht mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien herzustellen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Intensive Dachbegrünung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Dachgärten für gemeinschaftliche und private Freiraumnutzung zu gestalten und zu mindestens 70 % intensiv mit Rasen, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Hierfür ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 25 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Davon ausgenommen sind notwendige technische Anlagen, Dachaufbauten und Terrassen.

Für Baumpflanzungen ist im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Stärke der Bodensubstratschicht auf 1,3 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen.

Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m^3 pro Baum betragen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages geltenden Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

Begründung

Die Begrünung der Dachflächen ist sowohl aus Entwässerungssicht als auch aus stadtklimatischer Sicht wünschenswert. Durch die Dachbegrünung können die Einleitungsmengen in den Kanal minimiert und zeitlich gedrosselt werden. Darüber hinaus sind positive klimatische Auswirkungen auf das stark versiegelte Umfeld zu erwarten. Dachbegrünungen wirken sich durch Verdunstung kühlend auf das Mikroklima aus und tragen zur Filterung von Luftschadstoffen bei. In heißen wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt.

Die Innenhofbereiche können ein- bis zweigeschossig bebaut werden. Um trotz der hohen Dichte im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind die Dächer dieser Baufelder als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und somit intensiv zu begrünen, sodass dort Dachgärten ausgebildet werden können. Eine intensive Begrünung umfasst aufwendigere Pflanzungen von Stauden, Gehölzen, Bäumen sowie Rasenflächen und kann deshalb durchaus mit einem ebenerdigen Garten verglichen werden. Die stärkere Substratschicht sowie die größeren Pflanzen tragen in einem höheren Maß zur Kühlung, Luftfilterung, Wasserrückhaltung und -verdunstung bei. Gründächer insbesondere intensiv begrünte ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot im Plangebiet für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus entwickeln die begrünten Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für die Menschen, welche in den Gebäuden um die Innenhöfe wohnen und arbeiten und Einblick auf die Dachgärten haben. Auch eine Nutzung der Flächen als Garten oder für einen Spielplatz ist generell möglich und in Hof 1 als Außenbereich der dort anzusiedelnden Kindertagesstätte vorgesehen.

Um eine nachhaltige Bepflanzung der Dächer und Dachgärten zu erreichen, werden entsprechende Qualitätsstandards festgesetzt.

Bereiche der Dachflächen, welche technisch nicht zur Begrünung geeignet sind, müssen nicht begrünt werden. Nicht geeignet können Teile des Gebäudes selbst wie die Attika oder untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Aufzugüberfahrten oder Treppenhäuser sein.

<u>Anpflanzen von Bäumen</u>

Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen (G/F1 und G/F2) sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Standorte drei mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 25-30 cm (4 x V.) gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

Darüber hinaus sind innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen (G/F1 und G/F2) mindestens elf kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm (3 x V.) gemäß Gehölzliste in Kleingruppen zu pflanzen.

Für die festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis 3,0 m in begründeten Fällen (z. B. wegen Straßenbeleuchtung, Gebäudezugänge) zulässig sind.

Alle zu pflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Entfall unmittelbar in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Bei allen Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume zumindest punktuell 1,0 m Höhe haben. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 40 m^3 pro Baum ist sicherzustellen.

Begründung

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen dienen insbesondere der Durchgrünung des Plangebiets und der gestalterischen Aufwertung der Erschließungsachsen. Zudem werden Qualitätsstandards festgesetzt, die eine nachhaltige Bepflanzung sicherstellen.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 3 BauGB)

Die mit »G/F1« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten

- der Träger der Ver- und Entsorgung,
- der Anlieger,
- der Rettungsverkehre und
- der Lieferverkehre der Anlieger

sowie mit einem Geh- und Fahrrecht (für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit »G/F2« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsverkehre sowie mit einem Geh- und Fahrrecht (für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Unterirdisch gilt für die gesamte Fläche der Tiefgarage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB abweichend der oberirdischen Geh- und Fahrrechte ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung.

Begründung

Die mit »G/F1« und »G/F2« gekennzeichneten Flächen sollen als Fuß- und Radwege durch die Allgemeinheit genutzt werden können. Dadurch wird im gesamten Quartier eine planerisch gewünschte Durchlässigkeit hergestellt und kurze Rad- und Fußwegeverbindungen ermöglicht. Städtebaulich wird damit ein belebter und somit lebendiger Stadtraum sichergestellt. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsverkehre in beiden Bereichen soll einen möglichst kurzen Anfahrweg für Löschfahrzeuge, Rettungswagen oder ähnliche Fahrzeuge sicherstellen.

Im Bereich der mit »G/F1« gekennzeichneten Flächen gilt das Geh- und Fahrrecht zudem auch für die Träger der Ver- und Entsorgung, die Anlieger und Lieferverkehre, hier also unter anderem die künftigen Mieter der Gebäude und deren Lieferanten, sodass eine Anlieferung für Umzüge der Bewohner oder Möbellieferungen sowie für die geplante Einzelhandels- und gastronomische Nutzung möglich ist. Dabei kann die Durchfahrbarkeit der Wege mit Autos etwa durch das Aufstellen von Pollern oder durch andere geeignete Maßnahmen verhindert werden. Zudem soll durch das Geh- und Fahrrecht für die Träger der Ver- und Entsorgung eine angemessene Ver- und Entsorgung der Gebäude sichergestellt werden.

Die Baublöcke entlang des »G/F2« sind jeweils von drei Seiten – über die Steinmetzstraße, die Sittard- oder die Humboldtstraße sowie über die »G/F1«-Fläche – für Ver- und Entsorger sowie die Anlieger und deren Lieferverkehre erreichbar. Um den Charakter einer Zone für Fußgänger und Radfahrer zu wahren, werden dementsprechend nur ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Rettungsverkehre sowie ein Geh- und Fahrrecht (für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Tiefgarage dient dazu, den durch die Nutzungen im Quartier hervorgerufenen Stellplatzbedarf zu decken. Das gesamte MK und MU ist dabei durch eine Tiefgarage zu unterbauen. Um sicherzustellen, dass künftige Anlieger diese nutzen können, gilt auf der Ebene der Tiefgarage ein generelles Geh- und Fahrrecht für Anlieger.

Die zur Umsetzung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlichen Eintragungen von Dienstbarkeiten und Baulasten werden bis zum Satzungsbeschluss durch den Investor vorgenommen und nachgewiesen (vgl. Kapitel 14 „Städtebaulicher Vertrag“).

5.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll, wo möglich, über die vorhandenen Leitungen, Kanäle und Systeme erfolgen. Neue Leitungen sind durch den Vorhabenträger unterirdisch zu verlegen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet ist unmittelbar an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Verkehrsflächen angeschlossen. Vorhandene Umspanneinrichtungen sind dazu (auf Kosten der Bauherren) zu verlegen.

Wasserver- und -entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der anfallenden Regenwassermengen aufgrund der bisherigen sowie der geplanten Versiegelung, der weiterhin geplanten großen Platzflächen sowie aufgrund der anthropogenen Vornutzungen und damit einhergehenden Bodenveränderungen sowie -verdichtungen nicht vor Ort erfolgen kann.

Aufgrund der geplanten Bebauung und Tiefgarage wird es erforderlich, die bestehenden Kanäle umzulegen. Daher wurde eine neue Kanaltrasse geplant. Diese wird im Süden des Plangebietes über den Europaplatz verlaufen und an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Somit wird die Wasserver- und Entsorgung des Plangebietes sowie der an diese Kanäle angeschlossene Bestandsbebauung sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Eigentümer der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung. Die nötigen Flächen zur Abfallentsorgung sollen somit in die Gebäudeplanung integriert werden.

Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Mönchengladbach wird durch die ortsansässige Berufs- und Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.10 Immissionsschutz

5.10.1 Schallgutachten

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm vorbelastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult erstellt. Diese ermittelt die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die von der Planung verursachte Veränderung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld mit Hilfe eines digitalen Simulationsmodells und bewertet die Ergebnisse schließlich anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen. Auch die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen wurden anhand einer Annahme eines konkreten Nutzungskonzeptes berechnet und bewertet (TA Lärm).

Verkehrslärm im Plangebiet

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen ergeben sich unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen im Bereich der Steinmetzstraße von bis zu 73 dB(A) tags und größer 63 dB(A) nachts.

Somit werden die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« für Kerngebiete (Hof 1) um bis zu 7,4 dB(A) tags sowie nachts und für Mischgebiete

(Hof 2 – da die DIN 18005 bisher keine Urbanen Gebiete aufführt, werden die Werte für Mischgebiete herangezogen) um bis zu 12,6 dB(A) tags und nachts überschritten.

Beurteilungspegel kleiner 60 dB(A) tags, welcher seitens der Gutachter städtebaulich anzustrebender Grenzwert für Außenwohnbereiche ist, werden lediglich an den Fassaden in den geschützten Innenhofbereichen erreicht. In den übrigen Bereichen sind Lärmschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche erforderlich.

Sowohl für Hotel- und Wohnnutzungen, als auch für gewerbliche Nutzungen (Büro, Einzelhandel o. Ä.) ergeben sich maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegel von 77 dB(A) bei der geplanten Wohn- und Hotelnutzung bei freier Schallausbreitung entsprechend ein Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ = 47 dB(A) und bei der geplanten gewerblichen Nutzung bei freier Schallausbreitung sowie unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung der Plangebäude entsprechend ein Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ = 42 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden scheiden aus städtebaulichen Gründen aus, da damit die Bebauung von den öffentlichen Straßen optisch abgekoppelt würde. Grundsätzlich wird empfohlen, die Grundrisse für Wohnen so zu gestalten, dass die Wohnungen stets auch Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche zum ruhigen Innenhof oder Richtung Süden aufweisen. Zudem werden für alle Schlafräume im Plangebiet schallgedämpfte Lüftungsanlagen empfohlen.

Verkehrslärm im Umfeld

An den Immissionsorten im Umfeld ergeben sich geringe Pegelerhöhungen von bis zu 1,5 dB(A) tags und 1,1 dB(A) nachts. Diese Pegelzu- sowie auch -abnahmen kommen insbesondere durch die abschirmende und reflektierende Wirkung der Plangebäude zustande. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben sich quasi an allen betrachteten Immissionsorten im Umfeld. Ursache für diese Überschreitungen stellt aber nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens da, sondern die bereits ohne Realisierung der Planung vorliegende erhebliche Verkehrsbelastung.

Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) im Tageszeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum, welche verwaltungsrechtlich als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch Langzeitimmissionen angesehen werden, werden schon im Bestand erreicht. An einigen Immissionsorten kommt es zusätzlich durch die Planumsetzung zu einer Pegelerhöhung von 1,4 dB(A). Solch geringe Pegelerhöhungen sind mit dem menschlichen Ohr jedoch kaum wahrnehmbar. Das menschliche Gehör nimmt Veränderungen von Schalldruckpegeln in aller Regel erst ab 1 bis 2 dB(A) als Veränderung wahr. Dennoch ist festzuhalten, dass die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht und in einigen Fällen auch überschritten ist.

Gewerbelärm

In dem Gutachten wurde ein beispielhafter Anwendungsfall der Festsetzungen des Angebotsbebauungsplanes betrachtet. Um eine Einhaltung der Immissionswerte zu erzielen, ist die Frequentierung der verladenden Lkw so zu wählen, dass die Immissionsrichtwerte gegenüber der Bestandsbebauung eingehalten werden. Die Betrachtungen des Schallgutachtens zeigen, dass die geplanten Nutzungen prinzipiell möglich, für die Nutzungen im Nachtzeitraum aber Einschränkungen zu erwarten sind. Die Untersuchung basiert im Bereich der Nutzung auf Annahmen, sodass im Baugenehmigungsverfahren detaillierte Nachweise zu führen sind. Um die Immissionsrichtwerte einzuhalten, müssen die Tiefgaragenein- und Ausfahrten schallabsorbierend ausgeführt werden und ein Mindestabstand zu öffenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Diese Maßnahmen sowie ggf. weitere, wenn diese zur Einhaltung der Grenzwerte notwendig werden, sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, in dem nächtliche Anlieferungen vertraglich ausgeschlossen werden.

In Teilbereichen der Humboldtstraße kommt es aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude zu Schallpegelminderungen.

5.10.2 Lufthygienegutachten

Wie unter Kapitel 3.6 beschrieben, ist das Plangebiet durch Immissionen der umliegenden Straßen sowie die süd-östlich liegende DB-Strecke vorbelastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher eine Luftschadstoffuntersuchung (Büro Peutz Consult) mit Ausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffoxid (NO_2) durchgeführt. Die Berechnungen zu den verkehrlichen Luftschadstoffen wurden mit der aktuellen Version 6.3 des prognostischen Windfeld- und Ausbreitungsmodells MISKAM (Mikroskaliges Ausbreitungsmodell) durchgeführt. Die Emissionen des Straßenverkehrs wurden auf Grundlage des aktuellen Handbuchs für Emissionsfaktoren bestimmt und die städtische Hintergrundbelastung im Plangebiet anhand von Messwerten umliegender Messstationen ermittelt. Als Prognosejahr wurde 2014 verwendet.

Im Nullfall (heutige bauliche Situation, Verkehrsmengen im Umfeld, Emissionsfaktoren und Flottenzusammensetzung für das Jahr 2014) werden im gesamten Untersuchungsraum außerhalb von Fahrbahnen die Grenzwerte (Jahresmittelwerte und Kurzzeitgrenzwerte) der 39. BImSchV für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffoxid (NO_2) eingehalten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 789/N »Europaplatz« ergeben sich geringe Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen im Umfeld durch Zusatzverkehre und neue Gebäude. Diese resultieren zum einen aus der direkten Erhöhung der Emissionen durch mehr Verkehr und zum anderen aus veränderten Strömungsverhältnissen durch die neuen Gebäude.

Trotz einer leichten Erhöhung werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für die untersuchten Luftschadstoffe auch im Planfall eingehalten.

5.11 Grünordnung/ Natur- und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan setzt Dachbegrünung fest. Die niedriger bebauten Innenhofbereiche werden intensiv, die übrigen Gebäude extensiv begrünt.

6 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Als Dachform ist entsprechend dem Wettbewerbsergebnis nur das Flachdach zulässig.

7 Gehölzliste

Mittelkronige Bäume:	
Amerikan. Amberbaum	Liquidamber styraciflua ´Moraine´
Amerikan. Gleditschie	Gleditsia triacanthos ´Shademaster´ / ´Sunburst´
Feldahorn	Acer campestre ´Elsrijk´
Resista-Ulme	Ulmus ´Rebona´/ ´Lobel´/ ´New Horizon´
Rot-Ahorn	Acer freemanii ´Autumn Blaze´
Schnurbaum	Sophora japonica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia ´Brouwers´
Kleinkronige Bäume, in Kleingruppen zu setzen:	

Amerikan. Amberbaum	Liquidamber styraciflua ´Paarl´
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata ´Fastigiata´
Felsenbirne	Amelancier arborea ´Robin Hill´
Spitz-Ahorn	Acer platanoides ´Columnare´
Thüringische Säulenmehlbeere	Sorbus thuringiata ´Fastigiata´

8 Hinweise

Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.

Zur Beleuchtung der Außenanlage sollten Leuchtmittel genutzt werden, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts nicht zur Anlockung von Insekten und Scheucheffekten bei Fledermäusen führen.

Die Rückbaumaßnahmen sollten im Oktober oder in der Zeit zwischen Dezember und Februar beginnen.

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung von Zwergfledermäusen und Mückenfledermäusen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind vor einem Abriss von Gebäuden sämtliche Außenverkleidungen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, im Beisein einer fachkundigen Person zu entfernen und auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Beim Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

Sollten Fledermausquartiere gefunden werden, sind im Rahmen der Bauausführung Fledermauskästen (z. B. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartiere 1FQ) als Ersatzquartiere anzubringen. Dies wird auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Kampfmittel

Im Plangebiet gibt es auf Grundlage der Luftbildüberprüfung keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Erfolgen jedoch Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie bspw. Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen eintretenden Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Grundwasser

Im Plangebiet treten flurnahe Gewässerstände auf. Der Grundwasser-Flurabstand beträgt ca. 3-5 m für den Großteil des Plangebietes. Das Grundwasser fließt in etwa östliche Richtung ab.

Es sind Grundwassermessstellen vorhanden, die grundsätzlich zu erhalten sind. Ist dies nicht möglich, sind diese in Rücksprache mit der UWB ordnungsgemäß zurückzubauen.

Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Geothermie

Potenzielle Einschränkungen bezüglich der Endteufe von möglicherweise vorgesehenen Geothermieanlagen stellt der im Stadtgebiet bereichsweise vorliegende Grundwasserstockwerk trennende Reuver-Ton sowie Flöz Frimmersdorf dar. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bodendenkmalschutz

Mit einer geringen Wahrscheinlichkeit können bei Bodeneingriffen in der Gladbachzone Funde / Befunde in Feuchtbodenerhaltung angetroffen werden, für die die §§ 15, 16 und 29 DSchG NRW gelten. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Baudenkmalschutz

An das Plangebiet grenzen unmittelbar bedeutende Baudenkmäler an, insbesondere der Hauptbahnhof Mönchengladbach und die Bahndamm-Stützmauer mit Brunnen, die gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste eingetragen sind, sowie der anschließende Bahndamm der Strecke Aachen-Mönchengladbach-Düsseldorf, der mit Stützmauern und Brücken als Baudenkmal gemäß § 4 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Das Errichten, Ändern und Beseitigen von Anlagen im Plangebiet bedarf nach § 9 Abs. 1 der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Mönchengladbach der Stadt Mönchengladbach ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sind zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Altlasten

Im Plangebiet finden sich Bodenverunreinigungen. Die im Boden befindlichen Erdtanks sind sachgerecht zu reinigen und auszubauen. Die beim Aushub anfallenden Erdmassen im Umfeld der lokalen Verunreinigungen sind fachgemäß zu entsorgen und den Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetrieben AöR (mags) mitzuteilen. Der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) Mönchengladbach sind ein zusammenfassender Entsorgungsbericht sowie ein Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahmen einschließlich der Freimessung vor Beginn der Neubaumaßnahmen vorzulegen. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen und -fenster, Lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Baumpflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist das Merkblatt DVGW GW 125 (M) zu beachten. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Umlegungen vorhandener Versorgungsleitungen

Umlegungen der vorhandenen Versorgungsleitungen sowie Umlegungen bei Randbebauung für Baugruben sind dem Betreiber (NEW Netz GmbH) frühzeitig mitzuteilen. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Lärmbelastungen DB

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Plan festgestellte Anlage ist.

Ein Anrecht auf Lärmvorsorge bei einer reinen Verkehrsmehrung besteht nicht, auch nicht auf eine Einschränkung des Eisenbahnverkehrs zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,77 ha mit folgender Unterteilung:

Urbanes Gebiet (MU)	ca. 0,51 ha	ca. 18,4 %
Kerngebiet (MK):	ca. 0,67 ha	ca. 24,2 %
Verkehrsfläche:	ca. 1,59 ha	ca. 57,4 %

10 Bodenordnung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 789/N »Europaplatz« erfordert einen Eigentumsübergang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen vom bisherigen Grundstückseigentümer an die Stadt Mönchengladbach. Im Gegenzug ist zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zudem eine Veräußerung von Grundstücksflächen der Stadt Mönchengladbach und der NEW mobil und aktiv Mönchengladbach GmbH (NEW) an private Grundstückseigentümer (d. h. den Investor) erforderlich. Hierzu sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Eine u. a. diesbezügliche Absichtserklärung (Letter of Intent) ist bereits zwischen diesen drei Parteien (Stadt, NEW und Investor) unterzeichnet worden. Auch der Eigentumsübergang ist zum Zeitpunkt der Offenlage dieses Bebauungsplans bereits erfolgt.

Im Rahmen des Eigentumsüberganges gehen die jeweiligen Pflichten (insbesondere die Verkehrssicherungs- und Straßenreinigungspflicht) an den jeweils neuen Eigentümer über.

11 Finanzwirksamkeit

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und des Bebauungsplans inkl. der erforderlichen Fachgutachten entstehen der Stadt Mönchengladbach keine unmittelbaren Kosten. Die Aufwendungen für Gutachten etc. werden durch den Investor getragen.

Auch alle Kosten der Baumaßnahme selbst werden durch den Investor getragen. Dazu zählen die Kosten zur Umplanung, Anpassung oder Neugestaltung der vorhandenen Erschließungsstraßen (inkl. ggf. erforderlicher Tiefbaumaßnahmen) im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrten sowie etwaige, durch das Vorhaben ausgelöste notwendig werdende Markierungsarbeiten, Beschilderungen, Anpassung der Straßenbeleuchtung etc.

Die parallele Neustrukturierung des ZOB als sog. „Mobilitätshub der Zukunft“, die zur Herstellung von Haltestellenbereichen auch bauliche Eingriffe in die Sittard- und Humboldtstraße

erfordert, stellt ein gesondertes Projekt dar, das hinsichtlich der Finanzwirksamkeit nicht mit dem Bebauungsplanverfahren zusammenhängt, sondern monetär und politisch gesondert betrachtet werden wird.

Öffentliche Grünflächen entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Damit entstehen auch keine Kosten für Pflegeaufwendungen öffentlicher Grünflächen.

Durch den geplanten Verkauf von bisher städtischen Flächen im Bereich des heutigen ZOB an den Investor reduziert sich die durch die Stadt bzw. die Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetriebe AöR (mags) zu pflegende Fläche geringfügig. Einsparungen werden aufgrund aktueller Anpassungen im Unterhaltungsbereich der mags an der Stelle jedoch nicht erwartet.

Mit dem Bebauungsplan werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer bedarfsgerechten Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets geschaffen. Der Eigentümer der zur Bebauung anstehenden Flächen wird innerhalb des Plangebiets vertraglich dazu verpflichtet, entsprechend geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Hierzu werden zwischen Stadt und Erwerber geeignete Vereinbarungen vertraglich getroffen.

Da im Plangebiet nicht ausreichend Flächen für die Ausgestaltung von öffentlichen Spielplätzen vorhanden sind, wird eine Ablösezahlung zur Aufwertung benachbarter Spielplätze vertraglich geregelt.

12 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

12.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13 Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, August 2019)
- Luftschadstoffuntersuchung (Peutz Consult GmbH, Entwurfsstand Juni 2019)
- Artenschutzprüfung (Manfred Henf, Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Vorprüfung Juni 2019, erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung September 2019)
- Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Entwurfsstand Mai 2019)
- Verschattungsuntersuchung (Peutz Consult GmbH, Entwurfsstand Juni 2019)

Schalltechnische Untersuchung

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits unter Kapitel 3.6 Immissionsschutz vorgestellt.

Luftschadstoffuntersuchung

Die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung wurden bereits unter Kapitel 3.6 Immissionsschutz vorgestellt.

Artenschutzprüfung

Innerhalb der »Erweiterten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bauvorhaben Haus Westland, Mönchengladbach« erstellt durch Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen (Stand September 2019) wurden die baubedingten Eingriffe in die Lebensräume insbesondere von Vögeln und Fledermäusen diskutiert und Prognosen zur Betroffenheit, insbesondere von planungsrelevanten Arten (MKUNLV 2015, LANUV 2018), abgegeben. Auf Grundlage einer Bestandserhebung zu den Artengruppen Vögeln und Fledermäuse wurden das tatsächlich betroffene Artenspektrum diskutiert.

Da im Rahmen der ASP I das Vorkommen bzw. die relevante Betroffenheit der vom LANUV für Mönchengladbach (den Messtischblatt-Quadranten 4804-2, Mönchengladbach) gelisteten Vogelarten Star und Turmfalke durch die projektierte Baumaßnahme nicht sicher ausgeschlossen werden konnte sowie eine potenzielle Betroffenheit der durch das LANUV genannten planungsrelevanten Gebäudefledermausarten (Breitflügel, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus) angenommen werden musste, wurde die Vorprüfung durch eine Kartierung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erweitert.

Zum Nachweis des erwarteten Artenspektrums wurde in Anlehnung an das Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen (MKULNV 2017) ein jeweils artenspezifisches Methodenspektrum angewandt. Die ornithologische Kartierung fand zudem in Anlehnung zum Methodenstandard nach SÜDBECK et al., 2005 statt.

Zum Nachweis von Fledermäusen wurden folgende Methoden genutzt:

- Sichtbeobachtung,
- Suche nach jagenden Tieren unter Einsatz eines Bat-Detectors und Horchboxen,
- Abgrenzung der Jagdreviere im Untersuchungsraum auf der Basis der Flugbeobachtungen und Biotopstrukturen sowie
- digitale Aufzeichnung der Fledermausrufe, Anfertigung von Sonogrammen und Auswertung am Computer.

Alle avifaunistisch relevanten Strukturen wurden mehrmals begangen. Es wurden insbesondere folgende Nachweismethoden genutzt:

- Suche nach Horsten und Großneststandorten,
- visuelle Beobachtung von Vögeln,
- Verhören revieranzeigender Männchen im Gelände sowie
- Beobachtung Nistmaterial oder Futter eintragender Altvögel.

Die im Rahmen der Kartierung nachgewiesenen 22 Vogelarten zählen zu den Arten, die häufig in urban geprägten Biotopen vorzufinden sind. Lediglich der streng geschützte Turmfalke zählt zu den planungsrelevanten Arten in NRW. Unter den 22 nachgewiesenen Vogelarten befinden sich mit der Bachstelze, dem Haussperling und dem Turmfalken drei Arten, die in der Roten Liste (Vorwarnliste) der Brut- und Rastvögel NRW geführt werden. Für keine der drei genannten Vogelarten liegen, obwohl alle avifaunistischen Beobachtungsgänge innerhalb der Kernbrutzeiten erfolgten, sichere Brutnachweise vor. Konflikte in Folge der geplanten Bebauung, die nach § 44 BNatSchG Verbotstatbestände auslösen könnten, sind nach Auffassung des Verfassers nicht zu erwarten.

Mit dem Kleinen Abendsegler und der Zwergfledermaus konnten nur zwei der acht für Mönchengladbach (den Messtischblatt-Quadranten 4804-2, Mönchengladbach) vom LANUV registrierten Fledermausarten im Verlauf der Kartierung nachgewiesen werden.

Im Hinblick auf den Kleinen Abendsegler werden nach Einschätzung der Verfasser durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Quartiere der Zwergfledermaus könnten am Gebäudekomplex vorhanden sein, wurden aber weder visuell noch bioakustisch nachgewiesen, sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Eine Begehung des Gebäudekomplexes durch den Verfasser wird kurzfristig durchgeführt. Die Ergebnisse werden berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf die Arten im Raum wurden in mehrere Wirkfelder gegliedert:

Gehölzbeseitigung

Durch die Beseitigung des vorhandenen, geringen Gehölzbestands entfallen potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (in Sinne des § 44 (1) 3. BNatSchG) vor allem in Gehölzen brütender europäischer Vogelarten (z. B. Star). Baumhöhlenquartiere für Waldfledermäuse sind weniger zu erwarten.

Gebäuderückbau

Die Beseitigung des Baukörpers des Hauses Westland könnte zum Verlust von Fassadenquartieren von Fledermäusen und Brutplätzen von an Fassaden und auf Flachdächern brütenden Vögeln führen. Vor allem die nachgewiesene Zwergfledermaus könnte betroffen sein. Auch ein Brutplatz des Turmfalkens wird als nicht unwahrscheinlich angesehen. Daher wird kurzfristig der Gebäudekomplex untersucht.

Bau- und nutzungsbedingte Störungen

In Folge der geplanten Baumaßnahme werden visuelle und akustische Störungen auf das Umfeld generiert. Diese beschränken sich nicht nur auf die Bauzeit, sondern besitzen auf Grund des zu erwartenden verstärkten Publikumsverkehrs auch einen permanenten Charakter. Einige der wenigen im Umfeld liegenden »Brachflächen« werden jedoch derzeit bebaut und bieten zukünftig keinen Lebensraum für relevante Arten. Verstöße gegen den § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2. sind daher eher unwahrscheinlich.

Verkleinerung von Nahrungshabitaten

Bei Inanspruchnahme der bisher nicht überbauten Teilfläche wird es zu einer Verkleinerung der potenziellen Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse kommen. Dies ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 776/N jenseits der Steinmetzstraße zumindest bedenklich.

Vergrämung- und Anlockung von Arten durch Beleuchtungsmaßnahmen

Bei der Beleuchtung der Gebäuderückseite könnte es vor allem in den Herbst- und Frühjahrsmonaten zur Vergrämung von lichtempfindlichen Fledermausarten kommen. Durch Beleuchtungsmaßnahmen könnte ein Sogeffekt auf Insektenarten ausgeübt werden, was zum Entzug dieser Nahrungsquelle für das Umfeld führen könnte.

Hinsichtlich einer populationsrelevanten Betroffenheit in NRW planungsrelevanter Arten besteht bei Einhaltung einiger Rahmenbedingungen ein geringes Risiko. Dies gilt selbst für die im Raum häufig anzutreffende Zwergfledermaus.

Um verifizieren zu können, ob und welche Arten tatsächlich betroffen sind wurde bereits eine Begehung des Gebäudekomplexes beauftragt.

Es zeichnet sich nach Auffassung der Verfasser ab, dass bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig erscheinen lassen. Die Untersuchung enthält präventive Maßnahmenvorschläge, welche nach Meinung des Verfassers nicht zwingend erforderlich sind:

Zur Beleuchtung der Außenanlage sollen Leuchtmittel genutzt werden, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts nicht zur Anlockung von Insekten und Scheucheffekten bei Fledermäusen führen. Zu dieser Maßnahme wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem verpflichtet sich der Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung dieser Maßnahme.

Die Rückbaumaßnahmen sollten im Oktober oder in der Zeit zwischen Dezember und Februar beginnen, da im Oktober Fledermäuse noch aktiv sind und ggf. ausweichen können. Zudem ist es im Winter weniger wahrscheinlich, dass sich Fledermäuse in oder an dem Gebäude befinden. Auch hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es sollten 5 Fledermaus-Einbauröhren und 5 Wandschalen an den neuen Gebäuden angebracht werden. Diese Maßnahme wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Die neuen Gebäude sollten eingegrünt werden. Im Bebauungsplan wurden Baumpflanzungen sowie intensive und extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Es sollten einige Mauersegler-Kästen sowie ein Turmfalken-Kasten an den zukünftigen Gebäuden angebracht werden. Diese Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag abschließend fixiert.

Sollten sich auf Grundlage der Gebäudeuntersuchung widererwarten weitere Maßnahmen zum Artenschutz als erforderlich erweisen, verpflichtet sich der Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages dazu, diese umzusetzen.

Weitere, einzelfallbezogene Regelungsmöglichkeiten bietet das Baugenehmigungsverfahren.

Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von der Lindschulte Ingenieursgesellschaft ein Verkehrsgutachten erstellt, das die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht und die verkehrlichen Konsequenzen abschätzt (Stand: 05.07.2019). In Zentrum der Leistungsfähigkeitsbetrachtung stehen die für die Erschließung relevanten Knotenpunkte im direkten Umfeld des Plangebiets. Insgesamt wurden zehn Knotenpunkte untersucht. Die Erhebung der Verkehrsbelastung fand im Januar 2019 statt. Im Umfeld des Plangebiets »Europaplatz« befinden sich weitere Projektentwicklungen und Infrastrukturanpassungen, die für die Planungen relevant sind und in der Verkehrsbetrachtung berücksichtigt wurden:

- Die Entwicklung der Seestadt mg+ hat einen großen Einfluss auf die Verkehrsbelastungen im Umfeld des Plangebiets. Die erwarteten zusätzlichen Verkehrsbelastungen wurden von der Stadt Mönchengladbach prognostiziert und auf das Straßennetz umgelegt.
- Die an der nördlichen Steinmetzstraße gelegenen brachliegenden Grundstücken sollen bebaut werden. Die zukünftige Verkehrsbelastung wurde durch die Lindschulte Ingenieurgesellschaft im Rahmen der Verkehrsuntersuchung »Bebauungsplan Nr. 776/N in Mönchengladbach« in 2016 abgeschätzt und auf das umliegende Straßennetz verteilt.
- Ergänzend zum Bauvorhaben »19 Häuser« wird auch der ZOB Mönchengladbach neugestaltet und optimiert („Mobilitätshub der Zukunft“). Aus diesem Grund werden Verkehrsverlagerungseffekte für den MIV im Umfeld des Plangebiets erwartet. Die Verkehrsverlagerung wurde von der Stadt Mönchengladbach berechnet.

Aus der abgeschätzten Verkehrsbelastung wurden die Tagesganglinien für die jeweiligen Nutzungen und die vier Höfe der Planung ermittelt. Bei der Ermittlung der Stundenwerte wurde die prozentuale Verteilung des Kfz-Tagesverkehrsaufkommens auf die einzelnen Stundenintervalle aus standardisierten Ganglinen (FGSV – Hinweise zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, 2006) angesetzt. Hierbei wurden die Anteile der unterschiedlichen Verkehrszwecke für Wohnen, Hotel, Büro, Einzelhandel, Fitness und Gastronomie entsprechend des Nutzungskonzeptes bei einer Bruttogrundfläche (BGF) von insgesamt rund 43.700 m^2 angenommen.

Für das Quartier »19 Häuser« wurden mehr als 37.518 Wege pro Tag und dementsprechend 3.695 Kfz-Fahrten ermittelt. Als errechnete Spitzenstundenbelastung werden für die »19 Häuser« vormittags (08:00 – 09:00 Uhr) 232 Kfz / h und nachmittags (17:00 – 18:00 Uhr) 300

Kfz / h prognostiziert. Die Verteilung der durch die Planung resultierenden Neuverkehre auf das Straßennetz erfolgt auf Basis einer Netzbetrachtung.

Bewertung der Leistungsfähigkeit

Es wurden zehn Knotenpunkte im Umfeld des Plangebiets untersucht:

- Steinmetzstraße / Bellsteig / Hindenburgstraße / Breitenbachstraße,
- Eickener Straße / Steinmetzstraße,
- Humboldtstraße / Steinmetzstraße,
- Schillerstraße / Steinmetzstraße,
- Sittardstraße / Steinmetzstraße,
- Bismarckstraße / Steinmetzstraße
- Goebenstraße / Sittardstraße / Hindenburgstraße,
- Hindenburgstraße / Humboldtstraße,
- Hindenburgstraße / Eickener Straße / Heinrich-Sturm-Straße sowie
- Bismarckstraße / Rathenaustraße / Erzberger Straße / Goebenstraße.

Im Analyse-Fall (Verkehrsbelastung entsprechend der Zählung) können die Verkehre in der vormittäglichen sowie der nachmittäglichen Spitzenstunde, bei stellenweisen Modifikationen der Signallängen einzelner Lichtsignalanlagen (Ampeln), an allen untersuchten Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden.

Im Prognose-Null-Fall (Verkehr ohne das neue Plangebiet, aber inklusive der tangierenden Projektentwicklungen und Infrastrukturanpassungen) können die Verkehre in der vormittäglichen Spitzenstunde an den Knotenpunkten Steinmetzstraße / Bismarckstraße sowie Bismarckstraße / Goebenstraße / Erzberger Straße / Rathenaustraße nicht leistungsfähig abgewickelt werden. Für beide ergibt sich Qualitätsstufe F (ungünstigste Bewertung aus Sicht der Verkehrsablaufes, die Nachfrage ist größer als die Kapazität). Auch während der nachmittäglichen Spitzenstunde können die Verkehre an beiden Knotenpunkten nicht verträglich abgewickelt werden. Für den Knotenpunkt Steinmetzstraße / Bismarckstraße ergibt sich wieder Qualitätsstufe F für Bismarckstraße / Goebenstraße / Erzberger Straße / Rathenaustraße Qualitätsstufe E. Bei dieser Qualitätsstufe treten ständig gegenseitige Behinderungen zwischen den Verkehrsteilnehmern auf und die Kapazität des Knotenpunktes wird erreicht.

Die Neuverkehre, welche durch die Planung der »19 Häuser« prognostiziert werden, ändern die Qualitätseinstufung der Knotenpunkte aus dem Prognose-Null-Fall nicht. Einzelne Ströme der mit Qualitätsstufe F bzw. E bewerteten Knotenpunkte verschlechtern sich nochmals um eine Stufe.

Fazit

Die Planung trägt somit zu keiner unverhältnismäßigen Verschlechterung der Verkehrssituation bei. Bereits im Prognose-Null-Fall sind die beiden Knotenpunkte Bismarckstraße / Goebenstraße / Erzberger Straße / Rathenaustraße und Steinmetzstraße / Bismarckstraße zu den Spitzenzeiten aus- bzw. überlastet. Diese Situation wird nur teilweise für einzelne Verkehrsströme verschlechtert. Im Gegenzug wird der Fuß- und Radverkehr gefördert, ein urbanes, verdichtetes Quartier mit direkter Anbindung an den ZOB und den Hauptbahnhof sowie gleichzeitig ein qualitätsvolles Entree in die Innenstadt geschaffen. Diese Vorteile habe Vorrang gegenüber den geringfügigen negativen Auswirkungen auf einzelne Ströme einzelner Knotenpunkte.

Stellplatzbedarfsermittlung

Es wurde eine geschätzte Stellplatzbedarfsermittlung durchgeführt. Demnach ist es möglich,

die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage unterzubringen. Der genaue Stellplatznachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Verschattungsgutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Verschattungsuntersuchung durch das Büro Peutz Consult erstellt. Diese untersucht die Auswirkungen der Planung auf die Besonnung der umliegenden Wohngebäude und stellt die Situation bezüglich direkter Besonnung an den Plangebäuden dar. Mithilfe von dreidimensionalen Simulationsmodellen wird der zukünftige, durch die geplanten Gebäude verursachte Schattenverlauf zu den beiden Stichtagen entsprechend der DIN 5034 »Tageslicht in Innenräumen« 17. Januar (Winterstichtag) und 21. März (Tagundnachgleiche) errechnet, visualisiert und analysiert. Schließlich wird die Dauer der direkten Besonnung der betroffenen Fassaden berechnet und auf Grundlage der Planungsempfehlungen der DIN 5034 Teil 1 (4) zur Besonnung von Gebäudefassaden bewertet. Für die Berechnungen wurde die maximal mögliche Gebäudehöhe angesetzt. Somit handelt es sich bei der Untersuchung um eine Worst-Case-Betrachtung.

Die Anforderungen der DIN 5034 Teil 1 werden in der aktuellen Rechtsprechung als wohnhygienischer Mindeststandard angesehen, allerdings können diese Grenzwerte nur als Orientierung dienen, da keine Rechtsvorschriften bezüglich der Zumutbarkeit von Verschattungen existieren.

Besonnungssituation in der Umgebung des Plangebietes

Die rechtlichen Vorgaben der Bauordnung NRW bezüglich der Abstandsflächen der geplanten Gebäude zu der vorhandenen Nachbarschaft werden eingehalten. Diese Vorgaben dienen insbesondere dazu, einen ausreichenden Sozialabstand sowie eine ausreichende Belichtung und auf den sonnenexponierten Fassaden eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten. Diese Abstände sind zur Umgebung sichergestellt.

Entsprechende Beeinträchtigungen sind insofern zwar planungsrechtlich in die Abwägung einzustellen, jedoch durch die generelle Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW und der hier explizit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigten Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich bereits durch die allgemein gültigen Vorgaben der BauO NRW in hinreichendem Maße berücksichtigt. Darüber hinaus ist Folgendes festzuhalten:

Durch Umsetzung der Planung ist entsprechend der Begutachtung für einige Fassaden der umgebenden Bestandsbebauung eine Abnahme der Besonnungsdauer zu erwarten. Diese Abnahme führt in Teilen dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 5034 Teil 1 von vier Besonnungsstunden zur Tagundnachtgleiche (21. März) und eine Besonnungsstunde zum Winterstichtag (17. Januar) teilweise geringfügig und teilweise deutlich für einzelne Fassadenbereiche unterschritten werden.

Zur Tagundnachtgleiche erfahren die Südfassaden der Bebauung östlich vom Plangebiet (Humboldtstraße 6 bis 20) eine Abnahme der Besonnungsdauer. Mit Umsetzung der Planung beträgt hierbei die Besonnung unterhalb des 4. Obergeschosses 1,5 bis größtenteils 3,5 Stunden. Somit werden flächig die Richtwerte der DIN 5034 von 4 Besonnungsstunden zur Tagundnachtgleiche geringfügig unterschritten. Oberhalb dieser Ebene kann eine Besonnung von mindestens 4 Stunden nachgewiesen werden. Mit Umsetzung der Planung wird die Besonnungsdauer von mindestens 1 Stunde am 17. Januar um bis zu 15 Minuten unterschritten.

Die Gebäude auf der Sittardstraße westlich des Plangebiets, erreichen zur Tagundnachtgleiche auf der Nordostfassade eine Besonnung von bis zu 3 Stunden. Im Bereich der Sittardstraße 5 und 17-19 liegt die Besonnung bei 1,5 Stunden zur Tagundnachtgleiche. Zum Winterstichtag erhalten diese Fassaden nur wenig bis keine direkte Besonnung. Die Südwestfassaden sind jedoch in großen Teilen ausreichend besonnt. Vorausgesetzt die Wohngrundrisse sind auch zur sonnigen Südwestseite erschlossen, kann für die entsprechenden Wohneinheiten somit eine ausreichende Besonnung erreicht werden. Im Gutachten

wurden auch die Grundrisse der betreffenden Wohnungen überprüft. Somit erreichen in den Häusern Sittardstraße 5, 17 und 21 die meisten Wohneinheiten die Anforderungen der DIN 5034-1.

Auf allen Südfassaden oberhalb des Erdgeschosses der Bebauung nördlich der Steinmetzstraße, welche nach dem Bebauungsplan Nr. 776/N zulässig ist, wird sowohl im Bestand, als auch im Planfall eine direkte Besonnung von 4 Stunden zur Tagundnachtgleiche erreicht. In den Erdgeschossen ist in diesem Bebauungsplan ohnehin kein Wohnen zulässig. Bei Vorhandensein von durchgesteckten Grundrissen in den neuen Gebäuden auf der Steinmetzstraße können die Anforderungen der DIN 5034-1 von 4 Stunden direkter Besonnung für mindestens einen Wohnraum, je Wohnung in den neuen Wohn- und Geschäftshäusern nördlich der Steinmetzstraße überall erfüllt werden. Zum Winterstichtag ist im mittleren Gebäudekomplex der Bebauung nördlich der Steinmetzstraße eine Besonnungsdauer bis zum 1. OG von maximal 50 Minuten zu erwarten. In diesen Teilbereichen werden somit die Richtlinien der DIN 5034-1 von mindestens 1 Stunde direkter Besonnung zum Winterstichtag, wenn auch nur geringfügig, bei nichtdurchgesteckten Grundrissen unterschritten. Alle anderen Bereiche auf den nach Süden ausgerichteten Fassaden erreichen jedoch größtenteils die Mindestbesonnungsdauer für den Winterstichtag.

Insgesamt kann zum Winterstichtag auf den meisten Fassaden zur Schillerstraße (Haus Nr. 31-41 und 14a-26) nach Umsetzung der Planung keine Mindestbesonnung von 1 Stunde nachgewiesen werden.

Die Besonnung beschreibt die direkt auf die Fassade fallenden Sonnenstrahlen. Eine Hauswand empfängt aber außer der direkten Solarstrahlung auch Himmelsstrahlung (Sonnenstrahlung, die an Molekülen und Partikeln in der Luft gestreut worden ist) sowie reflektierte Strahlung von evtl. gegenüberliegenden Gebäuden. Somit erhalten die Wohnungen, deren Fenster zum Winterstichtag kein oder nur wenig direktes Sonnenlicht erhalten, durchaus auch zu diesem Tag Belichtung.

Durch Umsetzung des Planvorhabens ist für einige Fassaden der angrenzenden Bestandsbebauung eine Abnahme der Besonnungsdauer zu erwarten.

Aufgrund der allgemein geringen Sonnenhöhe zum Winterstichtag (17. Januar) ist in weiten Teilen der Humboldtstraße (Haus Nr. 32 -38 sowie 27-39) und der Schillerstraße (Haus Nr. 31-41 sowie 14a - 26) eine Abnahme der direkten Besonnung zu erwarten. Zur Tagundnachtgleiche liegt in diesen Abschnitten keine Abnahme der Besonnungsdauer vor.

Die größte relative Abnahme (bis zu 70% zur Tagundnachgleichen und bis zu 80% zum Winterstichtag) liegt in den ersten zwei Geschossen der Häuser der Humboldtstraße 6-8, weiter im Süden (Humboldtstraße 16-20) liegt die Abnahme der Besonnung in diesem Bereich bei ca. 50% zu beiden Stichtagen. Die reduzierte Besonnungsdauer wird auf die größere Ausdehnung des Plangebiets nach Süden zum ZOB sowie nach Norden zur Steinmetzstraße zurückgeführt. Zum Winterstichtag sind die Abnahmen vor allem an den Gebäuden an der Ecke Humboldtstraße / Steinmetzstraße am größten.

An den Nordostfassaden der Sittardstraße 5 und 17-19 ist eine Abnahme der direkten Besonnung von bis zu 40 % zu erwarten, wobei sich in den Dachgeschossebenen die Besonnungsdauer im Vergleich zum Bestand nicht verändert.

An den beiden Gebäudekomplexen nördlich der Steinmetzstraße (gemäß Bebauungsplan Nr. 776/N) nimmt die direkte Besonnung im 1.OG zur Tagundnachtgleiche um bis zu 45 % ab, in den Geschossen darüber beträgt die Abnahme etwa 15 %. Zum Winterstichtag beträgt die Abnahme teilweise bis zu 80 %, in den oberen Geschossen zwischen 15 und 40 %. Der dritte Gebäudekomplex, östlich der Humboldtstraße, erfährt gegenüber dem Bestand keine Abnahme der direkten Besonnungsdauer.

Einige Fassaden der bestehenden Bebauung in der Umgebung werden durch die geplanten Gebäude im Vergleich zum Bestand mehr oder weniger deutlich verschattet. Dies liegt in der hohen Dichte, welche im Plangebiet vorgesehen ist, sowie in dem generellen städtebauli-

chen Konzept einer Blockrandbebauung begründet, die bautypologieimmanent typischerweise bereits für Teile eines Blocks eine Verschattung zu erwarten lässt. Eine hohe Dichte ist durchaus typisch für eine innerstädtische Lage und hier auch städtebaulich gewünscht. Dabei sorgen bereits kleine Bauvorhaben oder Erweiterungen für merkliche Verschattungen; schon aus dem Grund, dass die Gebäude so dicht beieinander liegen

Besonnungssituation innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Untersuchung wurde auch die direkte Besonnung an den Fassaden der geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets unter Annahme der Wohnnutzung für diese Bereiche sowie unter vollständiger Ausnutzung der Baufelder und Maximalgebäudehöhen an den beiden Stichtagen der DIN 5034-1 bestimmt und mit den Mindestanforderungen der DIN 5034, Teil 1, verglichen. Insbesondere an den Fassaden mit Nordausrichtung, den Innenhoffassaden sowie an Teilen der Fassaden zwischen den einzelnen Höfen werden die Mindestbesonnungsdauern der DIN 5034-1 zum Teil unterschritten. Die Anforderungen der DIN 5034, Teil 1 richten sich jedoch nicht an Fassaden, sondern empfiehlt die Einhaltung der genannten Zeiten direkter Besonnung für mindestens einen Wohnraum je Wohneinheit.

Mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen lässt sich in einem Großteil des Plangebietes eine Einhaltung der Anforderungen der DIN 5034, Teil 1 sowohl zum Winterstichtag 17. Januar als auch zur Tagundnachtgleiche erreichen. Es verbleiben einzelne Gebäudeabschnitte, in denen auch bei durchgesteckten Wohngrundrissen die Normkriterien nicht erfüllt werden können. Dies betrifft im Vergleich zur Gesamtzahl der geplanten Wohneinheiten nur einen kleinen Teil der derzeit vorgesehenen Wohnungsgrundrisse (ca. 15 %). Bei diesen Wohneinheiten beträgt die Besonnungsdauer weniger als 4 Stunden zur Tagundnachtgleiche, wobei hier in vielen Fällen nichtsdestotrotz eine Besonnung von mindestens 2-3 Stunden erreicht wird. Zum Stichtag 17. Januar werden in ebenfalls ca. 15 % der Gesamtanzahl der geplanten Wohnnutzungen die Anforderungen der DIN 5034-1 von 1 Stunde direkter Besonnung nicht erreicht.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Mögliche Maßnahmen, welche zu einer angemessenen Belichtung beitragen können, sind bspw. der Einbau großflächiger Fenster, durchgesteckte Wohnungsgrundrisse oder die Verwendung heller Fassadenfarben. Diese Verpflichtung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt (vgl. Kapitel 14).

14 Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes sollen vertragliche Vereinbarungen formuliert und vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag (Teil I und Teil II) mit dem Investor abgeschlossen werden. Während Teil II des Vertrags überwiegend Regelungen zur Erschließung des Gebietes treffen wird, werden alle sonstigen Vereinbarungen von Teil I erfasst. Folgende Inhalte werden dabei u. a. geregelt:

- Regelungen zur verbindlichen Umsetzung des städtebaulichen und architektonischen Bebauungskonzeptes (u. a. zu Ansichten mit Fassadenmaterialien, die auch Teil der Bauvorlagen werden sollen),
- Regelungen zur Gestaltung des privaten, für die Allgemeinheit zugänglichen Bereiches zwischen den vier Höfen (u. a. zu Freiraumgestaltung, Baumpflanzungen, Beleuchtung, Möblierung, Fahrradabstellanlagen) und zu dessen Nutzung (Zugänglichkeit, Haftung, Verkehrssicherung, Reinigung etc.),
- Regelungen zur Eintragung erforderlicher Dienstbarkeiten und Baulasten,
- Regelungen zu Erschließungsmaßnahmen und zur Einhaltung von Mindestausbaustandards der Stadt,
- Regelungen zur Erneuerung ggf. durch Baumaßnahmen beschädigter Teile der öffent-

lichen Erschließung,

- Regelungen zur Anlieferung (z. B. Ausschluss nächtlicher Anlieferung),
- Regelungen zur Ablöse zur Aufwertung von öffentlichen Spielplätzen der Umgebung,
- Regelungen zur Schaffung einer Kindertageseinrichtung im Plangebiet,
- Regelungen zu Maßnahmen zum Bodenschutz (Altlasten),
- Regelungen zum Artenschutz,
- Regelungen zu grünordnerischen Maßnahmen (Baumfällungen, Neupflanzungen, Dachbegrünung etc.),
- Regelungen zur Verkleidung von technischen Anlagen und Aufbauten auf den Dächern,
- Regelung zur baulichen Teilung der Tiefgarage,
- Regelungen über das Vorsehen von ebenerdigen Versorgungsflächen innerhalb von Gebäuden für die Infrastrukturversorgung durch die Versorgungsträger,
- Regelungen zum vorbeugendem Artenschutz (Leuchtmittel zur Beleuchtung der Außenanlage, Fledermauseinbauröhren und Wandschalen, Turmfalkenkasten, Mauersegler-Kästen, ggf. weitere Maßnahmen),
- Ggf. Regelungen zum Mobilitätskonzept,
- Ggf. Regelungen zu Schallschutzmaßnahmen (z. B. durchzuführende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie von Tiefgaragenausfahrten ausgehenden Geräuschimmissionen, darunter auch Sektionaltore, raumlufttechnische Anlagen),
- Ggf. Regelungen über durch den Vorhabenträger zu erbringende Nachweise betreffend die Belichtung von Wohnungen, in denen nach den vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen eine Mindestbesonnung gemäß DIN 5034-1 nicht sicher gewährleistet ist.

Teil B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

1.1.1. Umweltrelevante Fragestellungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die folgenden Belange fließen somit inhaltlich in die Erstellung des Umweltberichtes ein:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,

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

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

1.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung werden allgemeinhin auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter bezogen.

Der Umweltbericht nach den § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Umweltprüfung und Umweltbericht) besteht gemäß Anlage 1 BauGB aus:

1. einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
2. der Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;
3. einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
4. einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist, der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen, der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung, der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vor-haben gegenüber den Folgen des Klimawandels, der eingesetzten Techniken und Stoffe; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen;
5. einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

6. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
7. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;
8. einer Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
9. einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
10. einer allgemein verständlichen Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,
11. einer Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

1.1.3. Methodische Vorgehensweise

Der Umweltbericht dokumentiert verfahrensbegleitend die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. hierzu BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Mönchengladbach. Die Umweltprüfung wird dadurch zu einem integralen Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die prozessbezogene bzw. -begleitende Umweltprüfung wird entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände angepasst mit dem Ziel einer ausreichenden Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung.

Die methodische Vorgehensweise der Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den gesetzlich definierten Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Der Umweltbericht dokumentiert die folgenden hier vereinfacht dargestellten Arbeitsschritte sowie deren Ergebnisse:

- Darstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
- Darstellung der planerischen Vorgaben für den Untersuchungsraum
- Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation
- Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen (zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter)
- Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen und zur Kompensation von Eingriffen
- Empfehlungen zur Umweltvorsorge im Geltungsbereich des Bauleitplanes
- Empfehlungen zum Monitoring.

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die »Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz« anzuwenden. Die Berücksichtigung der folgenden Punkte in der Abwägung ist durch den Umweltbericht nachzuweisen:

- »Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden« und

- Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen bezeichneten Bestandteilen (Belange des Umweltschutzes) über eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden über geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan nachgewiesen und im Umweltbericht beschrieben.

Der vorliegende Umweltbericht gibt den Stand des derzeitigen Verfahrens und der bisherigen Untersuchungen wieder. Grundlage für die Bewertung bildeten die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellen Fachgutachten, Ortsbegehungen und digitale Daten wie z. B. des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV).

1.2 Kurzdarstellung der Planung

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich 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 83 und 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. 2,8 ha.

Planungsanlass und Aufgabenstellung

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 ist heute in desolatem baulichen Zustand und steht nahezu leer. Die Gebäuderückseite wird durch brachgefallene Flächen und Parkplätze bestimmt, wodurch eine städtebauliche Fassung zur an dieser Stelle vier- bis fünfspurigen Steinmetzstraße fehlt.

Die vorgefundene Situation entspricht nicht der besonderen Begabung des Standortes. Der Bereich ist vielmehr mit einem negativen Standortimage besetzt, das die Ansiedlung von hochwertigen Einzelhandels-, Büro- und Dienstleitungsnutzungen 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.

Dabei vermag der Europaplatz 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.

So entspricht Platz weder in Bezug auf Barrierefreiheit, Orientierung und Funktionalität noch hinsichtlich der Gestaltung, Beschaffenheit und Aufenthaltsqualität den heutigen Anforderungen einer modernen Großstadt und stellt kein einladendes Entree der Stadt dar.

Potentiale des Standortes

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.

Umsetzung Wettbewerbsbeitrag

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Situation beabsichtigt der neue Eigentümer des Haus Westland daher, das Objekt zurückzubauen und die frei werdenden Flächen – auch in Verbindung mit einer Neustrukturierung des Busbahnhofs – entsprechend ihrer herausragenden Lagegunst neu zu entwickeln. Dafür wurde Ende 2016 in enger Abstimmung mit der Stadt zunächst ein zweistufiges kooperatives Wettbewerbsverfahren in Anlehnung an die RPW (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchgeführt. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurden für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bauliche, freiraumplanerische 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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Derzeit an dieser Stelle rechtskräftige Bebauungspläne stehen dem Vorhaben entgegen.

Zudem soll eine Neukonzeption für einen barrierefreien Busbahnhof berücksichtigt werden, da sich die geplante Bebauung auch auf die heutigen Flächen des ZOB erstreckt.

Ziele der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan sollen unter Berücksichtigung der Belange des zentralen Busbahnhofs am Europaplatz die baurechtlichen Planungsvoraussetzungen 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 der städtebaulichen Planung gehören die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Bebauung an und der verkehrlichen Nutzung (u. a. Busbahnhof) auf dem Europaplatz bei gleichzeitiger Schaffung eines innerstädtischen Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität. Zudem ist die verkehrliche Integration der geplanten Nutzungen in das umliegende Straßennetz (unter Berücksichtigung der Errichtung eines neuen Busbahnhofes auf dem Europaplatz sowie ggf. in anliegenden Straßen) sowie die Förderung des ÖPNV gemäß beschlossenen Nahverkehrsplan und Linienkonzept zentrales Planungsziel.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der hier aufgestellte Bebauungsplan Nr. 789/N setzt die Gebäude innerhalb des Plangebiets als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO sowie als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem festgesetzten Kerngebiet und Urbanen Gebiet durch die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Grundflächenzahl bestimmt. Zudem werden die überbaubare Grundstücksfläche, Geh- und Fahrrechte sowie der Bau einer Tiefgarage und die Begrünung der Dachflächen geregelt.

Bedarf an Grund und Boden

Durch die Planung wird die Fläche des Haus Westland und des ZOB neu strukturiert. Somit werden zur Realisierung des geplanten Quartiers bereits überwiegend versiegelte Flächen wiedergenutzt. Durch den Rückbau und die Neustrukturierung dieser Flächen kann der Standort aufgewertet und wieder einer kerngebietstypischen Nutzung zugeführt werden. Der so geschaffene Raum für die verschiedenen geplanten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel etc.) kann somit auf einer bereits überwiegend versiegelten Fläche realisiert werden und es werden keine alternativen Standorte und damit zusätzliche Flächen an anderer Stelle in der Stadt benötigt.

Dies entspricht der Vorschrift aus § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Planung wird eine derzeit untergenutzte Fläche wieder nutzbar gemacht und verdichtet, wodurch der Verbrauch von Grund und Boden an anderer Stelle vermieden wird.

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

Der Erarbeitung des Umweltberichtes liegen die folgenden Fachgesetze und Regelwerke, jeweils in der aktuellen Fassung zugrunde:

Fachpläne und Fachgesetze	**Berührte Schutzgüter**
Baugesetzbuch (BauGB)	Alle
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)	Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Wasser, Boden, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, Natura2000-Gebiete, Wechselwirkungen
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) einschließlich Verordnungen, insb. 4., 13. 16. und 17. BImSchV	Mensch, Klima und Luft, Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Wechselwirkungen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG) NRW	Wasser, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Wechselwirkungen
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) NRW	Boden, Fläche, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Wechselwirkungen
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)	Landschafts- und Ortsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter
Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und Bauordnung NRW (BauO NRW)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Abstandserlass NRW, Technische Anleitung (TA) Lärm, DIN 4109 und 18005	Mensch

Fachpläne und Fachgesetze	Berührte Schutzgüter
Technische Anleitung (TA) Luft	Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Wechselwirkungen

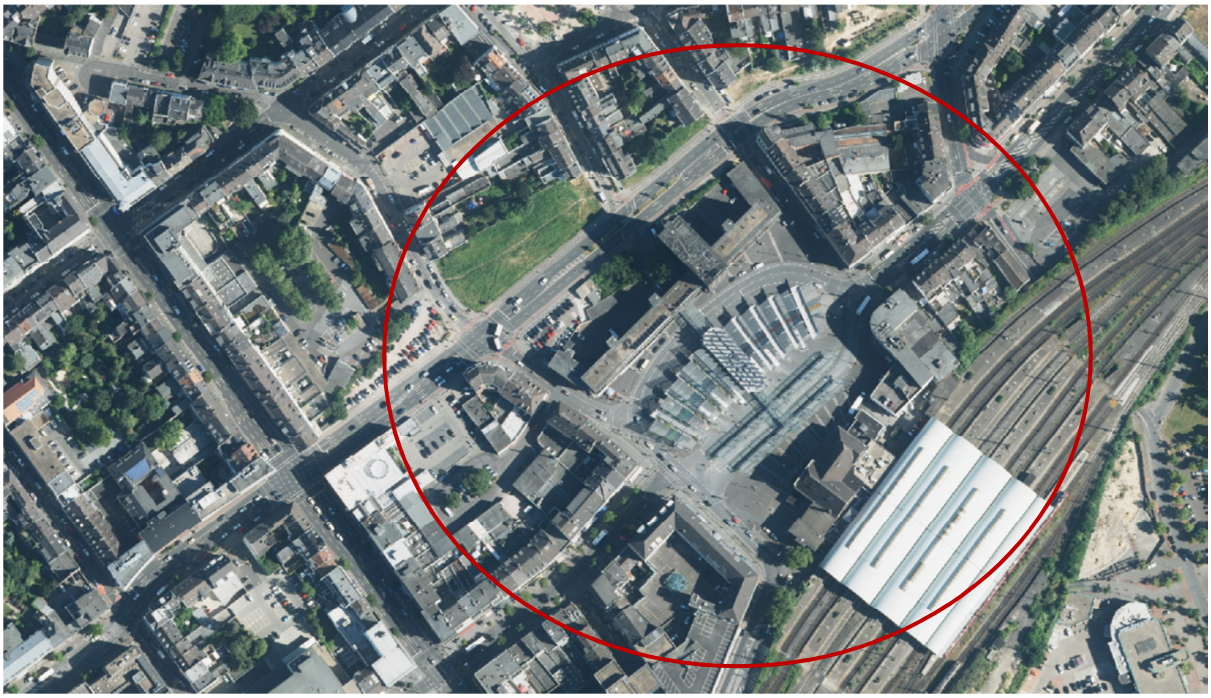
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Ausgangssituation (Basisszenario), die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung sowie bei Nichtdurchführung der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Ableitung des Untersuchungsraumes des Umweltberichtes

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes erstreckt sich auf den Geltungsbereich sowie relevante umliegende Strukturen, auf die die Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten oder zu überprüfen sind. Für die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 789/N sind hier die Flächen innerhalb der folgenden Übersichtskarte zu überprüfen. Dabei gilt, dass für jedes Schutzgut die Auswirkungen im Einzelnen unterschiedliche Auswirkungsbereiche besitzen können. Die konkreten Untersuchungsbereiche sowie die Auswirkungen werden im Rahmen der Bewertung zu den jeweiligen Schutzgütern in diesem Umweltbericht erläutert. Die dargestellte Abgrenzung stellt insofern keine harte Abgrenzung des Untersuchungsraumes dar.

Abbildung 1: Untersuchungsraum



Quelle: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) eigene Hervorhebung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsbereich erstreckt sich demnach auf das Plangebiet, die angrenzenden Baublöcke mit Wohnnutzung und Gewerbe sowie auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Bahntrasse.

2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet und auch das Umfeld des Standortes sind hinsichtlich Schall- sowie Luftschadstoffimmissionen und -emissionen vorbelastet. Einerseits sind die an das Plangebiet

angrenzende, stark frequentierte Steinmetzstraße sowie die Humboldt- und die Sittardstraße (Anbindungen an den Busbahnhof) sowie die Gleisanlage des Hauptbahnhofes als umliegende Schall- sowie Schadstoffquellen zu nennen. Zudem erzeugt der Europaplatz als zentraler Busbahnhof aufgrund der an- und abfahrenden Busse sowie durch die ein- und aussteigenden Fahrgäste Lärm. Des Weiteren stellt die Hindenburgstraße als Geschäftsstraße sowie als Anbindung für Busse an den Busbahnhof eine Lärm- und Schadstoffquelle im Plangebiet und Untersuchungsraum dar.

Aufgrund der derzeitigen Bebauungsstruktur erfolgt keine Abschirmung einzelner Gebäude oder Gebäudeteile gegenüber den Schallquellen. Der langgezogene Zeilenbaukörper des Haus Westland bietet keine geschützten rückwärtigen bzw. Innenhofbereiche, stattdessen erstreckt dieser sich längs dem derzeitigen Verlauf der Hindenburgstraße, welche das Plangebiet in einem Bogen um den Europaplatz von Südwesten nach Osten quert. Das Gebäude steht etwa 30 m von der vierspurigen Steinmetzstraße zurückgesetzt. Zwischen dieser stark befahrenen Straße und dem Haus Westland befindet sich kein Bauwerk, welches den Verkehrslärm abschirmen würde. So wird das Gebäude südlich von Schallimmissionen des Busbahnhofes und der Hindenburgstraße und nördlich durch die Steinmetzstraße belastet.

Seitens des Büros Peutz Consult wurde zum Bebauungsplan ein entsprechendes Schallgutachten erarbeitet, das die geplanten Nutzungen mit der Bestandssituation vergleicht und die Auswirkungen gemäß den geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben bewertet. Die Ergebnisse sind unter Kapitel 13 »Gutachten« zusammengefasst.

Das Plangebiet ist insbesondere durch die vielbefahrene Steinmetzstraße und Hindenburgstraße vorbelastet. Bei freier Schallausbreitung ergeben sich sowohl tags als auch nachts die höchsten Verkehrslärmimmissionen von bis zu 73 dB(A) tags und größer 63 dB(A) nachts im Bereich der Steinmetz- bzw. Hindenburgstraße. Die Schienenverkehrslärmimmissionen sind innerhalb des Plangebiets nur von untergeordneter Rolle. Insgesamt werden die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« für Mischgebiete um mehr als 10 dB(A) tags und nachts und für Kerngebiete um mehr als 5 dB(A) überschritten.

Das Büro Peutz erstellte zudem eine Luftschadstoffuntersuchung. Demnach werden im gesamten Untersuchungsraum außerhalb von Fahrbahnen die Grenzwerte (Jahresmittelwerte und Kurzzeitgrenzwerte) der 39. BImSchV für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffoxid (NO_2) eingehalten.

Hinsichtlich der zu untersuchenden Erlebbarkeit des Standortes für Freizeit- und Erholungszwecke sind im Bestand keine entsprechenden Strukturen vorhanden, die Flächen des Bebauungsplanes dienen keinem Freizeit- und Erholungszweck. Die Fläche dient auch nicht weiteren gesundheitlichen Zwecken im Sinne des Schutzgutes.

Somit ist die Bedeutung der Fläche in ihrer jetzigen Form für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet hat im heutigen Zustand allenfalls eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Die Fläche ist zum Großteil versiegelt und verfügt nur über geringe Grünflächenanteile. Das gesamte Plangebiet ist stark anthropogen überformt. Innerhalb des Plangebietes finden sich lediglich ein schmaler Grünstreifen im Norden in einem Teilbereich entlang der Steinmetzstraße mit einer ungefähren Länge von 40 m, welcher teilweise mit niedrigen Sträuchern bewachsen ist, sowie eine Grünfläche weiter südlich an der Steinmetzstraße mit ca. 485 m^2, welche verbuscht ist. Des Weiteren findet sich eine ältere, großkronige Platane etwas südlich zurückgesetzt von der Steinmetzstraße in Verlängerung der Schillerstraße. Ansonsten ist die Fläche vollständig versiegelt.

Im Umfeld sind zudem

- eine Allee entlang der westlichen und östlichen Hindenburgstraße,
- ein älterer Laubbaum westlich des Eingangsgebäudes des Hauptbahnhofes,
- der Bewuchs entlang der Gleisanlage,
- die begrünten Innenhofbereiche des Gründerzeitviertels nördlich des Plangebiets sowie
- direkt nördlich der Steinmetzstraße die derzeit mit Gräsern bewachsene Brachfläche, für welche aber eine Bebauung ab spätestens 2020 geplant ist,

als Grünstrukturen im Einflussbereich des Bebauungsplanes zu nennen. Zudem weist die Steinmetzstraße einen begrünten Mittelstreifen auf. Im weiteren Umfeld findet sich ca. 460 m nördlich der öffentliche Park »Bunter Garten« mit etwa 30 ha Fläche und einem teilweise sehr alten Baumbestand.

Artenschutzprüfung

Da im Rahmen der durchgeführten Artenschutz Vorprüfung (ASP I) das Vorkommen bzw. die relevante Betroffenheit der vom LANUV für Mönchengladbach (den Messtischblatt-Quadranten 4804-2, Mönchengladbach) gelisteten Vogelarten Star und Turmfalke sowie der planungsrelevanten Gebäudefledermausarten (Breitflügel, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus) angenommen werden musste bzw. nicht sicher ausgeschlossen werden konnte, wurde die Vorprüfung durch eine Kartierung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erweitert.

Die im Rahmen der Kartierung nachgewiesenen 22 Vogelarten zählen zu den Arten, die häufig in urban geprägten Biotopen vorzufinden sind. Lediglich der streng geschützte Turmfalke zählt zu den planungsrelevanten Arten in NRW. Unter den 22 nachgewiesenen Vogelarten befinden sich mit der Bachstelze, dem Haussperling und dem Turmfalken drei Arten, die in der Roten Liste (Vorwarnliste) der Brut- und Rastvögel NRW geführt werden. Für keine der drei genannten Vogelarten liegen, obwohl alle avifaunistischen Beobachtungsgänge innerhalb der Kernbrutzeiten erfolgten, sichere Brutnachweise vor.

Mit dem Kleinen Abendsegler und der Zwergfledermaus konnten nur zwei der acht für Mönchengladbach (den Messtischblatt-Quadranten 4804-2, Mönchengladbach) vom LANUV registrierten Fledermausarten im Verlauf der Kartierung nachgewiesen werden.

Quartiere der Zwergfledermaus könnten am Gebäudekomplex vorhanden sein, wurden aber weder visuell noch bioakustisch nachgewiesen, sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Aufgrund der starken Beeinträchtigung durch die anliegenden Straßen- und Verkehrsflächen und aufgrund der geringen Flächen bieten sich innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 789/N auch keine weiteren Berührungspunkte mit artenschutzrechtlichen Fragestellungen. Es sind keine besonderen Trocken- oder Feuchtbiotope vorhanden.

Die weiteren Flächen sind im Bestand versiegelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 789/N sowie innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützten Biotope, keine sonstigen schützenswerten Landschaftsbestandteile oder Waldflächen. Das nächste Schutzgebiet ist ein Landschaftsschutzgebiet etwa 1,2 km südöstlich des Plangebietes.

Baumschutzsatzung

In Mönchengladbach gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Mönchengladbach vom 26. Oktober 2006. Für Eingriffe in Bäume ist demnach ein dementsprechender Ausgleich vorzusehen. Lediglich eine Platane ist nach § 1 Abs. 2 der Baumschutzsatzung Mönchengladbachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 789/N schützenswert. Dieser Baum wird bereits durch den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 481/III erfasst. Demnach ist er nicht zu erhalten.

Aufgrund des Mangels an Grün- und Freiflächen weist das Plangebiet im derzeitigen Zustand allenfalls eine geringe Qualität im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auf.

Schutzgut Fläche

Die Flächen sind heute überwiegend als innerstädtische Brache untergenutzt, jedoch bereits stark anthropogen überformt. Bereits im Bestand sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 789/N »Europaplatz« weitgehend versiegelt. Lediglich ein schmaler Grünstreifen mit niedrigem Bewuchs und eine Grünfläche mit höherem Bewuchs in Form von Sträuchern und kleinen Bäumen sowie eine Platane, welche nach Baumschutzsatzung schützenswert ist und auf einer kleinen unversiegelten Fläche steht, sind unversiegelt.

Schutzgut Boden

Die vorhandenen Böden im Plangebiet sind im Bestand bereits stark beeinträchtigt. Neben den im Teil A Kapitel 3.7.1 »Altlasten« aufgeführten Aspekten hinsichtlich vorgefundener Bodenverunreinigungen mit BTEX, PAK und Mineralölkohlenwasserstoffen, ist hinsichtlich der Bewertung des Schutzgutes Boden für die Flächen des Plangebietes die bestehende Versiegelung als Vorbelastung zu nennen. Denn somit ist die Versickerungsfähigkeit und Pufferfunktion der Böden beeinträchtigt bzw. nicht gegeben und es findet nur eine geringfügige Bildung von Grundwasser statt.

Wie bereits in Teil A Kapitel 3.7.1 »Altlasten« ausgeführt wird in dem Gutachten zur »Erkundung potenzieller schädlicher Bodenveränderungen auf dem Grundstück Hindenburgstraße 201 in 41061 Mönchengladbach« von 2018 von der Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH festgestellt, dass das biologische System vor Ort, welches sich mit dem Abbau von Schadstoffen beschäftigt, intakt ist und fortlaufend vorhandene Verunreinigungen abbaut.

Im Plangebiet finden sich kaum unversiegelte Flächen. Diese Flächen sind bewachsen und verfügen somit über geringfügig positive Wirkungen auf die weiteren Schutzgüter.

Auch das Umfeld des Plangebietes weist ähnliche Versiegelungsgrade auf. Lediglich innerhalb der Wohngebiete nördlich des Plangebietes sind im Umfeld (wahrscheinlich) unbelastete und unversiegelte Böden vorhanden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend versiegelt. Auch das Plangebietsumfeld innerhalb des Untersuchungsraumes dieses Bebauungsplanes ist überwiegend durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen geprägt. Somit ist die Versickerungsfähigkeit der Böden beeinträchtigt bzw. nicht gegeben. Die Flächen sind bereits heute überwiegend an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Das Grundwasser ist, wie in Kapitel 3.7.1 Teil A ausgeführt, im östlichen Bereich des Plangebiets lokal mit BTEX-Aromaten und gering mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Letzteres wird von dem Gutachter als völlig unkritisch eingeschätzt und postuliert, dass sich die BTEX-Aromate nicht ausbreiten.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht. Das nächstgelegene Gewässer ist der Gladbach in rund 1,5 km östlicher Entfernung, welcher danach verrohrt verläuft.

Gesetzlich gesicherte Überschwemmungsgebiete oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Das Plangebiet und dessen Umgebung liegen nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad vorgeprägt. Dies ist eine negative Vorbelastung auch für das Schutzgut Klima und Luft, da im Bestand nur wenig Schadstoffe gebunden werden, die natürliche Belüftung des Bodens sowie ein Austausch zwischen Boden und Luft nicht stattfinden und zudem das Kleinklima im Bestand beeinträchtigt ist.

Die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Untersuchungsraumes, insbesondere der Busbahnhof, bringen ein Verkehrsaufkommen mit sich. Dies führt zu einer negativen Vorprägung des Standortes in Bezug auf das Schutzgut, denn der Verkehr verursacht Schadstoffe, die sich negativ auf das Klima und die Luft auswirken können. Dabei sind lokal Belastungen mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2), globaler betrachtet die Exposition von Kohlenmono- und -dioxyden (COx) aufzuführen. Auf den Flächen kann es zu Verwirbelungen kommen und dadurch Staub (etwa vom Reifenabrieb oder von Autoabgasen) verweht werden. Die Luftschadstoffuntersuchung des Büros Peutz Consult kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet bei den untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffoxid (NO_2) zwar vorbelastet ist, im gesamten Untersuchungsraum außerhalb von Fahrbahnen die Grenzwerte (Jahresmittelwerte und Kurzzeitgrenzwerte) der 39. BImSchV aber eingehalten werden.

Die Flächen des Plangebietes werden in einer Analyse des LANUV verschiedenen Siedlungsklimatoptypen zugewiesen: Die Fläche des heutigen Europaplatzes wird als Gewerbe-, Industrieklima (offen) und die Fläche des Haus Westland als Stadtklima eingestuft.

Das Kleinklima ist durch den hohen Versiegelungsanteil der Flächen des Plangebietes und des Umfeldes geprägt. Die Luftschichten insbesondere oberhalb mineralischer, dunkler und versiegelter Oberflächen heizen sich dabei insbesondere im Sommer auf. Grünstrukturen stehen dem nur im unzureichenden Maße gegenüber. Insbesondere im Hochsommer kann es somit zur Überhitzung im Plangebiet kommen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für das Plangebiet beziehen sich die Ausführungen zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild vorwiegend auf das Ortsbild, da sich das Gebiet im innerstädtischen Bereich befindet und keine besonderen topographischen Merkmale oder Landmarken aufweist. Das Ortsbild ist überwiegend bestimmt durch künstliche Elemente bzw. anthropogene Einflüsse.

Das Ortsbild des Plangebietsumfeld ist von kleinteiliger Blockrandbebauung geprägt. Das derzeitige Haus Westland fügt sich in diese Struktur nicht ein. Es fällt insbesondere durch die langgezogene Form des Baukörpers auf. Zudem greift es keine Baufluchten der Umgebung auf. Weder wird die historische Kante der Hindenburgstraße, noch die Baukante entlang der Steinmetzstraße fortgeführt. Auch die Sittard- und Humboldtstraße werden durch die Bebauung im Plangebiet nicht gefasst. Als zentraler Eingang in die Stadt kann das Gebäude als Solitär zwar den Auftakt in die Innenstadt markieren, dementgegen stehen aber sein baulich desolater Zustand sowie die Mindernutzungen. Des Weiteren wirkt es aufgrund der gänzlich andersartigen Struktur (Zeile mit Hochpunkt) als Fremdkörper im Ortsbild der Mönchengladbacher Innenstadt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal

Im Umfeld ist der Hauptbahnhof sowie die bestehende vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit siebengeschossigen Hochpunkten als ortsbildprägende Bebauung aufzuführen. Die Bebauung umfasst zusammen mit dem Haus Westland den Europaplatz in seiner aktuellen Form. Dieser ist durch den bestehenden ZOB, seine Bussteige und markante Dachkonstruktion jedoch gestalterisch überformt bzw. nicht als zentraler Stadtplatz wahrnehmbar.

Im Plangebiet selbst finden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine schutzbedürftigen Kultur- und Sachgüter. Bei Bodeneingriffen in der Gladbachzone können jedoch Funde/Befunde in Feuchtbodenerhaltung, für die die §§ 15, 16 und 29 DSchG NRW gelten, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Am südlichen Rand des Europaplatzes direkt angrenzend an das Plangebiet liegt das als Denkmal eingetragene Gebäude das Hauptbahnhofs Mönchengladbach sowie anschließend der Bahndamm mit denkmalgeschützten Stützmauern und Brücken. Das Baudenkmal ist von dem gesamten Europaplatz gut einsehbar.

Der Europaplatz selbst ist durch die Businfrastruktur (eine große Anzahl an Bushaltepunkten und stark asphaltierte, teils gepflasterte Verkehrsflächen für Busse) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) gekennzeichnet, stellt einen tristen, aus vielerlei Hinsicht dysfunktionalem Ort dar, der weder seiner besonderen Lage im Zentrum der Stadt noch einem tatsächlichen »Platz« gerecht wird und sich aufgrund einer fehlenden ansprechenden Gestaltung eher negativ auf das Schutzgut auswirkt. Von weiter nördlich versperrt das Haus Westland die Sicht auf das Bahnhofsgebäude.

Der vorhandene Bunker ist als sonstiges Sachgut ohne weiteren Schutzwert zu nennen.

Natura-2000 Gebiete

Im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung liegen keine Natura-2000 Gebiete. Das nächste FFH-Gebiet ist über 10 km westlich, am Rand der Stadtgrenze Mönchengladbachs, entfernt.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Haus Westland wird derzeit kaum genutzt. Anfallendes Regen- und Abwasser werden in das vorhandene Trennsystem der Stadt Mönchengladbach eingeleitet.

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

Die Parkplatznutzung im rückwärtigen Bereich des Haus Westland sowie die Nutzung des Europaplatzes als Busbahnhof erzeugen Verkehr und damit Schall- und Schadstoffemissionen. Es werden keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen im Bestand vorgenommen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Hinblick auf die Bestandssituation sind keine besonderen Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie den sparsamen und effizienten Einsatz von Energie ergriffen worden. Das Haus Westland ist aus den 1950er Jahren, wurde nicht energetisch saniert, befindet sich generell in einem baulich desolaten Zustand und hat somit einen deutlich höheren Energieverbrauch, als eine Bebauung, die dem Stand der Technik entspricht.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Ausbleiben der Planung hätte im Hinblick auf das Schutzgut Mensch bzw. dessen Gesundheit zunächst keine wesentlichen Auswirkungen zur Folge. Das Gebäude bliebe in seinem baulichen Zustand weiterhin untergenutzt und würde mit dem Fortschreiten des Trading-Down-Prozesses aufgrund fehlender Instandhaltungsmaßnahmen nach und nach verfallen. Als Wohnstandort wird das Gebäude derzeit schon nicht mehr genutzt und würde auch aufgrund baulicher Mängel dieser Nutzung nicht mehr in Zukunft zur Verfügung stehen.

Der Zustand des Gebäudes hätte allerdings negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld der umliegenden Quartiere sowie die Innenstadt Mönchengladbachs. Die bauliche Situation stellt bereits heute ein wenig qualitätsvolles und nicht einladendes Entree in die Stadt dar und wird sich bei Nichtdurchführung der Planung weiter verschlechtern. Der bereits eingesetzte Trading-Down-Effekt würde weiter zunehmen und auch die westliche Hindenburgstraße – den zentralen Versorgungsbereich Mönchengladbachs – zu beeinträchtigen drohen. Eine Zunahme von Leerstand, Mindernutzung und – einhergehend mit Geschäftsaufgaben – Arbeitslosigkeit, wären die Folge.

Auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt hätte ein Ausbleiben der Planung keine Auswirkungen. Das Plangebiet wäre nach wie vor weitestgehend versiegelt und für eine Neubesiedelung als Lebensraum oder Nahrungshabitat durch planungsrelevante Arten allenfalls in geringem Ausmaß geeignet.

Unmittelbar hätte ein Ausbleiben der Planung an dieser Stelle voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche im Untersuchungsraum. Alternativ müsste der Raum für die geplanten Nutzungen aber an anderer Stelle geschaffen werden. So könnte zusätzlicher Wohnraum auf der grünen Wiese sowie weitere Büro-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen an anderer Stelle entwickelt werden. Diese Alternative hätte eine deutlich negativere Wirkung auf das Schutzgut.

Ein Ausbleiben der Planung hätte keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser im Untersuchungsraum zur Folge. Die Verunreinigungen würden weiterhin im Boden und Grundwasser verbleiben und sich sukzessive abbauen.

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

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Mensch

Geplante Nutzungen und städtebauliche Qualitäten

Im Zuge der Planumsetzung werden die vorhandene Bebauung zurückgebaut, der Standort neu strukturiert und neue kerngebietstypisch genutzte Gebäude entwickelt. In den Erdgeschossen der geplanten Gebäude sollen Einzelhandels- und Gastronomienutzungen (teilweise mit Außensitzbereichen) vorgesehen werden und somit der Lage im zentralen Versorgungsbereich gerecht werden. In den oberen Geschossen sind Büro-/Dienstleistungsnutzungen und in Teilen auch (innerstädtisches) Wohnen angedacht.

Es ist die Schaffung eines neuen, urbanen, ansprechenden und zeitgemäßen Quartiers geplant, welches die derzeitigen negativen Auswirkungen des Haus Westland (Trading-Down-Effekt) umkehrt. Durch eine ansprechende Gestaltung im Plangebiet wird das Wohnumfeld aufgewertet und positiv belebt.

Die Strukturierung des Geländes sowie die Ausgestaltung der baulichen Anlagen erfolgen unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen (z. B. optimierte Verkehrsabwicklung).

Mit der Planung sollen ein Platz und Bereiche für die Allgemeinheit mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welche zum Aufenthalt einladen. Auch das Fuß- und Radwegenetz soll verbessert werden, sodass mit der Umsetzung der Planung insgesamt eine Verbesserung der Freizeitfunktion verbunden ist.

Die neuen Baukörper bilden ruhige Innenhöfe aus, welche gegenüber dem umgebenden Verkehrslärm abgeschirmt sind. Dies stellt eine Verbesserung zu dem länglichen Zeilenbau-

körper des Haus Westlands dar, der keine privaten Seiten aufweist. Zudem werden diese Innenhofbereiche intensiv mit Rasen, Stauden und Sträuchern begrünt. Diese Dachgärten entfalten zum einen eine optische Wohlfahrtswirkung für Wohnungen und Büros, deren Fenster und Balkone zu den Innenhöfen ausgerichtet sind, und zum anderen können sie tatsächlich als Garten genutzt werden und stellen somit einen möglichen Rückzugsort und Erholungsraum dar. Weiterhin trägt die intensive Dachbegrünung und in einem etwas geringeren Maße auch die extensive auf den übrigen geplanten Dächern zur Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas bei, was sich positiv auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirkt.

Schall

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 789/N wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult erstellt. Dieses ermittelt die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die von der Planung verursachte Veränderung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld und bewertet die Ergebnisse schließlich anhand von Orientierungswerten.

Einschränkungen Wohnen und Büro

Aufgrund der starken Schallbelastung ist die Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln (und hiermit verbunden die Definition der erforderlichen Bauschalldämmmaße für Außenbauteile) erforderlich, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden.

Generell sind Außenwohnbereiche so zu gestalten, dass Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) sichergestellt werden, um so eine ungestörte Kommunikation auf Balkonen, Loggien etc. sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird. Lediglich in den geschützten Innenhoflagen werden Beurteilungspegel kleiner 60 dB(A) tags an den Fassaden erreicht. Hier können voraussichtlich Außenwohnbereiche ohne Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden.

Grundsätzlich wird empfohlen die Grundrisse für Wohnen so zu gestalten, dass Wohnungen stets auch Aufenthaltsräume und bestenfalls Außenwohnbereiche zum ruhigen Innenhof aufweisen. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass Wohnungen je mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster, welches nicht an der Steinmetzstraße (Fassadenbereiche 1.1, 1.2 und 1.3) oder im nördlichen Bereich der Sittardstraße (Fassadenbereich 1.11) liegt, aufweisen müssen. Somit wird sichergestellt, dass Wohnungen in diesen lärmbelasteten Bereichen zumindest ein Fenster eines Aufenthaltsraums aufweisen, welches in einem Bereich liegt, in welchem Beurteilungspegel von unter 70 dB(A) ermittelt wurden.

Für alle Schlafräume ist der Einsatz schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen notwendig, da der Innenpegel sonst größer 30 dB(A) betragen würde. Ebenso sind für die übrigen Aufenthaltsräume mit anliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Einschränkungen Gewerbe

Die Betrachtungen des Schallgutachtens zeigen, dass die geplanten Nutzungen prinzipiell möglich, für die Nutzungen im Nachtzeitraum aber Einschränkungen zu erwarten sind. Die Untersuchung basiert im Bereich der Nutzung auf Annahmen, sodass im Baugenehmigungsverfahren detaillierte Nachweise zu führen sind. Generell sollte zum Nachtzeitraum keine Anlieferung stattfinden, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Ebenso müssen die Tiefgaragenein- und Ausfahrten schallabsorbierend ausgeführt werden und ein Mindestabstand zu öffenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen eingehalten werden, um die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Diese Maßnahmen sowie ggf. weitere, wenn diese zur Einhaltung der Grenzwerte notwendig werden, sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Generell sind die Empfehlungen der schallimmissionstechnischen Untersuchung, welche durch das Büro Peutz Consult im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, bei der Bauausführung zu beachten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Mehrbelastung Verkehr

Neben den auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind des Weiteren die Auswirkungen der geplanten Bebauung und die damit zusammenhängenden Zusatzverkehre im Vergleich zur Situation ohne Realisierung der Planung auf die Nachbarschaft des Plangebietes untersucht worden.

An den untersuchten Immissionsorten im Umfeld ergeben sich durch die Planung geringe Pegelerhöhungen von bis zu 1,4 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts. Diese Pegelzu- sowie auch -abnahmen kommen insbesondere durch die abschirmende und reflektierende Wirkung der Plangebäude zustande. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben sich quasi an allen betrachteten Immissionsorten im Umfeld. Ursache für diese Überschreitungen stellt aber nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens da, sondern die bereits ohne Realisierung der Planung vorliegende erhebliche Verkehrsbelastung. Am am stärksten belasteten Immissionsort (nördlich der Steinmetzstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplan 776/N an der Ecke Humboldtstraße) liegen die Pegelzunahmen aufgrund der Planung unter 1 dB(A) (0,4 bis 0,8 dB(A)).

Im näheren Umfeld des Plangebiets werden derzeit weitere städtebauliche Entwicklungen vorangetrieben. Dabei sind die Seestadt mg+ an der Breitenbachstraße und die zukünftige Bebauung entlang der Steinmetzstraße zu nennen. Die durch diese geplanten Entwicklungen voraussichtlich entstehenden Verkehre wurden zur Berechnung der Lärmemissionen als bereits gegeben (Prognose-Null-Fall) angenommen. Somit sind die Ausgangspegel bereits höher, als sie es im Analysefall (derzeitige Situation ohne die geplanten Entwicklungen) wären. Die hohen Pegel resultieren somit nicht (allein) aus der Planung der »19 Häuser«, was die geringen Pegelzunahmen bestätigen, sondern sind eine Kumulation aus der bereits heute (Analyse-Fall des Verkehrsgutachtens) starken Verkehrsbelastung und der Zunahme durch die Projekte Seestadt mg+, die Bebauung nördlich der Steinmetzstraße (Bebauungsplan Nummer 776/N) und der hier geplanten Entwicklung der »19 Häuser«.

Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) im Tageszeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum, welche verwaltungsrechtlich als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch Langzeitimmissionen angesehen werden, werden schon im Bestand bzw. im Prognose-Null-Fall erreicht. Hier kommt es durch die Planumsetzung zu Pegelerhöhungen von lediglich 1,1 dB(A). Solch geringe Pegelerhöhungen sind mit dem menschlichen Ohr jedoch kaum wahrnehmbar. Das menschliche Gehör nimmt Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB(A) nicht als Veränderung wahr. Dennoch ist festzuhalten, dass die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht und in einigen Fällen auch (weitgehend) überschritten ist. Dies betrifft jedoch nur die durch den Bebauungsplan Nr. 776/N geplante Neubebauung nördlich der Steinmetzstraße. Für diesen Bereich wurden in genanntem Bebauungsplan bereits Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes getroffen. Diese decken auch die geringen Pegelzunahmen durch die vorliegende Planung ab.

Bei der Planung der »19 Häuser« handelt es sich um ein Projekt, das der Fortentwicklung der Stadt und der Aufwertung und Stabilisierung der Innenstadt bzw. des Bahnhofsbereiches dient. Die vier Baublöcke dienen der Betonung der Eingangssituation in die Mönchengladbacher Innenstadt, durch sie werden der Bahnhofsvorplatz sowie die Steinmetz-, die Humboldt- und die Sittardstraße städtebaulich gefasst. An diesem zentralsten Standort der Stadt ist eine Verdichtung daher nicht nur vertretbar, sondern gewünscht und auch städtebaulich sinnvoll.

Grundsätzlich kann von einer abnehmenden Bedeutung des Autos für die Innenstädte ausgegangen werden, die in den kommenden Jahren zu einer tatsächlichen Verkehrsabnahme führen kann. Dies hängt insbesondere mit einer allgemeinen gesellschaftlichen Abkehr vom Auto als Statussymbol, einem klimapolitischen Umdenken, einem steigenden Bewusstsein für Umweltthemen sowie der zunehmenden Attraktivität der ÖPNV-Angebote zusammen. In den Gutachten ist eine solche, bisher nur angenommene Abnahme jedoch nicht berücksichtigt worden, da nicht vollständig absehbar ist, in welchem Maße sich tatsächlich ein entsprechender Effekt einstellen wird (prognostisch nicht abzubilden).

Die Konzeption der »19 Häuser« verfolgt einen besonders hervorzuhebenden Ansatz der Reduktion von motorisiertem Individualverkehr (Ziel ist die Ansiedlung von innerstädtischem Wohnen, Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Hotels direkt am Hauptbahnhof). Innerhalb der Tiefgarage werden zudem auch Fahrradabstellplätze entstehen. Die Nutzung des ÖPNV oder des Fahrrades und andere Alternativen zum privaten PKW sowie das Zufußgehen werden durch ein innovatives Mobilitätskonzept, welches Teil des städtebaulichen Vertrages werden kann, gesondert gefördert, um den Motorisierten Individualverkehr und damit die Schallimmissionen zu senken.

Die positiven städtebaulichen Auswirkungen der Planung (Rückbau der bestehenden Gebäudesubstanz, neues Entree in die Mönchengladbacher Innenstadt) sowie die zentrale Lage des Standortes in unmittelbarer Nähe des Mönchengladbacher Hauptbahnhofes rechtfertigen eine leichte Schallpegelerhöhung. Insbesondere, da eine so geringe Pegelerhöhung, wie im vorliegenden Fall, für das menschliche Gehör kaum wahrnehmbar ist.

Zudem ist festgesetzt, dass die geschlossene Bebauung entlang der Steinmetzstraße und des Europaplatzes als Schallschutz zeitlich zuerst errichtet sein muss, bevor eine Wohnnutzung im Quartier zulässig wird.

In Teilbereichen der Humboldtstraße kommt es aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude zu Schallpegelminderungen.

Unter der Voraussetzung, dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz eingehalten und die Ergebnisse des Gutachtens in der Bauausführung beachtet werden, sind keine unverhältnismäßigen Auswirkungen durch Schallemissionen zu erwarten.

Mobilitätskonzept

Zudem verfolgt die Konzeption der »19 Häuser« einen besonders hervorzuhebenden Ansatz der Reduktion von motorisiertem Individualverkehr (Ziel ist die Ansiedlung von innerstädtischem Wohnen, Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Hotels direkt am Hauptbahnhof). Innerhalb der Tiefgarage werden zudem auch Fahrradabstellplätze entstehen. Die Nutzung des ÖPNV oder des Fahrrades und andere Alternativen zum privaten PKW sowie das Zufußgehen werden durch ein innovatives Mobilitätskonzept, welches für die Planung der »19 Häuser« von der Lindschulte Ingenieursgesellschafft erstellt wurde, gesondert gefördert, um den Motorisierten Individualverkehr und damit die Schallimmissionen zu senken.

Auswirkungen der Dachbegrünung

Des Weiteren wirkt sich die vorgesehene Dachbegrünung positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt aus und kann schalldämmend wirken. Eine Nachverdichtung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht und rechtliche Voraussetzungen zu ihrer rechtssicheren Umsetzung sukzessive auch geschaffen worden.

<u>Lufthygiene</u>

Neben den schalltechnischen Auswirkungen stellt insbesondere der vorhabenbedingte Verkehr eine weitere mögliche Emissionsquelle (bspw. im Hinblick auf Luftverunreinigungen durch Stausituationen) dar, welche ebenfalls untersucht wurden. Durch die Planung ergeben sich geringe Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen im Umfeld durch Zusatzverkehre und neue Gebäude durch die Planung. Diese resultieren zum einen aus der direkten Erhö-

hung der Emissionen durch mehr Verkehr und zum anderen aus veränderten Strömungsverhältnissen durch die neuen Gebäude.

Trotz einer leichten Erhöhung werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffoxid (NO_2) auch im Planfall eingehalten.

Verkehr

Die Planungen sehen für das gesamte überplante Areal eine Unterbauung mit einer Tiefgarage vor. Die Zufahrt erfolgt über die Sittard- sowie die Humboldtstraße.

Zum erwarteten Verkehrsaufkommen wurde von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft eine Untersuchung durchgeführt. Diese ergab, dass zwei der zehn untersuchten Knotenpunkte bei Plandurchführung überlastet sein werden. Diese sind jedoch bereits im Prognose-Null-Fall (Zustand ohne Plandurchführung, aber inklusive tangierender Entwicklungen) überlastet. Durch die Plandurchführung ergeben sich nur Verschlechterungen einzelner Verkehrsströme. Das bedeutet, dass die untersuchten Knotenpunkte bereits ohne Durchführung des Vorhabens 19 Häuser, aufgrund anderer Planungen der Umgebung, überlastet sein werden.

Städtebauliche Dichte

Die Planung sieht eine erhöhte Verdichtung vor. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ und in Teilen auch der GRZ überschritten. Zudem werden innerhalb des Plangebiets teilweise verringerte Abstandsflächenmaße nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Diese erhöhte Dichte ist städtebaulich gewünscht und begründet, erfordert aber eine Betrachtung der Besonnungssituation zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse.

Daher wurde von dem Büro Peutz Consult ein Verschattungsuntersuchung erstellt. Diese untersucht die Auswirkungen der Planung auf die Besonnung der umliegenden Wohngebäude und stellt die Situation bezüglich direkter Besonnung an den Plangebäuden dar. Mithilfe von dreidimensionalen Simulationsmodellen wird der zukünftige, durch die geplanten Gebäude verursachte Schattenverlauf zu den beiden Stichtagen 17. Januar und Tagundnachgleiche (21. März) errechnet, visualisiert und analysiert. Schließlich wird die Dauer der direkten Besonnung der betroffenen Fassaden berechnet und auf Grundlage der Planungsempfehlungen der DIN 5034 Teil 1 (4) zur Besonnung von Gebäudefassaden bewertet.

In Teil A in der Begründung zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Überschreitungsmöglichkeiten werden die Verschattungssituation sowie die städtebaulichen Gründe weiter ausgeführt und in Kapitel 13 werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Projekt, das der Fortentwicklung der Stadt Mönchengladbach und der Aufwertung und Stabilisierung der Innenstadt dient. Die Entwicklung des urbanen Quartiers inklusive des Hochpunktes dient der Betonung der Eingangssituation in die Mönchengladbacher Innenstadt; durch sie wird der Bahnhofsvorplatz sowie die Steinmetz-, Sittard- und Humboldtstraße städtebaulich gefasst. Am Standort ist eine starke Verdichtung nicht nur vertretbar, sondern gewünscht und auch städtebaulich sinnvoll. Zudem ist eine Nachverdichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht. Geringere GRZ oder GFZ ließen eine Nutzung im vorgesehenen notwendigen Maß zur Verwirklichung der Planung nicht zu. Die bauliche Neuordnung wertet den Stadteingang in die Mönchengladbacher Innenstadt städtebaulich auf und die geplanten Nutzungen schaffen ein erweitertes Angebot der Innenstadt, ergänzen den zentralen Versorgungsbereich und verbessern somit die Versorgung. Die Abstandsflächen nach Landesrecht, welche insbesondere auch eine ausreichende Belichtung und an sonnenexponierten Fassaden auch eine ausreichende Besonnung sicherstellen sollen, werden von den Plangebäuden zu allen Bestandsgrundstücken vollumfänglich eingehalten.

Besonnungssituation des Umfeldes

Aufgrund der höheren Verdichtung des Baugebiets gegenüber dem Bestand und der Erschließung des Gebiets nach Süden zum ZOB sind Abnahmen der direkten Besonnung für einige Fassaden der angrenzenden Bestandsbebauung zu erwarten. Diese Abnahme führt in Teilen dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 5034 Teil 1 von 4 Besonnungsstunden zur Tagundnachtgleiche und 1 Besonnungsstunde zum Winterstichtag teilweise geringfügig und teilweise deutlich unterschritten werden. Die DIN kann allerdings nur als Richtschnur dienen und ist keine bindende Vorgabe. Die Abstandsflächen nach Landesrecht, welche insbesondere auch eine ausreichende Belichtung und an sonnenexponierten Fassaden auch eine ausreichende Besonnung sicherstellen sollen, werden von den Plangebäuden zu allen Bestandsgrundstücken vollumfänglich eingehalten.

In Teilbereichen beläuft sich die durch die Planung bedingte Abnahme der direkten Besonnung der Bestandsgebäude im Umfeld auf bis zu 90% oder auch 100%. Somit werden einzelne Fassadenbereiche zum Winterstichtag gar nicht mehr direkt besonnt. Dass Fassaden teilweise zu bestimmten Zeiten nicht direkt besonnt werden kann allerdings in verdichteten Innenstadtlagen durchaus vorkommen. Nichtsdestotrotz werden diese Fassadenbereiche durch Himmelsstrahlung und Reflektion belichtet. Zudem liegt der Fall, dass Fassadenbereiche zu 100% verschattet werden nur zum Winterstichtag vor. Zur Tagundnachtgleiche erhalten auch diese Bereiche direktes Sonnenlicht.

Die Verschattung resultiert aus der geplanten Dichte und dem städtebaulichen Konzept einer Blockrandbebauung. Eine so hohe Dichte ist durchaus typisch für eine so innerstädtische Lage und mit einer hohen Dichte gehen zumeist auch gegenseitige Verschattungen einher. Zudem wird eine historisch gewachsene Bebauungsstruktur aufgegriffen und wiederhergestellt. Das Aufgreifen der historischen Baukante entlang der Hindenburgstraße sowie die konsequente Ausdehnung der Baublöcke bis zu dieser sowie bis zu den umliegenden Straßen (Humboldt-, Sittard- und Steinmetzstraße) bedingt überwiegend die Verschattung der Nachbargebäude. Diese städtebauliche Struktur ist aber ausdrücklich gewünscht und wird als an dieser Stelle erforderlich angesehen, um ein städtebaulich stimmiges Bild zu schaffen.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Die landesrechtlichen Abstandsflächen, welche bei der vorliegenden Planung gegenüber allen Nachbargrundstücken eingehalten werden, dienen nicht zuletzt der Wahrung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung. In innerstädtischen Lagen kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle Fenster eines Gebäudes bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal besonnt werden. Eine Zunahme der Verschattung eines Gebäudes ist insbesondere in einer so zentralen Lage immer möglich und auch zu erwarten. Insbesondere, wenn wie im vorliegenden Fall ein Grundstück in bester Lage untergenutzt ist und die umliegenden Gebäude nur aus diesem Grund wenig bis gar nicht verschattet sind. Eine bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken ist immer zu erwarten und auch die Ausweitung auf derzeit als öffentliche Verkehrsfläche genutzte Flächen, in diesem Falle auf den Europaplatz, ist insbesondere aufgrund der historischen städtebaulichen Struktur gerechtfertigt. Im Vergleich zum Bestand werden zudem die Sittard- sowie die Humboldtstraße verbreitert.

Besonnungssituation im Plangebiet

Im Rahmen der Untersuchung wurde auch die direkte Besonnung an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Plangebiets an den beiden Stichtagen der DIN 5034-1 betrachtet. Insbesondere an den Fassaden mit Nordausrichtung, den Innenhoffassaden sowie an Teilen der Fassaden zwischen den einzelnen Höfen werden die Mindestbesonnungsdauern der DIN 5034-1 zum Teil unterschritten. Die Anforderungen der DIN 5034, Teil 1 richten sich jedoch nicht an Fassaden, sondern fordern die Einhaltung der genannten Zeiten direkter Besonnung für mindestens einen Wohnraum je Wohneinheit. Mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen lässt sich in einem Großteil des Plangebietes eine Einhaltung der Anforderungen der DIN

5034, Teil 1 sowohl zum Winterstichtag 17. Januar als auch zur Tagundnachtgleiche 21. März erreichen.

Nur für wenige Bereiche lassen sich die Normkriterien auch mit durchgesteckten Wohngrundrissen nicht erreichen. Dort beträgt die Besonnungsdauer weniger als 4 Stunden zur Tagundnachtgleiche, wobei hier in vielen Fällen nichtsdestotrotz eine Besonnung von mindestens 2-3 Stunden erreicht wird sowie weniger als 1 Stunde zum Stichtag 17. Januar.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Mögliche Maßnahmen, welche zu einer angemessenen Belichtung beitragen können, sind bspw. der Einbau großflächiger Fenster oder die Verwendung heller Fassadenfarben.

Im Rahmen der Abwägung werden die Abnahmen der Besonnungszeiten für die Bestandsbebauung und die nur mäßige natürliche Besonnung einiger Teilbereiche der geplanten Gebäude aufgrund der

- erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation,
- der Konzentration der Nutzungen in einem zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereich und
- der zentralen Lage entsprechenden und städtebaulich gewünschten hohen Dichte

als vertretbar eingestuft.

Die stellenweise nicht optimalen Besonnungsverhältnisse resultieren aus der städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung und können nur eingeschränkt gemindert werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall zu prüfen, wie günstigere Belichtungsverhältnisse erzielt werden können, bspw. Mögliche Maßnahmen sind hellere Außenfassaden und die Optimierung der Fensterflächenanteile.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, welcher für die Wohnqualität von Bedeutung ist. Trotz partiell ungünstiger Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets und in der angrenzenden Nachbarschaft insbesondere aufgrund hier auffindbarer gefragter urbaner Rahmenbedingungen wie der zentralen Lage, einer optimalen ÖPNV-Anbindung (ZOB, HBF), der vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung und Bebauung des Quartiers sowie der nah gelegenen Grün- und Erholungsflächen, insbesondere der weniger als 500 m Luftlinie entfernte Stadtpark »Bunter Garten« insgesamt von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden, die wiederum an anderer Stelle fehlen

Temporäre Beeinträchtigungen

Temporär kann es aufgrund der geplanten Bautätigkeit zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Nachbarschaft kommen, die sich aus Baulärm, Staub- und LKW-Belastung zusammensetzen wird. Mit Abschluss der Bautätigkeit entfallen diese Emissionen vollständig.

Bewertung

Zusammenfassend hat der Bebauungsplan Nr. 789/N »Europaplatz« aufgrund der aus der städtebaulichen Struktur und Dichte der Bebauung ergebenden Verschattung, einer leichten Zunahme des Verkehrs und damit einhergehend der Luftschadstoffe sowie aufgrund einer geringfügigen Erhöhung der Schallimmissionen negative Auswirkungen auf das zu untersuchende Schutzgut zur Folge.

Im Vergleich zur derzeitigen Belastung sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch im Bereich der Schallimmissionen und der Luftschadstoffe als gering anzusehen. Zudem wurden zur Verringerung der Auswirkungen der Schallimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und bei der Baugenehmigung ist eine ausreichende

Belichtung nachzuweisen. Des Weiteren haben die Dachbegrünung und die Baumpflanzungen positive Auswirkungen.

2.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für die Umsetzung des Bauvorhabens sollen im Rahmen der Ausführung die vorhandenen Grünflächen sowie der gemäß Baumschutzsatzung geschützte Baum und die weiteren Gehölze innerhalb des Plangebietes entfernt werden. Um Verbotstatbestände gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, sind die notwendigen Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den zu fällenden Baum ist ein Ersatz nach Baumschutzsatzung der Stadt Mönchengladbach vorzusehen. Für den Baum wird im Rahmen des Fällantrags eine Ersatzpflanzung oder -zahlung gemäß § 4 Abs. 5, 6 und 7 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Mönchengladbach vom 26. Oktober 2006 vereinbart.

Artenschutzprüfung

Innerhalb der »Erweiterten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bauvorhaben Haus Westland, Mönchengladbach« erstellt durch Manfred Henf Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen (Stand September 2019) wurden die baubedingten Eingriffe in die Lebensräume insbesondere von Vögeln und Fledermäusen diskutiert und Prognosen zur Betroffenheit, insbesondere von planungsrelevanten Arten (MKUNLV 2015, LANUV 2018), abgegeben. Auf Grundlage einer Bestandserhebung zu den Artengruppen Vögeln und Fledermäuse wurden das tatsächlich betroffene Artenspektrum diskutiert.

Für keine der drei nachgewiesenen Vogelarten(Bachstelze, Haussperling und Turmfalke), welche auf der Vorwarnliste der Brut- und Rastvögel NRW geführt werden liegen, obwohl alle avifaunistischen Beobachtungsgänge innerhalb der Kernbrutzeiten erfolgten, sichere Brutnachweise vor. Konflikte in Folge der geplanten Bebauung, die nach § 44 BNatSchG Verbotstatbestände auslösen könnten, sind nach Auffassung des Verfassers nicht zu erwarten.

Mit dem Kleinen Abendsegler und der Zwergfledermaus konnten nur zwei der acht für Mönchengladbach (den Messtischblatt-Quadranten 4804-2, Mönchengladbach) vom LANUV registrierten Fledermausarten im Verlauf der Kartierung nachgewiesen werden.

Im Hinblick auf den Kleinen Abendsegler werden nach Einschätzung der Verfasser durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Quartiere der Zwergfledermaus könnten am Gebäudekomplex vorhanden sein, wurden aber weder visuell noch bioakustisch nachgewiesen, sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Daher wird der Gebäudekomplex zeitnah, in jedem Fall noch vor dem Rückbau, untersucht und die Ergebnisse berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf die Arten im Raum wurden in mehrere Wirkfelder gegliedert:

Gehölzbeseitigung

Durch die Beseitigung des vorhandenen, geringen Gehölzbestands entfallen potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (in Sinne des § 44 (1) 3. BNatSchG) vor allem in Gehölzen brütender europäischer Vogelarten (z. B. Star). Baumhöhlenquartiere für Waldfledermäuse sind weniger zu erwarten.

Gebäuderückbau

Die Beseitigung des Baukörpers des Hauses Westland könnte zum Verlust von Fassadenquartieren von Fledermäusen und Brutplätzen von an Fassaden und auf Flachdächern brütenden Vögeln führen. Vor allem die nachgewiesene Zwergfledermaus könnte betroffen sein. Auch ein Brutplatz des Turmfalkens wird als nicht unwahrscheinlich angesehen. Daher wird der Gebäudekomplex zeitnah untersucht. Sollten widererwarten Maßnahmen notwendig

werden, werden diese im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert, um sicher die artenschutzrechtlichen Belange angemessen zu würdigen.

Bau- und nutzungsbedingte Störungen

In Folge der geplanten Baumaßnahme werden visuelle und akustische Störungen auf das Umfeld generiert. Diese beschränken sich nicht nur auf die Bauzeit, sondern besitzen auf Grund des zu erwartenden verstärkten Publikumsverkehrs auch einen permanenten Charakter. Einige der wenigen im Umfeld liegenden »Brachflächen« werden jedoch derzeit bebaut und bieten zukünftig keinen Lebensraum für relevante Arten. Verstöße gegen den § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2. sind daher eher unwahrscheinlich.

Verkleinerung von Nahrungshabitaten

Bei Inanspruchnahme der bisher nicht überbauten Teilfläche wird es zu einer Verkleinerung der potenziellen Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse kommen. Dies ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 776/N jenseits der Steinmetzstraße zumindest bedenklich.

Vergrämung- und Anlockung von Arten durch Beleuchtungsmaßnahmen

Bei der Beleuchtung der Gebäuderückseite könnte es vor allem in den Herbst- und Frühjahrsmonaten zur Vergrämung von lichtempfindlichen Fledermausarten kommen. Durch Beleuchtungsmaßnahmen könnte ein Sogeffekt auf Insektenarten ausgeübt werden, was zum Entzug dieser Nahrungsquelle für das Umfeld führen könnte.

Hinsichtlich einer populationsrelevanten Betroffenheit in NRW planungsrelevanter Arten besteht bei Einhaltung einiger Rahmenbedingungen ein geringes Risiko. Dies gilt selbst für die im Raum häufig anzutreffende Zwergfledermaus.

Um verifizieren zu können, ob und welche Arten tatsächlich betroffen sind wurde bereits eine Untersuchung des Gebäudekomplexes beauftragt. Sollten widererwarten Maßnahmen notwendig werden, werden diese im Rahmen des städtebaulichen Vertrages fixiert.

Es zeichnet sich nach Auffassung des Verfassers ab, dass bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig erscheinen lassen. Die Untersuchung enthält präventive Maßnahmenvorschläge, welche nach Meinung des Verfassers nicht zwingend erforderlich sind, vorsorglich jedoch als Hinweise in den Bebauungsplan bzw. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden:

Zur Beleuchtung der Außenanlage sollen Leuchtmittel genutzt werden, die auf Grund der Wellenlänge des emittierten Lichts nicht zur Anlockung von Insekten und Scheucheffekten bei Fledermäusen führen. Zu dieser Maßnahme verpflichtet sich der Investor im Rahmen des städtebaulichen Vertrages. Zudem wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Rückbaumaßnahmen sollten im Oktober oder in der Zeit zwischen Dezember und Februar beginnen, da im Oktober Fledermäuse noch aktiv sind und ggf. ausweichen können. Zudem ist es im Winter weniger wahrscheinlich, dass sich Fledermäuse in oder an dem Gebäude befinden. Zudem werden so die Rückbaumaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchgeführt, wodurch Verbotstatbestände gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz in Bezug auf den Turmfalken vermieden werden. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es sollten 5 Fledermaus-Einbauröhren und 5 Wandschalen an den neuen Gebäuden angebracht werden. Diese Maßnahme wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Die neuen Gebäude sollten eingegrünt werden. Im Bebauungsplan wurden Baumpflanzungen sowie intensive und extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Es sollten einige Mauersegler-Kästen sowie ein Turmfalken-Kasten an den zukünftigen Gebäuden angebracht werden. Diese Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag abschließend

fixiert.

Weitere, einzelfallbezogene Regelungsmöglichkeiten bietet das Baugenehmigungsverfahren.

Sollten auf Grundlage der Gebäudeuntersuchung weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, sind vor dem Abriss der Gebäude sämtliche Außenverkleidungen, hinter denen die Fledermäuse bevorzugt Quartier beziehen, im Beisein einer fachkundigen Person zu entfernen und auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Bei dem Auffinden von Fledermäusen sind diese fachgerecht zu versorgen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

Des Weiteren sind, wenn Fledermausquartiere in den zurückzubauenden Gebäude gefunden werden, in der Bauausführung Ersatzquartiere in Form von Nistkästen anzubringen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde aufgrund der Geringfügigkeit des flächenmäßigen Eingriffes und der geringen ökologischen Wertigkeit der Flächen verzichtet.

Zum Ausgleich des geplanten Eingriffes ist extensive Dachbegrünung auf allen und intensive mit Rasen, Stauden und Sträuchern auf den Dächern der Innenhofbereiche vorgesehen. Bereits die extensiv begrünten Dächer können Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Die Stauden und Sträucher und ggf. auch Bäume der intensiven Dachbegrünung bieten weitaus mehr Raum und Möglichkeiten.

Zudem ist die Anpflanzung von insgesamt 14 Bäumen im Plangebiet planungsrechtlich festgesetzt. Insgesamt sollen drei mittelkronige und elf kleinkronige Bäume gemäß Gehölzliste gepflanzt werden.

Der geplante Eingriff wird durch die diesbezüglichen planerischen Festsetzungen qualitativ ausgeglichen. Im Verhältnis zur neuversiegelten Fläche erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Überkompensation.

Bewertung

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen sind keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Aufgrund der Verkleinerung potenzieller Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse auf der einen Seite, der Schaffung von begrünten Dächern und Anpflanzung von Bäumen auf der anderen Seite hat die Planumsetzung hat sowohl geringfügige negative, als auch geringe positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.3.3 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft

Fläche

In Folge der Planumsetzung wird die Fläche im Plangebiet neu strukturiert. Dabei werden die derzeit noch nicht versiegelten Flächen bebaut. Die zusätzliche Versiegelung ist aufgrund der bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen der Flächen im Bestand gerechtfertigt. So ist der Anteil der noch unversiegelten Flächen gering und die vorhandenen Böden sind anthropogen stark überformt.

Diese Flächen haben im Bestand keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut oder andere davon abhängige Schutzgüter (bspw. Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt), sodass die Auswirkungen der Planung als gering einzustufen sind. Zudem wird durch die Planung eine untergenutzte innerstädtische Fläche verdichtet und wiedernutzbar gemacht, wodurch der Vorgabe aus § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden solle sparsam umgegangen werden, entsprochen wird. Überdies werden die Dächer der geplanten Gebäude extensiv und teilweise intensiv begrünt, wodurch der Grünflächenverlust teilweise wieder ausgeglichen wird.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche wird der Eingriff durch die Planung aufgrund des geringen Flächenanteils, welcher zusätzlich versiegelt wird, als geringfügig negativ eingestuft.

Boden

Durch die Neubebauung des Grundstücks des Haus Westland, dessen Boden Verunreinigungen aufweist, und der geplanten Tiefgarage, ist ein Bodenaushub über die gesamte Fläche der geplanten Neubebauung erforderlich. Dafür sind die im Boden befindlichen Erdtanks sachgerecht zu reinigen, auszubauen und zu entsorgen. Die beim Aushub anfallenden Erdmassen im Umfeld der lokalen Verunreinigungen sind fachgemäß zu entsorgen und den Mönchengladbacher Abfall-, Grün- und Straßenbetrieben mitzuteilen. Dadurch wird ein Großteil der im Plangebiet befindlichen Bodenkontaminationen entfernt. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Das mikrobielle System, das sich mit dem Abbau der Schadstoffe beschäftigt, wird nicht unnötig gestört und somit kann nach der Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH bereits in wenigen Jahren mit dem vollständigen Abbau der restlichen Schadstoffe gerechnet werden.

Die derzeit noch nicht versiegelten Flächen werden künftig überbaut, diese haben allerdings, wie bereits im vorherigen Abschnitt beschrieben, keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut oder andere davon abhängige Schutzgüter (bspw. Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt). Zwar können diese unversiegelten Bereiche in einem gewissen Maß Wasser speichern, jedoch sind diese Flächenanteile verhältnismäßig sehr gering.

Bewertung

Insgesamt hat die Planung somit eine geringe positive Auswirkung auf das Schutzgut Boden, da ein Großteil der im Plangebiet befindlichen Bodenkontaminationen entfernt wird und diese positive Auswirkung die zusätzliche Versiegelung mehr als ausgleicht.

Wasser

Nach Auswertung der Hochwassergefahren- und -risikokarten kann festgehalten werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 789/N sowie der Untersuchungsraum nicht im Einflussbereich von Gewässern liegen. Hochwasserschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Laut den Aussagen des Bodengutachters sollten die vorhandenen Belastungsschwerpunkte im Rahmen der Rück- sowie Neubauarbeiten ausgekoffert und sachgerecht entsorgt werden (siehe Boden). Somit verbleiben bei Durchführung der Planung nur noch geringfügige Restverunreinigungen im Grundwasser, welche sich sukzessive im Laufe der nächsten Jahre abbauen werden. Dies stellt eine Verbesserung zur Bestandssituation dar.

Die derzeit unbebauten Flächen im Plangebiet werden künftig versiegelt. Da es sich dabei um einen verhältnismäßig kleinen Flächenanteil handelt, wird der Einfluss auf das Schutzgut als gering eingestuft.

Eine Einleitung des anfallenden Regenwassers in ein offenes Gewässer ist aufgrund der Entfernung nicht möglich. Eine Versickerung ist ebenfalls nicht möglich. Daher wird das anfallende Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet.

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

mit einer deutlich dickeren Substratschicht sowie größeren Pflanzen Abflussregulations- und Retentionsfunktionen in einem höheren Maße, als die extensive, da diese mehr Wasser aufnehmen und speichern kann.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser trägt die Planung in der Gesamtbetrachtung zu einer leichten Verbesserung bei, indem durch die Entfernung der hauptsächlichen Bodenverunreinigungen die Rückstände im Grundwasser sich in Zukunft sukzessive abbauen können. Dies in Verbindung mit der anzulegenden Dachbegrünung überwiegt die zusätzliche Bodenversiegelung aufgrund der Planung im positiven Sinne.

Klima und Luft

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 789/N »Europaplatz« ergeben sich laut der Luftschadstoffuntersuchung des Büros Peutz Consult geringe Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen im Umfeld durch Zusatzverkehre und neue Gebäude. Diese resultieren zum einen aus der direkten Erhöhung der Emissionen durch mehr Verkehr und zum anderen aus veränderten Strömungsverhältnissen durch die neuen Gebäude. Trotz einer leichten Erhöhung werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffoxid (NO_2) auch nach Umsetzung der Planung eingehalten.

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

Zudem verbessert die geplante Begrünung der Dächer in extensiver sowie intensiver Form das Kleinklima, da diese eine geringere Wärmerückstrahlung als die Baukörper aufweist und durch die Verdunstung von Regenwasser kühlend wirkt. Dabei können die intensiv begrünten Bereiche auch noch in längeren Trockenphasen Wasser an die Umgebungsluft abgeben und somit kühlen, da in der stärkeren Substratschicht mehr Wasser gespeichert werden kann. Des Weiteren können die begrünten Flächen sowie die anzupflanzenden Bäume Staub sowie Schadstoffe binden. Dies kann den Wegfall der bisherigen kleinen Grünflächen weitgehend ausgleichen.

Bewertung

Nach Umsetzung der Planung verbleiben somit in Summe geringfügig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da sich die Luftschadstoffkonzentration geringfügig erhöhen wird und bestehende Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes wegfallen, dafür aber neue Bäume gepflanzt werden und Dachbegrünung angelegt werden wird.

2.3.4 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild

Im Zuge der Planumsetzung wird das Haus Westland zurückgebaut und das Gebiet neu strukturiert. Das Baufeld des Haus Westland wird vergrößert, damit die neue Bebauung die historische Kante der Hindenburgstraße aufnehmen kann. Die Fläche wird mit vier Blöcken mit insgesamt 19 Einzelgebäuden bebaut, welche die gewachsene Bebauungsstruktur der Blockrandbebauung der Umgebung aufgreifen.

Des Weiteren wird die städtebauliche Kante entlang der Steinmetzstraße geschlossen, der Europaplatz gefasst, ein Hochpunkt als Landmarke errichtet sowie eine Bebauung in Anlehnung an das Umfeld geschaffen.

Zudem haben die Dachbegrünung sowie die Baumpflanzungen einen ästhetischen Wert und wirken sich positiv auf die optische Wahrnehmung des bebauten Umfelds (von höher gelegenen Blickpunkten) aus.

Bewertung

Im Hinblick auf die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild wirkt sich die Planung somit aufgrund der sich einfügenden städtebaulichen Struktur und der Begrünung des Gebietes positiv aus.

2.3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal

Zwischen den neu entstehenden Baublöcken finden sich Flächen für den Fuß- und Radverkehr in Form einer Nord-Süd- und einer West-Ost-Achse. Die Achse von Norden nach Süden gewährleistet eine gute Erreichbarkeit und auch Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Bahnhofgebäudes vom Plangebiet aus. Von Norden aus versperrt bisher das Haus Westland gänzlich die Sicht auf das Baudenkmal. Dessen Sichtbarkeit wird somit etwas verbessert.

Auch die Umgestaltung und die damit einhergehende Aufwertung des ZOB wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.

Bewertung

Somit hat die Planung insgesamt eine positive Wirkung auf das Schutzgut, da die Sichtbarkeit des als Baudenkmal eingetragenen Eingangsgebäudes des Mönchengladbacher Hauptbahnhofs geringfügig verbessert und der vorgelagerte Europaplatz neu und ansprechend gestaltet wird.

2.3.6 Natura-2000 Gebiete

Die Planung hat keine Auswirkung auf Natura-2000 Gebiete.

2.3.7 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gegenüber der bestehenden Situation ist lediglich die geplante zusätzliche Versiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes als Auswirkung der Planung zu bewerten:

Für die zusätzlich versiegelten Flächen erhöht sich insgesamt die Abflussgeschwindigkeit (sehr geringfügig). Die Regenwassermengen werden künftig mit Schmutzwasser vermischt und müssen durch die Kläranlage zusätzlich gereinigt werden. Hierzu sind entsprechende Anschluss- und Benutzungsgebühren zu entrichten. Die neu versiegelten Flächen werden künftig zusätzlich an die Kanalisation angeschlossen und stehen somit nicht mehr für eine Grundwasserneubildung oder die natürlichen wasserbedingten Bodenfunktionen zur Verfügung. Ein gewisser Anteil des anfallenden Regenwassers kann jedoch über die anzulegende Dachbegrünung zurückgehalten und verdunstet werden.

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

Durch die geplanten Nutzungen wird das Verkehrsaufkommen steigen. Allerdings bieten die zentrale Lage und die direkte Anbindung an den Hauptbahnhof gute Potenziale für die Nutzung anderer Verkehrsmittel als den PKW, was wiederum den PKW-Verkehr insgesamt gesehen reduzieren kann. Die Lindschulte Ingenieurgesellschaft hat für die Planung der »19 Häuser« ein innovatives Mobilitätskonzept entwickelt, durch dessen Umsetzung die Wege, welche die Nutzer des Quartiers mit dem (eigenen) PKW zurücklegen, zugunsten von Verkehrsmitteln, welche ärmer an Emissionen sind, reduziert werden können.

Bewertung

Insgesamt hat die Planung somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

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

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

Bewertung

Somit resultieren aus der Planumsetzung geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

Die Flächen des Plangebietes liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

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

Wasser- sowie abfalltechnische Pläne liegen nicht vor.

Im Lärmaktionsplan wird das Plangebiet einer Belastungsachse Straßenverkehr zugeordnet, aber keine Maßnahmen angeordnet.

2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB genannten Schutzgütern

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

Als negative wechselseitige Auswirkungen sind im Wesentlichen die Versiegelung und die damit einhergehende verringerte Grundwasserneubildung und Verdunstung bzw. Kühlung sowie der Wegfall als Vegetationsstandort zu nennen. Diese sind gegenüber der Bestandssituation als geringfügige Auswirkungen zu beurteilen, da es sich um sehr geringe Flächenanteile handelt. Auf die jeweiligen Wechselwirkungen wird in den einzelnen Bewertungen zu den Schutzgütern bereits eingegangen und diese hier jeweils gewürdigt. Positiv wirken sich in diesem Zusammenhang die Beseitigung der Bodenverunreinigungen sowie die Begrünung der Dachflächen und damit verbundene positive Effekte aus.

Weitergehende Wechselwirkungen sind darüber hinaus für das Plangebiet nicht bekannt. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen mit benachbarten Gebieten, als die bereits zu den jeweiligen Schutzgütern beschrieben, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

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

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

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Schutzgut / Umweltbelang	Maßnahmen zur Vermeidung	Maßnahmen zur Verringerung
Mensch		Festsetzungen zum Schallschutz u. a. von maßgeblichen Außenlärmpegeln (erforderliche Bauschalldämmmaße für Außenbauteile)
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		Dachbegrünung (Sekundärbiotop)
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		Anpflanzung von Bäumen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		Ausgleichspflanzung oder -zahlung für die Bäume nach Baumschutzsatzung
Boden		Sachgemäße Beseitigung der Belastungsschwerpunkte
Wasser		Dachbegrünung (Wasserabfluss wird gedrosselt)
Luft und Klima		Dachbegrünung (Kühlung, Staub- und Schadstoffbindung)
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		Dachbegrünung (Dämmwirkung)

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Umweltprüfung sind unterschiedliche städtebauliche Varianten am ausgewählten Standort zu erörtern.

Eine Möglichkeit wäre der Verzicht auf die Planung. Ein Ausbleiben der Planung hätte die in 2.2 aufgeführten Auswirkungen auf die Schutzgüter zur Folge und würde sich demnach negativ auswirken.

Zur Neuordnung der Bestandssituation wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft und die vorliegende als die für das Plangebiet sinnvollste gewählt.

Eine städtebauliche Variante, welche geprüft und in die engere Wahl gekommen wurde, sah unter Beibehaltung der derzeitigen Fläche des ZOB die Ausbildung zweier Baublöcke, ausgestaltet in jeweils einem Gebäude mit je einem Innenhof vor. Diese Variante sah eine einheitliche Höhenentwicklung von fünf Geschossen mit einem Hochpunkt an ähnlicher Stelle, wie in der vorliegenden Planung, vor. Auch hier wurde in Verlängerung der Schillerstraße eine Fußgängerachse in Richtung Hauptbahnhof ausgebildet. Kritisch zu sehen war hier zum einen, dass die Kubatur der Blöcke, ähnlich der bestehenden Bebauung, sich nicht in die Umgebung einfügt. Die Ausbildung zweier Blöcke entsprach zwar der umliegenden Blockrandbebauung, jedoch wirkte das gesamte Erscheinungsbild statisch, ohne Variationen und ließ keine Einzelgebäude – wie sie in der Umgebung aber überwiegend vorkommen – erkennen.

Eine weitere Variante aus der engeren Wahl bildete ebenfalls zwei Höfe, getrennt durch die Verlängerung der Schillerstraße als Fußgängerbereich aus und beließ den ZOB in seiner jetzigen Größe. Bei dieser waren einzelne Gebäude erkennbar und es gab Variationen in den Gebäudehöhen, wodurch sich die Kubaturen grundsätzlich besser in die Umgebung einfügten, als die vorherige Variante. Die Höhenentwicklung beider Blöcke sah – vom Europaplatz aus gesehen – einen stufenartigen Anstieg zur Mitte hin vor. Die Gebäude hatten eine kubusartige Formensprache und die Höhenentwicklung gipfelte in einem Würfel, welcher sich über dem zentralen Durchgang befand und beide Baublöcke miteinander verband. So entstand eine mächtige Torsituation, welche zwar eine bemerkenswerte Geste war, allerdings etwas überzogen anmutete und vor allem aber das Entree an stadträumlich falscher Stelle platzierte. Zudem wies diese Variante etliche kleinere funktionale Schwächen, wie eine als »Notlösung« in die Innenzone eingeschobene Parkebenen mit vielen Zwangspunkten (technische Belüftungen / Geschosshöhen / Anschlüsse etc.) auf. Diese beiden sowie eine weitere städtebauliche Variante wurden nach dem durchgeführten Wettbewerb nicht weiter verfolgt.

Auch die geplante Nutzungsmischung stellt die passende Nutzung an dieser Stelle dar. Das geplante Quartier bildet an diesem Standort ein Bindeglied zwischen Hauptbahnhof, Gründerzeitviertel am Schillerplatz und Haupteinkaufsstraße Hindenburgstraße. Zu dieser verbindenden Funktion trägt die Nutzungsmischung bei. Die geplante gemischte Nutzung ist standortgerecht und entspricht dem Ziel eines urbanen Quartiers. Auch in der direkten Umgebung herrscht eine gemischte Nutzung vor. Eine rein gewerbliche Nutzung würde sich in diese Bestandssituation nicht einfügen, ebenso, wie eine reine Wohnnutzung. Letztere ist auch aufgrund der hohen Schallimmissionen an dieser Stelle nicht sinnvoll.

Somit stellt die gewählte Variante die einzig verbliebende und sinnvolle städtebauliche Variante dar.

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

Eine Anfälligkeit für Störfälle kann nach Auswertung der vorliegenden Information der Bezirksregierung Düsseldorf ausgeschlossen werden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sowie technische Lücken oder fehlende Erkenntnisse sind im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes nicht aufgetreten. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde aufgrund der Geringfügigkeit des flächenmäßigen Eingriffes und der geringen ökologischen Wertigkeit der Flächen verzichtet. Der Ausgleich der nach Baumschutzsatzung der Stadt Mönchengladbach schützenswerte Platane, welche bei Durchführung der Planung gefällt werden muss, erfolgt entsprechend der geltenden Baumschutzsatzung über eine entsprechende Ausgleichspflanzung bzw. -zahlung.

3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

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

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan werden keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt empfohlen. Die Flächen besitzen nach Umsetzung der Planung keine weitergehende Relevanz für die untersuchten Schutzgüter. Die Entwässerung sowie die Dachbegrünung sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, darüber hinaus werden alle Ausgleichserfordernisse über Zahlungen abgegolten, die über Verträge vereinbart und gesichert werden.

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

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

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

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 789/N »Europaplatz« ist die Entwicklung eines zeitgemäßen, gemischt genutzten urbanen Quartiers als qualitätsvolles Entree in die Mönchengladbacher Innenstadt entsprechend dem Siegerwettbewerbsentwurf »19 Häuser« geplant. Dazu wird die bestehende Bebauung zurückgebaut und die Fläche – einschließlich eines Teils der Fläche des heutigen Busbahnhofs – mit insgesamt vier Baublöcken und 19 Baukörpern bebaut. In Folge der Umsetzung kommt es zu Auswirkungen auf einzelne der in Anlage 1 BauGB aufgelisteten umweltbezogenen Schutzgüter und Belange.

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

Im Wesentlichen hat die Planung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie geringfügig negative auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern sowie Fläche.

Negative Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut Mensch aufgrund der aus der städtebaulichen Struktur und Dichte der Bebauung ergebenden Verschattung, einer leichten Zunahme des Verkehrs und damit einhergehend der Luftschadstoffe sowie aufgrund einer geringfügigen Erhöhung der Schallimmissionen. Zur Verringerung der Auswirkungen der Schallimmissionen wurden schallschützende Maßnahmen festgesetzt. Zudem ist bei der Baugenehmigung eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Auch haben die Dachbegrünung und die Baumpflanzungen positive Auswirkungen.

Geringe negative Auswirkungen ergeben sich durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch den Wegfall einzelner, kleinerer Grünstrukturen bzw. -bereiche, diese weisen jedoch keine nennenswerte Bedeutung für das Schutzgut auf. Zudem ist extensive sowie intensive Dachbegrünung und die Anpflanzung von 14 Bäumen vorgesehen. Die zu fällende, nach Baumschutzsatzung schützenswerte Platane wird mittels Ausgleichszahlung oder -pflanzung ausgeglichen. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Die Planung bedingt eine Erhöhung der Emissionen durch mehr Verkehr und veränderte Strömungsverhältnisse durch die neuen Gebäude, wodurch sich eine leichte Verschlechte-

rung der lufthygienischen Verhältnisse ergibt. Die festgesetzte Dachbegrünung wiederum hat hingegen positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

Geringe negative Auswirkungen ergeben sich im Hinblick auf das Schutzgut Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern aufgrund der geringfügigen Zunahme der Versiegelung, der geringfügigen Zunahme des Verkehrs sowie des Wegfalls Grünstrukturen. Dafür wirkt sich das innovative Mobilitätskonzept positiv auf die Emissionsvermeidung aus.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist als gering zu bewerten und resultiert aus der höheren Ausnutzbarkeit des Grundstückes durch die planungsrechtlichen Festsetzungen. Der Nutzung der bereits überwiegend versiegelten Fläche steht hier eine hypothetische Neuinanspruchnahme am Siedlungsrand gegenüber, die deutlich schlechter bewertet werden müsste. Zudem haben die derzeit unversiegelten Flächen einen geringen Flächenanteil.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind als geringfügig positiv zu bewerten, da der Großteil der bestehenden Altlasten bei Umsetzung der Planung sachgerecht entfernt und entsorgt wird. Diese positive Auswirkung überwiegt die geringfügige, zusätzliche Versiegelung des Bodens mit einhergehender verringerter Grundwasserneubildung.

Geringe positive Auswirkungen ergeben sich zudem auf das Ortsbild, da die historische, städtebauliche Struktur wieder aufgegriffen wird sowie auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal, da die Sichtbarkeit des als Baudenkmal eingetragenen Eingangsgebäudes des Mönchengladbacher Hauptbahnhofs geringfügig verbessert und der vorgelagerte Platz (Europaplatz) neu und ansprechend gestaltet wird. Geringfügige positive Auswirkungen ergeben sich zudem für das Schutzgut Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, da die neue Bebauung die geltenden energetischen Standards erfüllen wird.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Standort handelt, sind die Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt als vertretbar einzustufen. Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte mit den gängigen Methoden und Hilfsmitteln und unter konsequenter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben. Als wesentliche Grundlagen für die Bewertung wurden die für das Bauleitplanverfahren erarbeiteten Fachgutachten sowie die öffentlich verfügbaren Daten des LANUV, der Stadt Mönchengladbach und der betreffenden Fachbehörden herangezogen.

Tabelle 2: Schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut / Umweltbelang	Auswirkungen der Planung	Erläuterung der Auswirkungen
Mensch	negativ	Geringe Zunahme von Schallemissionen (geringe negative Auswirkung) Verschattung von Bestandsbebauung im Umfeld sowie Verschattung der Plangebäude (geringe negative Auswirkung) geringe Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen (geringe negative Auswirkung) Schaffung von Aufenthaltsqualität (geringe positive Auswirkungen)
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering negativ	Wegfall eines nach Baumschutzsatzung geschützten Baumes (geringe negative Auswirkungen) Wegfall einzelner, kleinerer Grünstruktu-

		ren (ohne Relevanz für planungsrelevante Arten) Begrünung der Dächer (geringe positive Auswirkungen) Artenschutz (unter Berücksichtigung aller Maßnahmen verbleiben geringfügig negative Auswirkungen)
Fläche	gering negativ	Geringfügige Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (geringe negative Auswirkung) Weiternutzung bereits anthropogen vorgeprägter Flächen (geringe positive Auswirkungen)
Boden	gering positiv	Geringfügige Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (geringe negative Auswirkung) Weiternutzung eines Altlastenstandortes (geringe positive Auswirkungen) Quellsanierung der Altlasten (geringe positive Auswirkungen)
Wasser	gering positiv	Geordnete Zuführung anfallender Schmutz- und Regenabwässer in die Kanalisation Geringfügige Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen (geringe negative Auswirkung) Anlegung von Dachbegrünung (geringe positive Auswirkungen) Quellsanierung der Altlasten (geringe positive Auswirkungen)
Klima und Luft	gering negativ	Geringfügige Zunahme der Versiegelung (geringe negative Auswirkung) (Geringfügige) Zunahme von Verkehr und von Luftschadstoffen (geringe negative Auswirkung) Wegfall von Flächen und Grünstrukturen, die bisher geringfügig mindernd gewirkt haben (geringe negative Auswirkung) Anlegung von Dachbegrünung (geringe positive Auswirkungen)
Orts- und Landschaftsbild	gering positiv	Bebauung fügt sich in die gewachsene Bebauungsstruktur der Blockrandbebauung der Umgebung ein und trägt zur Aufwertung des Standortes bei
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering positiv	Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Eingangsgebäudes des Hauptbahnhofs

		wird etwas verbessert Aufwertung des ZOB
Natura2000-Gebiete	Keine Auswirkungen	
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfall und Abwässern	Gering negativ	Geringfügige Zunahme der Versiegelung (Geringfügige) Zunahme von Verkehr Wegfall von Flächen und Grünstrukturen, die bisher geringfügig mindernd gewirkt haben innovatives Mobilitätskonzept
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	gering positiv	Neubau nach aktuellen Vorschriften Solaranlagen generell zulässig
Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Keine Auswirkungen	
Wechselwirkungen	gering	Wechselwirkungen im Rahmen der Untersuchung einzelnen Schutzgüter bereits berücksichtigt

Die Auswertung der Schutzgüter ergibt, dass mit Umsetzung der Planung und der Inanspruchnahme der bereits bebauten Fläche keine schwerwiegenden Auswirkungen verbleiben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind voraussichtlich allesamt als gering einzustufen oder mit Umsetzung der Planung sind keine oder positive Auswirkungen zu erwarten.

Abschließend kann festgehalten werden, dass mit Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnamen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

3.4 Verwendete Quellen (Referenzliste)

Bezirksregierung Düsseldorf (2012): Luftreinhalteplan Mönchengladbach. Düsseldorf.

Bezirksregierung Düsseldorf (2018): Regionalplan Düsseldorf. Düsseldorf.

Davids I Terfrüchte + Partner (DTP) (2013): Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Mönchengladbach. Essen/Dortmund.

Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH (2018): Gutachten zur »Erkundung potenzieller schädlicher Bodenveränderungen auf dem Grundstück Hindenburgstraße 201 in 41061 Mönchengladbach«. Möhnesee.

LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH (2019): Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept zum Bauvorhaben »19 Häuser« in Mönchengladbach. Düsseldorf.

Manfred Henf, Dr. Rainer Möning, Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertung (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Bauvorhaben Haus Westland, Mönchengladbach. Mettmann.

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Internetportal NRW Umweltdaten vor Ort. Abrufbar unter: https://www.uvo.nrw.de.

Peutz Consult GmbH (2019): Schallimmissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplanvorhaben »N789/N Europaplatz« in Mönchengladbach. Düsseldorf.

Peutz Consult GmbH (2019): Verschattungsuntersuchung zum Bebauungsplanvorhaben »Haus Westland« in Mönchengladbach. Düsseldorf.

Stadt Mönchengladbach, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung (2017): Nahversorgungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Mönchengladbach. Lörrach/Dortmund/Mönchengladbach.

Stadt Mönchengladbach Fachbereich Stadtentwicklung und Planung Abteilung Verkehrsplanung mit Planungsbüro Richter-Richard (2016): Stadt Mönchengladbach – Lärmaktionsplan – 1. Und 2. Stufe. Aachen/Berlin.

Stadt Mönchengladbach: Geoportal der Stadt Mönchengladbach. Abrufbar unter: https://geoportal.moenchengladbach.de/geo/resources/apps/Planungsuebersichten/index.html?lang=de.

Stadt Mönchengladbach (2019): Stellplatzsatzung der Stadt Mönchengladbach, Entwurfsstand: 21.03.2019. Mönchengladbach.

steg NRW GmbH (2017): Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept Alt-Mönchengladbach. Dortmund/ Mönchengladbach.

Rechtsbezüge:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 220), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. 2016 S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214), in Kraft getreten am 10. April 2019.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen – Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25. Juni 1995 (GV. NW. 1995 S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli

2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mönchengladbach vom 26. Oktober 2006

Diese Begründung wird gemäß § 9 (8) BauGB dem Bebauungsplan beigefügt.

Mönchengladbach, 16.10.2019

Sebastian Lieser

Stadtbaudirektor