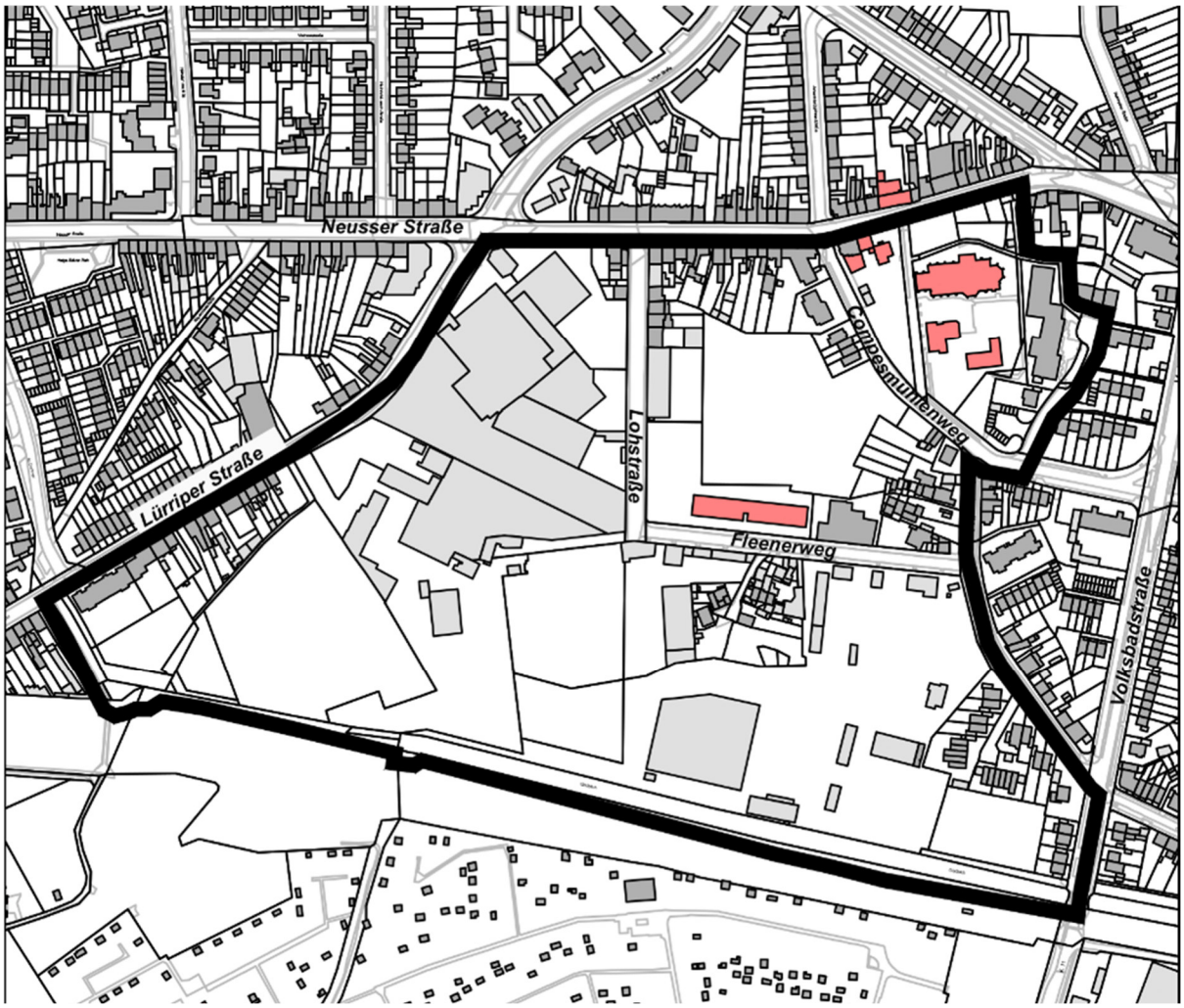
Stadt Mönchengladbach
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Begründung zur 231. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Entwurf -

Änderungsbereich:

Stadtbezirk Ost, Lürrip
Gebiet zwischen Lürriper Straße, Neusser Straße, Compesmühlenweg, Gierthmühlenweg, Volksbadstraße und der Bahntrasse Mönchengladbach-Neuss



1. Ausfertigung

Stand: April 2022

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil 5

1 Ausgangssituation 5

1.1 Lage des Änderungsbereiches 5
1.2 Anlass der Planung und Planungsziele 5
1.2.1 Anlass der Planung 5
1.2.2 Planungsziele 6
1.3 Grundlage des Verfahrens 7

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne 7

2.1 Bundesraumordnungsplanung 7
2.2 Landesplanung 8
2.3 Regionalplanung 9
2.4 Flächennutzungsplanung 9
2.5 Bebauungspläne 10
2.6 Landschaftsplan 11
2.7 Stadtentwicklungskonzepte 11
2.7.1 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept 11
2.7.2 Vergnügungsstättenkonzept 12

3 Nutzung und Zustand des Änderungsbereiches 13

3.1.1 Situation im Änderungsbereich 13
3.1.2 Situation außerhalb des Änderungsbereichs 13

4 Planinhalte 14

4.1 Wohnbauflächen 14
4.2 Urbane Gebiete 14
4.3 Gewerbliche Bauflächen 14
4.4 Flächen für den Gemeinbedarf 14
4.5 Sondergebiete 15
4.5.1 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ 15
4.5.2 Sondergebiet „Parken“ 17
4.6 Grünflächen 17
4.7 Wasserflächen 17

5 Sonstiges 18

5.1 Erschließung 18
5.1.1 Individualverkehr 18
5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr 18
5.1.3 Fußgänger und Radfahrer 18
5.2 Ver- und Entsorgung 18
5.3 Entwässerung 19
5.4 Grundwasserschutz 19

5.5 Denkmalschutz 19
5.5.1 Bodendenkmalpflege 19
5.5.2 Baudenkmalpflege 20
5.6 Immissions- und Klimaschutz 20
5.6.1 Lärm 20
5.6.2 Störfallbetriebe 20
5.6.3 Klima/Luft 20
5.7 Bodenschutz 21
5.7.1 Humose Böden 21
5.7.2 Bergbaulich bedingte Auswirkungen 21
5.7.3 Erdbebengefährdung 21
5.7.4 Altlasten 21
5.8 Grünordnung 22
5.9 Artenschutz 23
5.10 Gutachten 23

6 Finanzwirksamkeit 23

7 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 24

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 24
7.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 24
7.1.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 25
7.1.3 Planänderungen 26
7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 26

Teil B Umweltbericht 27

1 Einleitung 27

1.1 Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 27
1.2 Kurzdarstellung der Planung 27
1.3 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes 28

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 30

2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) 30
2.1.1 Schutzgut Mensch 30
2.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 31
2.1.3 Schutzgüter Fläche und Boden 33
2.1.4 Schutzgut Wasser 35
2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft 36
2.1.6 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild 36
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal 37
2.1.8 Natura-2000 Gebiete 37
2.1.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 37
2.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 38

2.1.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden 38
2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung....38
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung....39
2.3.1 Schutzgut Mensch 39
2.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt....40
2.3.3 Schutzgüter Fläche und Boden 41
2.3.4 Schutzgut Wasser....41
2.3.5 Schutzgüter Klima und Luft 42
2.3.6 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild 43
2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal....43
2.3.8 Natura-2000 Gebiete....43
2.3.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .43
2.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 43
2.3.11 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes 44
2.3.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die duch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. 44
2.3.13 Wechselwirkungen zwischen den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB genannten Schutzgütern....44
2.3.14 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen....45
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten....45
2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 45

3 Zusätzliche Angaben 45

3.1 Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen 45
3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) 46
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 46
3.4 Verwendete Quellen (Referenzliste)....48

Teil A Allgemeiner Teil

1 Ausgangssituation

1.1 Lage des Änderungsbereiches

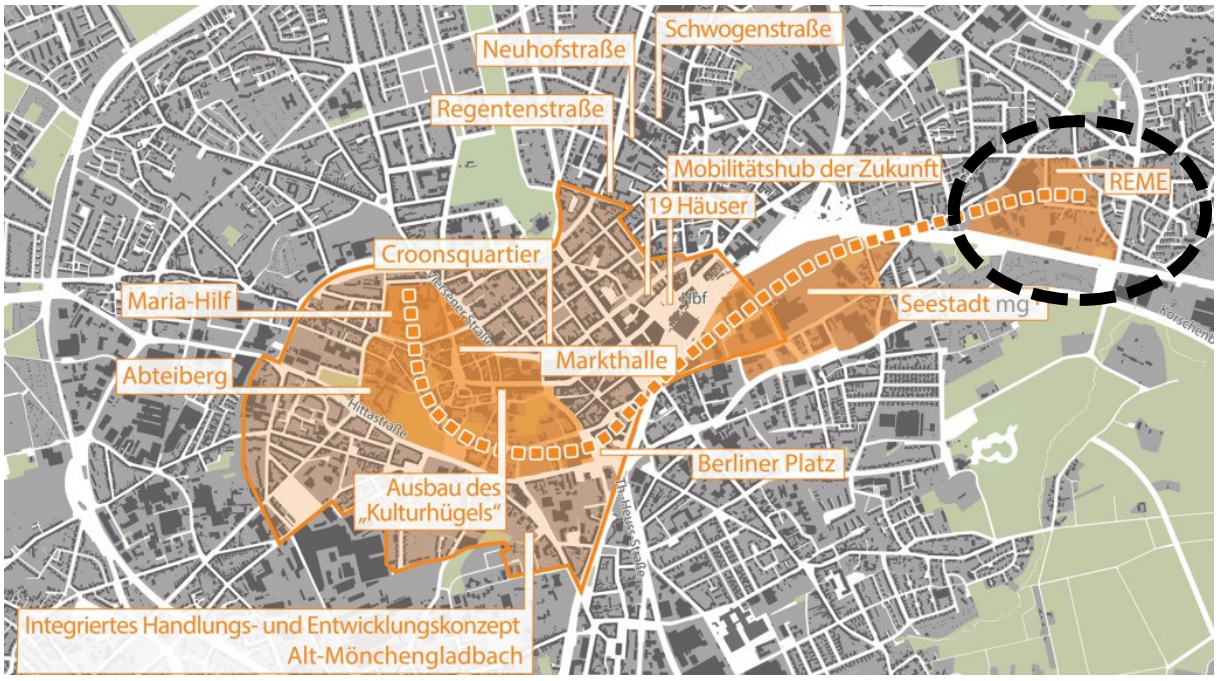
Der Geltungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Mönchengladbacher Stadtbezirk Ost, Lürrip im Bereich des sog. REME-Geländes. Das Gebiet wird durch die Lürriper Straße, die Neusser Straße, die Straße Compesmühlenweg, die Straße Gierthmühlenweg, die Volksbadstraße und die Bahntrasse Mönchengladbach-Neuss begrenzt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23 ha.

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

1.2 Anlass der Planung und Planungsziele

1.2.1 Anlass der Planung

Die Aufgabe der ehemaligen Ausbesserungswerkstätten der Britischen Rheinarmee (REME) und der ehemaligen Cellulose-Füllstoff-Fabrik Rettenmaier führte im Jahre 1992 zur brachgefallenen, als REME-Gelände bezeichneten Fläche. Dem zentral im Stadtgefüge gelegenen Areal kommt zusammen mit dem frei werdenden Areal des aufgegebenen Altenheimstandortes östlich der katholischen Kirche städtebaulich eine besondere Bedeutung zu. Die Fläche bildet den östlichen Endpunkt der Impulsprojekte der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt.



Impulsprojekte der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt

Die politischen Gremien haben bereits 2014 die Verwaltung mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung für den Kernbereich des Stadtteils Lürrip unter Einbeziehung des REME-Geländes beauftragt (Vorlage Nr. 3686/VIII).

Der für die Gesamtentwicklung des REME-Geländes aufgestellte Rahmenplan sieht die funktionale und stadträumliche Anbindung des Gebietes zum Nahversorgungszentrum Lürrip an der Neusser Straße, zum S-Bahn-Haltepunkt Lürrip, zum Volksgarten und zu den umliegenden öffentlichen Einrichtungen vor. Unter Mitwirkung der Öffentlichkeit wurde ein Konzept erarbeitet, das die Entwicklung einer Wohnnutzung mit großem Renaturierungsbereich vorsieht. Durch die vorgesehene Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens wird ein großzügiger naturnah gestalteter Grünraum geschaffen. Damit wird auch das Thema Wasser in der Stadt im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt aufgenommen und trägt entscheidend zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Weitere Hauptelemente des Rahmenplanes sind die Errichtung von zwei Baufeldern südlich der Panzerhalle und des Fleenerweges und deren Verknüpfung durch einen Quartierspark/-platz sowie eine klar herausgearbeitete Grünachse als Verbindung des neuen Wohnquartiers zum bestehenden Zentrum von Lürrip. An dieser Achse sollen die vorhandenen sozialen Infrastrukturen ausgebaut und durch ergänzende Dienstleistungs- und Wohnangebote gestärkt werden.

Der Änderungsbereich liegt außerdem in einem Bereich, der von den politischen Gremien als Standort für die kurz- (REME Los 1 und 2) und mittelfristige (REME Los 3) Entwicklung von Wohnbauflächen für den Ein- und Mehrfamilienhausbau (siehe Berichtsvorlage 0969/X) festgelegt wurde. Dies entspricht und dient der Umsetzung der Zielstellung der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt, im Stadtgebiet neue qualitätsvolle Wohnstandorte zu schaffen.

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

1.2.2 Planungsziele

Ziel und Zweck dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Gewerbestandortes zu einem attraktiven Wohnstandort mit einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität für ca. 1.000 neue Einwohner und Einwohnerinnen vorzubereiten. Städtebauliches Ziel ist aber auch, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bestandssicherung des gewerblichen Betriebes (Pollrich) im Nordwesten des Änderungsbereiches zu schaffen und betriebliche Einschränkungen und Nachteile durch die Planung zu verhindern. Entsprechend der o. g. gesamtstädtischen Zielsetzung und den im Rahmenplan formulierten Zielen sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung von Wohnbauflächen, Urbanen Gebieten, Flächen des Gemeinbedarfs, einem Sondergebiet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie einem Sondergebiet für Parken geschaffen werden. Darüber hinaus soll die bereits dargestellte Gewerbliche Baufläche vergrößert und planungsrechtlich gesichert werden. Für den Renaturierungsbereich des Gladbachs und des Ölgrabens soll eine Grünfläche dargestellt werden.

Die Entwicklung der Bauflächen innerhalb des Rahmenplanes und somit innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung soll in mehreren Schritten erfolgen. Hierzu wurden drei Lose gebildet. Als erster verbindlicher Planungsschritt zur Umsetzung des Rahmenplanes wurde für den mit Los 1 bezeichneten Teilbereich des Rahmenplanes Mitte 2018 der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 792/O (Beratungsvorlage Nr. 3111/IX) vorgestellt. Als zweiter Schritt wurden für den mit Los 2 bezeichneten Teilbereich des Rahmenplanes Ende 2019 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 800/O gefasst (Beratungsvorlage Nr. 4182/IX) und Ende 2021 der Vorentwurf dieses Bebauungsplans vorgestellt (Beratungsvorlage Nr. 0948/X). Für den mit Los 3 bezeichneten Bereich soll mittelfristig ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Renaturierung des Gladbaches wird über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgesetzt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand Mitte 2020 statt.

Rahmenplan REME-Gelände - Loseinteilung

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung dieser 231. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Regelverfahren auf Grundlage des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), erfolgen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Der entsprechende Umweltbericht bildet als Teil B einen gesonderten Teil dieser Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

2 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

2.1 Bundesraumordnungsplanung

Der seit 01.09.2021 gültige Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) sieht die Prüfung der Risiken durch alle Arten von Hochwasser vor. Dementsprechend sind sowohl die Inhalte der Hochwassergefahrenkarten als auch die Inhalte der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) in die Prüfung einzubeziehen (siehe hierzu auch Kapitel 5.4).

In den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten wird der verrohrte Gladbach im südlichen Teil des Änderungsbereiches entlang der Bahntrasse als Gewässer dargestellt, bei dem beim HQ_{extrem} mit einer Wassertiefe von 2-4 m zu rechnen ist. Überflutungen im Änderungsbereich sind jedoch nicht zu erwarten. Lediglich im Bereich des Brückenbauwerks an der Volksbadstraße, unmittelbar an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches kann es beim HQ_{100} zu einer geringfügigen Ausuferung kommen. Unmittelbar östlich anschließend kann es aber zu größeren Überflutungen der an den Gladbach angrenzenden Flächen kommen. Davon sind auch außerhalb des Änderungsbereiches liegende Wohnbauflächen betroffen. Die gesamthydraulische Situation wird im Änderungsbereich und in den im weiteren Verlauf an den Gladbach angrenzenden Gebieten durch die beabsichtigte Renaturierung des Gladbachs und

Ölgrabens erheblich verbessert. Die Renaturierung hat auch positive Effekte auf die gewässerökologischen Eigenschaften und dient der Reduzierung der negativen Auswirkungen des Klimawandels. Der Gladbach und der Ölgraben sollen im Änderungsbereich auf einer Länge von insgesamt ca. 700 m möglichst naturnah umgebaut werden. Die Renaturierung des Gladbachs und Ölgrabens wird derzeit über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgesetzt, das den Anforderungen an das Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) entspricht. Weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, aber im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen und soweit erforderlich festzusetzen.

2.2 Landesplanung

Da im Änderungsbereich u. a. die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm geplant ist, sind die im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dargestellten Ziele und Grundsätze zur Sicherung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel in Kapitel 6.5 des LEP NRW von Bedeutung. Diese sind:

Ziel 6.5-1: „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Ziel 6.5-2: „Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen. […]“

Ziel 6.5-3: „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Grundsatz 6.5-4 „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“

Ziel 6.5-5: „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

Grundsatz 6.5-6: „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

Ziel 6.5-7: „Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich.“

Die Anpassung der Bauleitpläne an diese Ziele erfolgt in erster Linie durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 800/O. Hier wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet, dass die o. g. Ziele der Raumordnung beachtet bzw. die Grundsätze berücksichtigt werden.

Eine detaillierte Auseinandersetzung zu der Vereinbarkeit dieser Flächennutzungsplanänderung mit den Erfordernissen der Raumordnung erfolgt in Kapitel 4.5.1.

2.3 Regionalplanung

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

Darüber hinaus nimmt der Regionalplan Ergänzungen der bereits weitreichenden landesplanerischen Festlegungen des LEP NRW für die Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Die Festlegungen des Regionalplanes gelten im Verbund mit den landesplanerischen Vorgaben und beziehen sich in ihren Vorgaben genauso wie diese auf Festlegungen für Kerngebiete oder Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Grundsatz 2 des RPD betrifft die Planungsabsichten dieser Flächennutzungsplanänderung. Hiernach sollen Festsetzungen von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders großes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.

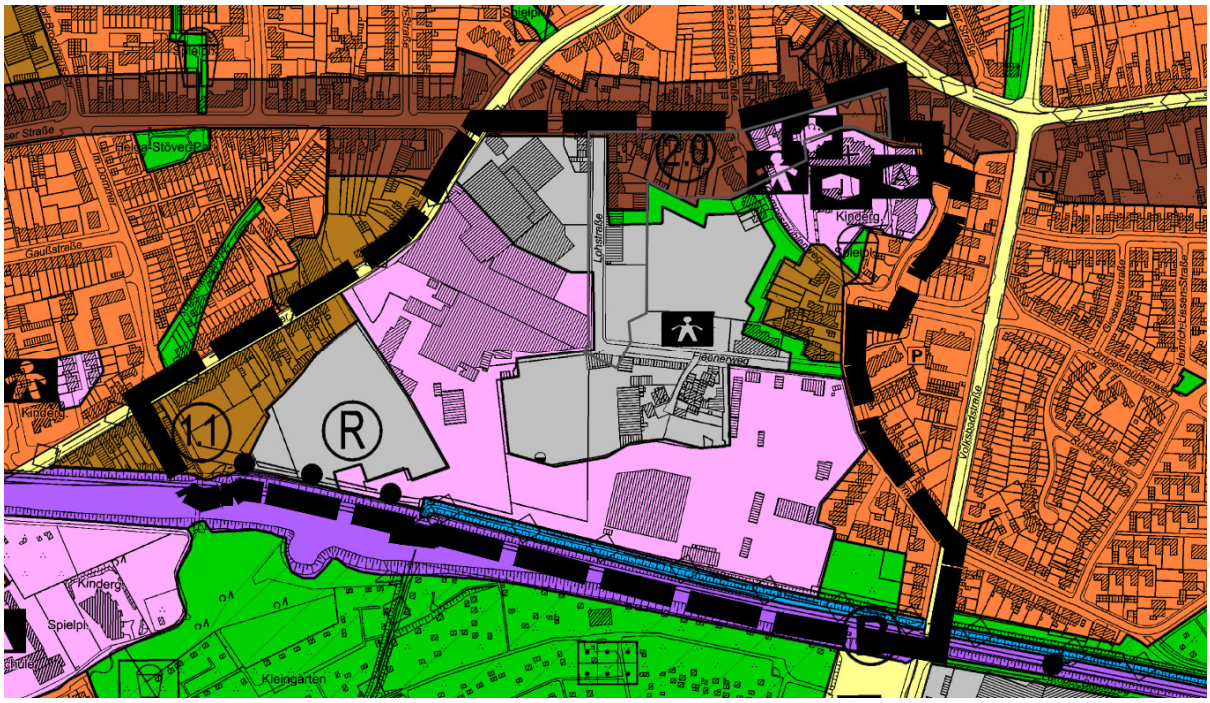
Die ÖPNV-Anbindung des Änderungsbereiches ist an diesen Kriterien gemessen ausreichend dimensioniert (siehe Kapitel 4.5.1 und 5.1).

2.4 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches als Gewerbliche Baufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf (teils mit Zweckbestimmung „Kirche“, „Kindergarten“, „Jugendheim“ und „Altersheim“) dargestellt.

Innerhalb der westlichen Gewerblichen Baufläche ist ein Regenbecken gekennzeichnet. Im Norden erstreckt sich entlang der Neusser Straße ein Kerngebiet, welches an zwei Stellen in den Änderungsbereich hineinragt (mit einer GFZ von 2,0). Im westlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich ein Mischgebiet (mit einer GFZ von 1,1). Im Osten des Änderungsbereiches sind ein weiteres Mischgebiet, eine Grünfläche – die als „Schutzgrün“ zwischen gewerblichen Flächen und Mischgebieten fungiert – und eine kleine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz Typ A“ sowie eine Wohnbaufläche dargestellt. Auch im südöstlichen Bereich des Änderungsbereiches werden eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche dargestellt. Die derzeit noch kanalisierten Gewässer (Gladbach und Ölgraben) verlaufen im Süden des Änderungsbereiches parallel zur Bahnfläche und werden als Wasserfläche dargestellt.

Mit der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des gesamten REME-Gebietes geschaffen. Dadurch ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

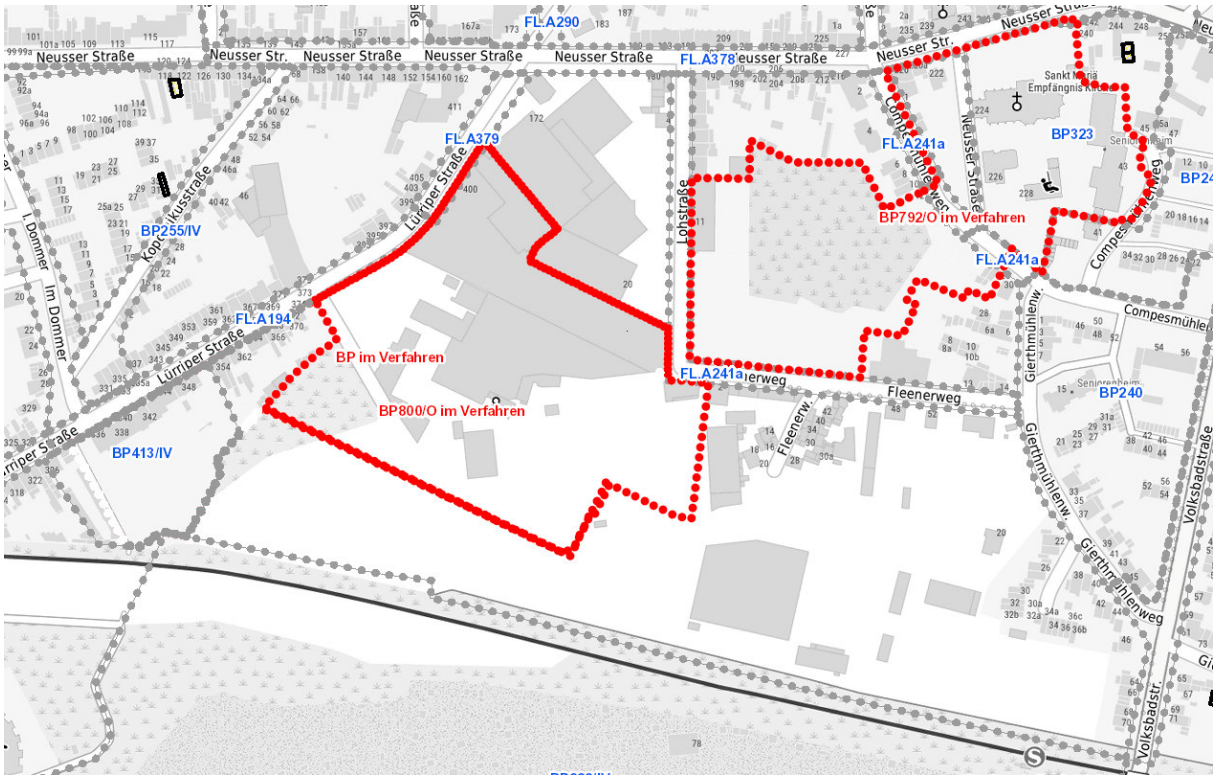
Die Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG) ist erfolgt. Mit Schreiben vom 26.07.2018 hat die Bezirksregierung gemäß § 34 Abs. 1 LPlG mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die 231. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen. In dem der Landesplanerischen Abstimmung zugrunde gelegenen Vorentwurf zur 231. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen im Bereich der Panzerhalle als Urbane Gebiete dargestellt. Auf Grundlage des mittlerweile überarbeiteten Nutzungskonzeptes der Panzerhalle sollen für diesen Bereich im Entwurf der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes nun Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Lebensmittelmarkt“ und „Parken“ dargestellt werden. Im Rahmen einer informellen Voranfrage an die Bezirksregierung wurde mit Schreiben vom 27.10.2020 seitens der Bezirksregierung die Darstellung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters aus landesplanerischer Sicht positiv bewertet, soweit die in der Stellungnahme aufgezeigten Aspekte zur Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW, zu den Themen Lage im zentralen Versorgungsbereich, wohnortnahe Grundversorgung und Beeinträchtigungsverbot beachtet werden. Diesbezüglich wurde die vorgelegte Auswirkungsanalyse entsprechend überarbeitet (siehe Kapitel 4.5.1).

2.5 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches mehrerer rechtswirksamer Bebauungspläne (BP 413/IV, BP 323, BP 246, BP 240) und Fluchtlinienpläne (FL.A 241a, FL.A 358, FL. A378).

Für den Änderungsbereich wird im nordöstlichen Teil der Bebauungsplan Nr. 792/O und im westlichen Teil der Bebauungsplan Nr. 800/O aufgestellt. Im Südosten des Änderungsbereiches der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes für das sogenannte Los 3 geplant.

Die bestehenden Fluchtlinien- und Bebauungspläne treten bei Bekanntmachung der neu aufgestellten Bebauungspläne für die betreffenden Geltungsbereiche der Bebauungspläne außer Kraft.



Übersicht der Fluchtlinien- und Bebauungspläne sowie der Bebauungspläne im Verfahren

2.6 Landschaftsplan

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

2.7 Stadtentwicklungskonzepte

2.7.1 Nahversorgungs- und Zentrenkonzept

Bei der Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der vorgesehenen Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach zu berücksichtigen. Das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach wurde erstmals im Jahr 2006 erstellt, 2007 und 2011 aktualisiert. Im Jahr 2017 wurde das Nahversorgungs- und Zentrenkonzept fortgeschrieben und am 18.10.2017 vom Rat der Stadt Mönchengladbach als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Konzept soll zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Mönchengladbach beitragen und zentrale Versorgungsbereiche langfristig sichern, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Das Konzept legt hierfür Versorgungszentren und Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet fest, die in verschiedene räumlich-funktionale Kategorien unterteilt werden. Dazu gehören in erster Linie die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren Mönchengladbach und Rheydt, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren). Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll gemäß Konzept zukünftig lediglich in den Hauptgeschäftszentren Mönchengladbach und Rheydt zulässig sein. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion dieser Zentren erhalten und gestärkt werden. Zusätzlich soll großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren und sonstigen integrierten Standorten nur in standortgerechter Größe, d. h. entsprechend der Einwohnerzahl des Zentrums nach Einzelfallprüfung zulässig sein.

In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich das Hauptgeschäftszentrum Mönchengladbach. Gemäß dem Nahversorgungs- und Zentrenkonzept der Stadt Mönchengladbach liegt der Änderungsbereich weitgehend außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Lediglich der äußerste nordöstliche Teilbereich nördlich der Kirche, entlang der Neusser Straße, liegt im Bereich des Nahversorgungsstandortes Lürrip-Mitte. Da durch die geplante Darstellung eines Sondergebietes die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb des Nahversorgungsstandortes vorbereitet werden soll, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Vereinbarkeit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit den Zielen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes nachzuweisen. Dieser Nachweis wurde durch ein entsprechendes Gutachten von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erbracht (siehe Kapitel 4.5.1).

2.7.2 Vergnügungsstättenkonzept

Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme an Baugesuchen für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, besteht verstärkter Handlungsbedarf, den mit dem vermehrten Vorhandensein von Vergnügungsstätten einhergehenden, negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren. Spielhallen und Wettbüros gelten zudem oft als Indikator für einen eingesetzten oder einsetzenden sog. Trading-Down-Prozess.

Für eine gezielte räumliche Steuerung bedarf es einer von Einzelfällen unabhängigen und übergeordneten Konzeption, mit der eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit Vergnügungsstätten in der Stadt Mönchengladbach geschaffen wird. Diesbezüglich wurde 2013 das gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzept Mönchengladbach erarbeitet und am 26.09.2013 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept wurde mittlerweile fortgeschrieben und gilt nun in der Fassung der 1. Änderung vom Juni 2020 als Grundlage für die entsprechenden Regelungen zur Zulässigkeit in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

In dem räumlichen Konzept werden Stadträume ausgewiesen, in denen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Mönchengladbach in Kerngebietsbereichen planungsrechtlich ausnahmsweise zulässig sein sollen bzw. auszuschließen sind. Darüber hinaus werden Toleranzbereiche für Vergnügungsstätten definiert, in denen voraussichtlich vergleichsweise geringe Störungen auf Wohn- und Geschäftsnutzungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwarten sind.

Ein solcher Toleranzbereich wird für den unmittelbar nördlich an die Neusser Straße angrenzenden Bereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Da der Baugebietscharakter eher als wohngeprägtes Mischgebiet einzustufen ist, sollten dort zukünftig lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Der äußerste nordöstliche Teilbereich nördlich der Kirche, entlang der Neusser Straße, liegt im Bereich des Nahversorgungsstandortes Lürrip-Mitte. Für diesen Bereich wird empfohlen, Vergnügungsstätten aus dem Glückspiel- und Erotiksektor u. a. zum Schutz der Wohnfunktionen in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren auszuschließen.

In den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sollen dementsprechend die o. g. Empfehlungen berücksichtigt werden. In den geplanten Urbanen Gebieten sollen die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. In Wohngebieten sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zulässig und das Sondergebiet soll lediglich der Unterbringung von Stellplätzen und hierzu erforderlicher Nebenanlagen bzw. der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes dienen. Demzufolge sind in diesen Gebieten keine Vorgaben erforderlich.

3 Nutzung und Zustand des Änderungsbereiches

3.1.1 Situation im Änderungsbereich

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird durch die ehemaligen Nutzungen als Ausbesserungswerkstätten der Britischen Rheinarmee und der ehemaligen Cellulose-Füllstoff-Fabrik Rettenmaier sowie dem noch ansässigen Gewerbebetrieb (Pollrich) geprägt. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich zumeist um großflächige Hallen und zweigeschossige Bürogebäude. Die noch vorhandene Bausubstanz der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Der überwiegende Teil der Gebäude soll zurückgebaut werden. Einige der vor Ort vorhandenen Gebäude sind als erhaltenswert einzustufen. Statt eines Abrisses ist hier eine spätere Umnutzung oder Sicherung als städtebauliche „Landmarke“ vorgesehen. Die nicht überbauten Flächen sind größtenteils versiegelte Freiflächen, die zu einem geringen Anteil mit einer Ruderalvegetation überwuchert sind. Diese sind aus ökologischen Gesichtspunkten jedoch größtenteils nicht als wertvolle Gehölzstrukturen einzustufen. Eine Teilfläche zwischen der Lohstraße und dem Compesmühlenweg wurde bereits saniert und steht einer neuen Nutzung zur Verfügung. Südlich des Fleenerweges ist in dem ehemaligen Produktionsstandort noch eine kleine Insel mit Wohnnutzungen eingebettet, die aber kurz- bis mittelfristig aufgegeben werden soll. Südlich der ehemals gewerblich genutzten Flächen fließen der Gladbach und der Ölgraben gradlinig in einem Betonbett vor der in Hochlage verlaufenden Trasse der Bahnstrecke Mönchengladbach-Neuss.

Der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches wird einerseits durch die Backsteinkirche Sankt Maria Empfängnis mit Pfarrheim und Kindergarten sowie die umgebenden Freiflächen und andererseits durch das sechsgeschossige ehemalige städtische Seniorenheim geprägt.

An den westlichen und nördlichen Grenzen des Änderungsbereiches entlang der Lürriper und Neusser Straße grenzen straßenbegleitende Baustrukturen mit überwiegend drei- bis viergeschossigen Gebäuden aus unterschiedlichen Bauepochen an. Die Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Lediglich in Teilbereichen werden die Erdgeschosszonen auch durch Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie oder sonstige gewerbliche Betriebe genutzt.

3.1.2 Situation außerhalb des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen umgeben.

Mit Ausnahme einiger weniger kleinflächiger Gewerbebetriebe hat sich der westlich anschließende Siedlungsbereich zwischen Neusser Straße, Gutenbergstraße und Lürriper Straße zu einem relativ homogenen Wohngebiet entwickelt. Ausgehend von der überwiegend drei- bis fünfgeschossigen Straßenrandbebauung, mit teilweise historisch begründeten tiefen Hausgärten entlang der Neusser und Lürriper Straße wurden im inneren Siedlungsbereich Mitte bis Ende des zwanzigsten Jahrhunderts überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilien- und Reihenhäuser mit zum Teil sehr kleinen Hausgärten errichtet.

Zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude, errichtet in Zeilenbauweise oder als Straßenrandbebauung, prägen die östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen. Im Nordosten, im Bereich des Zentrums von Lürrip, verdichtet sich die Baustruktur mit einzelnen bis zu sechs bzw. sieben geschossigen Gebäuden. In den Erdgeschosszonen prägen Läden, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie das mischgenutzte Umfeld.

Das südlich gelegene Umfeld, jenseits der durch ihre Hochlage als städtebauliche Zäsur wirkende Bahntrasse, wird durch eine ausgedehnte Kleingartenanlage geprägt, an der westlich die Frei- und Nutzflächen eines Kindergartens und einer Grundschule anschließen. Der S-Bahn Haltepunkt Lürrip liegt unmittelbar östlich einer Kleingartenanlage.

4 Planinhalte

4.1 Wohnbauflächen

Entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung und im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt sollen für den überwiegenden Teil der geplanten Bauflächen Wohnbauflächen dargestellt werden. Neben Ein- und Mehrfamilienhäusern sind auch besondere Wohnformen (z. B. Wohnen mit seniorengerechtem Dienstleistungsangebot) an diesem zentralen, bereits verkehrlich erschlossenen Standort vorgesehen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht auch der Vorprägung durch die östlich angrenzenden Wohngebiete.

Die Wohnbauflächen haben eine Größe von ca. 9,9 ha.

4.2 Urbane Gebiete

Entlang der Hauptverkehrsachsen Lürriper Straße und Neusser Straße sowie östlich des bestehenden Gewerbestandortes im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches sollen Urbane Gebiete dargestellt werden.

Die Darstellung als Urbane Gebiete ersetzt in Teilbereichen die bisherige Darstellung Kerngebiet, da in diesen Bereichen die erforderliche kerngebietstypische Struktur nicht vorhanden ist und auch zukünftig dort nicht mehr zu erwarten ist. Die Darstellung als Urbane Gebiete sichert aber den Bestand und die angemessene Entwicklung der bisher in den Kerngebieten angesiedelten Gewerbebetriebe. Die Urbanen Gebiete umschließen zusammen mit den beiden geplanten Sondergebieten die Gewerbliche Baufläche im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches und sichern damit einen, auch im Sinne des Trennungsgrundsatzes, angemessenen und verträglichen Übergang zu den anschließenden bestehenden und neuen Wohngebieten.

Die Urbanen Gebiete haben eine Größe von ca. 3,6 ha.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die geplante Darstellung der Gewerblichen Baufläche im nordwestlichen Teilbereich soll dazu dienen, den bestehenden Gewerbebetrieb im Bestand planungsrechtlich zu sichern. Dazu wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbliche Baufläche in Richtung Süden um die Fläche einer derzeit bereits von dem Gewerbebetrieb genutzten, aber im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellten Halle, vergrößert.

Die Gewerbliche Baufläche hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die bisherige Fläche für Gemeinbedarf im Nordosten des Änderungsbereiches soll reduziert werden, da die Altenheimnutzung nicht fortgeführt wird. Die nun dargestellte Fläche umfasst nur noch die Bereiche der Pfarrkirche St. Maria Empfängnis, des angegliederten Gemeinde- und Jugendheimes sowie des kirchlichen Kindergartens. Der Flächenbedarf für den ggf. erforderlichen Neubau der Kindertageseinrichtung wird dabei berücksichtigt. Die Fläche für den Gemeinbedarf soll entsprechend der vorhandenen Einrichtungen und Anlagen mit den Symbolen „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Jugendheim“ und „Kindergarten“ gekennzeichnet werden.

Aus Sicht der Kindergartenbedarfsplanung werden im Änderungsbereich zur Sicherstellung der Betreuung der Kinder im Vorschulalter zwei weitere Gemeinbedarfsflächen benötigt, auf denen die Errichtung von zwei Kindertageseinrichtungen mit je 4 Gruppen erfolgen kann. Darüber hinaus soll, aufgrund der im Änderungsbereich und in den angrenzenden Gebieten geplanten neuen Wohnstandorte und der damit verbundenen steigenden Anzahl an Schülern

sowie der nicht mehr ausreichenden Kapazitäten an vorhandenen Schulstandorten, eine Vorbehaltsfläche für die Errichtung einer Grundschule ausgewiesen werden. Dementsprechend soll zentral im Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Symbolen „Schule“ und „Kindergarten“ dargestellt werden. Die geplante zweite Kindertageseinrichtung soll kurzfristig im südwestlich geplanten Urbanen Gebiet umgesetzt werden. Eine Flächensicherung über die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf ist hier nicht erforderlich, da dort bereits über den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 413/IV die Errichtung einer Kita planungsrechtlich zulässig ist.

Die Flächen für den Gemeinbedarf haben eine Größe von ca. 1,3 ha.

4.5 Sondergebiete

4.5.1 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung in den neuen und den angrenzenden vorhandenen Wohnquartieren soll im Änderungsbereich unmittelbar an der Lürriper Straße ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.500 qm dargestellt werden.

Bei der Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm kommt es zu einer Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in den für sie dargestellten Sondergebieten zulässig. Wie bereits erläutert ist das Umfeld des Änderungsbereiches durch Wohnbebauung geprägt und auch die Flächen im Änderungsbereich selbst erfüllen für sich allein betrachtet nicht die Voraussetzungen für die Darstellung eines Kerngebietes. Insofern ist zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Vorhabens die Darstellung eines Sondergebietes erforderlich.

Durch die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ sowie die Verkaufsflächenbegrenzung wird sichergestellt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment angesiedelt wird. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche wird erreicht, dass der Markt nur das Nachfragepotential im Umfeld abschöpft und somit auch ausschließlich der Nahversorgung dient. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können so vermieden werden. Üblicherweise bietet jeder Lebensmittelvollsortimenter auch ein zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Sortiment an. In dem bereits begonnenen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 800/O wird eine Beschränkung des zentrenrelevanten Sortimentes auf maximal 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt. Dadurch können regelmäßig Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

<u>Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung und des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mönchengladbach</u>

Wie bereits in den Kapiteln 2.2 bis 2.4 erläutert, ist für die geplante Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters innerhalb des Änderungsbereiches die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und des kommunalen Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mönchengladbach nachzuweisen. Dieser Nachweis wurde durch ein entsprechendes Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erbracht.

Das Vorhaben steht demnach im Einklang mit dem Ziel 6.5-1 (siedlungsräumliches Integrationsgebot), da es sich bei dem Standort um einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) handelt (siehe Kapitel 2.2).

Die Grundvoraussetzung zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung gemäß der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 (städtebauliches Integrationsgebot) wird aus gutachterlicher Sicht erfüllt, wenn mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche durch nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Mönchengladbacher Sortimentsliste gedeckt werden. Dies

ist durch entsprechende Festsetzungen zu den Verkaufsflächen sicherzustellen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem geplanten Standort um eine perspektivisch als städtebaulich integriert zu bezeichnendee Lage. Der Änderungsbereich wird zukünftig, mit Ausnahme des geplanten Renaturierungsbereiches, vollständig von Siedlungsbereichen umschlossen sein und ist sehr gut mit allen Verkehrsträgern zu erreichen (siehe Kapitel 5.1). Die städtebaulich integrierte Lage wird auch durch die zukünftig zu erwartende hohe Einwohnerdichte begründet. Neben den ca. 1.000 neuen Einwohnern und Einwohnerinnen auf dem gesamten REME-Gelände (Lose 1-3) sollen die derzeit ca. 9.450 Einwohner im übrigen Stadtteil Lürrip durch den neuen Lebensmittelvollsortimenter mitversorgt werden.

Aus gutachterlicher Sicht liegen auch städtebauliche und siedlungsstrukturelle Gründe i. S. d. Ziels 6.5-2 vor, die eine Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Änderungsbereich rechtfertigen. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, das Nahversorgungszentrum Eicken-Mitte, in ca. 1,7 km Entfernung, weist keine freien Flächen für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelvollsortimenters auf. Zudem ist der in dem benachbarten Stadtbezirk Nord gelegene Standort siedlungsstrukturell vom Änderungsbereich durch eine Bahntrasse getrennt. Das Hauptgeschäftszentrum Mönchengladbach und der zentrale Versorgungsbereich Hardterbroich-Mitte liegen außerhalb des zu betrachtenden 2-km-Radius und sind zudem ebenfalls durch Bahntrassen vom Änderungsbereich getrennt. In dem ca. 0,8 bis 1,0 km entfernt liegenden Nahversorgungsstandort Lürrip-Mitte sind ebenfalls keine weiteren Potentialflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorhanden.

Neben der oben beschriebenen Grundvoraussetzung einer wohnortnahen Versorgung (überwiegender Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten) werden auch die Ausnahmekriterien des Ziels 6.5-2 zur wohnortnahen Versorgung erfüllt. Zum einem liegt die derzeitige Versorgungssituation im Stadtteil Lürrip mit einer Verkaufsfläche von etwa 300 qm je 1.000 Einwohnern deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Zum anderem besteht eine qualitative Versorgungslücke, da der Stadtteil Lürrip derzeit stark durch Discounter geprägt ist. Innerhalb des zu betrachtenden 700-m-Radius werden, unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung auf dem REME-Gelände, zukünftig ca. 7.840 Einwohner leben. In Verbindung mit der guten fußläufigen Erreichbarkeit und der guten ÖPNV-Anbindung ist der Standort damit geeignet, eine wohnortnahe Versorgungsfunktion zu übernehmen. Die ermittelte Kaufkraftabschöpfung von ca. 36 – 37 % liegt nur geringfügig über dem Orientierungswert von 35 %. Aus gutachterlicher Sicht ist diese Überschreitung zu vertreten, da bei der Ermittlung der Kaufkraftabschöpfung der untere Wert (700-m-Radius) gemäß Einzelhandelserlass (700 bis 1.000-m-Radius) angewandt wurde.

Der Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters steht auch nicht das Ziel 6.5-3 (Beeinträchtigungsverbot) entgegen. In der Auswirkungsanalyse wurde ermittelt, dass die höchste Umverteilungsquote mit maximal 5 bis 6 % im Nahversorgungsstandort Lürrip-Mitte sehr gering ausfällt. Damit können gravierende Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort sowie auf dessen Entwicklungsfähigkeit zu einem zentralen Versorgungsstandort ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für den dort ansässigen Discounter. Die Auswirkungen auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche sind mit einer Umverteilungsquote von maximal 2 % noch deutlich geringer und im Hinblick auf deren Entwicklungsfähigkeit als unbedeutend einzustufen.

Im Rahmen einer Einzelfallprüfung wurde darüber hinaus die Vereinbarkeit der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters mit den Zielen des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mönchengladbach überprüft und nachgewiesen. Dabei wurde u. a. untersucht, ob eine i. S. des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes „standortgerechte Dimensionierung“ des Lebensmittelvollsortimenters vorliegt. Hierbei ist wesentlich, dass die Versorgungsfunktion des neuen Versorgers nicht über das nähere Umfeld des Marktes hinausreicht (500-m-Radius). Innerhalb des 500–m-Radius werden, unter Berücksichtigung der Entwicklung auf dem REME-Gelände, zukünftig ca. 4.965 Einwohner leben, die über eine projektrelevante Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 9,9 Mio. € verfügen werden. Der Umsatz des geplanten Lebensmittelvollsortimenters wird in den o. g. Segmenten mit ca. 5,8 – 5,9

Mio. € prognostiziert, so dass von der verfügbaren Kaufkraft lediglich 58 % gebunden werden. Damit verbleibt ein ausreichendes Nachfragepotential für die bestehenden Lebensmittelmärkte im relevanten Untersuchungsraum.

Darüber hinaus stellten die Gutachter im Rahmen der Bestandssituation fest, dass sich die Zentrenqualität von Lürrip durch die zeitlich nach Erstellung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes erfolgte Eröffnung des Discounters im Stadtteil Lürrip vermutlich in Richtung eines Nahversorgungszentrums erhöht hat. Eine Fortschreibung des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes ist im Nachgang zu der derzeit in Entwicklung befindlichen Zentrenstrategie der Stadt Mönchengladbach angedacht. Dann ist beabsichtigt, diesen Sachverhalt erneut zu prüfen und ggf. den Nahversorgungsbereich bzw. das Nahversorgungszentrum entsprechend genau abzugrenzen und zu benennen.

Insgesamt kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem umfassenden Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln entsprechend der bundesweiten Marktentwicklung im Lebensmittelsegment nur in einer Großflächigkeit zu realisieren ist und trotzdem eine standortgerechte Dimensionierung aufweist. Darüber hinaus schließt der Lebensmittelvollsortimenter insbesondere unter qualitativen und räumlichen Gesichtspunkten eine Versorgungslücke im Stadtteil Lürrip. Entsprechend den o. g. Ausführungen und den im Gutachten im Detail zu entnehmenden Untersuchungen ist der Lebensmittelvollsortimenter mit den Vorgaben und Zielen des LEP NRW und des RPD 2017 sowie des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Mönchengladbach vereinbar.

4.5.2 Sondergebiet „Parken“

Vor dem Hintergrund, dass im westlichen Bereich des Änderungsbereiches, dem sog. Los 2, ein weitgehend autofreies Wohnquartier geplant ist, soll dort unmittelbar angrenzend ein Sondergebiet „Parken“ dargestellt werden. Dort ist die Konzentration der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die im Los 2 errichteten Gebäude sowie Einrichtungen und Anlagen vorgesehen,

Das Sondergebiet „Parken“ hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

4.6 Grünflächen

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung der Überflutungsgefahren und einer allgemeinen ökologischen Aufwertung des gesamten REME-Geländes sollen der Gladbach und der Ölgraben im südlichen Teil des Änderungsbereiches auf einer ca. 700 m langen Fläche und mit einer variierenden Breite von 30 bis 80 m möglichst naturnah umgebaut werden. Die gesamte Fläche soll als Retentionsraum dienen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Naturraums soll diese Fläche im Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt werden.

Für die entstehenden Wohngebiete stellen die Grünflächen darüber hinaus ein zumindest teilweise begehbares Areal dar, welches damit auch der Naherholung dient. Ein umlaufender Fuß- und Radweg soll den Erholungswert steigern und die neuen Wohngebiete u. a. mit dem S-Bahn-Haltepunkt verbinden.

Die Grünflächen haben eine Größe von ca. 5,3 ha.

4.7 Wasserflächen

Ein zentrales Element der städtebaulichen Entwicklung des REME-Geländes sind der renaturierte Gladbach und Ölgraben. Beide Gewässer sollen weiterhin als Wasserfläche dargestellt werden. Die Renaturierung des Gladbachs erfolgt vom Austritt der Bahnunterführung bis zur Volksbadstraße auf einer Länge von ca. 500 m. Zudem wird der Ölgraben auf einer Länge von ca. 200 m renaturiert. Ziel des Ausbaus ist die eigendynamische Entwicklung der Gewässer. Die Renaturierung wird derzeit über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgesetzt (siehe auch Kapitel 2.1).

Zur gewässerökologischen Aufwertung ist auch die Errichtung eines Regenklärbeckens erforderlich, das im FNP mit einem Symbol dargestellt wird.

Die Wasserflächen haben eine Größe von ca. 0,5 ha.

5 Sonstiges

5.1 Erschließung

5.1.1 Individualverkehr

Der Änderungsbereich ist über die Krefelder Straße, die ca. 300 m nordwestlich vom Änderungsbereich verläuft und die Anbindung zur Autobahnausfahrt Mönchengladbach-Ost (A 46) herstellt sowie über die südlich über die Volksbadstraße zu erreichende Korschenbroicher Straße (L381) an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Die Haupterschließung des Änderungsbereiches erfolgt für den MIV über die Lürriper Straße und Volksbadstraße, die beide im FNP als Verkehrsflächen dargestellt sind, sowie über die Neusser Straße. Die innere Erschließung erfolgt über die Lohstraße, den Fleenerweg, den Compesmühlenweg und den Gierthmühlenweg.

5.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht eine sehr gute Erschließung des Änderungsbereiches durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die auf der Lürriper Straße verkehrende Buslinie 029 sowie die auf der Neusser Straße verkehrenden Buslinien 007 und 017 sowie die Nachtbuslinie NE 1, die über die Haltestellen „Lürriper Straße“, „Lürriper Kirche“ und „Robert-Koch-Straße“ zu erreichen sind, schaffen in einem dichten Takt umsteigefreie Verbindungen zum Hauptbahnhof und zum Stadtzentrum von Mönchengladbach.

Unmittelbar an der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Lürrip, von dem aus umsteigefreie Verbindungen zum Mönchengladbacher und Düsseldorfer Hauptbahnhof bestehen. Die maximale Entfernung der Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches zu dem Haltepunkt beträgt ca. 500 m.

5.1.3 Fußgänger und Radfahrer

Ein Großteil der Flächen ist aufgrund der bestehenden bzw. ehemaligen gewerblichen Nutzung derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Kirche und die angegliederten kirchlichen Einrichtungen, im östlichen Teil des Änderungsbereiches, sind über ein teils auf privaten Flächen geführtes Fußwegenetz von den angrenzenden Gebieten aus gut erreichbar. Die im Änderungsbereich vorhandenen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Trennprinzip mit separaten Bürgersteigen ausgebaut und ermöglichen so eine gefahrlose Nutzung durch Fußgänger. In wenigen Gehminuten gelangt man über die Lürriper Straße und die mit Wegen durchzogenen Kleigartenanlagen südlich der Bahntrasse zu dem Naherholungsbereich Volksgarten. Radwege oder Radfahrstreifen sind auf den unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen derzeit nicht vorhanden.

Die erforderliche Ausweisung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der neuen und bestehenden Baugebiete erfolgt im Rahmen der in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger über Trassen in den angrenzenden Straßen sichergestellt.

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 werden ausreichend Flächen innerhalb der Bauflächen zur Verfügung stehen.

Die Belange der ordnungsgemäßen Erschließung sowie Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

5.3 Entwässerung

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird der bestehenden Kanalisation in den angrenzenden Straßen zugeführt. In der zentral im Änderungsbereich verlaufenden Lohstraße muss im Vorfeld der Erschließung der südlichen Baufelder eine hydraulische Kanalnetzerneuerung erfolgen, welche im Jahr 2022 zur Ausführung kommen soll. Das Schmutzwasser soll dem vom Niersverband betriebenen Klärwerk Neuwerk zugeleitet werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassersgesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen. Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es nicht oberflächlich versickert, über die vorhandene Regenwasserkanalisation dem Gladbach zugeleitet (Einleitungsstelle 360.04) werden.

Die entwässerungstechnischen Belange werden im Detail im Rahmen der in Aufstellung befindlichen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

5.4 Grundwasserschutz

Im Änderungsbereich verlaufen der Gladbach und der Ölgraben (siehe Kapitel 2.1, 4.6 und 4.7).

Der Änderungsbereich liegt nicht im Einzugsbereich einer Wasserschutzzone oder eines Überschwemmungsgebietes.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Großteil des Änderungsbereiches ca. 1 bis 5 m unter Geländeoberkante (GOK).

In den in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist das oberflächige Abflussverhalten des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen zu untersuchen. Eine diesbezügliche Voruntersuchung kann Risikobereiche identifizieren, in denen entsprechende Schutz- / Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind. Für vermehrt auftretende extreme Niederschlagswasserereignisse ist die städtische Abwasseranlage nicht ausgelegt. Das Wasser wird entsprechend der topografischen Gegebenheiten im Änderungsbereich oberflächig abfließen.

5.5 Denkmalschutz

5.5.1 Bodendenkmalpflege

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Änderungsbereiches bestehen nicht. Dies ist auf fehlende Begehungen und Baustellenbegleitungen zurückzuführen. Bei künftigen Bodeneingriffen ist ggf. mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten

bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz Nordrhein – Westfalen (DSchG NW) wird daher vorsorglich hingewiesen.

5.5.2 Baudenkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die Katholische Pfarrkirche St. Maria Empfängnis, die 1992 in die Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach unter der Nr. N 011 eingetragen wurde. Das Denkmal ist sowohl hinsichtlich der Bausubstanz als auch hinsichtlich der sozialen Bedeutung für den Ort schützenswert. Hieraus ergeben sich an eine Neubebauung in den die Kirche umgebenden Baufeldern erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Kubatur und Gestaltung. In den in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen hinzuweisen.

5.6 Immissions- und Klimaschutz

5.6.1 Lärm

Der Änderungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der vielbefahrenen Neusser und Lürriper Straße und der Bahnstrecke Mönchengladbach-Neuss. Im Änderungsbereich ist darüber hinaus ein Gewerbebetrieb vorhanden. Als erste planerische Maßnahme sollen entlang der oben beschriebenen Hauptstraßen und entlang des Gewerbebetriebes Pollrich als „Puffer“ zu den dann anschließenden schützenswerten Wohnbauflächen Urbane Gebiete bzw. Sondergebiete dargestellt werden. Hierdurch wird eine Abschirmung des Gewerbelärms zu den zukünftigen Wohnbauflächen erzielt. Um eine Verlärmung der Wohnbauflächen seitens der Bahntrasse auszuschließen, soll eine geschlossene Raumkante an der Südseite der an den Renaturierungsbereich anschließenden Baufelder errichtet werden. Die Errichtung einer alternativ mögliche Lärmschutzwand ist hinsichtlich der Dimensionierung und der entstehenden Kosten unrealistisch. Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kommen darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Auslegung des Schallschutzes der Gebäudehülle in Betracht.

Im Rahmen der jeweiligen in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist gutachterlich nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte zu den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen eingehalten werden. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Detail im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspanverfahren behandelt.

5.6.2 Störfallbetriebe

In über 1 km Entfernung westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Störfallbetrieb. Es handelt sich um einen Altölentsorgungsbetrieb. Dort werden ein Altölzwischenlager und eine Anlage zur physisch chemischen Abfallbehandlung betrieben. Eine Gefahr für die geplanten Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht erkennbar.

5.6.3 Klima/Luft

In der Stadtklimaanalyse Mönchengladbach aus dem Jahr 2019 wird der gesamte Änderungsbereich als Siedlungsbereich mit einer starken Wärmebelastung am Tag bei austauscharmer sommerlicher Wetterlage dargestellt. Nachts kühlt sich der Änderungsbereich im Vergleich zu dem Mittelwert der Freiflächen um 2 bis 5 °C weniger ab (Wärmeinseleffekt). Grund für diese relativ geringe Temperaturabweichung sind die aus südlichen Richtungen kommenden Kaltluftströme und die lockere mit Grünflächen unterbrochene Bebauung der umliegenden Siedlungsflächen, in die die abkühlenden Luftströme einwirken können (Kaltlufteinwirkbereich). Während die Flächen im Änderungsbereich tagsüber eine überwiegend ungünstige – im östlichen Bereich mittlere – bioklimatische Situation aufweisen, ist nachts mit eher günstigen bioklimatischen – im östlichen Teil mittleren – Verhältnissen zu rechnen. Insbesondere im Hin-

blick auf die ungünstigen Verhältnisse am Tage werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung notwendig. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Darstellung der Grün- und Wasserflächen mit einer Größe von ca. 6 ha und die damit verbundene Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens eine wichtige Maßnahme, die zur Abschwächung der Wärmebelastung auf dem REME-Gelände beitragen wird. Weitere Maßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Im Rahmen der in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die klimatologischen Belange im Detail zu behandeln. Ggf. ist dann die Erarbeitung stadtklimatischer und lufthygienischer Gutachten erforderlich. Ebenso sollten Energiekonzepte auf ihre Nachhaltigkeit und auf die Klimawirksamkeit geprüft werden.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Luftreinhalteplans der Stadt Mönchengladbach, aber außerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind in den in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu beachten.

5.7 Bodenschutz

5.7.1 Humose Böden

Aufgrund des humosen Bodenmaterials wird im östlichen Teil des Änderungsbereiches eine Fläche gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5.7.2 Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Der Änderungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen im obersten Grundwasserstockwerk betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.7.3 Erdbebengefährdung

Der Änderungsbereich ist der der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Der Geologische Dienst NRW weist auf die Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4109:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird aufgenommen.

5.7.4 Altlasten

Im Änderungsbereich ist der natürlich anstehende Boden zum großen Teil nicht mehr vorhanden und durch das ehemalige Militärgelände und die Gewerbenutzungen vorbelastet. Das gesamte Areal der ehemaligen militärischen Liegenschaft wird im Altlastenkataster der Stadt Mönchengladbach unter der Erfassungsnummer 7001 – Lürriper Straße 390 geführt. Der ehemalige Produktionsstandort Ost der Firma Pollrich wird im Fachinformationssystem „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ der Stadt Mönchengladbach unter der Erfassungsnummer 3079 als Altstandort Pollrich Werk 2 / Asylantenunterkunft, Lohstraße 23 geführt.

Im Jahr 2020 wurde das Gelände des Altstandortes Pollrich saniert. Im Rahmen der Bodensanierung wurde die gesamte schadstoffhaltige Auffüllung bis auf den sauberen natürlichen

Untergrund ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Durch die erfolgte Sanierungsmaßnahme wurden für die geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.

Im Bereich der übrigen Altstandorte ist der Wirkungspfad Boden-Mensch solange von untergeordneter Bedeutung, wie keine Entsiegelungen stattfinden. Die zur Orientierung herangezogenen Prüfwerte der Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie für Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten. Im Falle einer Umnutzung in ein Wohngebiet muss neben der vollständigen Entsiegelung von einem flächendeckenden Bodenaustausch bis mindestens 60 cm Tiefe oder einer Bodenüberdeckung mit mind. 60 cm sauberem Boden (ZO) ausgegangen werden.

Vorsorglich wird in der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung aufgenommen, die darauf hinweist, dass im gesamten Änderungsbereich mit verunreinigten Böden zu rechnen ist und Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, sowohl gegen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) als auch durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen sind.

Die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Altlastensanierung werden im Detail im Rahmen der in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt.

5.8 Grünordnung

Die vorgesehenen Änderungen von Gewerblichen Bauflächen, Mischgebieten, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen in Wohnbauflächen, Urbanen Gebiete und Sondergebieten führen in Teilbereichen zu einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie im Sinne des § 4 Landschaftsschutzgesetz (LG) Nordrhein-Westfalen. Mit der darüber hinaus geplanten Änderung von Gewerblichen Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf in Grünflächen und der damit verbundenen Renaturierung des Gladbachs und Ölgrabens soll aber eine Maßnahme getroffen werden, die wesentlich zur ökologischen Aufwertung des gesamten Änderungsbereiches beiträgt und einen Ausgleich in den Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Insgesamt ist eine Erhöhung des Grünflächenanteils von 5 % auf 23 % vorgesehen. Darüber hinaus sollen weitere Maßnahmen, u. a. Dachflächenbegrünungen, die in den verbindlichen Bauleitplanverfahren festzusetzen sind, die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren.

	Flächengröße vor Änderung [ha] (gerundet)	**Flächengröße nach Änderung [ha] (gerundet)**
Wohnbaufläche	1,2	9,9
Mischgebiete	2,0	0
Urbane Gebiete	0	3,6
Kerngebiete	1,1	0
Gewerbliche Bauflächen	7,4	1,5
Sondergebiete	0	1,0
Flächen für Gemeinbedarf	9,7	1,3
Grünflächen	1,2	5,3
Wasserflächen	0,5	0,5
Gesamt	23,1	23,1

Die detaillierte Eingriffsbewertung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen in den in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Umbau des Gladbachs und des Ölgrabens.

5.9 Artenschutz

Für den Änderungsbereich wurden im Vorfeld Artenschutzprüfungen für Teilbereiche durchgeführt (ehemaliges Reme-Gelände, Büro Straube 2017; Panzerwaschanlage, Büro HAESE, 2016; Renaturierung Gladbach und Baufeldfreimachung für geplanten Wohnbauflächen, Büro Lange 2020; B-Plan-Gebiet 792/O, Büro Straube 2019).

Im gesamten Änderungsbereich sind Bruten häufig verbreiteter nicht planungsrelevanter Arten zu erwarten. Ein Verlust von Fortpflanzungshabitaten ist weitgehend auszuschließen, da im Umfeld zahlreiche und großflächig ähnliche Siedlungsbiotope ausgeprägt sind und neue Lebensraumstrukturen im Rahmen der Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens und im Umfeld der geplanten Wohnbebauung entstehen.

Durch die Umsetzung der Vorhaben können Verbotstatbestände für einige planungsrelevante Brutvogelarten, Fledermausarten, die Fischart Groppe und Amphibien einschlägig werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sind geeignete Maßnahmen (Untersuchung im Vorfeld des Abbruchs bzw. der Rodung, Regelung der Bauzeit bei Nachweis nach Begehung) im Rahmen des jeweiligen Vorhabens zu treffen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren zu treffen. Für die Zwergfledermaus ist die Schaffung von Ersatzquartieren an Neubauten im Bereich des Reme-Geländes vorzusehen. Für die Amphibien wird in der neuen Aue des Gladbachs ein naturnah gestaltetes Stillgewässer als Ersatzhabitat angelegt.

Unter Beachtung der Untersuchungen und Maßnahmen, die im Rahmen der in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu konkretisieren und festzusetzen sind, werden keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG erwartet. Somit stehen artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der in Aufstellung befindlichen bzw. der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens im Detail behandelt.

5.10 Gutachten

Die erforderlichen Gutachten werden weitgehend im Rahmen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 792/O „REME - Los 1“ und Nr. 800/O „REME - Los 2“ sowie dem nachfolgenden Bebauungsplan für das sogenannte Los 3 erarbeitet. Für den Bereich des südlich geplanten Renaturierungsbereiches wurden die Gutachten im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens erarbeitet.

Für die bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erforderliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung wurde die im Vorfeld zum Bebauungsplan Nr. 800/O erarbeitete Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Vollsortimenters für das REME-Areal durch das Büro GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Köln) vom 03.09.2020, angepasst am 17.12.2020, auch dieser Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt.

6 Finanzwirksamkeit

Durch die 231. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen der Stadt Mönchengladbach keine direkten Kosten. Mögliche finanzielle Auswirkungen durch die in Aufstellung befindlichen

Bebauungspläne Nr. 792/O „REME – Los 1“ und Nr. 800/O „REME – Los 2“ und den zukünftigen Bebauungsplan für das sogenannte Los 3 werden in den jeweiligen Begründungen zu den Bebauungsplanverfahren betrachtet.

7 Planverfahren, Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bezirksvertretung Ost am 07.06.2018 und dem Planungs- und Bauausschuss am 19.06.2018 vorgestellt.

7.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 10.07.2018 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Versammlung statt. Des Weiteren bestand in der Zeit vom 10.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Pläne sowie zur Äußerung und Erörterung der Anliegen bei der Verwaltung. In dieser Zeit wurde insgesamt eine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme bezieht sich insbesondere auf die erforderliche Bestandssicherung des in dem Änderungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes (Pollrich). Es wird begrüßt, dass für den Standort die Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen ist. Diese Darstellung sollte auch auf die unmittelbar östlich angrenzende Fläche, auf der derzeit eine im städtischen Eigentum befindliche Lagerhalle von dem Gewerbebetrieb zwischengenutzt wird, erweitert werden. Es wird darüber hinaus befürchtet, dass durch die heranrückenden schützenswerten Nutzungen (Wohnbauflächen und Urbane Gebiete) der Betrieb eingeschränkt werden könnte. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Betriebsabläufe innerhalb des Betriebsgeländes und im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen mit Lärm-, Erschütterungs- und Luftemissionen verbunden sind, die zu negativen Auswirkungen auf die heranrückenden schützenswerten Nutzungen führen können. Dabei wird auf den einzuhaltenden Trennungsgrundsatz hingewiesen, wonach Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich zu trennen sind, um schädliche Einwirkungen so weit möglich zu vermeiden.

Städtebauliche Zielsetzung ist u. a. die Bestandssicherung des Gewerbebetriebes im Nordwesten des Änderungsbereiches. In diesem Zusammenhang sollen Einschränkungen und Nachteile im Betriebsablauf durch die heranrückende Wohnbebauung verhindert werden. Hierauf wird ausdrücklich im Kapitel 1.2.2 hingewiesen. Dem Vorschlag, für den Bereich der zwischengenutzten Lagerhalle ebenfalls eine gewerbliche Baufläche darzustellen, wird nicht gefolgt. Dies würde zu einer städtebaulich nicht gewollten Ausweitung des Betriebsstandortes in einer bestehenden Gemengelage und zu Immissionskonflikten insbesondere im Bereich der nördlich angrenzenden und ebenfalls schützenswerten Bestandsbebauung führen. Der in der Anregung zitierte Trennungsgrundsatz wird durch den Abstandserlass aus dem Jahr 2007 („Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Vorhaben“, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) konkretisiert. Die Abstandslisten des Abstandserlasses sind bei der Planung im Bereich von Gemengelagen jedoch nur bedingt anwendbar. Sollten die vorgegebenen Abstände unterschritten werden, ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, dass keine unverträglichen wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Beeinträchtigungen sind im vorliegenden Fall, insbesondere wegen der bereits bestehenden Restriktionen, die der Gewerbebetrieb auf Grund der einzuhaltenden einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte an den unmittelbar dem Betrieb gegenüberliegenden Immissionsorten der Bestandsbebauung einzuhalten hat, nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Grenz- und Orientierungswerte ist Bestandteil der entsprechenden Baugenehmigungen. Der Nachweis, dass keine unverträglichen wechselseitigen

Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist in den in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu erbringen.

7.1.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 10.08.2018 gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise, die sich mit folgenden Inhalten befassten,

- Hinweise und Anregungen zur Entwässerung und geologischen/hydrologischen Situation im Änderungsbereich,
- Hinweise auf mögliche Einschränkungen der Geothermie,
- Hinweise auf die Auswirkungen der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus,
- Hinweise auf das Vorhandensein von Humosen Böden in Teilbereichen des Änderungsbereiches,
- Hinweise zu erforderlichen Lärmuntersuchungen (Verkehr und Gewerbe),
- Hinweise zu erforderlichen Luftschadstoffuntersuchungen,
- Hinweise und Anregungen zum allgemeinen Bodenschutz und zur erforderlichen Untersuchung und Kennzeichnung von Altlastenstandorten,
- Hinweise auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange,
- Hinweise auf die Erforderlichkeit einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Hinweise auf die Erforderlichkeit eines Umweltberichtes,
- Hinweise auf erforderliche Aussagen zum kulturellen Erbe im Umweltbericht,
- Hinweise auf erforderliche Aussagen zum Luftreinhalteplan,
- Hinweise und Anregungen zum Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes und zum Fluglärm,
- Hinweise und Anregungen zu den vorhandenen Richtfunkstrecken,
- Hinweise zur Berücksichtigung des Bedarfs an Kindertagesstätten,

wurden – soweit planungsrechtlich relevant – berücksichtigt und in die Planung bzw. die Begründung eingearbeitet oder werden in den in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) macht Bedenken geltend, dass der bereits oben beschriebene Trennungsgrundsatz nicht eingehalten wird. In diesem Zusammenhang verweist die IHK auf die Ausführungen zum Trennungsgrundsatz in der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahme. Der in der Anregung zitierte Trennungsgrundsatz wird durch den Abstandserlass aus dem Jahr 2007 („Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Vorhaben“, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) konkretisiert. Die Abstandslisten des Abstandserlasses sind bei der Planung im Bereich von Gemengelagen jedoch nur bedingt anwendbar. Sollten die vorgegebenen Abstände unterschritten werden, ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, dass keine unverträglichen wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Beeinträchtigungen sind im vorliegenden Fall, insbesondere wegen der bereits bestehenden Restriktionen, die der Gewerbebetrieb auf Grund der einzuhaltenden einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte an den unmittelbar dem Betrieb gegenüberliegenden Immissionsorten der Bestandsbebauung einzuhalten hat, nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Grenz- und Orientierungswerte ist Bestandteil der entsprechenden Baugenehmigungen. Der Nachweis, dass keine unverträglichen wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist in den in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu erbringen.

Die Handwerkskammer empfiehlt, den gesamten östlichen Änderungsbereich zwischen Lohstraße, Fleenerweg und östlicher Grenze des Änderungsbereiches als Urbane Gebiete darzustellen. Dies sei auf Grund der bereits bestehenden Nutzungsmischung zu rechtfertigen und würde Nachbarschaftskonflikten vorbeugen. Anderenfalls sind die Belange der dort ansässigen Handwerksbetriebe zu berücksichtigen. Eine ausschließliche Darstellung Urbaner Gebiete soll in diesem Bereich jedoch nicht erfolgen. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung zur Errichtung neuer qualitätsvoller Wohnstandorte widersprechen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Handwerksbetriebe auf Grund ihres geringen Störgrades in den dargestellten Wohnbauflächen bzw. in den daraus entwickelten Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Dies ist in den in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren gutachterlich nachzuweisen.

7.1.3 Planänderungen

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden auf Grundlage des mittlerweile weiterentwickelten städtebaulichen Konzeptes für das REME-Gelände einzelne Flächendarstellungen angepasst. In dem der landesplanerischen Abstimmung zugrunde gelegenen Vorentwurf zur 231. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Flächen im Bereich der Panzerhalle als Urbane Gebiete dargestellt. Auf Grundlage des mittlerweile überarbeiteten Nutzungskonzeptes der Panzerhalle sollen für diesen Bereich im Entwurf der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes nun Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Lebensmittelmarkt“ und „Parken“ dargestellt werden. Im Rahmen einer informellen Voranfrage an die Bezirksregierung wurde mit Schreiben vom 27.10.2020 seitens der Bezirksregierung die Darstellung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aus landesplanerischer Sicht positiv bewertet, soweit die in der Stellungnahme aufgezeigten Aspekte zur Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW, zu den Themen Lage im zentralen Versorgungsbereich, wohnortnahe Grundversorgung und Beeinträchtigungsverbot, beachtet werden. Diesbezüglich wurde die vorgelegte Auswirkungsanalyse entsprechend überarbeitet (siehe Kapitel 4.5.1).

Darüber hinaus wurden ebenfalls auf Grund des mittlerweile weiterentwickelten städtebaulichen Konzeptes die Lage und Größe der Flächen für den Gemeinbedarf, insbesondere hinsichtlich der neu hinzugefügten Vorbehaltsfläche für die Errichtung einer Grundschule, angepasst.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die vorgesehene Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll aufgrund der angesichts der vorherrschenden COVID-19-Pandemie geltenden Abstands- und Hygieneregelungen um zwei Wochen angemessen verlängert werden. Diese Fristverlängerung berücksichtigt auch die auf Grund der Größe des Änderungsbereiches über das übliche Maß hinausgehende Komplexität des Verfahrens und die erhöhte Betroffenheit öffentlicher und privater Belange. Gründe für eine darüber hinaus gehende Verlängerung der Auslegungsfrist, z. B. auf Grund einer ungewöhnlich hohen Anzahl an vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen, sind, auch unter Berücksichtigung der noch anstehenden Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren, nicht erkennbar.

Teil B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Rahmen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Im Jahr 2004 wurden in das Baugesetzbuch europarechtliche Vorgaben integriert, die u.a. für die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V. m. § 1a BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung vorsehen, in der die mit der beabsichtigten Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

1.2 Kurzdarstellung der Planung

Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Mönchengladbacher Stadtbezirk Ost, Lürrip im Bereich REME-Gelände. Das Gebiet wird durch die Lürriper Straße, die Neusser Straße, die Straße Compesmühlenweg, die Straße Gierthmühlenweg, die Volksbadstraße und die Bahntrasse Mönchengladbach-Neuss begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1: 10.000 zu entnehmen.

Ziel der Planung

Die Aufgabe der ehemaligen Ausbesserungswerkstätten der Britischen Rheinarmee (REME) und der ehemaligen Cellulose-Füllstoff-Fabrik Rettenmaier führte im Jahre 1992 zur brachgefallenen, als REME-Gelände bezeichneten Fläche. Dem zentral im Stadtgefüge gelegenen Areal kommt zusammen mit dem frei werdenden Areal des aufgegebenen Altenheimstandortes östlich der katholischen Kirche städtebaulich eine besondere Bedeutung zu.

Der für die Gesamtentwicklung des REME-Geländes aufgestellte Rahmenplan sieht die funktionale und stadträumliche Anbindung des Gebietes zum Nahversorgungszentrum Lürrip an der Neusser Straße, zum S-Bahn-Haltepunkt Lürrip, zum Volksgarten und zu den umliegenden öffentlichen Einrichtungen vor. Unter Mitwirkung der Öffentlichkeit wurde ein Konzept erarbeitet, das die Entwicklung einer Wohnnutzung für ca. 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen mit großem Renaturierungsbereich vorsieht. Entsprechend der o. g. Zielsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung von Wohnbauflächen, Urbanen Gebieten, Flächen des Gemeinbedarfs, einem Sondergebiet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie einem Sondergebiet Parken geschaffen werden. Darüber hinaus soll die bereits dargestellte Gewerbliche Baufläche vergrößert und planungsrechtlich gesichert werden. Für den Renaturierungsbereich des Gladbachs und des Ölgrabens soll eine Grün- und Wasserfläche dargestellt werden.

Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23 ha mit folgender Unterteilung:

	Flächengröße vor Änderung [ha] (gerundet)	Flächengröße nach Änderung [ha] (gerundet)
Wohnbaufläche	1,2	9,9
Mischgebiete	2,0	0
Urbane Gebiete	0	3,6
Kerngebiete	1,1	0
Gewerbliche Bauflächen	7,4	1,5
Sondergebiete	0	1,0
Flächen für Gemeinbedarf	9,7	1,3
Grünflächen	1,2	5,3
Wasserflächen	0,5	0,5
Gesamt	23,1	23,1

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

Bundesraumordnungsplan

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) sieht die Prüfung der Risiken durch alle Arten von Hochwasser vor. Dementsprechend sind sowohl die Inhalte der Hochwassergefahrenkarten als auch die Inhalte der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) in die Prüfung einzubeziehen.

Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar. Am südlichen Rand ist eine Bahntrasse als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ mit Haltepunkt dargestellt. Östlich des Änderungsbereiches ist eine teils bestehende „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ als Bedarfsplanmaßnahme dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach ist der Änderungsbereich überwiegend als Gewerbliche Baufläche und als Fläche für den Gemeinbedarf (teils mit Zweckbindung „Kirche“, „Kindergarten“, „Jugendheim“ und „Altersheim“) dargestellt. Innerhalb der westlichen gewerblichen Fläche ist ein Regenbecken gekennzeichnet. Ein Kerngebiet ragt an zwei Stellen im Norden entlang der Neusser Straße in den Änderungsbereich hinein. Mischgebiete sind im Südwesten und Nordosten dargestellt. Wohnbauflächen sind im Nordosten und Südosten ausgewiesen. Eine Grünfläche ist im Südosten, eine kleine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz Typ B“ im Nordosten und eine 10 m breite Grünfläche ohne Zweckbestimmung ist am Rand der Gewerblichen Baufläche dargestellt. Die Wasserfläche des Gladbachs verläuft im Süden des Änderungsbereiches parallel zur Bahnfläche.

Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches mehrerer rechtswirksamer Bebauungspläne (BP 413/IV, BP 323, BP 246, BP 240) und Fluchtlinienpläne (FL. A241a, FL. A358, FL. A378). Für den Änderungsbereich wird im nordöstlichen Teil der Bebauungsplan Nr. 792/O und im westlichen Teil der Bebauungsplan Nr. 800/O aufgestellt. Im Südosten des

Änderungsbereiches der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans für das sogenannte Los 3 geplant. Die bestehenden Fluchtlinien- und Bebauungspläne treten bei Bekanntmachung der neu aufgestellten Bebauungspläne für die betreffenden Geltungsbereiche der Pläne außer Kraft.

Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach.

Schutzgebiete

Im Änderungsbereich liegen keine Schutzgebiete oder sonstigen Gebiete mit besonderer Bedeutung vor. Innerhalb des Gebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht.

Luftreinhalteplan

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Luftreinhalteplans der Stadt Mönchengladbach, liegt aber nicht in einer Umweltzone.

Lärmaktionsplan

Die Lürriper Straße, die Neusser Straße und die Volksbadstraße sind im Lärmaktionsplan 2. Stufe der Stadt Mönchengladbach als Belastungsachsen aufgeführt. Für die Volksbadstraße wurde bereits eine Baumaßnahme zur Verbesserung der Nahmobilität beschlossen (Herstellung von Querungshilfen für Fußgänger in Höhe der Einmündung Compesmühlenweg). Als weitere Maßnahme wurde auf der Lürriper Straße im Jahr 2020 eine streckenbezogene Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h angeordnet.

Klimaanalyse

In der Stadtklimaanalyse Mönchengladbach wird der gesamte Änderungsbereich als Siedlungsbereich mit einer starken Wärmebelastung am Tag bei austauscharmer sommerlicher Wetterlage dargestellt. Nachts kühlt sich der Änderungsbereich im Vergleich zu dem Mittelwert der Freiflächen weniger ab (Wärmeinseleffekt).

Wasserschutzzonen

Im Änderungsbereich sind keine Wasserschutzzonen ausgewiesen. Im Änderungsbereich verlaufen der Gladbach und der Ölgraben.

Für die einzelnen Schutzgüter sind zudem folgende Vorgaben aus Fachgesetzen hinsichtlich des Umweltschutzes zu beachten:

Mensch

Zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB werden die gesetzlichen Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit den technischen Verwaltungsvorschriften (TA-Lärm und TA-Luft) sowie die DIN 18005 und die DIN 4109 herangezogen. Zu prüfen sind schädliche Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Stäube, Strahlung u. a.), die von Straßenverkehrswegen sowie von Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf das Schutzgut Mensch einwirken können.

Tiere, Pflanzen und Landschaft

Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter sind gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Boden und Wasser

Zum Schutz von Boden und Wasser sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 / LBodSchG vom 9. Mai 2000) und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches bzw. das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz zu beachten.

Klima und Luft

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

Eingriffsregelung

Sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen hierzu sind allerdings erst auf Grundlage von nachgelagerten Bebauungsplänen möglich.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

In der Anlage 1 Nr. 2 zum BauGB wird die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, gefordert. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung (Basisszenario) und den Entwicklungsprognosen bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der Auswertung der schutzgutbezogenen Daten aus vorliegenden Unterlagen und Grundlagenkarten sowie der im Zuge der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 792/O und Nr. 800/O sowie des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens für die Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens erarbeiteten Gutachten (Artenschutzprüfung, Schalltechnische Untersuchungen etc.).

2.1 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch

Freizeit und Erholung

Der Änderungsbereich weist nur wenige Flächen und Strukturen für Freizeit und siedlungsnahe Erholung auf. Hierzu sind die privaten und öffentlichen Grünflächen im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf und der Spielplatz im Umfeld der Kirche an der Neusser Straße zu zählen. Eine öffentliche Grünfläche im Südosten an der Volksbadstraße ist derzeit nicht zugänglich. Gärten an Wohngebäuden sind als erholungsrelevant zu betrachten, allerdings jeweils nur für die Bewohner nutzbar. Der größte Teil des Gebietes ist durch Gewerbeflächen

und Flächen des Gemeinbedarfs, die im Bestand Gewerbebrachen sind, gekennzeichnet. Die 10 m breite Grünfläche am Rand der Gewerblichen Baufläche ist mehr als Abstandsgrün zu werten denn als zu Erholungszwecken nutzbare Fläche. Sie ist im Bestand nicht ausgebildet. Die Flächen entlang des Gladbachs und Ölgrabens, die am Fuße des Bahndamms in einem Betonbett verlaufen, sind nicht mit Wegen erschlossen. Der überwiegende Änderungsbereich ist außer von den Straßen nicht für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Blickbeziehungen bestehen nur entlang der vorhandenen Straßen. Die Erholungsfunktion ist im Änderungsbereich gering ausgebildet.

Lärm

Verkehrslärm

Der Änderungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der vielbefahrenen Neusser und Lürriper Straße und der Bahnstrecke 2550 Aachen – Mönchengladbach – Düsseldorf. Als Orientierungswerte gemäß DIN 18005 gelten für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Urbane Gebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Bereits jetzt werden durch den Straßenverkehrslärm und die Bahntrasse die maßgeblichen Orientierungswerte für die Wohnnutzung überschritten.

Gewerbelärm

Neben den Lärmbelastungen durch den Gewerbebetrieb Pollrich (Anlagenbau-Industrieventilatoren) bestehen auch Lärmbelastungen ausgehend von weiteren Gewerbenutzungen im Änderungsbereich, die jedoch als gebietsverträglich im Hinblick auf die geplanten Bauflächendarstellungen zu bewerten sind.

2.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere / Artenschutzprüfung

Für den Änderungsbereich wurden im Vorfeld Artenschutzprüfungen für Teilbereiche durchgeführt (ehemaliges Reme-Gelände, Büro Straube 2017; Panzerwaschanlage, Büro HAESE, 2016; Renaturierung Gladbach und Baufeldfreimachung für geplanten Wohnbauflächen, Büro Lange 2020; B-Plan-Gebiet 792/O, Büro Straube 2019).

Im Bereich des ehemals als Panzerwaschanlage dienenden Betonbeckens auf dem REME-Gelände wurde die Funktion des Beckens als Fortpflanzungshabitat bzw. Sommerlebensraum für den Berg- und den Teichmolch sowie die Erdkröte festgestellt und die bodenständigen Arten Große Königslibelle und Hufeisen-Azurjungfer beobachtet (Büro HAESE, 2016).

Auf dem ehemaligen REME-Gelände wurden Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Kleinabendsegler und Rauhautfledermaus festgestellt. Nur für die Zwergfledermaus konnte ein Quartier nachgewiesen werden, vom Braunen Langohr ein Hangplatz. Weitere Quartiere in den Gebäuden wurden nicht festgestellt, sind aber ebenso wie Winterquartiere dieser und weiterer Fledermausarten in Wänden und Kellern möglich. Der Erhaltungszustand dieser beiden Arten ist in Mönchengladbach gut. An den zurückzubauenden Gebäuden werden Vorkommen und Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten ausgeschlossen. Potentiell kann die Waldohreule in den Nadelbäumen am Fleenerweg brüten. Hierzu gibt es aber bisher keine Hinweise (Straube, 2017).

Für die Flächen im Renaturierungsbereich Gladbach und den geplanten Wohnbauflächen im südlichen Teil des Änderungsbereiches werden nach Auswertung der Daten folgende potentielle Lebensräume ermittelt: Sommerquartiere, Winterquartiere und Zwischenquartiere. Die waldgebundenen Fledermausarten (Braunes Langohr, Abendsegler, Kleinabendsegler, Rauhhautfledermaus, Wasserfledermaus) könnten innerhalb des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes und entlang des Bahndammes potentielle Höhlen vorfinden, die als Sommer- und

Winterquartier geeignet sind. Es wurden keine Höhlen dokumentiert. Aufgrund fehlender Einsicht kann ein Vorkommen von Höhlen und ihre Nutzung durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden (Lange 2020).

Geeignete Lebensräume für Brutvögel im Bereich der geplanten Wohnbauflächen gibt es für den Kuckuck (Siedlungsrand, Industriebrache), Nachtigall (Strauchbestände des Gladbachufers) und Feldsperling (Baumhöhlen mit geringem Durchmesser in Randbereich ländlicher Siedlung) (Lange 2020).

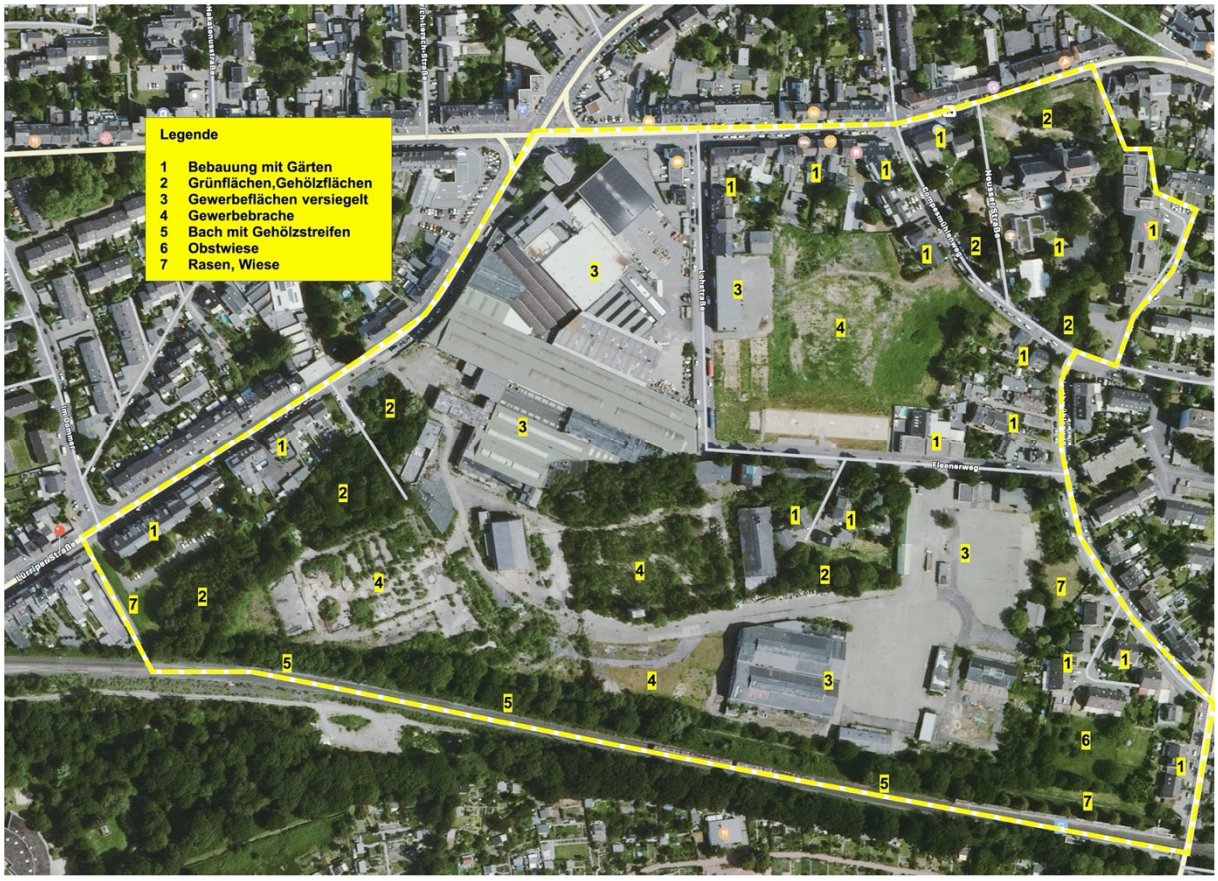
Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind aufgrund der befestigten Sohle des Gladbachs für Fische innerhalb des geplanten Eingriffsbereichs nicht zu finden. Für die Groppe sind Individuenverluste durch den Bau (temporär) nicht grundsätzlich auszuschließen (Lange 2020).

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches (Geltungsbereich BP 792/O) wurden an den vorhandenen Gebäuden keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden. Auch an den starken Bäumen (Platanen an der Kirche, Eichen, Bergahorne, Eschen) wurden trotz Höhlungen und Spalten keine genutzten Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden. Es wurden Fledermäuse (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler) mehrfach beobachtet, aber Hinweise auf Quartiere wurden nicht gefunden. Diese sind aber nicht völlig ausgeschlossen (Straube 2019).

Im gesamten Änderungsbereich sind Bruten häufig verbreiteter nicht-planungsrelevanter Arten zu erwarten.

Pflanzen / Biotoptypen

Der Änderungsbereich umfasst im gültigen Flächennutzungsplan Gewerbliche Bauflächen, teilweise mit Regenbecken gekennzeichnet, Flächen für den Gemeinbedarf, Kerngebiet, Mischgebiet, und Grünflächen. Die im Änderungsbereich tatsächlich vorhandenen Nutzungen bilden diese Gebietsausweisungen nur in Teilen ab.



Biotoptypen im Änderungsbereich

Im Änderungsbereich befinden sich Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit (versiegelte und teilversiegelte Flächen; Intensivrasen; Gärten;). Die Gewässer sind in einem schlechten ökologischen Zustand und naturfremd. Biotoptypen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit sind Gewerbebrache, Grünflächen mit Baumbestand und Extensivwiesen (Rasen, Wiese). Ökologisch hochwertige Biotoptypen wie Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Baumarten sind entlang der Bahntrasse anzutreffen.

2.1.3 Schutzgüter Fläche und Boden

Boden

Der Änderungsbereich befindet sich auf der Mittelterrasse und weist einen Lößlehmboden (Pseudogley – Gley) aus schluffigem Lehm über Sand und Kies auf. (Bodenkarte NRW, L 4704 Krefeld).

Der Boden weist im 2-m-Raum eine geringe Gesamtfilterfähigkeit auf und die Versickerungseignung schlecht. Als Wasserspeicher wird der Boden im 2-m-Raum mit hoher Funktionserfüllung hinsichtlich Regulations- und Kühlungsfunktion eingestuft. Diese Funktion ist für einen natürlich anstehenden Boden anzusetzen, der vor Ort nur noch auf kleinen Flächen vorliegt. Der Boden ist empfindlich gegenüber Verdichtung. Auf Grund der starken anthropogenen Überprägung (Versiegelung, Umlagerung, Entnahmen, Verdichtungen, Auffüllungen) des Bodens wird seine Naturnähe mit gering angegeben (Fachinformationsdienst LANUV).

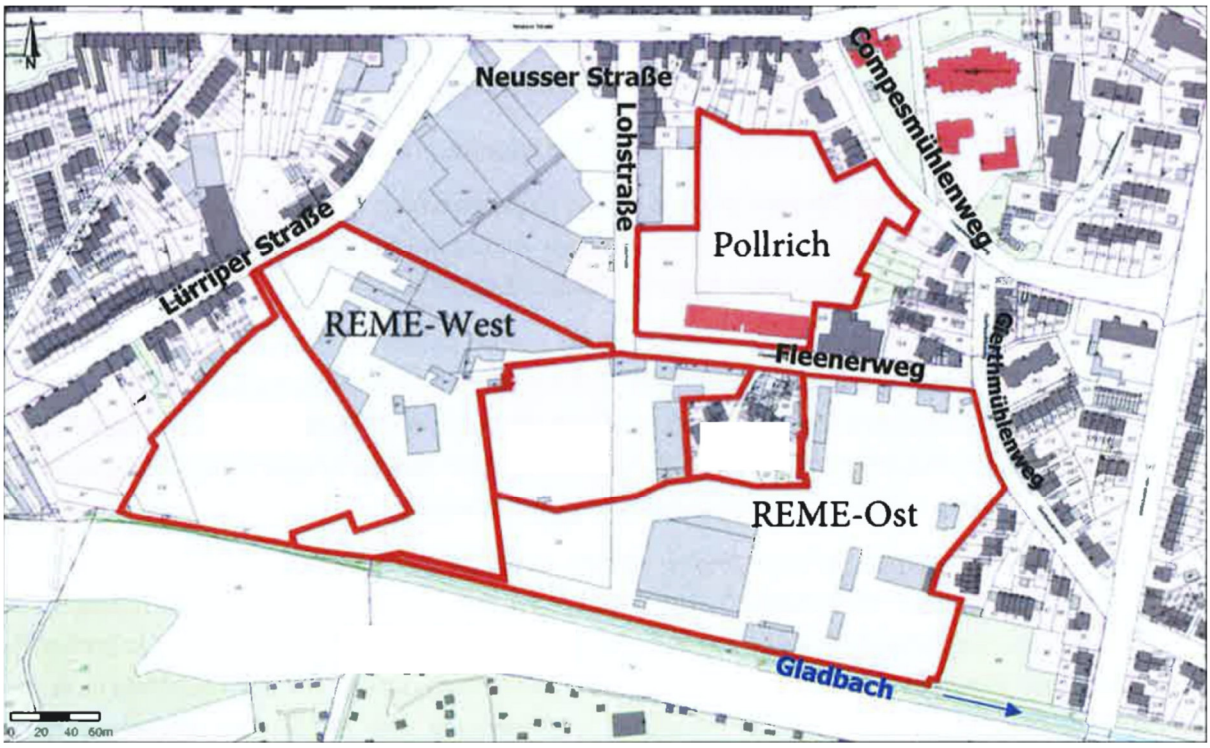
Im Änderungsbereich ist der Boden durch das ehemalige Militärgelände, die Gewerbenutzung sowie Versiegelungen vorbelastet, so dass der Boden hier insgesamt als nicht schutzwürdig einzustufen ist.

Altlasten

Das gesamte Areal der ehemaligen militärischen Liegenschaft REME-Gelände wird im Altlastenkataster der Stadt Mönchengladbach unter der Erfassungsnummer 7001 – Lürriper Straße 390 geführt. Der ehemalige Produktionsstandort Ost der Firma Pollrich wird im Fachinformationssystem „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ der Stadt Mönchengladbach unter der Erfassungsnummer 3079 als Altstandort Pollrich Werk 2 / Asylantenunterkunft, Lohstraße 23 geführt.

Für den Änderungsbereich liegen folgende Untersuchungen vor:

- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Gelände der britischen Rheinarmee REME westlicher Teil und östlicher Teil, Juni 2010, AGUS Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften und Sanierungsuntersuchung für 3 Sanierungsbereiche (AGUS 2014).
- Revitalisierung des ehemaligen REME-Geländes sowie angrenzender Industrie- und Gewerbebrachen in Mönchengladbach-Lürrip, Los 1 (Pollrich-Gelände), ergänzende Altlastenuntersuchung und Entsorgungskonzept, Juli 2019, HYDR.O. Geologen und Ingenieure.



Übersicht der Sanierungsbereiche im Änderungsbereich

Pollrich:

Im Jahr 2020 wurde das Gelände des Altstandortes Pollrich saniert. Im Rahmen der Bodensanierung wurde die gesamte schadstoffhaltige Auffüllung bis auf den sauberen natürlichen Untergrund ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Durch die erfolgte Sanierungsmaßnahme wurden für die geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.

REME-West und REME-Ost:

Die Fläche ist fast vollständig versiegelt. Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist solange von untergeordneter Bedeutung wie keine Entsiegelungen stattfinden. Die zur Orientierung herangezogenen Prüfwerte der Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie für Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten. Im Falle einer Umnutzung in ein Wohngebiet muss neben der vollständigen Entsiegelung von einem flächendeckenden Bodenaustausch bis mindestens 60 cm Tiefe oder einer Bodenüberdeckung mit mind. 60 cm sauberem Boden (ZO) ausgegangen werden.

Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen sind an der ehemaligen Entfettungsanlage auffällig. Hierzu sind weitere Untersuchungen mit Handlungskonzepten entsprechend der geplanten Neunutzung notwendig.

Vorsorglich sollte in der Flächennutzungsplanänderung aber, aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Sanierung, gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung aufgenommen werden, die darauf hinweist, dass im gesamten Änderungsbereich mit verunreinigten Böden zu rechnen ist und Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, sowohl gegen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) als auch durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen sind.

<u>Humose Böden</u>

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches ist mit humosen Bodenmaterial zu rechnen. Daher sollte dieser Bereich vorsorglich gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Der Änderungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen im obersten Grundwasserstockwerk betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. In die Flächennutzungsplanänderung sollte hierzu vorsorglich ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

Erdbebengefährdung

Der Änderungsbereich ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Der Geologische Dienst NRW weist auf die Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4109:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Daher sollte dieser Bereich vorsorglich gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen und eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß den Angaben über die Grundwasserhöhengleichen der digitalen Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW sind die Böden des Änderungsbereiches entweder grundwasserfrei oder haben eine Überdeckung von 20 dm im Bereich der Gleye. Auch die Auswertung der Daten der nächstgelegenen Grundwassermessstellen (Quelle: ELWAS-WEB) ergibt einen mittleren Flurabstand von ca. 20 dm. Die Versickerungseigenschaften des Lößlehms im oberen 2 m Raum ist als gering einzustufen.

Im Rahmen der vorgenannten Gutachten (siehe Pkt. Boden/Altlasten) wurde Folgendes ermittelt:

Beim Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind der ehemalige Generatorenprüfstand, der Ostteil der Waschhalle mit angrenzendem Außengelände und kleinräumig an der Inspektionshalle, als Belastungsschwerpunkte mit erheblichem Gefährdungspotential (leichtflüchtige hologenierte Kohlenwasserstoffe = LHKW, aromatische Kohlenwasserstoffe = BTEX, Naphtalin, Mineralölkohlenwasserstoff-Belastung) eingestuft worden. Damit besteht für das Schutzgut Grundwasser ein hohes Gefährdungspotential, so dass weitere Untersuchungen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplan nach § 13 BBSchG) durchgeführt werden müssen. Aus diesen Untersuchungen zum REME-Gelände wurden 3 Sanierungsbereiche (AGUS 2014) abgeleitet und untersucht:

Sanierungsbereich 1: ehem. Entfettungsanlage (1b) mit hoher Belastung an 1,1,1-Tri-chlorethan (TCA) in der Bodenluft und direct-push-Grundwasserproben und benachbarter Öl-/Benzin-Abscheider im Innenhof Fa. Pollrich (1a) mit hohen BTEX-/LAK-Konzentrationen in der Bodenluft und direct-push-Grundwasserproben,

Sanierungsbereich 2: ehem. Generatorenprüfstand mit sehr hohen BTEX-/LAK-Konzen-trationen in direct-push-Grundwasserproben,

Sanierungsbereich 3: Abscheider im Osten der ehem. Waschhalle mit erhöhten BTEX-/LAK-Konzentrationen in direct-push-Grundwasserproben.

Bei den Untersuchungen der Sanierungsbereiche waren keine relevanten Schadstoffeinträge bzw. Gefährdungen des Grundwassers erkennbar. Dies ist möglicherweise darauf zurückzu-

führen, dass keine lösemittelhaltigen Abwässer mehr verwendet werden, die Bereiche versiegelt oder überdacht sind und keine Schadstoffverlagerung mit dem Sickerwasser erfolgen kann. Bei der derzeitigen Nutzung besteht kein Sanierungsbedarf. Es sollten weiterhin halbjährliche Grundwasserüberwachungen stattfinden.

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich liegen mit dem Gladbach und dem Ölgraben zwei naturferne, geradlinig und streng parallel zur Bahnlinie Mönchengladbach – Neuss geführte Fließgewässer. Beide Gewässer werden jeweils am Beginn des offenen Verlaufs aus einem Regenwasserkanal des öffentlichen Kanalnetzes gespeist. Weitere gezielte Einleitungen in die beiden Fließgewässer sind nicht bekannt.

Ein Stillgewässer befindet sich im Osten in der Nähe des Gladbachs. Es handelt sich dabei um ein wassergefülltes Betonbecken, das der britischen Rheinarmee ehemals als Waschanlage für Panzer diente und Lebensraum für Amphibien und Libellen ist.

Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan Uedding aus dem Jahre 2010 erfasst und entwässert im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanäle in den Gladbach eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird dem vom Niersverband betriebenen Klärwerk Neuwerk zugeleitet.

Geologische/ Hydrogeologische Situation

Der Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich liegt zwischen 43-44 m über NN (= 1-5 m unter Geländeoberkante). Das Grundwasser fließt in östliche Richtung ab. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ist das Vorhaben zu begrüßen, da eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen aufgrund der industriellen Vornutzung bei der Neuordnung der Nutzungen im Änderungsbereich ggf. saniert werden.

Geothermie

Es liegt kein Grundwasserstockwerk trennender Reuver-Ton vor.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

In der Stadtklimaanalyse Mönchengladbach aus dem Jahr 2019 wird der gesamte Änderungsbereich als Siedlungsbereich mit einer starken Wärmebelastung am Tag bei austauscharmer sommerlicher Wetterlage dargestellt. Nachts kühlt sich der Änderungsbereich im Vergleich zu dem Mittelwert der Freiflächen um 2 bis 5 °C weniger ab (Wärmeinseleffekt). Grund für diese relativ geringe Temperaturabweichung sind die aus südlichen Richtungen kommenden Kaltluftströme und die lockere mit Grünflächen unterbrochene Bebauung der umliegenden Siedlungsflächen, in die die abkühlenden Luftströme einwirken können (Kaltlufteinwirkbereich). Während die Flächen im Änderungsbereich tagsüber eine überwiegend ungünstige – im östlichen Bereich mittlere – bioklimatische Situation aufweisen, ist nachts mit eher günstigen bioklimatischen – im östlichen Teil mittleren – Verhältnissen zu rechnen.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Luftreinhalteplans der Stadt Mönchengladbach, aber außerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind in den in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu beachten.

2.1.6 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild

Der Änderungsbereich ist durch innerstädtische Bebauung (mehrgeschossige Wohn- und Gewerbegebäude, Einfamilienhäuser) und großflächige Gewerbehallen, zum großen Teil leerstehend, gekennzeichnet. Ehemals militärisch genutzte Areale und Gewerbebrachen mit Gehölzaufwuchs sind ein Zeichen der geringen Nutzung im Gebiet. Vorbelastungen bestehen in Form

der an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches verlaufenden Bahntrasse. Im Nordosten befindet sich eine denkmalgeschützte Kirche (zweischiffige Backsteinkirche) mit Vorplatz, Kindergarten und Pfarrheim. Das innerstädtische Ortsbild ist durch kleine Grünflächen und straßenbegleitende Bäume aufgelockert. Als landschaftsästhetisch und für die Erholung relevanter Bereich sind die innerstädtischen Grünflächen des Kleingartenvereins zu benennen, die südlich der Bahntrasse und damit außerhalb des Änderungsbereiches liegen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal

Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich die Katholische Pfarrkirche St. Maria Empfängnis, die 1992 in die Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach unter der Nr. N 011 eingetragen wurde. Das Denkmal ist sowohl hinsichtlich der Bausubstanz als auch hinsichtlich der sozialen Bedeutung für den Ort schützenswert und hat eine hohe Bedeutung für das Schutzgut.

Bodendenkmalpflege

Im Änderungsbereich bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern.

Kulturelles Erbe / Kulturgüter

Kulturgüter im Sinne der Umweltprüfungen sind Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen. In diesem Sinne sind auch die prägenden Industriegebäude als Hinweis auf die frühere Nutzung des Geländes zu sehen. Unter diesem Gesichtspunkt ist der Erhalt einzelner Gebäude (z. B. Panzerhalle, Kesselhaus) wünschenswert.

2.1.8 Natura-2000 Gebiete

Im Änderungsbereich und auch in der näheren Umgebung liegen keine Natura-2000 Gebiete. Das nächste FFH-Gebiet liegt ca. 10 km westlich am Rande der Stadtgrenze Mönchengladbachs.

2.1.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Bestand entstehen Emissionen (Geräusche, Luftbelastungen) hauptsächlich aufgrund der Betriebsabläufe (Verkehr, Lackiererei) des im nordwestlichen Teilbereich ansässigen Gewerbebetriebes (Pollrich). Im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren wurden Auflagen getroffen, die eine Einhaltung der maßgeblichen Orientierungs- und Grenzwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten sicherstellen. Darüber hinaus sind für die bebauten Gebiete innerhalb des Änderungsbereiches Emissionen durch Hausbrand und Verkehrslärm anzunehmen. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen im Bestand sind nicht bekannt.

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

Die vorhanden bebauten Grundstücke sind durch öffentliche Straßen erschlossen. Dort sind die zur abwassertechnischen Erschließung erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle verlegt.

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

Für den Bestand sind keine über die rechtlichen Erfordernisse hinausgehenden besonderen Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie den sparsamen und effizienten Einsatz von Energien ergriffen worden.

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

Wie bereits in Kapitel 2.1.5 dargestellt liegt der Änderungsbereich innerhalb des 2012 beschlossenen Luftreinhalteplans (LRP) der Stadt Mönchengladbach. Der Plan wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf im Zusammenwirken mit der Stadt Mönchengladbach, verschiedenen Vereinigungen, Organisationen und Behörden zur Minderung der Stickstoffoxid- und Feinstaubelastung für das Stadtgebiet Mönchengladbach erarbeitet.

Aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan mit konkreten Maßnahmen zur Reduzierung von Schadstoffen aufstellen, wenn die gesetzlich festgelegten Grenzwerte überschritten werden.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass der Änderungsbereich auf absehbare Zeit weitgehend im heutigen, städtebaulich unbefriedigenden Zustand verbleibt. Für die teilweise ungenutzten Gewerbeflächen ist eine neue Nutzung nicht in Sicht, so dass auf diesen Flächen ein Fortschreiten der Sukzession zu erwarten ist. Der ungenutzte Gebäudebestand wäre zu sichern oder abzureißen.

Die Erholungsfunktion im Änderungsbereich und dessen Umgebung würde sich nicht verändern, da alle Wegebeziehungen und das Landschaftsbild inklusive der Blickbeziehungen erhalten bleiben. Die vorhandenen Immissionen ausgehend von Straße, Bahn und Gewerbe bestehen weiter.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt kann auf den ungenutzten Gewerbeflächen die Sukzession fortschreiten und die Flächen damit weiterhin als Lebensraum oder Nahrungshabitat für planungsrelevante und sonstige häufige Arten dienen.

Für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind auf Grund der Vorbelastungen bei einer erneuten Nutzung oder Entsiegelungen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der geplanten Nutzung notwendig. Es sollten weiterhin halbjährliche Grundwasserüberwachungen stattfinden. Der Gladbach verbleibt in seinem naturfernen Zustand. Bei Nichtdurchführung der Planung würden bezüglich der untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser keine Veränderungen eintreten.

Für Klima und Luft sind keine Änderungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderungen.

Ein Ausbleiben der Planung hätte des Weiteren keine Änderung der bestehenden Situation in Bezug auf die Natura-2000 Gebiete, auf 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

Erholung

Im Änderungsbereich werden auf über der Hälfte der Flächen planungsrechtliche Voraussetzungen für Wohnbebauung und soziale Einrichtungen (im Umfeld der Kirche) geschaffen. Diese Flächen werden mit Gärten, Stadtplätzen mit Bäumen und baumbestandenen Verbindungsachsen sowie mit Grünflächen mit Spielplätzen ausgestattet. Von dort gibt es eine Verbindung zu der geplanten bis zu ca. 80 m breiten Grünfläche entlang des Gladbachs, der renaturiert wird. Diese Grünfläche wird mit Fuß- und Radwegen erschlossen. Damit wird die wohnungsnahe Erholung für den Änderungsbereich gut ausgestattet und auch für die angrenzenden Gebiete eine Bereicherung erwirkt.

Insgesamt werden positive Auswirkungen erzielt.

Lärm

Zur Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte hinsichtlich des Schienenverkehrs für eine Wohnnutzung wäre eine Lärmschutzwand von ca. 700 m Länge in Kombination mit einem an den Bahndamm anzuschüttenden Wall von ca. 9 – 10,5 m Höhe zu errichten. Dieser aktive Lärmschutz ist hinsichtlich der Dimensionierung und den zu erwartenden Kosten unrealistisch. Um eine Verlärmung der Wohngebiete auszuschließen, ist alternativ eine geschlossene Raumkante an der Südseite der Baufelder zur Grünfläche hin zu schaffen.

Als Abschirmung zum Straßenverkehrslärm sind erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen. Hierdurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Im Vorfeld wurde durch das Büro TAC für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 792/O geprüft, ob die im Änderungsbereich vorgesehenen Gebietsfestsetzungen von Mischgebieten (MI) bzw. Urbanen Gebieten (MU) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) hinsichtlich des bestehenden Gewerbelärms realisierbar sind. Die Berechnungen ergaben, dass auf Grund fehlender Genehmigungen der angrenzenden Gewerbebetriebe für eine Nachtarbeit nachts mit keinen Überschreitungen gemäß TA Lärm der jeweils maßgeblichen Immissionsgrenzwerte bzw. Orientierungswerte gemäß Din 18005 zu rechnen ist. Gewerbelärm von dem zwischen Lohstraße und Lürriper Straße befindlichen Gewerbebetrieb Pollrich (Anlagenbau-Industrieventilatoren) führt bei freier Schallausbreitung tags im Bereich des östlich der Lohstraße vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu einer Überschreitung des maßgeblichen Orientierungswertes von 55 dB (A) um bis zu maximal 5 dB (A). Für den erforderlichen Schallschutz ist der Erhalt der bestehenden Lagerhalle an der Lohstraße bzw. die Errichtung eines in gleicher Weise schützenden Neubaus zu den östlich angrenzenden Wohnbauflächen erforderlich.

Das Gewerbe südlich umschließend sollen Sondergebiete dargestellt werden, so dass hierdurch eine gewisse Abschirmung zu den anschließenden Wohnbauflächen erreicht wird. Darüber hinaus sind für den erforderlichen Schallschutz Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich. Wegen der angrenzenden Bahntrasse und der viel befahrenen Straßen (Lürriper Straße und Neusser Straße) müssen Immissionsschutzgutachten im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren erstellt werden, um gutachterlich nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte zu den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.

Die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden unter Beachtung der noch zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen als gering positiv eingestuft.

2.3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgut Tiere

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung für nicht planungsrelevante Arten ist durch den Verlust von Fortpflanzungshabitaten weitgehend auszuschließen, da im Umfeld für die ubiquitär verbreiteten und wenig störungsanfälligen Arten zahlreiche und großflächig ähnliche Siedlungsbiotope ausgeprägt sind und neue Lebensraumstrukturen im Rahmen der Renaturierung der Gladbachaue und im Umfeld der geplanten Wohnbebauung entstehen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens können Verbotstatbestände für die planungsrelevanten Brutvogelarten Kuckuck, Feldsperling, Nachtigall sowie die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Kleinabendsegler, Rauhautfledermaus Zwergfledermaus, Braunes Langohr, die Fischart Groppe und die Amphibien Berg- und Teichmolch sowie Erdkröte einschlägig werden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sind geeignete Maßnahmen (Untersuchung im Vorfeld des Abbruchs bzw. der Rodung, Regelung der Bauzeit bei Nachweis nach Begehung) im Rahmen des jeweiligen Vorhabens zu treffen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren zu treffen. Für die Zwergfledermaus ist die Schaffung von Ersatzquartieren an Neubauten im Bereich des REME-Geländes vorzusehen. Für die Amphibien soll in der neuen Aue des Gladbachs ein naturnah gestaltetes Stillgewässer als Ersatzhabitat angelegt werden. Diese Maßnahmen sind in den anschließenden Bebauungsplanverfahren und dem Planfeststellungsverfahren festzusetzen.

Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich. Unter Beachtung der Untersuchungen und Maßnahmen sind keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten. Dies ist jeweils im Rahmen der Bebauungsplanverfahren gutachterlich nachzuweisen.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Ein großer Teil der Änderung betrifft bisherige Gewerbeflächen und Flächen für die Allgemeinheit, die nun als Wohnbauflächen dargestellt werden. Durch die Änderung des Flächencharakters Gewerbefläche zu Wohnbaufläche ist im Prinzip mit einer geringeren Versiegelungsrate und Aufwertung der Grünflächenteile zu rechnen. Im Bestand sind ein Teil dieser Flächen Industriebrachen und auch Gehölzflächen mit mittlerer ökologischer Wertigkeit, so dass hier stellenweise eine Beeinträchtigung im Verhältnis zum realen Bestand möglich ist. Große Teile des Änderungsbereiches erstrecken sich auf versiegelte Flächen im Bestand, so dass hier keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Durch Ausweisung der breiten gewässerbegleitenden Grünfläche entlang der Bahntrasse können ökologisch hochwertigere Biotoptypen erhalten werden. Der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen erhöht sich im Änderungsbereich und ist positiv zu bewerten.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren ermittelt. Der ökologische Ausgleich ist möglichst im Änderungsbereich nachzuweisen und darüber hinaus über das Ökokonto der Stadt Mönchengladbach abzugleichen. Einzelne artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Rahmen der Umsetzung der neu aufzustellenden Bebauungspläne erforderlich.

Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden unter Beachtung der o. g. Maßnahmen als gering positiv eingestuft.

2.3.3 Schutzgüter Fläche und Boden

Schutzgut Fläche

Im Änderungsbereich werden zum großen Teil Flächen, die bereits eine Bebauung aufweisen und brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Flächen überplant. Damit wird verhindert, dass Bauflächen im Außenbereich ausgewiesen werden und es erfolgt eine Revitalisierung bereits genutzter Flächen.

Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich ist der Boden überwiegend anthropogen überprägt und vorbelastet. Große Flächen sind versiegelt. Durch die geänderten Ausweisungen wird sich insgesamt keine Erhöhung der Versiegelungsrate ergeben, da die gewerblichen Flächen mit einem hohen Versiegelungsanteil zu Gunsten von Wohnbauflächen reduziert werden. Der Anteil der dargestellten Grünflächen steigt.

Altlasten

Im Jahr 2020 wurde das Gelände des Altstandortes Pollrich saniert. Im Rahmen der Bodensanierung wurde die gesamte schadstoffhaltige Auffüllung bis auf den sauberen natürlichen Untergrund ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Durch die erfolgte Sanierungsmaßnahme wurden für die geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.

Im Falle einer Umnutzung in ein Wohngebiet muss in den übrigen Sanierungsbereichen (siehe Kapitel 2.1.3) neben der vollständigen Entsiegelung von einem flächendeckenden Bodenaustausch bis mindestens 60 cm Tiefe oder einer Bodenüberdeckung mit mind. 60 cm sauberem Boden (ZO) ausgegangen werden. Hinsichtlich der vorhandenen Bodenbelastung wird unter Berücksichtigung der Abfuhr und ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodens aus den belasteten Bereichen eine Entlastung des Gebietes erfolgen. Die geplante Wohnnutzung ist damit gesichert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Für die geplanten Nutzungsänderungen sind Sanierungskonzepte und daraus abgeleitete Maßnahmen im Rahmen der neu aufzustellenden Bebauungspläne erforderlich.

Vorsorglich wird in der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB eine Kennzeichnung aufgenommen, die darauf hinweist, dass im gesamten Änderungsbereich mit verunreinigten Böden zu rechnen ist und Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, sowohl gegen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) als auch durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen sind.Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden werden unter Beachtung von Sanierungsmaßnahmen als gering positiv eingestuft.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Wasser

Beim Wirkungspfad Boden-Grundwasser muss auf Grund der Altlasten bei Eingriffen in den Boden im Bereich des REME-Geländes, insbesondere bis in die wassergesättigte Zone, oder auch bei Entsiegelungsmaßnahmen mit der Mobilisierung von Schadstoffen (LAK, LHKW, BTEX) gerechnet werden. Alle Eingriffe in den Boden sind zu vermeiden oder während der ganzen Zeit durch einen Bodengutachter zu begleiten.

Oberflächengewässer

Die Renaturierung des Gladbachs, der Umbau des Ölgrabens sowie der Bau eines Regenklärbeckens (RKB) „Gladbachkanal“ sollen im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche entlang

des Bahndamms realisiert werden und erfolgen zum größten Teil auf einer Teilfläche des sogenannten REME-Geländes. Hierzu läuft ein Planfeststellungsverfahren. Die Maßnahme führt zu einer ökologischen Aufwertung von Gladbach und Ölgraben und stellt Gewässerlebewesen naturnahe aquatische Lebensräume bereit und ermöglicht eine durchgängige Verbindung zwischen beiden Gewässern. Für das Betonbecken wird ein naturnah gestaltetes Stillgewässer als Ersatzhabitat in der renaturierten Aue des Gladbachs angelegt.

Entwässerung

Durch die geänderten Ausweisungen wird sich insgesamt keine Erhöhung der Versiegelungsrate ergeben, da die gewerblichen Flächen mit einem hohen Versiegelungsanteil zu Gunsten von Wohnbauflächen reduziert werden. Somit ist keine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle in den Gladbach entwässert werden. Damit wird dem Ziel der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer Rechnung getragen. Ob darüber hinaus auch Niederschlagswasser versickert werden kann, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Für das Schutzgut Wasser ist hier außerhalb von Wasserschutzzonen und im städtischen Umfeld mit starker gewerblicher Vornutzung von einer geringen Bedeutung auszugehen. Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch die Mobilisierung von Schadstoffen durch Eingriffe in den Boden ist hoch und durch entsprechende Sanierungskonzepte auf die geplanten Ausweisungen Wohngebiete und Grünfläche mit renaturiertem Gladbach abzustellen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Für die geplanten Nutzungsänderungen sind Sanierungskonzepte und daraus abgeleitete Maßnahmen im Rahmen der neu aufzustellenden Bebauungspläne erforderlich.

Die Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser unter Beachtung von Sanierungsmaßnahmen als gering positiv eingestuft.

2.3.5 Schutzgüter Klima und Luft

Durch die deutliche Reduzierung der gewerblichen Bauflächen mit ihrem hohen Anteil an versiegelten Flächen ist in der Gesamtbilanz mit keiner Erhöhung der Versiegelungsrate zu rechnen, so dass keine Beeinträchtigung der kleinklimatischen Gegebenheiten zu erwarten ist. Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung der Straßenräume sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen. Zur Luftqualität liegen keine Messwerte vor. Emissionen ergeben sich hauptsächlich aufgrund des örtlichen Hausbrandes und des Straßenverkehres. Die durch den Kfz-Verkehr verursachten Luftschadstoffe können die Luftqualität im Änderungsbereich negativ beeinflussen. Der Nachweis der lufthygienischen Verhältnisse ist nach den Vorgaben der 39. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu erbringen und zu beurteilen. Vorerst werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Insbesondere im Hinblick auf die ungünstigen Verhältnisse am Tage werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung notwendig. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Darstellung der Grün- und Wasserflächen mit einer Größe von ca. 6 ha und die damit verbundene Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens eine wichtige Maßnahme, die zur Abschwächung der Wärmebelastung auf dem REME-Gelände beitragen wird. Weitere Maßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Im Rahmen der in Aufstellung befindlichen bzw. nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind die klimatologischen Belange im Detail zu behandeln. Ggf. ist dann die Erarbeitung stadtklimatischer und lufthygienischer Gutachten erforderlich. Ebenso sollten Energiekonzepte auf ihre Nachhaltigkeit und auf die Klimawirksamkeit geprüft werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Für die geplanten Nutzungsänderungen sind Sanierungskonzepte und daraus abgeleitete Maßnahmen im Rahmen der neu aufzustellenden Bebauungspläne erforderlich.

Die Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden als gering positiv eingestuft.

2.3.6 Schutzgüter Landschaft und Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die Änderung eines großen Teils der gewerblichen Bauflächen und der Flächen für Gemeinbedarf im südlichen Änderungsbereich (in der realen Nutzung Gewerbeflächen und Gewerbebrachen) in Wohngebiete und Grünfläche verändert. Mit einer Durchgrünung der Wohngebiete an Plätzen und entlang der Erschließungswege, ausgehend von der Grünfläche im Süden mit renaturierter Gladbachaue, sind positive Wirkungen für das Ortsbild und die wohnungsnahe Erlebnis- und Erholungsfunktion verbunden.

Bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild als positiv einzustufen.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter/Denkmal

Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Umfeld der Kirche bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW). Eine Beeinträchtigung des Denkmals ist nicht zu erwarten.

Archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt, sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Da ohne systematische Untersuchung die Existenz archäologischer Bodenurkunden nicht auszuschließen sind, sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW, die den Umgang mit „Zufallsfunden“ regeln, zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Mönchengladbach unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter im Änderungsbereich sind nicht zu erwarten.

2.3.8 Natura-2000 Gebiete

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Natura-2000 Gebiete, da sich das nächste FFH-Gebiet in einer Entfernung von ca. 10 km befindet.

2.3.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Auswirkungen erkennbar.

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

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die energieeffiziente Nutzung wird im Wesentlichen durch das Energiefachrecht bestimmt. Da die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für die Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden, wird

keine städtebauliche Erforderlichkeit für ergänzende oder flankierende Darstellungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans gesehen.

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

Es liegen keine relevanten Pläne vor. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Mönchengladbach.

2.3.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die duch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Luftreinhalteplans (LRP) der Stadt Mönchengladbach.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist u. a. ein autoarmes Wohnquartiere mit Car- und Bike-Sharing Angeboten geplant. Darüber hinaus sollen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Mobilitätskonzepte erstellt werden. Diese sollen das Ziel verfolgen den motorisierten Individualverkehr (MIV) weiter zu reduzieren.

In den in Aufstellung befindlichen und nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV Luftschadstoffuntersuchungen erforderlich.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind keine Auswirkungen erkennbar.

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

Der Erfassung von Wechselwirkungen wird bereits im Rahmen der Bestandsdarstellung Rechnung getragen, da auch schutzgutbezogene Erfassungskriterien im Sinne des Indikatorprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten und somit indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfassen.

Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen zwei oder mehreren Schutzgütern sind darüber hinaus nach dem aktuellen Kenntnisstand, mit Ausnahme der regelmäßig anzunehmenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Boden und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht erkennbar bzw. unbedenklich. Weitere Wechselwirkungen sind grundsätzlich denkbar, jedoch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant oder nicht verlässlich prognostizierbar.

Im Vergleich zum Bestand sind als wechselseitige Auswirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser im Wesentlichen die Verringerung der Versiegelung und die damit einhergehende Erhöhung der Grundwasserneubildung und Verdunstung bzw. Kühlung sowie die Entstehung von Vegetationsstandorten zu nennen. Dies wird zu positiven Effekten führen, welche durch die geplante Dachbegrünung noch verstärkt werden.

Als wechselseitige Auswirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind im Wesentlichen die Verringerung der Versiegelung, die Erhöhung von Vegetationsflächen und der damit einhergehende Gewinn an Nahrungshabitaten und Lebensräumen zu sehen.

Insgesamt sind damit überwiegend positive Effekte hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

2.3.14 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 bzw. auszugleichen, sind im Rahmen der 231. Änderung des Flächennutzungsplans keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich. Konkrete Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. im Rahmen der in Aufstellung befindlichen und nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Renaturierung des Gladbachs und Ölgrabens erforderlich.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre der Verzicht auf die Entwicklung eines neuen Wohngebietes an diesem Standort. Dies würde aber der bestehenden Wohnungsmarktsituation nicht gerecht werden. Im Stadtteil Lürrip besteht der kurzfristige Bedarf an Wohnbauflächen für den Ein- und Mehrfamilienhausbau, insbesondere für familien- und altengerechten Wohnformen. Dies entspricht auch der Zielstellung der Stadtentwicklungsstrategie „mg+ Wachsende Stadt“, im Stadtgebiet neue qualitätsvolle Wohnstandorte zu schaffen. Darüber hinaus ist es aus städtebaulicher und ökologischer Sicht sinnvoll, die beabsichtigte Innenentwicklung einer Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Für den Kernbereich wurde, unter Einbeziehung des REME-Geländes, auf Empfehlung der Bezirksvertretung Ost im Jahr 2014 beschlossen, einen städtebaulichen Rahmenplan zu erstellen. Die Verwaltung hat dazu vier Varianten eines städtebaulichen Rahmenplanes erarbeitet. In einer Bürgerwerkstatt wurde im August 2015 mit deutlicher Mehrheit die Variante 1 ausgewählt und diese wurde dann städtebaulich weiterentwickelt. Hierbei wurde auch die Stadtentwicklungsstrategie „mg+ Wachsende Stadt“ berücksichtigt. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden somit bereits im Vorfeld zu dieser Flächennutzungsplanänderung behandelt.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Anfälligkeit der nach der Flächennutzungsplanänderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im potentiellen Einwirkbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der baupanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinien 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie diesbezügliche nationale Gesetzgebungen nicht betroffen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Dabei wurde im Wesentlichen auf vorhandene Unterlagen und Daten zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erarbeitet wurden.

Im Rahmen der Aufstellung der 231. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Gutachten erstellt. Es wurde jedoch, soweit auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevant, auf die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes erarbeiteten

Gutachten, die Unterlagen für die Renaturierung der Gladbachaue, die Artenschutzuntersuchung zum Abriss von Gebäuden auf dem REME-Gelände und die Bodenuntersuchungen zu den Altlasten zurückgegriffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sowie technische Lücken oder fehlende Erkenntnisse sind im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes nicht aufgetreten.

3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Das Monitoring zur Einhaltung der in den Fachgutachten bestimmten und in den nachfolgenden Bebauungsplänen festgesetzten Regelungen zum Schutz der Umwelt wird durch die zuständigen Behörden der Stadt Mönchengladbach sichergestellt. Mit unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die über die bereits festgestellten Auswirkungen hinausgehen, ist nicht zu rechnen. Überwachungsmaßnahmen gemäß § 4c BauGB sind daher nicht erforderlich.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich der 231. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Stadtbezirk Ost und wird begrenzt durch die Lürriper Straße, die Neusser Straße, die Straße Compesmühlenweg, die Straße Gierthmühlenweg, die Volksbadstraße und die Bahntrasse Mönchengladbach-Neuss begrenzt. Die gesamte Fläche besitzt eine Größe von ca. 23 ha.

Der für die Gesamtentwicklung des REME-Geländes aufgestellte Rahmenplan sieht die funktionale und stadträumliche Anbindung des Gebietes zum Nahversorgungszentrum Lürrip an der Neusser Straße, zum S-Bahn-Haltepunkt Lürrip, zum Volksgarten und zu den umliegenden öffentlichen Einrichtungen vor. Unter Mitwirkung der Öffentlichkeit wurde ein Konzept erarbeitet, das die Entwicklung einer Wohnnutzung für ca. 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen mit großem Renaturierungsbereich vorsieht.

Der Änderungsbereich weist im Bestand nur wenige Flächen und Strukturen für Freizeit und siedlungsnahe Erholung auf. Innerhalb der geplanten Grünfläche entlang des Gladbachs, der renaturiert wird, erfolgt eine Fuß- und Radwegeerschließung, so dass die wohnungsnahe Erholung für den Änderungsbereich gut ausgestattet wird und auch für die angrenzenden Gebiete eine Bereicherung darstellt.

Auf den Änderungsbereich wirken Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm ein. Straßenbegleitend und das Gewerbe südlich umschließend sollen Urbane Gebiete ausausgewiesen werden. Hierdurch wird eine Abschirmung des Gewerbelärms zu den neuen Wohngebieten erzielt. Um eine Verlärmung der Wohngebiete seitens der Bahntrasse auszuschließen, wird eine geschlossene Raumkante an der Südseite der Baufelder zu schaffen sein, da die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht realisierbar ist. Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kommen vorwiegend passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren ist gutachterlich nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte zu den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.

Im gesamten Änderungsbereich sind Bruten häufig verbreiteter nicht planungsrelevante Arten zu erwarten. Ein Verlust von Fortpflanzungshabitaten ist weitgehend auszuschließen, da im Umfeld zahlreiche und großflächig ähnliche Siedlungsbiotope ausgeprägt sind und neue Lebensraumstrukturen im Rahmen der Renaturierung der Gladbachaue und im Umfeld der geplanten Wohnbebauung entstehen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens können Verbotstatbestände für einige planungsrelevante Brutvogelarten, Fledermausarten, die Fischarten und Amphibien einschlägig werden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sind geeignete Maßnahmen (Untersuchung im Vorfeld des Abbruchs bzw. der Rodung, Regelung der Bauzeit bei Nachweis nach Begehung) im Rahmen des jeweiligen Vorhabens zu treffen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren zu treffen. Für die Zwergfledermaus ist die Schaffung von Ersatzquartieren an Neubauten im Bereich des REME-Geländes vorzusehen. Für die Amphibien wird in der neuen Aue des Gladbachs ein naturnah gestaltetes Stillgewässer als Ersatzhabitat angelegt. Unter Beachtung der Untersuchungen und Maßnahmen sind keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu erwarten und das Vorhaben ist zulässig. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Ein großer Teil der Änderung betrifft bisherige Gewerbeflächen und Flächen für den Gemeinbedarf, die nun als Wohnbauflächen und Grünflächen ausgewiesen werden. Dabei erstrecken sich große Teile des Änderungsbereiches auf versiegelte Flächen im Bestand, so dass hier keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Daneben sind Änderungen auf Flächen wie Intensivrasen, Gärten, Industriebrache, Grünanlage mit Baumbestand und Extensivwiesen zu erwarten (Biotoptypen geringe – mittlere Wertigkeit). Ein Erhalt von Baumbestand und Gehölzstrukturen ist im Rahmen der Bebauungsplanebene zu prüfen. Ökologisch hochwertige Biotoptypen wie Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Baumarten sind entlang der Bahntrasse anzutreffen. Die Gewässer sind in einem schlechten ökologischen Zustand und naturfremd. Durch Ausweisung der breiten gewässerbegleitenden Grünfläche entlang der Bahntrasse können die vorgenannten ökologisch hochwertigen Biotoptypen erhalten und die Gewässer in einen guten ökologischen Zustand versetzt werden. Der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen erhöht sich im Änderungsbereich und ist positiv zu bewerten.

Das Ortsbild wird durch die Änderung eines großen Teils der gewerblichen Bauflächen und der Flächen für Gemeinbedarf im südlichen Änderungsbereich (in der realen Nutzung Gewerbeflächen und Gewerbebrachen) in Wohngebiete und Grünfläche verändert. Mit der geplanten Durchgrünung der Wohngebiete an Plätzen und entlang der Erschließungswege ausgehend von der Grünfläche im Süden mit renaturierter Gladbachaue sind positive Wirkungen für das Ortsbild und die wohnungsnahe Erlebnis- und Erholungsfunktion verbunden.

Im Änderungsbereich ist der natürlich anstehende Boden zum großen Teil nicht mehr vorhanden und durch das ehemalige Militärgelände, die Gewerbenutzung sowie Versiegelungen vorbelastet. Das gesamte Areal der ehemaligen militärischen Liegenschaft REME-Gelände wird im Altlastenkataster der Stadt Mönchengladbach geführt. Die Flächen auf dem ehemaligen Pollrich-Gelände wurden bereits saniert. In den übrigen Sanierungsbereichen ist der Wirkungspfad Boden-Mensch solange von untergeordneter Bedeutung wie keine Entsiegelungen stattfinden. Die zur Orientierung herangezogenen Prüfwerte der Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie für Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten. Im Falle einer Umnutzung in ein Wohngebiet muss neben der vollständigen Entsiegelung von einem flächendeckenden Bodenaustausch ausgegangen werden.

Für das Schutzgut Wasser ist hier außerhalb von Wasserschutzzonen und im städtischen Umfeld mit starker gewerblicher Vornutzung von einer geringen Bedeutung auszugehen. Beim Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind bedingt durch die Vornutzung einige Bereiche mit erheblichem Gefährdungspotential ermittelt worden. Bei Eingriffen in den Boden, insbesondere bis in die wassergesättigte Zone, oder auch bei Entsiegelungsmaßnahmen muss mit der Mobilisierung der Schadstoffe gerechnet werden. Alle Eingriffe in den Boden sind zu vermeiden oder während der gesamten Zeit der Eingriffe durch einen Bodengutachter zu begleiten. Es sollten weiterhin halbjährliche Grundwasserüberwachungen stattfinden.

Im Änderungsbereich befinden sich zwei naturferne, geradlinig geführte Fließgewässer (Gladbach und Ölgraben) und ein Stillgewässer (wassergefülltes Betonbecken – Panzerwaschanlage). Die Renaturierung des Gladbachs und Ölgrabens (separates Planfeststellungsverfahren) im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche führt zu einer ökologischen Aufwertung der Gewässer und bietet Gewässerlebewesen naturnahe aquatische Lebensräume. Dies führt insgesamt zu einer Verbesserung.

In der Stadtklimaanalyse Mönchengladbach aus dem Jahr 2019 wird der gesamte Änderungsbereich als Siedlungsbereich mit einer starken Wärmebelastung am Tag bei austauscharmer sommerlicher Wetterlage dargestellt. Nachts kühlt sich der Änderungsbereich im Vergleich zu dem Mittelwert der Freiflächen um 2 bis 5 °C weniger ab (Wärmeinseleffekt). Insbesondere im Hinblick auf die ungünstigen Verhältnisse am Tage werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung notwendig. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Darstellung der Grün- und Wasserflächen und die damit verbundene Renaturierung des Gladbachs und des Ölgrabens eine wichtige Maßnahme, die zur Abschwächung der Wärmebelastung auf dem REME-Gelände beitragen wird. Weitere Maßnahmen sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Änderungsbereich liegt außerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

Die Katholische Pfarrkirche St. Maria Empfängnis ist in der Denkmalliste der Stadt Mönchengladbach eingetragen. Aus den Denkmaleigenschaften ergeben sich Restriktionen und Anforderungen hinsichtlich der Kubatur und Gestaltung einer Neubebauung im Umfeld der Kirche. Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Eine Beeinträchtigung des Denkmals ist jedoch nicht zu erwarten.

Die Existenz von Bodendenkmälern kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW, die den Umgang mit „Zufallsfunden“ regeln, sind zu beachten.

3.4 Verwendete Quellen (Referenzliste)

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde auf die Informationen der Gutachten zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurden:

- Revitalisierung des ehemaligen REME-Geländes sowie angrenzender Industrie- und Gewerbebrachen in Mönchengladbach-Lürrip, Los 1, Hydro.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, 19. Juli 2019,
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Gelände der britischen Rheinarmee Reme (östlicher Teil) in Mönchengladbach-Lürrip, AGUS Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b.R., Bochum 2010,
- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Gelände der britischen Rheinarmee Reme (westlicher Teil) in Mönchengladbach-Lürrip, AGUS Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b.R., Bochum 2010,
- Gutachten zur Sanierungsuntersuchung des REME-Geländes, Mönchengladbach-Lürrip, Zusammenfassung Teil E, AGUS Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften in Umwelt- und Stadtforschung b.R., Bochum 2014,
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 792/O in Mönchengladbach, Bericht TAC 4247-19, TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, 09.05.2019,
- Artenschutzprüfung (ASP I) BP 792/O in Mönchengladbach-Lürrip, Dipl.-Biol. Michael Straube, Wegberg, Januar 2019,
- Artenschutzprüfung BP 792/O in Mönchengladbach-Lürrip, Dipl.-Biol. Michael Straube, Wegberg, Dezember 2019,
- Artenschutzprüfung Stufe II (Vertiefende Prüfung) für den Abriss von Gebäuden auf dem ehemaligen Reme-Gelände in Mönchengladbach-Lürrip, Dipl.-Biol. Michael Straube, Wegberg, Dezember 2017,
- Artenschutzgutachten Amphibien, Panzerwaschanlage Im REME-Gelände, Haese Büro für Umweltplanung, Stollberg, Juli 2016,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Renaturierung Gladbach in Mönchengladbach-Lürrip, Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR, Moers, Stand Januar 2020
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Renaturierung Gladbach in Mönchengladbach-Lürrip, Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR, Moers, Stand Januar 2020,

- Stadtklimauntersuchung Mönchengladbach, Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, 2006,

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

Mönchengladbach, den 06.04.2022

Beckmann

Ltd. Stadtbaudirektor