



# Stadt Mönchengladbach

Der Oberbürgermeister -

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

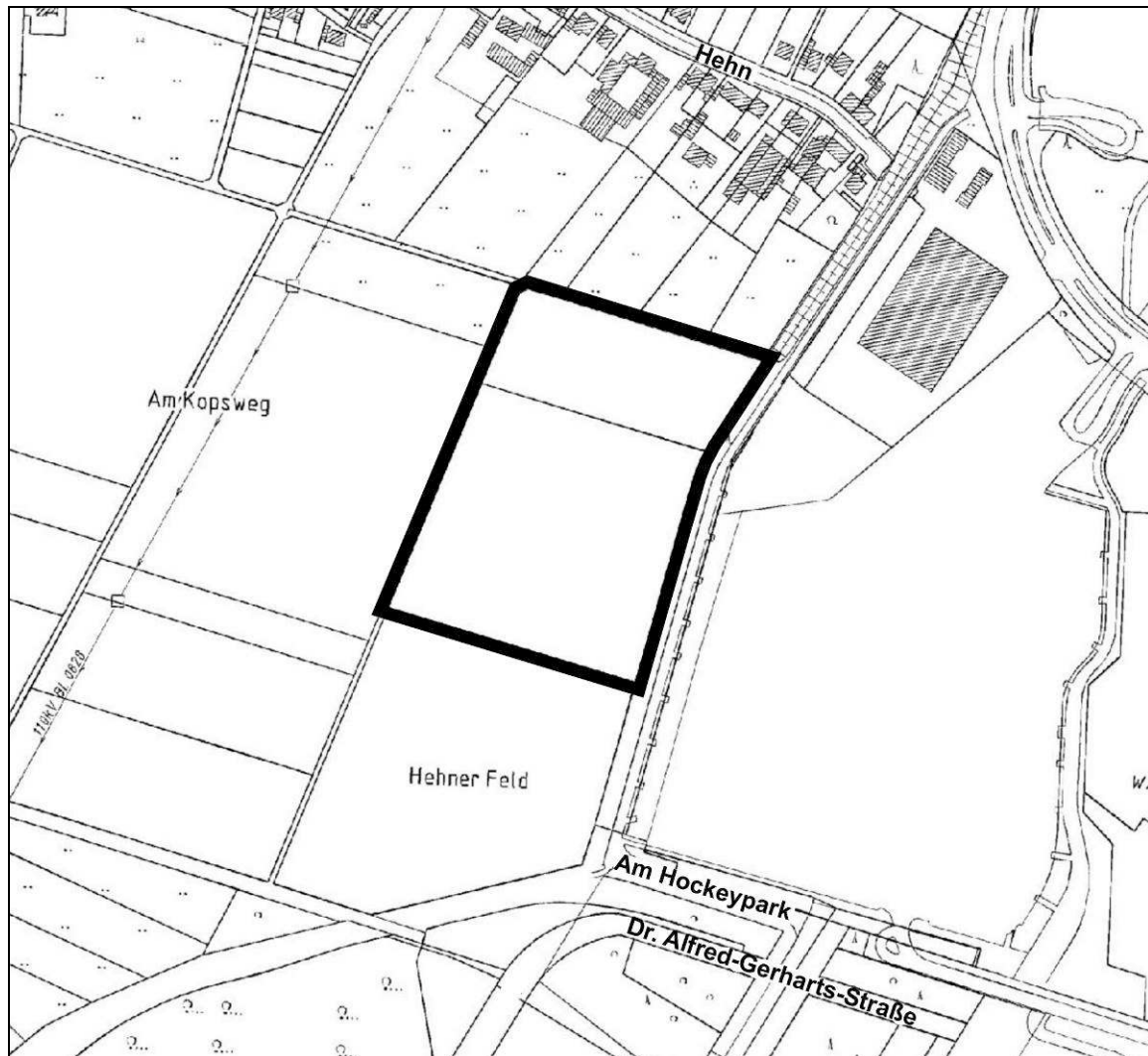
## Begründung zur 222. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Vorentwurf -

Änderungsbereich:

Stadtbezirk West - Hehn

Gebiet südlich der Ortslage Hehn und nördlich des Borussiaparks



1. Ausfertigung

Stand: Juli 2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A Allgemeiner Teil .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Anlass der Planung und Planungsziele.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne.....</b>	<b>3</b>
3.1 Regionalplan .....	3
3.2 Flächennutzungsplan .....	4
3.3 Bebauungsplan .....	4
3.4 Landschaftsplan.....	4
<b>4 Nutzung und Zustand des Änderungsbereiches .....</b>	<b>5</b>
<b>5 Vorhaben .....</b>	<b>5</b>
<b>6 Planinhalte.....</b>	<b>5</b>
6.1 Grünflächen .....	5
<b>7 Sonstiges.....</b>	<b>5</b>
7.1 Erschließung .....	5
7.2 Grundwasserschutz .....	5
7.3 Entwässerung .....	6
7.4 Bodendenkmalpflege .....	6
7.5 Altlasten .....	6
7.6 Immissionsschutz.....	6
7.7 Grünordnung.....	6
<b>Teil B Umweltbericht .....</b>	<b>7</b>

## Teil A Allgemeiner Teil

### 1 Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Die 222. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mönchengladbach bezieht sich auf ein Gebiet im Stadtbezirk West, Gebiet südlich der Ortslage Hehn und nördlich des Borussiaaparks. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

### 2 Anlass der Planung und Planungsziele

Inhalt der Änderung ist die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Fußballgolfplatz -.

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Fläche für eine Fußballgolfanlage mit Gastronomie vorzubereiten und damit u.a. auch die Ausweitung des Sportangebotes im Stadtgebiet von Mönchengladbach um moderne Trendsportarten zu fördern.

Die vorgesehene Nutzung ist kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 BauGB. Im Parallelverfahren zu dieser 222. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher für den Bereich der geplanten Fußballgolfanlage ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### 3 Übergeordnete Planungen und bestehende verbindliche Bauleitpläne

#### 3.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für den Änderungsbereich „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Überlagert wird diese Darstellung mit der Freiraumfunktion „Regionaler Grünzug“.



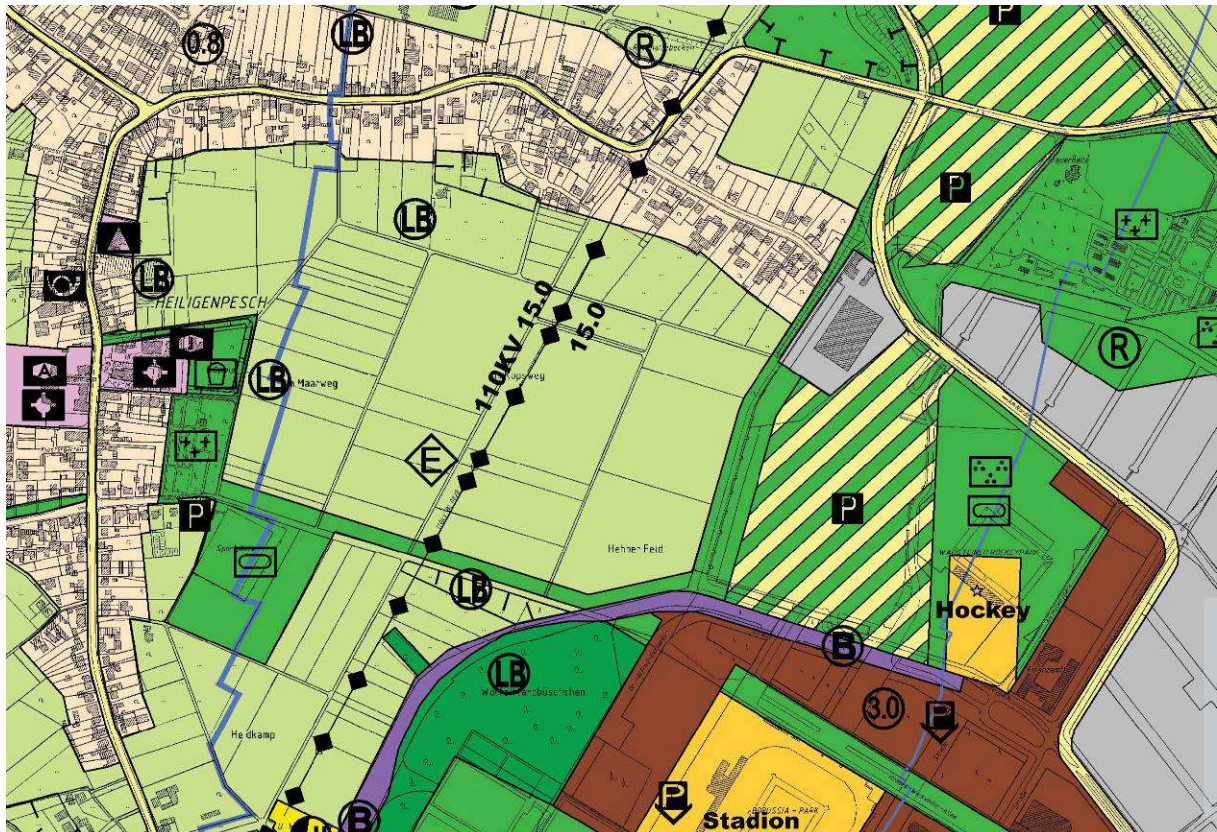
Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Bezirksregierung Düsseldorf



Die unmittelbar östlich angrenzenden Flächen sind als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, ebenso wie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen. Der Bereich des östlich angrenzenden Grünstreifens und Fußweges ist als Grünfläche dargestellt. Die angrenzenden Stellplatzanlagen sind als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung - Parkplatz begrünt - dargestellt. Auf der nordöstlich des Änderungsbereiches angrenzenden gewerblichen Baufläche befindet sich eine großvolumige Gewerbehalle.



#### Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mönchengladbach

Mit der 222. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Fußballgolfanlage geschaffen werden.

### 3.3 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Parallelverfahren zur 222. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Änderungsbereich der Bebauungsplan Nr. 775/W aufgestellt.

### 3.4 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mönchengladbach. An der östlichen und nördlichen Grenze des Änderungsbereiches ist die Anpflanzung von (lückigen) Gehölzstreifen festgesetzt. Diese Maßnahme ist bereits teilweise umgesetzt. Als Entwicklungsziel ist die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen ausgewiesen. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches liegen in keinem Schutzgebiet.

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

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches werden ausschließlich als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist fast eben. Im Änderungsbereich befinden sich keine Gehölze. Lediglich an den östlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzend befindet sich ein lückenhafter Gehölzstreifen. Entlang des Wiesenweges, der den Änderungsbereich im Norden begrenzt, befindet sich eine kurze Baumreihe mit einzelnen, schützenswerten Bäumen.

## **5 Vorhaben**

Auf dem überwiegenden Teil (ca. 3,22 ha) der Gesamtfläche ist die Errichtung einer privaten Fußballgolfanlage mit bis zu 18 Spielbahnen geplant. Neben den Spielbahnen sollen auf einem kleinen Teilbereich (ca. 0,28 ha) des Änderungsbereiches notwendige bauliche Anlagen errichtet werden. Dazu zählen neben Umkleide-, Sanitär-, Büro- und Lagerflächen sowie Räumlichkeiten für die Ballausgabe auch eine Gastronomie, die zu einer langfristigen, wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Anlage beitragen soll. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze der Fußballgolfanlage und der Gastronomie soll auf dem östlich gelegenen und bereits vorhandenen Parkplatz des Borussia-Parks erfolgen. Dadurch kann einerseits die Auslastung der überwiegend nur bei Heimspielen von Borussia Mönchengladbach und Veranstaltungen genutzten Stellplätze erhöht werden und andererseits eine weitere Flächenversiegelung vermieden werden.

## **6 Planinhalte**

### **6.1 Grünflächen**

Die Flächen der geplanten Sportanlage sollen zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Zulässigkeit als Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Fußballgolfplatz - dargestellt werden.

Sie umfassen eine Fläche von ca. 3,5 ha.

## **7 Sonstiges**

### **7.1 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über den angrenzenden Fuß- und Radweg, der in jeweils ca. 250 m Entfernung an die nördlich gelegene Straße Hehn und an die südlich gelegene Straße Am Hockeypark angebunden ist, erschlossen. Die Erreichbarkeit der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches durch Kraftfahrzeuge (Kfz) soll nur zum Zwecke der Anlieferung ermöglicht werden. Für Kfz-Nutzer besteht über den unmittelbar östlich des Änderungsbereiches gelegenen Parkplatz des Borussia-Parks eine unmittelbare Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Die stadtechnische Erschließung muss noch weitgehend hergestellt werden. Diese Belange zur ordnungsgemäßen Erschließung werden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 775/W behandelt.

### **7.2 Grundwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Helenabrunn/Theeshütte“. Die Vorschriften der Schutzverordnung sind zu beachten.

### **7.3 Entwässerung**

Das auf den Grünflächen anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin flächenhaft versickern. Die auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen unterirdisch versickert werden oder dem unmittelbar nördlich gelegenen Graben zugeführt werden.

Die entwässerungstechnischen Belange werden im Detail im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 775/W behandelt.

### **7.4 Bodendenkmalpflege**

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Änderungsbereiches bestehen nicht. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde / Bodenbefunde aufgedeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) wird hingewiesen.

### **7.5 Altlasten**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **7.6 Immissionsschutz**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine schützenswerten Nutzungen geplant. Mit einer relevanten Lärmbelastung durch den Betrieb der Fußballgolfanlage, die zu Belästigungen der ca. 100 m nördlich gelegenen Wohnbebauung führen könnte, wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gerechnet. Ob durch den Gastronomiebetrieb unverträgliche Lärmbelastungen an der umgebenden Wohnbebauung zu erwarten sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Detail im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 775/W behandelt.

### **7.7 Grünordnung**

Die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen - Fußballgolf -, auf der auch bauliche Anlagen zulässig sein sollen, bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz (LG) Nordrhein-Westfalen vor. Durch die vorgesehenen Maßnahmen (Randeingrünung, Baumpflanzungen, Raseneinsaat) sollen die Eingriffe innerhalb des Änderungsbereiches kompensiert werden.

Die detaillierte Eingriffsbewertung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 775/W.

**Teil B Umweltbericht**

Der Umweltbericht zur 222. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet einen gesonderten Abschnitt der Begründung gemäß § 2a BauGB und wird im weiteren Verfahren aufgestellt.

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 noch zu erstellenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Grundsätzlich ist aufgrund der überwiegenden Umwandlung von Ackerflächen in Grünland davon auszugehen, dass keine relevanten Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten sind.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Diese Begründung wird gemäß § 5 Abs. 5 BauGB der 222. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung  
Mönchengladbach, den 03.08.2015

B e c k m a n n  
Ltd. Stadtbaudirektor