

- Anhörung**  
 **Befreiung**  
 **Sonstiges**

**Vorlagen Nr. 61/021/2018**

**öffentlich**

|   |  |
|---|--|
| Fachbereich: Planungsamt<br>Bearbeiter: Michael Münch | Datum: 21.09.2018<br>Az.: 61-3-A-735-03/18 |
|---|--|

| Beratungsfolge                        | Termine    | Art der Entscheidung |
|---------------------------------------|------------|----------------------|
| Beirat der Unteren Naturschutzbehörde | 14.11.2018 | Anhörung             |

**Bebauungsplan Nr. H 55 und 69. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Neanderhöhe“ der Stadt Erkrath;  
Verfahren gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

- Entwicklungsziel 1 - Erhaltung  
 Entwicklungsziel 2 - Anreicherung  
 Entwicklungsziel 3 - Wiederherstellung  
 Entwicklungsziel 4 - Ausbau  
 Entwicklungsziel 5 - Ausstattung  
 Entwicklungsziel 6 - Temporäre Erhaltung
- Naturschutzgebiet  
 Naturdenkmal  
 Landschaftsschutzgebiet  
 Geschützter Landschaftsbestandteil  
 Brachfläche  
 Sonstiges
- FFH-Gebiet  
 300m Zone zum FFH-Gebiet

**Beschlussvorschlag:**

Der Beirat stimmt der Verwaltungsabsicht zu, im Verfahren zur Aufstellung der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. H 55 „Bereich Neanderhöhe“ der Stadt Erkrath keine Bedenken und Anregungen abzugeben.

Fachbereich: Planungsamt  
Bearbeiter: Michael Münch

Datum: 21.09.2018  
Az.: 61-3-A-735-03/18

**Bebauungsplan Nr. H 55 und 69. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Neanderhöhe,, der Stadt Erkrath;  
Verfahren gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

**1. Anlass der Vorlage und Örtlichkeit des Vorhabens:**

Die Planbegründung führt hierzu unter Punkt 2.3 folgendes aus:

Anlass der Planung ist der objektive Mangel der Stadt Erkrath an freien Gewerbegrundstücken. Der Entwurf des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt ein Defizit von 10 ha fest, die nicht über bestehende Flächenreserven des Flächennutzungsplans gedeckt werden. Dies unterstreicht den grundsätzlichen Bedarf für neue Gewerbeflächen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzten im Flächennutzungsplan dargestellten entwicklungsfähigen Gewerbeflächen. Die im Stadtgebiet vorhandenen Gewerbegebiete sind bis auf wenige kleinere Bereiche vollständig bebaut und genutzt, sodass hier keine neuen Potentiale mehr entwickelt werden können. Konversions- oder Brachflächen gibt es im Stadtgebiet praktisch nicht.

Die Gewerbeflächen des Plangebietes sollen der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Verbesserung der vorhandenen gesamtstädtischen Gewerbestruktur und in der Stadt ansässigen Betrieben die Anpassung an neue Anforderungen im gewerblichen Bereich dienen. Der Standort liegt günstig zwischen den Stadtteilen Alt-Erkrath und Hochdahl. Durch die Fertigstellung der L 403n in direkter Nähe zum Plangebiet ist eine direkte Anbindung an den örtlichen und auch den überörtlichen Verkehrsträger (die Bundesautobahnen 3 und 46) gewährleistet, sodass ein attraktiver Gewerbeort entwickelt werden kann.

Die genaue Lage ist aus den Anlagen zu ersehen.

**2. Dimensionierung des Vorhabens:**

Das Plangebiet des BP Nr. H 55 hat eine Größe von 79.675 qm. Die städtebaulichen Kennwerte lauten gemäß Planbegründung wie folgt:

| Bebauungsplan Nr. H 55     | Fläche in m <sup>2</sup> | Fläche in % |
|----------------------------|--------------------------|-------------|
| Geltungsbereich            | ca. 79.675               | 100         |
| Bruttobauland (GE)         | ca. 58.234               | 73          |
| <i>Nettobauland</i>        | ca. 46.587               | 58          |
| öffentliche Verkehrsfläche | ca. 6.392                | 8           |
| Wald                       | ca. 1.016                | 1           |
| öffentliche Grünfläche     | ca. 559                  | 1           |
| private Grünfläche         | ca. 13.474               | 17          |

### 3. Beschreibung des derzeitigen Zustandes:

Die Planbegründung führt unter Punkt 4.2.1 hierzu folgendes aus:

Das Plangebiet enthält im Westen und Osten gewerblich genutzte Grundstücke. Die Nutzungen bestehen unter anderem aus einer Tankstelle mit angeschlossener KFZ-Werkstatt, einem Büro- und Lagergebäude sowie einem Wertstoffhof. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen Gehölzstrukturen entlang der Hochdahler Straße und im rückwertigen Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzungen in Richtung Norden sowie entlang der Privatstraße der Siedlung Neanderhöhe.

### 4. Verhältnis des Vorhabens zum Artenschutz:

Die durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufen I und II kommt abschließend unter Punkt 7 zu folgendem Ergebnis:

Die Stadt Erkrath plant die Entwicklung neuer Gewerbeflächen am Standort Neanderhöhe. Dazu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Artenschutzprüfung prüft und dokumentiert, ob die Planung Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) für planungsrelevante Arten auslöst. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Untersuchungsgebiet wurden 2 Fledermausarten als Nahrungsgäste nachgewiesen. Quartiere wurden nicht nachgewiesen. Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen entstehen nicht.

Planungsrelevanter Brutvögel wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Die nachgewiesenen 5 planungsrelevanten Vogelarten sind Nahrungsgäste. Verstöße gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG sind für die planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen. Alle Europäischen Vogelarten werden durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten geschützt.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine planungsrelevanten Amphibien- und Reptilienarten beobachtet. Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen entstehen nicht.

**Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich der Neanderhöhe in Erkrath lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erwarten.**

**Maßnahmen zur Schadensbegrenzung oder ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG sind nicht erforderlich.**

Da keine Vorkommen europäisch geschützter, planungsrelevanter Arten im Plangebiet bekannt sind und keine negativen Auswirkungen auf die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten zu erwarten sind, ist das Vorhaben aus Sicht der UNB zulässig.

Bezüglich der geplanten Werbeanlagen und Beleuchtungseinrichtungen führt die Planbegründung unter Punkt 8.2.1.1 noch Folgendes aus:

Werbeanlagen sind nur als Werbeanlagen für die ansässigen Betriebe und deren Produkte zulässig. Selbstleuchtende, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Damit soll zum einen das gewerbliche Aufstellen von Werbetafeln – insbesondere zur Hochdahler Straße ausgeschlossen werden und zum anderen die Lichtbeeinträchtigung (FFH-Gebiet Neanderthal) für Vögel und Insekten so gering wie möglich gehalten werden.

Weiterhin ist die Regelung zur Beleuchtung in Richtung des angrenzenden Freiraums und der bestehenden Wohnsiedlung Neanderhöhe vorgesehen, um die Beeinträchtigung von Mensch, Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtungseinrichtungen sind für die Beleuchtung der GE-Flächen und der geplanten Gebäude ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden. Auf eine rückwärtige Beleuchtung in Richtung der „Flächen zur Anpflanzung“, „Flächen zur Erhaltung“ und „Wald“ sowie in Richtung der Wohnbebauung an der Straße Neaderhöhe wird nicht gestattet.

Die Beleuchtung von Bereichen außerhalb der GE-Flächen, mit Ausnahme der Erschließungsstraße, sowie eine Beleuchtung auf Dächern von Gebäuden in den an die Siedlung Neanderhöhe angrenzenden Bauflächen sind ebenfalls ausgeschlossen.

Diese Festsetzung dient vor allem der Minimierung von Beeinträchtigungen gegenüber der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, vor allem der Wohnbebauung, sowie für Insekten, Fledermäuse und Vögel.

Diese Maßnahmen werden von der UNB unterstützt.

## **5. Verhältnis des Vorhabens zur Eingriffsregelung:**

Das Vorhaben bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LBP) mit einer Eingriffsbilanzierung erarbeitet, der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Der LBP kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Das verbleibende Biotopwertdefizit von 72.323 Wertpunkten wird durch das Heranziehen von externen Flächen ausgeglichen. Dazu sind seitens der Stadt Erkrath Flächen ausgewiesen worden, die über das Ökokonto der Stadt ein solches Defizit ausgleichen können.

**Insgesamt können die entstehenden Konflikte durch entsprechende Maßnahmen entweder vermieden oder kompensiert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung verbleiben.**

Die UNB beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit der Stadt Erkrath die entsprechenden externen Flächen und deren Nutzung und Pflege kurzfristig festzusetzen. Hierbei sollte aus UNB-Sicht ein besonderer Schwerpunkt auf die Anlage von Offenlandbiotopen mit insektenfreundlicher Ausstattung und Pflege gelegt werden.

## **6. Verhältnis des Vorhabens zum Regionalplan:**

Die Planbegründung führt hierzu folgendes aus:

Alle im Regionalplan Düsseldorf gemachten Vorgaben sind aus den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) entwickelt.

Mit der Bekanntmachung am 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der neue Regionalplan Düsseldorf (RPD) in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf den bisherigen Gebietsentwicklungsplan (GEP99) ab.

Der Regionalplan Düsseldorf (Blatt 20 und 25, 99) stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches, ebenso wie zuvor der GEP99, als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Ein kleinerer Teil des Geltungsbereiches wird als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Die Größe des Bereiches außerhalb des ASB liegt unterhalb der Darstellungsschwelle.

Im Rahmen des parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (69. Änderung – Neanderhöhe –) wird ein Anpassungsverfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführt. In der bereits durchgeführten Beteiligung der Bezirksregierung im Verfahren gemäß § 34 Absatz 1 LPIG wurden von Seiten der Bezirksregierung keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht.

#### Auszug aus dem Regionalplan:



#### 7. Verhältnis der Planung zum FFH- Gebiet:

Die durchgeführte FFH- Verträglichkeitsuntersuchung kommt abschließend zu folgendem Ergebnis:

Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans H 55 ist auf der ca. 8 ha großen Freifläche nördlich der Hochdahler Straße die Errichtung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Zum FFH-Gebiet wird das Gewerbegebiet durch einen 18 m breiten Pflanzstreifen abgegrenzt.

Die Pflanzstreifen im Norden übernehmen Sicht- und Immissionsschutzfunktion und schirmen das FFH-Gebiet z.T. ab. Für die Gestaltung der Grünstreifen werden u.a. Bäume 1. und 2. Ordnung verwendet.

Es finden keine Flächenbeanspruchungen im FFH-Gebiet statt. Die bau- und anlagenbedingten Beeinträchtigungen beeinflussen nur in sehr abgeschwächter Form das FFH-Gebiet und führen nicht zu Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele.

Ein Entwässerungskonzept wird noch erstellt. Schmutz- und Regenwasser wird voraussichtlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Bei Verwirklichung dieses Konzepts werden keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten sein.

Erhebliche Beeinträchtigungen von maßgeblichen Bestandteilen des FFH-Gebiets Neandertal durch die geplante Aufstellung des B-Plans H 55 und die 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkrath können auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Effekte anderer Projekte ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet „Neandertal“ (DE-4707-302) treten nicht auf.

Die UNB stimmt mit diesem Ergebnis überein. Hinweis: Inzwischen ist die Einleitung des Schmutz- und Regenwassers in die bestehende Mischwasserkanalisation zwischen der Stadt Erkrath und der unteren und höheren Wasserbehörde abgestimmt worden.

### **8. Beurteilung der geplanten Maßnahme:**

Die geplante Gewerbebebauung ist aktuell deutlich geringer dimensioniert, als sie noch in der Vergangenheit vorgesehen war. Auch ist ein deutliches „Wegrücken“ der Bebauung vom nördlich gelegenen FFH-Gebiet erfolgt. Das Gewerbegebiet wird aus dem Regionalplan, der auch als Landschaftsrahmenplan fungiert, entwickelt. Aus Gutachtersicht wurden weder artenschutzfachliche Bedenken noch Bedenken bezüglich des FFH-Gebietes vorgebracht.

Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt daher, unter Beachtung aller im LBP dargestellten Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie der noch abschließend durchzuführenden Festsetzung der externen Flächen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung zu erheben.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan und Auszug aus dem Landschaftsplan
2. 69. Flächennutzungsplanänderung
3. Bebauungsplan Nr. H 55 und Luftbild