

- ☒ **Beschluss**  
☐ **Wahl**  
☐ **Kenntnisnahme**

**Vorlagen Nr. 61/026/2018/1**

**öffentlich**

|                                                                |                                            |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Fachbereich: Büro des Landrats<br>Bearbeiter/in: Michael Münch | Datum: 05.12.2018<br>Az.: 61-3-A-735-03/18 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

| Beratungsfolge | Termine    | Art der Entscheidung |
|----------------|------------|----------------------|
| Kreisausschuss | 06.12.2018 | Beschluss            |

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

- |                             |                             |                                          |                                                  |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Finanzielle Auswirkung      | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen |
| Personelle Auswirkung       | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen |
| Organisatorische Auswirkung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen |
| Auswirkung auf Kennzahlen   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen |

Beschluss nach Beratung

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Fachbereich: Büro des Landrats | Datum: 05.12.2018     |
| Bearbeiter/in: Michael Münch   | Az.: 61-3-A-735-03/18 |

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

**Ergebnis der Beratungen aus der Sitzung des Ausschusses für Umwelt-, Landschafts- und Naturschutz vom 03.12.2018:**

Der Ausschuss für Umwelt-, Landschafts- und Naturschutz hat in seiner Sitzung vom 03.12.2018 über die Vorlage beraten.

Die SPD-Fraktion hat mit Blick auf das Votum des Beirates bei der unteren Naturschutzbehörde deutlich gemacht, dass sie den Beschlussvorschlag nur insoweit mitträgt, wie die 300 m Pufferzone zum nahegelegenen FFH-Gebiet von Bebauung freigehalten wird und beantragte die entsprechende Ergänzung des Beschlussvorschlages.

Nach ausführlicher Diskussion wurde mit 9 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen folgende Beschlussempfehlung an den Kreisausschuss abgegeben:

*Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. H 55 und der 69. Flächennutzungsplanänderung „Neanderhöhe“ der Stadt Erkrath tritt die widersprechende Darstellung des Landschaftsplanes gemäß Punkt 5 dieser Vorlage außer Kraft. (Beschlussvorschlag der Verwaltung)  
Dies jedoch nur, insoweit die 300-Meter-Pufferzone zum nahe gelegenen FFH-Gebiet von Bebauung freigehalten wird. (Zusatz der SPD-Fraktion)*

**Weitergehende Erläuterungen:**

Die Ergänzung des ursprünglichen Beschlussvorschlages der Verwaltung durch den Antrag der SPD-Fraktion führt zu einem Widerspruch. Wie unter Ziffer 5 dieser Vorlage dargestellt, unterliegt nur ein kleiner Bereich am Rande des Bebauungsplangebiets der Beschlussfassung des Kreisausschusses. Der weitaus überwiegende Teil (mit dem Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“) tritt automatisch mit der Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft. Lediglich das unter Ziffer 5 dieser Vorlage dargestellte, rotumrandete Gebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans (kein Landschaftsschutzgebiet). Dieser Bereich liegt jedoch vollständig in der 300 m Pufferzone zum FFH-Gebiet, so dass dem Kreisausschuss über den Antrag der SPD-Fraktion faktisch vorgeschlagen wurde, die widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplans nicht außer Kraft zu setzen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Regionalplan entwickelt und durch die dortigen Festsetzungen gedeckt, da der Bebauungsplan im regionalplanerisch ausgewiesenen Siedlungsbereich liegt. Als Rahmenplan ist der Regionalplan für den Landschaftsplan ebenfalls bindend.

Die 300 m Pufferzone ist nicht als Ausschlusskriterium für Bauleitplanung durch die Städte zu verstehen, sondern führt lediglich dazu, dass bei geplanten Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen ist. Wie unter Ziffer 8 der Vorlage dargestellt, wurde diese Untersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

## 1. Anlass 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 Gewerbestandort 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 zum BP Nr. H 55 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 Regionalplan:

Die Planbegründung zum BP Nr. H 55 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 (LPlG) durchgeführt. In der bereits durchgeführte Beteiligung der Bezirksregierung im Verfahren gemäß § 34 Absatz 1 LPlG wurden von Seiten der Bezirksregierung keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht.

Auszug aus dem Regionalplan:



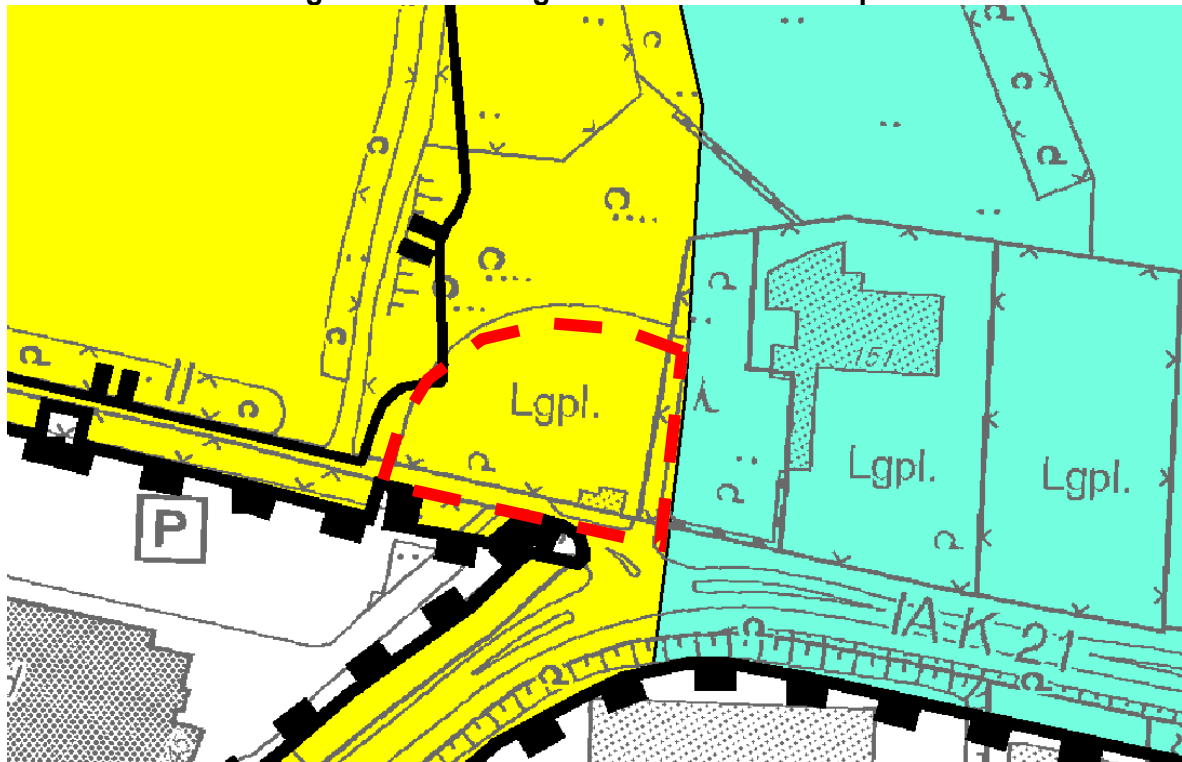
#### 5. Verhältnis des Vorhabens zum Landschaftsplan:

Die widersprechende Darstellung des Landschaftsplanes, also das Entwicklungsziel A 1.2-14 „Anreicherung“ (gelbe Flächen) muss für den Bereich entfallen, auf dem der Bebauungsplan eine bauliche Darstellung (GE- Gebiet im westlichen Teil des Bebauungsplanes, siehe Anlage 3) festsetzt. Diese Fläche wird derzeit als Lagerplatz genutzt.

Die überwiegenden Flächenanteile des Bebauungsplanes werden im Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel 1.6.7 „temporäre Erhaltung“ dargestellt (blaue Flächen). Sie bedürfen nicht mehr der Herausnahme aus dem Landschaftsplan, da sie der vorgesehenen Entwicklung der Bauleitplanung nicht widersprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Landschaftsplan gemäß § 7 Absatz 2 Landesnaturschutzgesetz unbeschadet der baurechtlichen Festsetzungen auch auf Flächen eines Bebauungsplanes erstrecken **kann** (sogenannte Doppeldeckung). Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen, in diesem Fall den mit dem Entwicklungsziel 1.2-14 (siehe Anlage 1, Auszug aus dem LP, gelbe Fläche im rot umstrichelten Bereich und Darstellung unten) aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes zu entlassen.

**vergrößerter Auszug aus dem Landschaftsplan:**



Gelbe Fläche, rot umstrichelt: Entlassung aus dem Landschaftsplan

**Weitere Hinweise:**

**6. 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 dem 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.

**7. 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 zum BP Nr. H 55 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 Neanderhöhe 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.

## 8. 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.

## 9. 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.

## 10. Beteiligung des Beirates:

Der Naturschutzbeirat hat am 14.11.2018 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat äußert Bedenken gegen die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mindestens soweit die 300 Meter Schutzzone zur FFH/ Natura 200 Grenze unterschritten wird und regt an, die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. H 55 entsprechend anzupassen.“

5 Ja- Stimmen  
2 Nein- Stimmen  
3 Enthaltungen

**Anlagen:**

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