



## **Begründung**

zum

### **Bebauungsplan Nr. E 33**

**– Kreuzstraße (ehem. Weidenhof) –**

Stand: 06.08.2019

einschließlich Ergänzungen gem. PIUV-Beschluss vom 16.09.201

(die Ergänzungen sind in roter Schrift kenntlich gemacht)

**Inhaltsverzeichnis:**

<u>1</u>		
<b><u>1</u></b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>VERFAHREN.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>GRUNDLAGEN, ALLGEMEINE DATEN UND HINWEISE.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>4.1</b>	<b>GRÖÖE UND LAGE DES PLANGEBIETES / GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>AKTUELLER BESTAND UND NUTZUNG, TOPOGRAFIE.....</b>	<b>5</b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>PLANUNGSZIELE .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>5.1</b>	<b>ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....</b>	<b>7</b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>6.1</b>	<b>REGIONALPLAN .....</b>	<b>7</b>
<b>6.2</b>	<b>LANDSCHAFTSPLAN .....</b>	<b>8</b>
<b>6.3</b>	<b>GELTENDES PLANUNGSRECHT.....</b>	<b>8</b>
<b>6.3.1</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>8</b>
<b>6.3.2</b>	<b>BEBAUUNGSPLÄNE.....</b>	<b>8</b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>SONSTIGE VORGABEN.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b>7.1</b>	<b>INFORMELLE PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>7.1.1</b>	<b>EINZELHANDELSKONZEPT .....</b>	<b>8</b>
<b>7.1.2</b>	<b>VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT.....</b>	<b>8</b>
<b><u>8</u></b>	<b><u>BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b>8.1</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES.....</b>	<b>9</b>
<b>8.2</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>8.2.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>8.2.2</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>8.2.3</b>	<b>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....</b>	<b>11</b>

8.2.4	BAUWEISE .....	11
8.2.5	STELLPLÄTZE .....	11
8.2.6	DACHGESTALTUNG.....	12
8.2.7	ABFALLBESEITIGUNG .....	12
8.2.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	12
8.2.9	FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN .....	15
8.2.10	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 89 ABSATZ 1 LANDESBYAUORDNUNG (BAUO NRW).....	15
<b>8.3</b>	<b>HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER .....</b>	<b>15</b>
8.3.1	ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN .....	15
8.3.2	ENTSORGUNG VON ABBRUCHMATERIAL .....	15
<b>9</b>	<b><u>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</u></b>	<b>16</b>
9.1	ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISS UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG (GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUGB) .....	16
9.2	ERHALTUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE (GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 4 BAUGB) .....	16
9.3	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES (GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 5 BAUGB) .....	17
9.4	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT / BELANGE DES UMWELTSCHUTZES / NATURSCHUTZES / LANDSCHAFTSPFLEGE (GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB).....	17
9.5	BELANGE DER WIRTSCHAFT UND DER ERHALTUNG, SICHERUNG UND SCHAFFUNG VON ARBEITSPLÄTZEN (GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 8 A, C BAUGB) .....	18
9.6	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT (GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 8 B BAUGB) .....	18
9.7	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG (GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 8 E BAUGB).....	18
9.8	BELANGE DES VERKEHRS (GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 9 BAUGB).....	18
9.9	ERGEBNISSE DES STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES (GEMÄß § 1 ABS. 6 NR. 11 BAUGB) .....	19
9.10	ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	19
<b>10</b>	<b><u>PLANVERWIRKLICHUNG .....</u></b>	<b>19</b>
10.1	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	19
10.2	KOSTEN UND REALISIERUNG .....	19
10.3	FLÄCHENBILANZ.....	19
<b>11</b>	<b><u>STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE .....</u></b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b><u>FACHBEITRÄGE ZUM BEBAUUNGSPLAN.....</u></b>	<b>20</b>

## 1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

## 2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Aufgabe des Gasthauses „Weidenhof“ und dessen Abbruch steht das Grundstück für neue Nutzungsoptionen zur Verfügung. Die zentrale Lage des Grundstückes im innerstädtischen Stadtgefüge begründet das Erfordernis der Überplanung des Grundstückes mit einer standortgerechten Folgenutzung.

Auf Basis dessen beabsichtigt der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger nach Freiräumung des Grundstückes nun die Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes mit einer barrierefreien Wohnanlage, die sich in erster Linie an Senioren richten soll und im Erdgeschoss durch eine Arzt- oder Physiopraxis sowie kleingewerbliche Dienstleistungen (Ladenlokal/Büroräume) ergänzt wird.

Durch das bestehende Planungsrecht, welches sich durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 ergibt, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung des geplanten Vorhabens im Bestand nicht gegeben. Zur Umsetzung des Planungsziels ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung wird die Teilaufhebung des im Geltungsbereich liegenden Bebauungsplans Nr. 17 durchgeführt.

## 3 Verfahren

Das Planungsrecht soll in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Es erfolgen Festsetzungen und sonstige städtebauliche Festlegungen auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Mit den folgenden Voraussetzungen kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen:

- Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungszusammenhang.
- Städtebauliche Grundzüge der Stadtentwicklung sind nicht betroffen.
- Mit einer Größe des gesamten Planbereiches von rund 1.400 m<sup>2</sup> erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen von Grundflächen unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-

verträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Da Ausschlussgründe für die Durchführung eines Aufstellungsverfahrens im Sinne des § 13a BauGB nicht gegeben sind, kann das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

## **4 Grundlagen, allgemeine Daten und Hinweise**

### **4.1 Größe und Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 33 – Kreuzstraße (ehem. Weidenhof) – liegt im Stadtteil Alt-Erkrath und wird begrenzt:

im Norden durch die Beethovenstraße und die hintere Grundstücksgrenze der Bebauung Beethovenstraße 34 und 36,

im Osten durch die seitliche Grundstücksgrenze der Bebauung Beethovenstraße 30 und 32,

im Süden durch die Grundstücksgrenze der Bebauung Kreuzstraße 6 und

im Westen durch die Kreuzstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, innerhalb dessen der Vorhabenträger die Verfügungsgewalt über die Grundstücke besitzt, ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 1.400 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes wird in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eindeutig festgesetzt.

### **4.2 Aktueller Bestand und Nutzung, Topografie**

Das Plangebiet beschreibt den ehemaligen Standort des zweigeschossigen Gasthauses „Weidenhof“, dessen Betrieb schon vor Jahren aufgegeben wurde. Bis zum Frühjahr 2017 stellte sich die bauliche Anlage nach diversen Eingriffen als Bauruine dar. Der rückwärtige Grundstücksbereich an der Kreuzstraße, welcher ebenso Teil des Geltungsbereiches ist, lag ebenfalls brach und wies eine verwilderte Vegetationsstruktur mit teilweise größeren Gehölzen auf. Mittelweile wurde das Gebäude abgebrochen und das Grundstück vollständig freigeräumt.

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage im Kreuzungsbereich Beethovenstraße/Kreuzstraße und wird über die Kreuzstraße erschlossen. Von hier aus bestehen gute fußläufige Anbindungsmöglichkeiten an das Zentrum von Erkrath. Über die Beethovenstraße ist eine gute Erreichbarkeit der nächsten übergeordneten Anbindungen gegeben.

Das Umfeld ist von einer zum Teil geschlossenen überwiegend drei bis fünfgeschossigen Straßen-

randbebauung mit einer Mischung von Wohnen, Büro- und Dienstleistungsgewerbe geprägt.

Das Plangebiet ist weitgehend topografisch eben. Die Kreuzstraße fällt entlang der Grenze des Plangebietes von Süd nach Nord um rund 0,9 m ab.



Abb.: Übersichtsplan / Geltungsbereich

## 5 Planungsziele

### 5.1 Ziele der Planung

Allgemeines Ziel der Planung ist es, das freigeräumte Grundstück einer sinnvollen Flächennutzung in Form eines Gebäudekomplexes mit überwiegenden Wohnnutzungen zuzuführen, damit der Verdichtung und Stadtgestalt des innerstädtischen Siedlungsgefüges Rechnung getragen wird.

Dem demographischen Wandel und dessen Voranschreiten kommt hinsichtlich aktueller Stadtentwicklung vermehrte Aufmerksamkeit zu. In Anbetracht dessen wächst der Wohnbedarf an bedarfsgerecht kleinen, zentral gelegenen Wohneinheiten für die ältere Bevölkerung. Das vorliegende Vorhaben bietet hierfür eine gute Voraussetzung und verfügt über ein attraktives Wohnumfeld im innerstädtischen Stadtgefüge.

Darüber hinaus entsprechen auch Praxisräumlichkeiten und ein Ladenlokal, die in der geplanten Bebauung anteilig berücksichtigt werden sollen, generell dem Charakter zentraler Lagen. Insbesondere komplettieren diese affinen Nutzungen die zukunftsorientierte Ausstattung moderner Wohnanlagen für Senioren.

Durch die Bebauung wird wie bereits im Bestand eine klare Einfassung des Straßenraumes durch eine Blockrandbebauung beabsichtigt. Dies ist besonders in zentralen, offen sichtbaren Siedlungsbereichen von wichtiger Bedeutung, da es zur Aufwertung des Straßenraumes führt. Durch die

exponierte Lage im Kreuzungsbereich soll standortgerecht ein mehrgeschossiger Komplex in moderner Formensprache errichtet werden.

## **5.2 Beschreibung des Vorhabens**

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht die Neuerrichtung einer Wohnanlage mit 15 barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohneinheiten, ergänzt durch eine Arzt- oder Physiopraxis sowie ein Ladenlokal für kleingewerbliche Dienstleistungsnutzungen vor.

Die Wohnflächen der Wohneinheiten sollen dabei jeweils rund 65 m<sup>2</sup> bis zu 110 m<sup>2</sup> betragen, der Praxenbereich rund 175 m<sup>2</sup> und das Ladenlokal rund 35 m<sup>2</sup>.

Erforderliche Stellplätze für die vorhandenen Wohneinheiten und die ergänzenden Nutzungen werden im rückwärtigen Grundstücksbereich in einer privaten Stellplatzanlage zur Verfügung gestellt. Mit einer Anzahl von insgesamt 19 Stellplätzen kann dem Erfordernis hinreichend Rechnung getragen werden. Weiterhin werden im Erdgeschoss ergänzende Fahrradstellplätze vorgesehen (rund 30 m<sup>2</sup>).

Die Neubebauung wird straßenbegleitend zur Kreuzstraße – jedoch um 2,0 m von der heutigen Gebäudekante zurückversetzt – errichtet. Somit wird der Straßenraum etwas ausgeweitet und es besteht die Möglichkeit den vorhandenen Fußweg auf mind. 2,0 m zu verbreitern und ergänzend bis zur neuen Gebäudekante eine Eingrünung zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes umzusetzen. In der Beethovenstraße wird die Gebäudekante der Nachbarbebauung Beethovenstraße 36 aufgenommen, um eine einheitliche Raumkante ausbilden zu können.

Der neue Gebäudekomplex ist mit einem Flachdach geplant und soll gestaffelt III- bis IV- geschossig ausgeführt werden. Im Kreuzungsbereich ist ein zusätzliches zurückspringendes Dachgeschoss vorgesehen, das zur Eckbetonung der Kreuzung beitragen kann. In der Höhenentwicklung werden die Gebäudehöhen der angrenzenden und umliegenden Bebauung entsprechend berücksichtigt.

Eine Gliederung der etwa 43,5 m langen Fassade entlang der Kreuzstraße wird zum einen durch großzügige Fensterformate sowie durch Wintergärten erreicht. Diese verglasten Balkone lassen sich wahlweise ganz oder teilweise öffnen, sodass sie als Loggia genutzt werden können, andernfalls als Element des Lärmschutzes dienen. Die Wintergärten können dabei die Wohn- und Schlafbereiche der Wohnungen schalltechnisch von der Kreuzstraße abschirmen. In den vom Straßenlärm abgewandten Bereichen sind die Wohnungen mit offenen Loggien bzw. Balkonen ausgestattet. Der Vorgartenbereich wird grundsätzlich mit niedrigen Gehölzen bepflanzt; im Kreuzungsbereich markiert ein Einzelbaum die Grenze von Grundstück und öffentlichem Gehweg. Ausgenommen von den Strauchpflanzungen sind die Eingangsbereiche zum Gebäude. Aufgrund des Gefälles der Kreuzstraße und der Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes liegt der südliche Eingangsbereich rund 25 cm unter dem Gehwegniveau. Hier wird im Vorgarten eine flache Rampe zum Hauseingang ausgebildet.

## **6 Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **6.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD, Blatt 20) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Demnach folgt die beabsichtigte Planung einer Wohnanla-

ge mit gesundheitlichen Einrichtungen und ergänzenden kleingewerblichen Nutzungen grundsätzlich den Zielsetzungen der Regionalplanung.

## **6.2 Landschaftsplan**

Das vorliegende Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

## **6.3 Geltendes Planungsrecht**

### **6.3.1 Flächennutzungsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erkrath stellt das Plangebiet als Kerngebiet dar. Demnach wäre die beabsichtigte Planung zwar auch innerhalb eines Kerngebietes zulässig, der vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert aber gleichwohl ein „Mischgebiets-ähnliches“ Baugebiet. Damit entspricht die verbindliche Bauleitplanung nicht den Inhalten des Flächennutzungsplanes. Im Sinne von § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### **6.3.2 Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17. Der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan weist das vorliegende Plangebiet als Kerngebiet mit einer GFZ von 2,4 in geschlossener Bauweise aus und regelt eine Arkadenbebauung in III- bis VI-geschossiger Bauweise. Für die im Plangebiet liegenden Grundstücksteile werden dabei unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt.

## **7 Sonstige Vorgaben**

### **7.1 Informelle Planung**

#### **7.1.1 Einzelhandelskonzept**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Erkrath. Auf der Randlage und des nur in geringem Umfang vorhandenen Geschäftsbesatzes mit zentrenrelevanten Nutzungen soll der zentrale Versorgungsbereich bei der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für diesen Bereich aufgegeben werden.

#### **7.1.2 Vergnügungsstättenkonzept**

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

## **8 Begründung der Planfestsetzungen**

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB besteht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB. Daher beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben den Festsetzungen nach § 9 BauGB auch ergänzende Festlegungen, die aus dem Katalog nach § 9 BauGB zwar abgeleitet sind, aber vorhabenbezogen konkrete Anforderungen formulieren, für die im Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB keine hinreichenden Spielräume bestehen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richten sich insgesamt nach dem städtebaulichen und hochbaulichen Nutzungskonzept für das Plangebiet, das im



Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Detail definiert ist. Sie lassen im Detail geringe Spielräume für die spätere bauliche Umsetzung zu.

### **8.1 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt die in Kap. 4.3 dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest. Hierzu gehören die Lage des Gebäudes im Kreuzungsbereich der Beethoven- mit der Kreuzstraße und die zugehörige Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich mit Anschluss an die Kreuzstraße, aber auch den Umfang der Dachbegrünung, die Gestaltung der Vorgartenbereiche und die Nutzung der übrigen Freiflächen im rückwärtigen Bereich.

Die Gebäudeansichten stellen insbesondere die Kubatur des Baukörpers und die zu verwendenden Fassadenmaterialien in ihren wesentlichen Grundzügen dar, ebenso die im Dachgeschoss des Gebäudeteils im Kreuzungsbereich Kreuzstraße / Beethovenstraße aus Schallschutzgründen zu errichtende Brüstung und Glaswand zum Schutz der Dachterrasse (Außenwohnbereich) vor Verkehrslärm.

Der städtebauliche Entwurf einschließlich der Ansichten des Baukörpers wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Grundsätzlich ist die festzusetzende Nutzungspalette auch innerhalb der Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO – wie im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzt – zulässig und umsetzbar. Die Festsetzungen zur GFZ orientieren sich daher an der im Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 17 vorgegebenen Kennziffern, die auch für die vorhandenen Nachbarbebauungen an der Beethoven- und Kreuzstraße weiterhin Gültigkeit haben. Im Hinblick auf den Schutzanspruch der Wohnnutzungen sind die Nutzungen auch mit der Nutzungspalette innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO vergleichbar. Insofern orientieren sich die Festsetzungen zum Schallschutz hilfsweise an dieser Gebietskategorie (s. u.), die einen höheren Schutzanspruch gewährt.

### **8.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **8.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Ohne die genannte Bindungspflicht an den Katalog des § 9 BauGB besteht ebenso keine Bindung an eine Baugebietsklassifizierung. Vielmehr wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan baugebietsspezifisch eine eindeutige Definition des Vorhabens innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

Als Art der Nutzung wird dem folgend ein Baugebiet „barrierefreie Wohnanlage mit Praxis und kleingewerblichen Nutzungen“ festgesetzt. Innerhalb des Gebietes sind dabei zulässig:

- Im Erdgeschoss: eine Praxis für Ärzte oder andere gesundheitliche Zwecke, ein Ladenlokal oder Büroräume für kleingewerbliche Dienstleistungsnutzungen sowie eine Wohnung
- In den Obergeschossen: Wohnungen
- Nutzungsbezogene Stellplätze

Die Festsetzung folgt der inhaltlichen Zielsetzung des Nutzungskonzeptes. Mit der festgesetzten Nutzungspalette ist das Vorhaben detailliert und hinreichend definiert.

Die Festsetzungen sind auch mit der Nutzungspalette innerhalb eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO vergleichbar. Insofern orientieren sich die Festsetzungen zum Schallschutz hilfsweise an dieser Gebietskategorie (s. u.).

### 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Das Vorhaben nutzt diese bauliche Dichte aus und folgt damit auch der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung. Gleichzeitig wird die Obergrenze für Kerngebiete, dessen Ausweisung dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegt, deutlich unterschritten.

#### Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden darf. Die Überschreitung der sog. Kappungsgrenze von GRZ 0,8 im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO bis hin zu einer GRZ, die dem Grunde nach gemäß BauNVO nur in Kerngebieten zulässig ist, ist erforderlich, da eine geringere Versiegelung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Ein Verzicht von Wohn- und Nutzflächen oder Anzahl der Stellplätze ist aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht zielführend, aber auch aus Sicht heutiger Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist die angestrebte Dichte und Nutzungsintensität gerade im Innenbereich wünschenswert. Allerdings bedarf es hinsichtlich einer grundsätzlich erforderlichen klimaschonenden Entwicklung auch der innerörtlichen Bereiche entsprechender Maßnahmen, die die negativen Wirkungen der Versiegelung wirksam mindern. Zwar ist eine weitergehende Aufweitung des Grundstücks zur Anlage von nennenswerten Pflanzflächen nicht möglich, allerdings werden weite Teile der Dachfläche für eine extensive Dachbegrünung genutzt und die Vorgartenbereiche ebenfalls begrünt (s. Kap. 5.11). Der Bebauungsplan setzt ergänzend fest, dass die Stellplatzanlage mit offenporigem Pflaster zu versehen ist, so dass die Auswirkungen auf das Grundwasser gemindert werden und auch Aspekten des Hochwasserschutzes Rechnung getragen werden.

#### Geschossflächenzahl

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 setzt der Bebauungsplan eine geringere Grundflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest. Damit wird weiterhin noch eine Dichte verfolgt, die der innerörtlichen Lage im Kreuzungsbereich gerecht wird und auch in der Nachbarschaft zulässig ist. Die Festsetzung folgt auch unter der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung. Dennoch ergibt sich ein grundsätzlich geringere Grundstücksausnutzung als ursprünglich, so dass diesbezügliche Auswirkungen auf die Umgebung vermieden werden.

#### Vollgeschosse

Entsprechend der städtebaulichen Planung für das Vorhaben setzt der Bebauungsplan eine differenzierte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Im Kreuzungsbereich soll die städtebauliche Dichte prägend sein, so dass hier bis zu vier Vollgeschosse zulässig sind. In Verbindung mit einer Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass die Planung mit der Anzahl

von max. fünf Geschossebenen (Voll- und Nicht-Vollgeschosse) in die Umgebung im Kreuzungsbereich, die durch eine heterogene Struktur von zwei bis 6 Vollgeschossen bestimmt wird, einfügt und entscheidend mitprägt. Der Mittelteil an der Kreuzstraße wird mit drei Vollgeschossen festgesetzt, während das südliche Teilstück des Gebäudes wieder durch max. vier Vollgeschosse bestimmt wird. Diese Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an den vorherrschenden Geschossigkeiten in der Umgebung der Kreuzstraße und fügen sich städtebauliche verträglich ein.

#### Höhe bauliche Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen korrespondiert mit den Festsetzungen zu den differenzierten Geschossigkeiten. Sie lassen im Detail geringe Spielräume bei der baulichen Ausführung zu, stellen aber gleichermaßen sicher, dass über die festgesetzte maximale Anzahl von fünf Geschossebenen keine zusätzlichen Geschosse entwickelt werden können und reglementieren somit ein verträgliches Maß der Geschossentwicklung.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang ergänzend fest, dass die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um erforderliche haustechnische Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden darf. Dies dient z. B. einer wünschenswerten Berücksichtigung von Solarkollektoren zur Stromerzeugung auf den Flachdächern des Gebäudes.

#### 8.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Verortung des Baukörpers mit einer Baugrenze festgesetzt. Die Lage der Baugrenze folgt damit grundsätzlich der konkreten Vorhabenplanung. Damit ist eine Umsetzung der im Rahmen der Vorhabenplanung herausgearbeiteten wünschenswerten Gebäudetypologie sichergestellt. In die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Balkone / Wintergärten, die ab dem 1. OG errichtet werden, einbezogen.

Im rückwärtigen Bereich rückt das Vorhaben bis an die Nachbargrenze heran. Eine Bebauung auf der Grenze, wie es das Vorhaben vorsieht, ist hier möglich, da eine auf dem Nachbargrundstück einzutragende Baulast bereits vertraglich zugesichert ist.

#### 8.2.4 Bauweise

Analog des Bebauungsplans Nr. 17 setzt der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise fest. Im Bereich der Beethovenstraße soll an die bestehende Bebauung im Sinne eines geschlossenen Erscheinungsbildes im Kreuzungsbereich angebaut werden. Das Vorhaben setzt diese Vorgabe entsprechend um. Gegenüber dem Gebäude Kreuzstraße Nr. 6 wird ein Abstand an der seitlichen Grundstücksgrenze gewahrt, wie es bei dem Nachbargebäude ebenfalls baulich vorgegeben ist.

#### 8.2.5 Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der vorgesehenen Flächen für Stellplätze zulässig. In die Festsetzung der Flächen für Stellplätze sind die Zufahrten und Fahrflächen einschließlich kleinerer innerer Pflanzbereiche entsprechend der Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen.

Garagenhöfe sind im Bereich des Vorhabens entlang der Nachbargrenzen städtebaulich un-

erwünscht und auch nicht vorgesehen. Daher sind Garagen per Festsetzung ausgeschlossen.

#### 8.2.6 Dachgestaltung

Entsprechend der Vorhabenplanung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Ausbildung von Flachdächern fest. Damit lässt sich insbesondere im mittleren Gebäudeabschnitt die ebenfalls festgesetzte Dachbegrünung umsetzen.

#### 8.2.7 Abfallbeseitigung

Im Bereich der Stellplatzanlage ist außerhalb des Gebäudes ein Standplatz für Abfallcontainer des Vorhabens vorgesehen. Die Fläche ist hinreichend dimensioniert, um den Belangen der Abfalltrennung in der Stadt Erkrath Rechnung zu tragen. Die Fläche wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin wird geregelt, dass die Müllbehälter eingefriedet und begrünt werden, um sie fremder Einsicht zu entziehen. So wird hier ein erforderliches Mindestmaß an Gestaltung sichergestellt.

#### 8.2.8 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Kreuzstraße (K21) und der Beethovenstraße (L356) ein. Zusätzlich ergeben sich Geräuscheinträge durch die in ca. 300 m in Hochlage verlaufende BAB 3 (Oberhausen-Köln). Im Rahmen eines Schallgutachtens (Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E33 „Kreuzstraße“ der Stadt Erkrath, Stoffers Akustik, Hürth, August 2019) wurde daher untersucht, ob aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf der Grundlage der Einstufung des Plangebietes als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Aus den Berechnungsergebnissen wird ersichtlich, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) nach DIN 18005 an den straßenzugewandten Seiten der Bebauung des Vorhabens sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit deutlich überschritten werden. So treten an der zur Kreuzstraße und zur Beethovenstraße exponierten West- bzw. Nordfassade tagsüber in fast allen Geschosslagen Pegel von 70–73 dB(A), also Überschreitungen von bis zu 13 dB auf. Nachts ergeben sich hier Beurteilungspegel von 61 bis 63 dB(A), der Orientierungswert wird demnach ebenfalls um bis zu 13 dB überschritten. Im Bereich des Staffelgeschosses des Eckgebäudes sind aufgrund der – mit einer Gesamthöhe von 1,8 m über Dachterrassenniveau projektierten – Schallschutzwand geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Den Berechnungsergebnissen ist zu entnehmen, dass in Höhe der Oberkante der Lärmschutzwand die Richtwertüberschreitung zur Tages- und Nachtzeit mit bis zu 2 dB bzw. bis zu 5 dB bereits deutlich geringer ausfällt als in den darunter liegenden Geschossen.

Auf der überwiegend schallabgewandten rückwärtigen Gebäudeseite wird die Verkehrslärmsituation durch die Öffnungen in der Straßenrandbebauung der Kreuzstraße und der Beethovenstraße bestimmt. Hinzu kommt die Fernwirkung der östlich gelegenen Autobahn, die sich auch im südlichen Bereich des Staffelgeschoss bemerkbar macht, sodass hier die Lärmschutzwand kaum Wirkung zeigt. Ab dem 2. OG ist hier mit leichten Überschreitungen des Orientierungswertes von 1–2 dB zu rechnen. Nachts werden die Orientierungswerte in allen Geschosslagen deutlich (um bis zu

7 dB) überschritten.

In vorbelasteten Innenbereichen der Städte lassen sich die Orientierungswerte nach DIN 18005 oft nicht einhalten. Unabhängig davon ist es jedoch nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Aufgabe der Bauleitplanung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Insofern ist es angezeigt, zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen, um einen wirkungsvollen Schutz des überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücks zu erzielen. Dabei ist festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schutzwällen und Wänden, hier – wie auch in anderen städtischen Bereichen – aus städtebaulichen Gründen auszuschließen sind. Zum einen wären Wälle/Wände in einer Höhe erforderlich, die annähernd der Gebäudehöhe des bis zu fünf Geschossebenen hohen Gebäudekomplexes entsprechen. Solche massive, das Ortsbild störenden Barrierewirkungen sind in innerörtlichen Lagen städtebaulich-gestalterisch unerwünscht. Zum anderen wären sie aber schon aus Platzgründen in der örtlichen Situation nicht umsetzbar. Gleichwohl bestehen in der konkreten örtlichen Situation architektonische Möglichkeiten, mit der akustischen Situation umzugehen. In dem Schallgutachten wird hierzu bewertend folgendes ausgeführt:

*Die Anordnung der Gebäude hat einen erheblichen Einfluss auf die Schallausbreitung. Im vorliegenden Fall wurde mit der weitestgehend geschlossenen Straßenrandbebauung bereits eine aus schalltechnischer Sicht günstige Anordnung des Gebäudes gewählt, die sowohl eine ausreichende Abschirmung der Verkehrsgeräusche bietet (beruhigter Innenhof), gleichzeitig aber auch Durchgangsmöglichkeiten an geeigneter Stelle ermöglicht. Auch die Grundrissaufteilung ist bereits weitestgehend schalltechnisch optimiert, da die meisten schutzbedürftigen Räume und Außenwohnbereiche dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Außenwohnbereiche auf der verlärmten Straßenseite werden als Wintergärten ausgeführt bzw. mit gläsernen Schallschutzwänden versehen, um auch hier zur Tageszeit eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten. Bei der Ausführung der Wintergärten sollte in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Stadt Erkrath darauf geachtet werden, dass diese über eine ausreichende Schalldämmung verfügen, um die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete zur Tageszeit (60 dB(A)) möglichst auch im Außenwohnbereich zu erreichen. Im Staffageschoss wird dieser Wert im Außenwohnbereich aufgrund der Wahl einer 1,8 m hohen Schallschutzwand statt eines Wintergartens um bis zu 2 dB zur Tageszeit überschritten (siehe oben). Ein Kriterium für eine noch akzeptable Aufenthaltsqualität im Außenwohnbereich, das im Rahmen der Abwägung bei einer Überschreitung der Orientierungswerte herangezogen werden kann, ist z. B. die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem ungestörte Kommunikation unter den o. g. Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen; dieser Wert wird hier auch im Staffageschoss nicht überschritten.*

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes im Gebäude selbst sollen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände, Dächer usw.) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden. Gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen (VV TB NRW) ist hierfür seit Januar 2019 in NRW verbindlich die DIN 4109–1:2018-01 als Technisches Regelwerk heranzuziehen.

Danach ergeben sich an dem geplanten Vorhaben die maßgeblichen Außenlärmpegel von 62 – 74

dB. Dies entspricht den Lärmpegelbereichen III – V, mit dem höchsten Lärmpegelbereich V im Bereich der exponierten West- und Nordfassade. In diesem Bereich wird der höchste Wert des maßgeblichen Außenlärmpegels von bis zu 74 dB erreicht. In den durch die Lärmschutzwand geschützten Bereichen des Staffelgeschosses sind teilweise deutlich niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel zu erwarten. Diese liegen in den Bereichen hinter der Schallschutzwand bei 63-69 dB, und im ungeschützten Bereich zur Kreuzstraße bei 72 dB. Dies entspricht einem Lärmpegelbereich von III – IV.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Straßenverkehrslärm-Ergebnisse werden gem. den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan die Festsetzung der hier vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  nach §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB für die entsprechenden Fassaden des Bauvorhabens im Bebauungsplan getroffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden für jede Geschossebene als zeichnerische Darstellung (ohne Maßstab) in den Textlichen Festsetzungen verankert. Unter Bezugnahme auf die DIN 4109-1:2018-01 wird die Ermittlung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen – hier insbesondere der Aufenthaltsräume in Wohnungen - angegeben. Die Festsetzung berücksichtigt insoweit die neuen Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und ermöglicht eine detailliertere Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße von Bauteilen. Somit können jeweils konkrete, raumbezogene Schallschutzmaßnahmen ermittelt werden. Im Falle der Einzelobjektplanung im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht die planerische Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen dem Detaillierungsgrad dieses Vorhabens.

Ergänzend sind Lärmpegelbereiche aufgeführt. Diese dienen lediglich zur Orientierung und der Vergleichbarkeit gem. den bislang üblichen Festsetzungen in Bebauungsplänen. Für die Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße werden sie nicht herangezogen. Sofern schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für das Gebiet z.B. durch eigene Abschirmung oder geeignete technische Maßnahmen oder Vorkehrungen vermieden werden können, wird in den Festsetzungen zugleich darauf verwiesen, dass geringere Maßnahmen zulässig sind. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ergänzend wird der Hinweis des Gutachters zur Lüftung in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen: Bei schalltechnisch wirksamen Fenstern ist grundsätzlich zu beachten, dass deren Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand voll wirksam ist. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) zur Nachtzeit ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf i. d. R. nicht mehr möglich. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen. Allgemein wird deshalb empfohlen, zumindest an Schlafräumen, vor denen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht verschlechtert wird.

Ergänzend wird zum Schutz der Außenwohnbereiche von Dachterrassen, die im 5. Geschoss des Eckgebäudes geplant sind, festgesetzt, dass diese mit einer 1,2 m hohen massiven Brüstung und einer darauf zu errichtenden mind. 0,60 m hohen gläsernen Schallschutzschutzwand allseitig abzuschirmen sind.

Mit den Festsetzungen kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden können.

### 8.2.9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Verminderung der negativen Auswirkung von Versiegelungen auf den Naturhaushalt soll das Dach des Baukörpers auf ca. 40% der Dachfläche fachgerecht und mindestens extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm begrünt werden (Dies entspricht einer Größe von mind. 240 m<sup>2</sup>). Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Maßnahme wirkt gleichermaßen grundsätzlich der Ausbildung der innerstädtischen Wärmeinsel entgegen. Mit einer Dachbegrünung kann jedoch nicht nur die Verstärkung der städtischen Wärmeinsel vermindert werden, ferner trägt sie zu einer Verminderung der abzuleitenden Niederschläge sowie in einem gewissen Maß zur Staubbindung und Luftfilterung bei.

Die Pflanzung der Einzelbäume sowie die flächige randliche Eingrünung des Gebäudes tragen neben der gestalterischen Einbindung des Baukörpers - insbesondere im öffentlich wirksamen Bereich des Vorgartens - ebenfalls dazu bei, die abflusswirksame Versiegelung zu verringern mit den o. a. Positivmerkmalen.

Die Anpflanzungen sowohl auf der Dachfläche, der randlichen Eingrünungen als auch der Einzelbäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt und sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 8 verankert. Für die Anpflanzungen der Bäume und Eingrünungen werden entsprechende Listen mit Pflanzenarten empfohlen.

Durch die Einzelanpflanzung im Kreuzungsbereich Kreuzstraße/Beethovenstraße dürfen keine Beeinträchtigungen des Straßenraumes ausgehen. Aus diesem Grunde sind ergänzende Vorgaben zu Wuchsformen, zum maximalen Kronendurchmesser sowie hinsichtlich des zu berücksichtigenden Lichtraumprofils aufgenommen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 8.2.10 Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Absatz 1 Landesbauordnung (BauO NRW)

Mit § 89 (1) Nr. 4 und 5 BauO NRW wird der Gemeinde eine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung zur Lage, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen sowie zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter im Plangebiet gegeben.

Darauf basierend werden Regelungen zur Ausführung der Stellplätze mit offenporigem, versickerungsfähigem Pflaster getroffen. Darüber hinaus ist die Fläche für Müllbehälter einzufrieden und die Einfriedung mit Kletterpflanzen einzugrünen. Die gestalterischen Vorgaben sind über die textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 verankert.

## 8.3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

### 8.3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzrodungen sind nicht innerhalb der Schonzeit geschützter Vogelarten vom 01.03. bis zum 30.09. vorzunehmen.

### 8.3.2 Entsorgung von Abbruchmaterial

Vor Baubeginn ist das in Verbindung mit dem erfolgten Abbruch des vormaligen Gebäudes auf

dem Vorgabengrundstück verbliebene Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt des Kreises Mettmann fach- und sachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Ergänzende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

## **9 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Durch die zentrale Lage an zwei stark befahrenen Verkehrsachsen ist das Plangebiet erhöhten, für die Lage aber typischen, Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Im Rahmen einer schallgutachterlichen Untersuchung wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind und gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherstellen.

Allerdings können sich durch das Vorhaben auch mögliche Lärmbelastungen auf die umliegenden Wohnnutzungen durch rangierende und parkende PKWs von Bewohnern und Nutzern des Vorhabens im rückwärtigen Grundstücksbereich ergeben. Dies war ebenfalls im Gutachten zu untersuchen. Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Der Schallemissionspegel der Parkplatzfläche wird gemäß der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg August 2007) für oberirdische Parkplätze an Wohnanlagen unter Berücksichtigung gepflasterter Fahrgassen ermittelt. Den Ansätzen wurden um einen Zuschlag für die gewerbliche Nutzung erhöht, so dass insgesamt ein Worst-case zugrunde gelegt wurde. In diesem Worst-case-Szenario ergeben sich 304 PKW-Bewegungen im Tageszeitraum (06:00–22:00 Uhr) und 3 PKW-Bewegungen innerhalb der „lautesten Nachtstunde“. In den Schallemissionspegeln der Parkplatzfläche sind neben den Rangiergeräuschen beim Ein- und Ausparken auch die Fahrgeräusche der Parkplatzsuche und der An- und Abfahrt enthalten. Ferner sind die Geräusche, die durch das Ein- und Aussteigen sowie ggf. durch das Beladen der PKW (Türen- bzw. Kofferraumschließen) entstehen, durch die Wahl der Parkplatzart mit einem Zuschlag berücksichtigt.

Für die Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation werden die dem Vorhaben nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen mit jeweils ungünstigster Geschosshöhe berücksichtigt.

Insgesamt wurden 5 maßgebliche sogenannte Immissionsorte in der Beethovenstraße und der Kreuzstraße untersucht. Diese sind gemäß vorliegender Bebauungspläne als Kerngebiet (MK) einzustufen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel zur Tages- und Nachtzeit mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten nach TA Lärm diese an allen Immissionsorten sicher eingehalten werden. Sie werden tags um 11 dB(A) bis 22 dB(A) und nachts um 4 dB(A) bis 15 dB(A) unterschritten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch in der Nachbarschaft hinsichtlich des Lärmschutzes gesunde Wohnverhältnisse bei der Umsetzung des Vorhabens gewahrt bleiben.

Darüber hinaus begründet das Vorhaben keine Nutzungen, die die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährden könnten.

### **9.2 Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine städtebauliche Belebung des Kreuzungsbereiches Beethovenstraße/Kreuzstraße. Nach der Aufgabe des damaligen Weidenhofs war das Gebäude



lange Zeit dem Verfall preisgegeben, bevor die Fläche nach dem Gebäudeabriss als innerörtliche Brachfläche einzustufen war. Die Reaktivierung des Grundstücks und eine zeitgemäßen Bebauung und Nutzung als Maßnahme der Innenentwicklung stellen positive Aspekte der Stadtentwicklung dar.

### **9.3 Belange des Denkmalschutzes und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

### **9.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange des Umweltschutzes / Naturschutzes / Landschaftspflege (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Umweltbericht:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Darüber hinaus ist eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht erkennbar. Demnach liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Ökologischer Ausgleich:

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Folglich ist ein Ausgleich nach § 1a BauGB nicht zu erbringen. Auch unter der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Festsetzung eines Kerngebietes ergeben sich durch die vorliegende Planung keine höheren Zulässigkeiten hinsichtlich einer Versiegelung oder der baulichen Dichte insgesamt.

Artenschutz:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen. Dies ist bereits auf der Ebene des Gebäudeabrisses erfolgt. Das Gelände ist freigeräumt. Insofern ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange durch die bauliche Entwicklung des Grundstücks nicht betroffen sind. Da es aber im Zeitraum bis zum Baubeginn nicht ausgeschlossen ist, dass im Plangebiet Brutstätten in den randlich noch vorhandenen Gehölzen entstehen können, sollten Baumfällungen vorsorglich nicht in der Schonzeit vom 01.03. bis 30.09. erfolgen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Sonstige Umweltbelange:

Erhebliche Auswirkungen auf sonstige Umweltschutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Fläche sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht verbunden. Da die Fläche bereits vormals bebaut und weitgehend versiegelt war, sind natürliche Bodenverhältnisse nicht mehr vorhanden; gleichwohl entfällt die Grundwasserneubildung – allerdings in räumlich eng begrenztem Umfang. Durch den engen Grundstückszuschnitt und das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung

ist dieser Belang zurückzustellen. Die Auswirkungen der aktuellen Neuversiegelung der Brachfläche werden zumindest teilweise die Anlage einer extensiven Dachbegrünung und ergänzende randliche Begrünungen des Vorgartenbereiches gemindert. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Umgebung durch das Flachdach abgemildert werden, so dass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Siedlungsbereich und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Die Verwendung von offenporigem Pflaster dient ebenfalls ökologischen belangen, das so Anteile des anfallenden Regenwassers im Bereich der Stellplatzanlage vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden können.

Auf der Kreuzstraße und den Grundstücken können durch Starkregenereignisse (100jähriges Regenereignis) Wasserstände bis zu 30 cm erreicht werden. Im Sinne der Starkregenvorsorge (hier: Klimafolgenanpassung) sind entsprechende Vorkehrungen auf dem Grundstück zu treffen. Für den unter dem Bürgersteigniveau liegenden Eingang zum Gebäude können neben einer Aufkantung des Geländes im Vorgartenbereich weitere baulich- technische Maßnahmen wie Abschottungen, die im Starkregenfall aufgeschwemmt werden oder z.B. der Einbau druckdichter Türen erfolgen. Zudem können die abseits des Gebäudes liegenden Grünflächen mit Mulden versehen werden, um im Falle von starken Regenereignissen Teile des anfallenden Regenwassers rückstauen zu können. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verankert.

#### **9.5 Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a, c BauGB)**

Mit dem Vorhaben können vor Ort durch die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss neue, zeitgemäße und attraktive Arbeitsplätze geschaffen werden.

#### **9.6 Belange der Land- und Forstwirtschaft (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)**

Belange der Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen.

#### **9.7 Belange der Ver- und Entsorgung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)**

Belange der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Leitungen und Kanäle in den angrenzenden Straßen grundsätzlich gesichert. Eine Leistungsfähigkeit des angrenzenden im Trennsystem vorliegenden Kanalnetzes in der Kreuzstraße ist gegeben. Einleitungsbeschränkungen bestehen nicht. Eine Anforderung zur Regenwasserbeseitigung durch Versickerung auf dem Grundstück besteht gemäß § 44 Landeswassergesetz nicht, da das Grundstück in der Vergangenheit bereits bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war.

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die städtischen Entsorgungsunternehmen.

#### **9.8 Belange des Verkehrs (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme sind verkehrliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte nicht zu erwarten. Der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis wird auf dem Grundstück selbst erbracht, so dass eine übermäßige Bean-

spruchung öffentlicher Stellplätze im Umfeld nicht zu erwarten ist. Zwar erhöht sich das Kfz-Aufkommen im Umfeld durch die Nutzungen des Vorhabens, gleichwohl sind diese durch den geringen Umfang des Vorhabens sehr begrenzt und fallen auf Grund der Lage im Innenbereich geringer aus, als dies bei einer Entwicklung am Rand der Siedlungslage erfolgen würde.

### **9.9 Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Die städtebaulichen Entwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – hier das Einzelhandelskonzept sowie das Vergnügungsstättenkonzept wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Erkrath vom Juni 2008 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Alt-Erkrath. Die Vorhabenplanung berücksichtigt keine zentralen Versorgungsnutzungen. Auf Grund der Randlage und des nur in geringem Umfang vorhandenen Geschäftsbesatzes mit zentrenrelevanten Nutzungen im nördlichen Bereich der Kreuzstraße soll der zentrale Versorgungsbereich bei der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für diesen Bereich aufgegeben werden. Entwicklungschancen dieses Randbereiches als Zentraler Versorgungsbereich – auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Verkehrsbelastung – sind nicht erkennbar.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

### **9.10 Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen**

Vor dem Hintergrund der Wiederaufnahme einer Nutzung im Plangebiet und der Kleinräumigkeit der Maßnahme ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen.

## **10 Planverwirklichung**

### **10.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **10.2 Kosten und Realisierung**

Für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes fallen keine Kosten an.

### **10.3 Flächenbilanz**

Geltungsbereich	1.400 m <sup>2</sup>
Baugebiet	1.400 m <sup>2</sup>

## **11 Städtebauliche Verträge**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Erkrath wird bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens, welches im Plangebiet zulässig ist.

## 12 Fachbeiträge zum Bebauungsplan

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E33 „Kreuzstraße“ der Stadt Erkrath, Stoffers Akustik, Hürth, August 2019)

Erkrath, den 06.08.2019

gez.  
Wessendorf  
Fachbereichsleiter

Erstellt durch:

