



## **85. Flächennutzungsplanänderung – Wimmersberg –**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6a BauGB**

Stand 05.01.2023

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2	Anlass und Ziel der Planung .....	3
3	Verfahren.....	6
4	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	6
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung .....	7
4.2	Behördenbeteiligung .....	14
5	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	17
6	Eingriff und Ausgleich .....	20
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
8	Abschließende Einschätzung und Fazit .....	23

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 85. Flächennutzungsplanänderung - Wimmersberg - liegt im Stadtteil Alt-Erkrath. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 76.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 85. Flächennutzungsplanänderung – Wimmersberg – umfasst ein Gebiet, das in etwa begrenzt wird

im Norden durch die Bahntrasse S8 Mönchengladbach – Neuss – Düsseldorf – Wuppertal – Hagen,

im Osten durch die Kreuzstraße,

im Süden durch die Straße Am Wimmersberg und

im Westen durch die Schlüterstraße.



Abbildung 1: Geltungsbereich, 13.05.2020, © Geobasisdaten Kreis Mettmann

## 2 Anlass und Ziel der Planung

### Planungsanlass für die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist seit mehreren Jahrzehnten vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sollte insbesondere seit den 1960er Jahren durch die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht forciert werden.

Im Stadtentwicklungskonzept wird die Fläche als Potentialfläche für die Neuentwicklung von Wohnnutzung und als innovativer Wirtschaftsstandort mit nachhaltigen Entwicklungsstrategien identifiziert. Aufgrund der schlecht ablesbaren Funktion, der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnbereichen und der unzureichenden verkehrlichen Anbindung insbesondere für Lkw stellen sich der Betrieb und die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Wimmersberg zunehmend schwierig dar. Seit Jahren ist ein zunehmender Leerstand zu verzeichnen. Neuansiedlungen haben seit Längerem nicht mehr stattgefunden. Teile des Areals liegen vollständig brach.

Zugleich weist die Stadt Erkrath einen hohen Bedarf an Wohnraum auf, wie u.a. im Stadtentwicklungskonzept (2015) dargelegt wird. Aufgrund seiner zentralen Lage und des sehr guten ÖPNV-Anschlusses stellt sich das Plangebiet als Wohnstandort als bestens geeignet dar. Aus diesen Gründen wurde das Ziel gemäß Stadtentwicklungskonzept, einen Teil der Fläche für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten, nicht mehr weiterverfolgt (siehe Kapitel 7).

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Stadtteils Alt-Erkrath und zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst aus. Die fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Erkrath (ZVB) sowie diverser Versorgungseinrichtungen sind über die Schlüter- und die Kreuzstraße sichergestellt und als gut einzustufen. Ferner befindet sich in fußläufiger Entfernung von ca. 350 bis 650 m – in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Plangebietes – der S-Bahn-Haltepunkt Alt-Erkrath als wichtiger ÖPNV-Anschluss. Der Vorgabe gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen wird hier entsprochen. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage insofern als Maßnahme der Innenentwicklung aus.

#### Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Ziel der 85. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit ergänzenden Nutzungen wie einem Lebensmittelmarkt, einer Quartiersgarage, einem Quartiers- und Mobilitätsservice sowie Warenlager und öffentlichen Grünflächen mit Erholungs- und Freiraumfunktion zu schaffen.

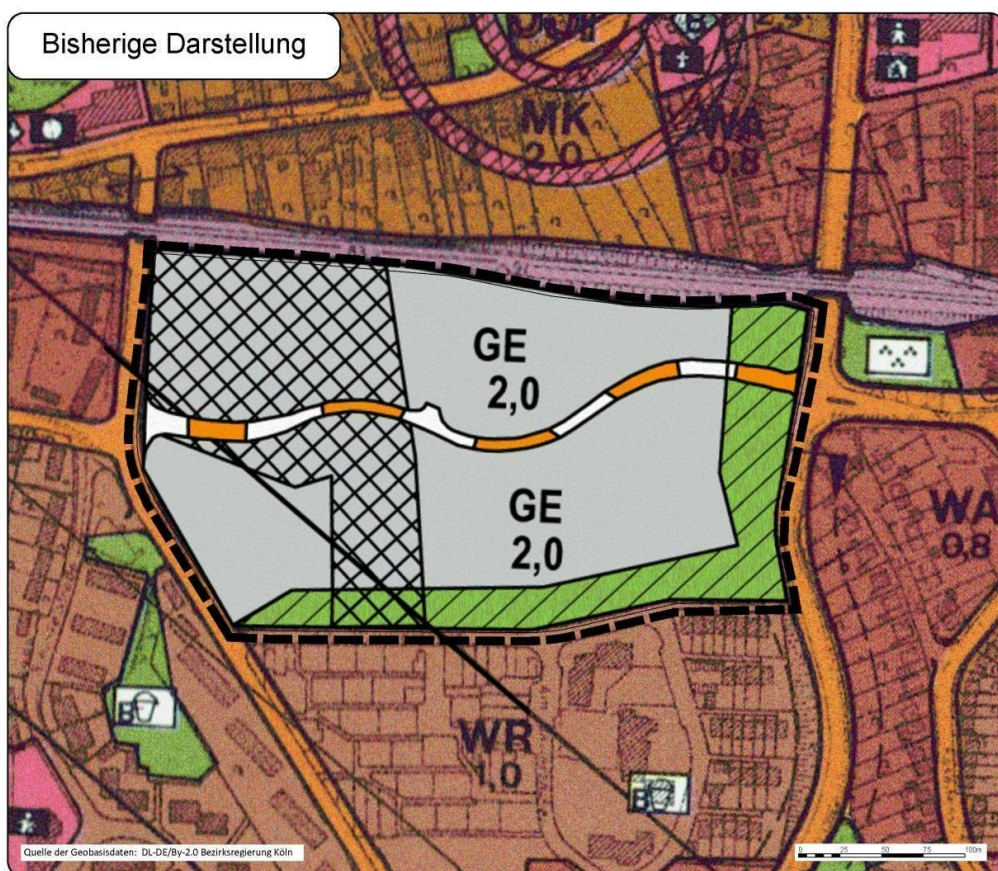


Abbildung 2: Flächennutzungsplan – bisherige Darstellung vor der 85. Änderung

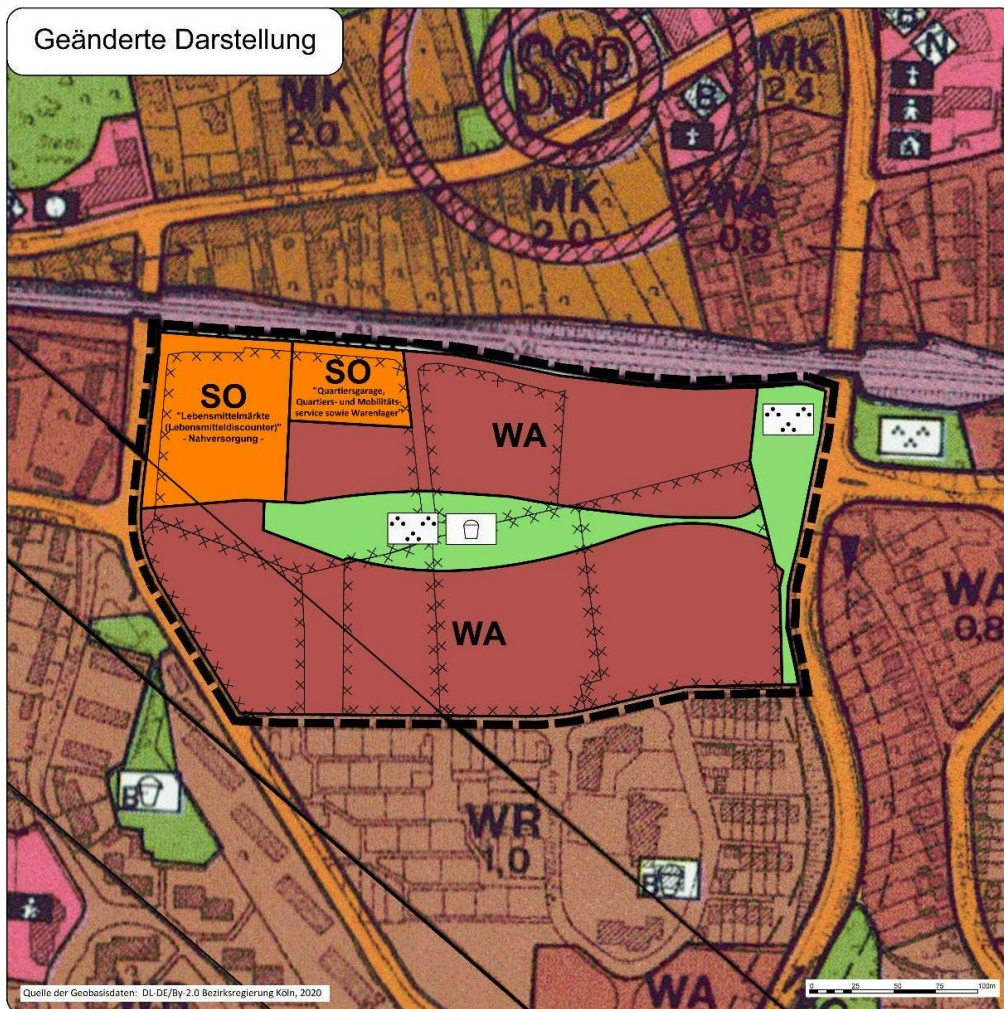


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der 85. Änderung – geänderte Darstellung

Dementsprechend soll das Plangebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt werden. Die Flächen des großflächigen Lebensmitteldiscounters sollen als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter)“ – Nahversorgung – dargestellt werden. Angrenzend daran wird ein weiteres Sonstiges Sondergebiet (SO) „Quartiersgarage, Quartiers- und Mobilitätsservice sowie Warenlager“ dargestellt.

In der 85. Flächennutzungsplanänderung entfallen die Darstellungen von Flächen für den überörtlichen Verkehr.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan als Altlasten gekennzeichneten Teilflächen werden in der 85. Flächennutzungsplanänderung flächenüberlagernd dargestellt. Die Altlastenverdachtsflächen werden in der geänderten Darstellung als Flächen „der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Die in der bisherigen Darstellung festgehaltenen privaten Grünflächen entfallen. Stattdessen wird im östlichen Bereich entlang der Kreuzstraße sowie im zentralen Bereich des Plangebietes bzw. der „Grünen Mitte“ eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Innerhalb der Grünfläche wird die Zweckstimmung, analog der Festsetzung im Bebauungsplan, als (öffentliche) Parkanlage und Spielplatz dargestellt.

Die im Südwesten das Plangebiet querende Richtfunkstrecke mit Bauhöhenbeschränkung in Metern

über NN wird weiterhin im Plangebiet der 85. Flächennutzungsplanänderung abgebildet. Die Höhe bewegt sich im Bereich des Plangebietes zwischen 139 - 140 m ü. NN.

### 3 Verfahren

Am 11.12.2018 hat der Rat der Stadt Erkrath die Aufstellung der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wimmersberg – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 35 – Wimmersberg –. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.09.2019 bis einschließlich 28.10.2019 durchgeführt. Zusätzlich fand ein Abstimmungstermin mit einer Vielzahl von Trägern öffentlicher Belange, der Verwaltung und dem Investor am 11.10.2019 statt.

Im Amtsblatt (19.09.2019) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 26.09.2019 bis einschließlich 10.10.2019 angegeben. Am 10.10.2019 hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als Abendveranstaltung stattgefunden. Vorab lagen die Unterlagen in der Zeit vom 26.09.2019 bis einschließlich 10.10.2019 für eine Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit im Fachbereich Stadtplanung aus und standen auf der Internetseite der Stadt Erkrath zu jedermanns Einsicht zur Verfügung. Um der Öffentlichkeit im Anschluss dieser Abendveranstaltung noch die Möglichkeit zu geben zum Planverfahren Stellung zu beziehen, wurde in der Abendveranstaltung eine Verlängerung der frühzeitigen Beteiligung und Auslegung der Planunterlagen bis zum 28.10.2019 bekannt gegeben.

Der Geltungsbereich der 85. Flächennutzungsplanänderung musste erneut beschlossen werden. Der bereits beschlossene Geltungsbereich (Aufstellungsbeschluss vom 11.12.2018) berücksichtigte zwei untergeordnete Flächen nicht. Für die 85. Flächennutzungsplanänderung – Wimmersberg – hat der Rat der Stadt Erkrath die Anpassung des Geltungsbereiches (Vorlagen Nr.143/2019) am 24.09.2019 beschlossen.

Mit Beschlussfassung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 23.06.2020 sowie des Rates der Stadt Erkrath vom 13.07.2020 hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 stattgefunden. Gem. PlanSiG (Planungssicherungsgesetz – PlanSiG) (BGBl. I S. 1041)) erfolgte die Auslegung im Internet auf der Homepage der Stadt Erkrath. Ergänzend lagen die Unterlagen für eine Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit im Fachbereich Stadtplanung · Umwelt · Vermessung der Stadt Erkrath aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel hierzu statt.

In der Ratssitzung vom 07.10.2021 wurde der Feststellungsbeschluss über die 85. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

### 4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Hinweise und Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Planentwurf des Bebauungsplanes vorgebracht. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen ausführlichen Abwägungsvorschläge sind der Abwägungsvorlage (Vorlagen Nr. 133/2021) zum Feststellungsbeschluss zu entnehmen.

## 4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

In den Bürgerbeteiligungen (frühzeitige Beteiligung und die öffentliche Auslegung) sind Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen abgegeben worden:

### Kritik an der Bebauung, städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen sind Stellungnahmen mit dem Einwand eingegangen, dass die Bebauung zu dicht und zu hoch sei. Ein zu hoher Versiegelungsgrad, die blockartige, massive Bebauung sowie eine zu enge Bebauung der Reihenhäuser im Süden des Plangebietes wurden benannt. Zudem erdrücke die Planung die umliegende Nachbarschaft, nehme keine Rücksicht auf die vorhandenen Strukturen und sollte einen größeren Abstand zu der bestehenden Bebauung einnehmen. Im Zusammenhang mit der hohen Dichte der Bebauung wurde eine zu erwartende Gettoisierung bemängelt. Zudem wurde um eine Einschätzung eines soziologischen Instituts gebeten. Weiterhin wurde geäußert, dass die Planung einen zu geringen Anteil an sozialen und altersgerechten Wohneinheiten vorsehe. Ferner wurde angeführt, dass Angaben zum Wohnungsmix, zur Größe der Wohnungen, zur Eigentumsform sowie zum Anteil des preisgedämpften und geförderten Wohnungsbaus in der Begründung fehlten. Es wurde ein anderes städtebauliches Konzept gewünscht, dass die naturräumlichen Gegebenheiten, den Erhalt von vorhandenem Bewuchs stärker berücksichtigt und ein aufgelockertes, weniger dichtes sowie eine weniger hohe Bebauung verfolgt.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt und fanden teilweise Eingang in die Planung. Als wesentlicher Ausgleich zu der erhöhten baulichen Dichte dient die „Grüne Mitte“, die als zentrale öffentliche Grünfläche einen Mehrwert sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Naherholung schafft. Entlang der Straße Am Wimmersberg wurde der angeregten Reduzierung der Geschossigkeit durch die Ausbildung von nur noch II Vollgeschossen gefolgt. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde gutachterlich aufgezeigt, dass auf Grund der topografischen Verhältnisse bei Anordnung einer VI-geschossigen Bebauung als Riegelbebauung überwiegend die Einhaltung der Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden kann. Im Bereich der „Grünen Mitte“ wurde zu Gunsten einer verbesserten Durchlässigkeit auf eine dichte, zusammenhängende Bebauung verzichtet und die Gebäude in einer aufgelockerten Form als Punkthäuser um das öffentliche Grün angeordnet. Eine höhere Geschossigkeit ist an dieser Stelle in Zentrumsnähe für die Ausführung von hochwertigem Wohnen städtebaulich vertretbar. Bei der Anmerkung handelt es sich um Kritik und Vorschläge zum Bebauungskonzept. Die Anmerkungen wurden im Detail auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

### Art der baulichen Nutzung

In Zusammenhang mit der Umwidmung des bestehenden Gewerbegebietes zu einem Wohngebiet wurde geäußert, dass die gewerbliche Nutzung nicht aufgegeben werden sollte. Des Weiteren wurde angeregt, dass die nördliche Hälfte des Plangebietes für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden sollte, um durch die gewerblichen Flächen einen räumlichen Schallschutz zur Bahn herzustellen. Außerdem sei durch die heranrückende Wohnbebauung keine räumliche Erweiterung des Bahnverkehrs mehr möglich.

Dem Einwand einer Entwicklung als gemischtgenutztes Areal wurde nicht gefolgt. Eine Wiederbelebung der Gewerbefläche war wegen der schwierigen Erschließung, der topografischen Situation, der direkt angrenzenden Wohngebiete und der damit verbundenen Nutzungskonflikte und weiteren Verlärmung innerhalb des neuen Plangebietes nur bedingt möglich. Die Entwicklung als Wohnstandort ist mit zahlreichen positiven Effekten verbunden. So wird durch die innerstädtische Lage die bestehende

Infrastruktur genutzt und die Entwicklung trägt durch die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum zudem zur Stabilisierung der Innenstadt bei. Hinsichtlich eines gemischtgenutzten Areals wird auf die Ausführungen zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 7) hingewiesen. Der Freihaltung von Flächen zur Erweiterung der Bahntrasse wurde nicht gefolgt, da die Entwicklung als Wohnbauland in der Abwägung höher gewertet wurde.

### Verkehr

Bezogen auf den Verkehr wurde bemängelt, dass durch die geplanten Wohneinheiten die Verkehrsbelastungen der umliegenden Verkehrsknotenpunkte (u.a. entlang der Schlüterstraße und Kreuzstraße) erheblich zunehmen. Zudem wurde die alleinige Zuwegung von der Schlüterstraße ins Plangebiet kritisch gesehen. In weiteren Anregungen wurde eine komplette Beschränkung der Ein- und Ausfahrten auf die Straße Am Wimmersberg als erforderlich angesehen. Hinsichtlich des Verkehrsgutachtens wurde die Plausibilität der getroffenen Ausgangsannahmen sowie die fehlende Betrachtung einer Untersuchung zur Entlastungsstraße als Verbindung zwischen der westlichen Schlüterstraße und östlichen Kreuzstraße bemängelt. Es wurde geäußert, dass die Planung keine Angaben zur Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie zu öffentlichen Besucherparkplätzen im Plangebiet sowie der Quartiersgarage enthalte. Es wurde ein erhöhter Parkdruck für die Straße Am Wimmersberg befürchtet und ein Zusatzplan „Stellplätze“ gefordert. Die Quartiersgarage als Mobilitätsstation („mobility-hub“) wurde in Zweifel gezogen. Es wurde auf die bestehende Linienführung des Bürgerbusvereins und auf die erforderliche Änderung verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung der bestehenden und zukünftigen Verkehrsströme von Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung vorgenommen. Die Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Knotenpunkte wurden untersucht und deren Leistungsfähigkeit belegt. Gemäß vorliegender politischer Beschlussfassung wurde bereits 2017 auf den Ausbau der Entlastungsstraße verzichtet. Die Entlastungsstraße wurde vom Verkehrsgutachter ausdrücklich nicht empfohlen. Alle maßgeblichen Aspekte zur Thematik Entlastungsstraße wurden durch den Rat der Stadt zum Zeitpunkt 2017 der Beschlussfassung abgewogen und diskutiert und der entsprechende Beschluss zum Verzicht auf diese Verkehrsverbindung gefasst. Die Anmerkungen zur Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes, zur Anzahl notwendiger Stellplätze, Mobilitätsstation oder dem Parkdruck wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt. Für den Bürgerbus sind nach Abstimmung mit dem örtlichen Bürgerbusverein zwei Haltestellen auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehen. Eine geänderte Linienführung des Bürgerbusses wurde insofern berücksichtigt.

### Ver- und Entsorgung

Es wurde angeregt hinsichtlich der Regenrückhaltung ein größeres Becken / Zisternen zum Schutz vor Überflutungen im Bereich der Schlüterstraße sowie zur Wasserbewirtschaftung der umliegenden Grünflächen und Bäume vorzusehen. Des Weiteren wurden konkrete und nachvollziehbare Berechnungen für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens gefordert. Zudem wurden Fragen nach der Auslastung des Mischwasserkanals und weiterer Kanäle gestellt. In diesem Zusammenhang wurde eine Erneuerung der benannten Abwasserkanäle gefordert. Es wurde erfragt, was mit den vorhandenen 24 Mobilfunk-Antennen geschieht und ob es bereits einen neuen Standort gibt. Es wurde angeregt, die Müllbehälter in den Gebäuden oder Tiefgaragen zu integrieren und in der Planzeichnung Standorte für Wertstoffstationen und Altkleider festzusetzen.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wurde geprüft mit dem Ergebnis, dass das Kanalnetz schon heute eine hohe Auslastung aufweist. Bei der Umsetzung der Planung kann deshalb



eine Einleitung nur gedrosselt erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. E 35 – Wimmersberg – sind deshalb entsprechende Rückhaltemaßnahmen geregelt und im SBV verankert worden. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Bemessungen des notwendigen unterirdischen Rückhaltevolumen nochmal anhand detaillierterer Planungen und Höhenplanungen überprüft und bei einem geänderten Bedarf hin zur wasserrechtlichen Genehmigung überarbeitet. Auf die Errichtung eines separaten Rückhaltebeckens/Zisterne zur Bewässerung der Grünflächen innerhalb der Grünen Mitte wurde wegen Platzmangels, der knappen verfügbaren Flächen zur Anpflanzung von Bäumen sowie eines ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses verzichtet. Bei der Anmerkung zu den vorhandenen 24 Mobilfunk-Antennen handelt es sich um Kritik und Vorschläge zum Bebauungskonzept. Die Anmerkungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt. Die Verortung der Mülltonnenstandplätze und die Standorte für Wertstoffstationen und Altkleider werden im Rahmen der Realisierung des Quartiers konkretisiert und sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

#### Fuß- und Radverkehr

Bezogen auf die Belange des Fuß- und Radverkehrs wurde der ersatzlose Entfall des Radweges durch die östliche Grünfläche in das Plangebiet aufgrund des damit verbundenen Verlustes von Bäumen und anderem Grün angeregt, und es wurde die Frage gestellt, ob die geplanten Radwege im Einklang mit dem Radwegeplan der Stadt Erkrath stehen. Zudem wurde geäußert, dass eine gute und sichere Fuß- und Radwegeführung von der Kreuzstraße erfolgen sowie die Abstellmöglichkeit für Fahrräder und Pedelecs geschützt bzw. gesichert hergestellt werden solle. Zudem sei eine direkte Verbindung unterhalb der Bahnstrecke zur Fußgängerzone zu schaffen.

Durch den geplanten Fuß- und Radweg nördlich der öffentlichen Grünfläche als Verbindung zwischen Schlüterstraße und Kreuzstraße wird der Standort verstärkt in das städtische Fuß- und Radwegenetz eingebunden – auch im Sinne der angestrebten Verkehrswende – und kann auch mit dem Radwegeplan der Stadt Erkrath in Einklang gebracht werden. Eine direkte Verbindung unterhalb der Bahnstrecke zur Fußgängerzone wurde im Planverfahren untersucht, jedoch ist dies aufgrund der eigentumsrechtlichen und baulichen Situation sowie aufgrund des Kosten-Nutzen-Effizienten kaum realisierbar. Bei der Anmerkung zu Abstellmöglichkeit für Fahrräder und Pedelecs handelt es sich um Vorschläge zum Bebauungskonzept. Die Anmerkungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

#### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden bezogen auf den Bahnlärm aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke angeregt. Anregungen wurden ebenso bezüglich der Reflexionen (Schall) des geplanten 6-geschossigen Baukörper auf die nördliche Bestandsbebauung vorgebracht. Es wurde auf die Erhöhung des Lärmpegels durch die geplante Nutzung und eine Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) außerhalb des Plangebietes hingewiesen. Zudem stellte sich für Teile der Öffentlichkeit bei der Bebauung zur Bahntrasse die Frage, welche Nutzungen in den Wohngebäuden nach Norden hin orientiert sein werden. Ferner wurde alternativ die Planung eines Gewerberiegels im Norden des Plangebietes angeregt. Hinsichtlich der Ausführungen zur Erschütterung wurden präzisere und verständlichere Aussagen erwartet. Es wurde auf die elektromagnetischen Strahlungen (Elektrosmog) der Bahn-Oberleitungen sowie auf die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 26. BImSchV hingewiesen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen käme es zu einer Zunahme des Verkehrslärms und der Luftverschmutzung durch Abgase. Es wurde auf eine fehlende Regelung zur Entlüftung der Tiefgaragen sowie die potenziell gesundheitsgefährdenden Schadstoffe aus der Tiefgarage hingewiesen. Es wurde die

Fragestellung vorgebracht, ob alle Altlasten restlos entfernt würden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurden verschiedene Aspekte der Lärmimmissionen und -emissionen, sowohl resultierend aus dem Verkehr als auch aus der gewerblichen Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht. In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch die reflektierende Wirkung der geplanten Gebäude berücksichtigt. Zudem wurde für die einzelnen Bauabschnitte geprüft, in welchem Maße noch Lärmimmissionen aufgrund der verbleibenden gewerblichen Nutzungen (heranrückende Wohnbebauung) und darüber hinaus durch den Lebensmitteldiscounter zu erwarten sind. Zum Schutz vor den Lärmimmissionen wurden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Ebene des Bebauungsplanes alle erforderlichen Festsetzungen verankert. Durch die planbedingten Verkehre erhöhen sich außerhalb des Plangebietes vereinzelt die Lärmimmissionen. Diese bewegen sich jedoch nur in geringem Maß, und sind vor dem Hintergrund der Bedeutung und Lage dieser Entwicklungsfläche, sowie unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen der Lärmaktionsplanung im Rahmen der Abwägung und Gesamtbetrachtung hinnehmbar. Die elektromagnetischen Felder stellen keine Gefährdung für die umliegende Wohnbebauung dar, da die nächstliegende Wohnbebauung mindestens 24 m von der äußersten Bahnstromleitung entfernt liegt. Ein Erschütterungsgutachten wurde im Rahmen des Verfahrens erarbeitet und Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen in den textlichen Festsetzungen für die betroffenen Wohngebiete berücksichtigt. Eine Untersuchung der Luftschadstoffe wurde durchgeführt. Eine Überschreitung der Grenzwerte in Bereichen schützenswerter Nutzungen konnte nicht festgestellt werden. Die genaue Verortung der Entlüftungen, der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sowie die Umsetzung der Vorgaben der Festsetzungen im Bebauungsplan sind Bestandteile des Baugenehmigungsverfahrens. Vorhandene Bodenbelastungen wurden dezidiert untersucht. Für die Bereiche mit grundwassergefährdenden PAK-Belastungen wurde eine Sanierung durch Entsorgung des belasteten Bodenmaterials ermittelt. Für alle anderen Altlastenflächen wurde die Erarbeitung eines Bodenmanagement- und Sanierungskonzeptes auf der Ebene des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages verankert.

### Grünordnung

Es wurde ein städtebauliches Konzept gefordert, welches den Erhalt der naturräumlichen Gegebenheiten sowie des vorhandenen Bewuchses (z.B. Pappeln) berücksichtigt. Es wurde kritisiert, dass die „Grüne Mitte“ nicht ausreichend groß dimensioniert sei. Das Plangebiet solle noch weitere Grünflächen und Spielflächen sowie ausreichende Pflanzflächen für Bäume vorhalten. Ein zusätzlicher Plan mit den Baumstandorten wurde gefordert. Zudem wurde die Äußerung vorgebracht, dass die zentrale öffentliche Grünfläche durch Straßenquerung, den Wendehammer oder die darunterliegende Tiefgarage eingeschnitten werde. Ferner wurde vorgebracht, dass durch die geplante Bebauung der gegenwärtige Blick ins Grüne beeinträchtigt werde sowie die vorhandenen Grünstrukturen und somit eine große Anzahl von Bäumen entfallen. Es wurde angeregt, im Plangebiet Platz für Bänke, Spielmöglichkeiten oder Kunstdenkmäler vorzusehen. Zudem wurde auf die fehlende Möglichkeit zur Anpflanzung von hochwachsenden Bäumen auf den Tiefgaragen hingewiesen. In diesem Zusammenhang sollte die Überdeckung der Tiefgaragen mit einer Bodensubstratschicht erhöht sowie die Nebenanlagen auf den Tiefgaragen stärker reguliert werden.

Durch die Planung wird eine ökologische Aufwertung des Plangebietes gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gewährleistet. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden durch die Darstellung der öffentlichen Grünflächen – insbesondere der „Grünen Mitte“ – die künftige Begrünung und der Erhalt vorhandener Grünstrukturen planungsrechtlich vorbereitet. Diese werden auf der

Ebene des Bebauungsplanes über umfassende grünordnerische Festsetzungen sowohl innerhalb der öffentlichen Grünflächen als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert und darüber hinaus ergänzende Ausgleichsmaßnahmen für den Entfall vorhandener Baumstrukturen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Anmerkungen wurden aus diesem Grunde insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

#### Klima und Klimaanpassung

Bezogen auf das Thema Klima wurde nach qualifizierten Maßnahmen im Bebauungsplan gefragt, die eine nachhaltige Klimaanpassung bewirken sollen. Es wurde Kritik an dem Konzept dahingehend geübt, dass zu viele Grünflächen versiegelt würden. Es wurde vorgebracht, dass die vorgesehene Bebauung zu einer Verschlechterung der Belüftung und zu einer Aufheizung, insbesondere im Sommer, der umgebenden Flächen führe. Die Verdunstung solle bereits auf der Gebäudeebene erfolgen. Zudem stelle sich die Frage nach dem Baustandard, den Baumaterialien sowie der Art der Heizenergie der geplanten Bebauung. Als mögliche bauliche Maßnahmen zur Anpassung an das Klima werden z.B. helle Fassadenflächen, die sich nicht aufheizen oder großflächige Fassadenbegrünungen sowie viele großkronige Bäume genannt. Es wurde gefordert, die Ergebnisse des Verschattungsgutachtens verständlich und auch bildlich für die betroffenen Bereiche darzustellen. Des Weiteren wurde die Erarbeitung eines stadtklimatischen Gutachtens sowie der Wunsch nach einem alternativen städtebaulichen Konzept formuliert, das eine Klimaanpassung nachhaltig ermöglichen soll.

In der Flächennutzungsplanänderung wird eine großzügige öffentliche Grünfläche in der Mitte und im Osten des Plangebietes dargestellt. Hierdurch kann die Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden und die Versiegelungsrate im Vergleich zur vormaligen, im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbenutzung reduziert werden. Innerhalb des Plangebietes wurden auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. E 35 – Wimmersberg – umfangreiche Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen berücksichtigt und gesichert. Zudem ist für die Wohngebäude eine extensive Dachbegrünung auf Ebene des Bebauungsplans verankert. Ferner wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes am 07.10.2021 vom Rat der Stadt Erkrath beschlossen, auf mindestens 60 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen oder solarthermische Anlagen verbindlich vorzuschreiben und dies in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Die Quartiersentwicklung wurde im Laufe des Verfahrens als „Klimaschutzsiedlung NRW“ zertifiziert. Hiermit ist in der Realisierung grundsätzlich auch eine nachhaltige Energieversorgung einhergehend, da ansonsten diesem Zertifikat nicht entsprochen werden kann. Die Realisierung als Klimaschutzsiedlung ist verpflichtend im städtebaulichen Vertrag verankert. Zudem wurden auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages Vorgaben und Maßnahmen für Starkregenereignisse verankert. Diese Vielzahl von unterschiedlichen, qualifizierten Maßnahmen sind mit einer nachhaltigen Wirkung auf das Stadtklima verbunden. Insofern bestand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Erfordernis zur Erarbeitung eines stadtklimatischen Gutachtens oder eines alternativen städtebaulichen Konzepts zur stärkeren Berücksichtigung der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Beurteilung der Besonnungssituation ist im Verschattungsgutachten grafisch dargestellt worden. Fragen zu anzusetzenden Baustandards sowie zu verwendender Baumaterialien werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

#### Boden / Altlasten

Zum Themenbereich Boden / Altlasten wurde vorgebracht, dass die Äußerungen im Gutachten sowie in der Begründung unverständlich und nicht nachvollziehbar seien. Hieraus sei eine verständliche Bewertung der Altlastensituation sowie des davon ausgehenden Gefährdungsgrads nicht einschätzbar.

Im Plangebiet solle die Beseitigung der Altlasten erfolgen. In Zusammenhang mit der Forderung nach einem alternativen städtebaulichen Konzept solle der Erhalt und die Nutzung des Geländes sowie die Weiternutzung vorhandener Straßen ermöglicht werden.

Die Beschreibungen in den Gutachten sowie in der Begründung geben die Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchungen wieder. Es ist nicht auszuschließen, dass die fachspezifischen Beschreibungen in den Gutachten nicht immer allgemeinverständlich sind. Die wesentlichen Erkenntnisse werden daher in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst. In dem zu erstellenden Bodenmanagement- und Sanierungskonzept werden der Verbleib von Bodenaushub, Wiedereinbau von Boden des Standortes und Einbau von angeliefertem Fremdboden geregelt. Grundsätzlich sind hierbei die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Anforderungen des § 4 Abs. 5 BBodSchV für die zukünftigen Sanierungsziele einzuhalten. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Untersuchungen auf PAK und PFC ergänzt. Hieraus resultieren erforderliche Sanierungsmaßnahmen der PAK-Belastungen im Bereich eines ehemaligen Gaswerkes, um erhebliche Beeinträchtigungen über den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser sowie für den Direkt-pfad Boden-Mensch ausschließen zu können. Das noch zu erstellende Rückbau- und Entsorgungskonzept für Gebäude und versiegelte Flächen, wird Aufschluss über den Wiedereinbau von aufbereitetem Bauschutt und RC-Material geben. Weitergehende Regelungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht erforderlich und wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes über Hinweise und den städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert.

#### Kita

Hinsichtlich der Kindertagesstätte wurden deren Lage sowie die Größe der Außenspielflächen kritisch hinterfragt. Zudem wurde auf die Lärmbelastung vom angrenzenden Parkplatz des Lebensmittelmarktes sowie der Quartiersgarage hingewiesen. Es solle für die Kita eine kinderfreundliche Architektur überprüft werden.

Die Bedenken wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft, jedoch nicht geteilt. Der Standort der Kita steht einer qualitätsvollen Gestaltung und einer hohen Aufenthaltsqualität für Kinder und Personal grundsätzlich nicht entgegen. Zum Schutz der Außenbereiche der Kita vor Schallimmissionen des Lebensmitteldiscounters wurden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. E 35 – Wimmersberg – getroffen. Weitergehende Maßnahmen für eine kinderfreundliche Ausgestaltung werden im Rahmen der Ausführungsplanung erarbeitet. Regelungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

#### Einzelhandel

Die Einwender lehnten eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bezogen auf den Einzelhandel ab, da eine defizitäre Nahversorgung für Lebensmittel in Alt-Erkrath nicht gesehen wurde. Zudem wurde die gemäß Einzelhandelsgutachten vorgesehene erhöhte Bindung auswärtiger Kunden und die damit verbundene Erhöhung der Verkehrsmengen kritisch hinterfragt. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes widerspreche den Zielen, mit der hohen Dichte und den zusätzlichen Einwohnern u.a. eine Umsatzsteigerung und Belebung der Bahnstraße zu ermöglichen. Des Weiteren wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Stellungnahme abgegeben, dass die Randsortimente des Lebensmittelmarktes die Struktur des Einzelhandels beeinträchtigen könnten. Zudem wurde die Verlagerung des Warenlagers des Lebensmittelmarktes in das Sonstige Sondergebiet SO 2 als unzulässig betrachtet.

Die Bedenken wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft, jedoch nicht geteilt. Das Vorhaben dient der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Standort ist

fußläufig an das Hauptzentrum Alt-Erkrath angebunden, dies wird durch den geplanten Ausbau des Fuß- und Radweges zur Kreuzstraße noch verbessert. Mehr als 50 % der Personen des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotentials stammen aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld. Somit handelt es sich bei dem zu untersuchenden Lebensmitteldiscounter um einen etablierten Nahversorgungsstandort in siedlungsintegrierter Lage, der auch nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung eine weit überwiegend wohnortnahe Versorgungsfunktion übernimmt. Die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) – insbesondere der ZVB Alt-Erkrath – werden nicht beeinträchtigt. Die entsprechende Festschreibung als Nahversorger wurde im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter)“- Nahversorgung“ – vorgenommen und in der Legende zur Klarstellung die Begrenzung der Verkaufsflächen (max. 1.300 m<sup>2</sup>) sowie des zulässigen Anteils der Randsortimente (10%) konkretisiert. Weitergehende Regelungen sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### Verfahren

Es wurde Kritik an der Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie an der Präsentation in der frühzeitigen Bürgerveranstaltung am 10.10.2019 geübt. Es wurde kritisiert, dass keine Bekanntmachung in der Presse erfolgte, die Frist zur Stellungnahme nur unzureichend bekanntgemacht worden und die Leitung und Moderation der Veranstaltung nicht neutral von Seiten der Stadtverwaltung durchgeführt worden sei. Zudem wurde eine Wiederholung der öffentlichen frühzeitigen Beteiligung gefordert. Es wurde bemängelt, dass eine Reaktion auf die Unterschriftenliste fehle sowie die Anregungen und Bedenken nicht in den politischen Gremien in einer öffentlichen Sitzung vorgelegt worden seien. Es wurde vorgebracht, dass es keine verständliche Darstellung des städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet gäbe. Es werde aus den Planunterlagen nicht ersichtlich, welchen Versiegelungsgrad, wieviel Nettobauland und Bruttobauland im Konzept vorgesehen sind.

Die Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) erfolgte nach den Vorgaben des BauGB. Darüber hinaus wurden im Laufe des Verfahrens mehrere informelle Bürgerbeteiligungen (Informationen und Workshops) durchgeführt. Die Erkenntnisse aus diesen Beteiligungen fanden Berücksichtigung im Verfahren. Darüber hinaus fanden alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen Berücksichtigung im Abwägungsprozess und wurden den politischen Gremien entsprechend zur Beschlussfassung vorgestellt. Dem Wunsch nach einer Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nicht gefolgt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Flächenbilanz zu entnehmen. Der Bebauungsplan trifft ferner Aussagen zum zulässigen Versiegelungsgrad.

### Kosten

Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. Grünfläche wurde in Zusammenhang mit den daraus resultierenden Folgekosten der öffentlichen Hand für die Unterhaltung der Blumenwiese, Bäume sowie Spielanlagen abgelehnt.

Die Bedenken wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft, aber nicht geteilt.

Die „Grüne Mitte“ bildet als großzügig angelegte zentrale Grünfläche das Rückgrat des städtebaulichen Konzeptes und soll sowohl für das Quartier als auch für die umliegende Wohnbebauung dienen und somit auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Die Grünfläche ist deshalb grundsätzlich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Weitergehende Regelungen zu Straßenverkehrsflächen und Grünflächen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen und die Realisierung der öffentlichen Infrastruktur über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert. Hierdurch werden die Folgekosten bereits ausschließlich auf die Pflege und Erhaltung der Infrastruktur reduziert.

### Städtebaulicher Vertrag

Bezogen auf den städtebaulichen Vertrag wurde vorgebracht, dass die Forderungen der Stadt im Vertrag erkennbar sein müssten. Es solle nur einen Käufer bzw. einen Projektentwickler hinter der Realisierung des Verfahrens stehen. Ein Weiterverkauf von Parzellen solle verhindert werden. Zudem wurde nach einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Investor über eine zeitnahe und zügige Bebauung mit dem Investor gefragt. Des Weiteren wurde das Erbbaurechtmodell für das Verfahren vorgeschlagen.

Der Städtebauliche Vertrag wurde grundsätzlich nicht öffentlich beraten. Ein Eckpunktepapier mit den wesentlichen Regelungsinhalten des städtebaulichen Vertrags lag im Rahmen des Verfahrens aus und ist in aktualisierter Form Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Ein vertraglicher Ausschluss des Weiterverkaufs von Grundstücken an Dritte ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens oder des städtebaulichen Vertrages nicht möglich. Sehr wohl wurde grundsätzlich die Rechtsnachfolge im Vertrag verankert. Der Vertrag regelt die bauliche Umsetzung des Quartiers in einem festgesetzten Zeitraum. Die Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Somit scheidet ein Erbbaurechtmodell aus.

## **4.2 Behördenbeteiligung**

In den Behördenbeteiligungen § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) sind Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen abgegeben worden:

### Wasser

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde um die Nachsendung des Entwässerungskonzeptes gebeten.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war das Entwässerungskonzept noch in Bearbeitung. Der Stellungnahme wurde gefolgt und das Entwässerungskonzept dargelegt. Weitere Vorgaben zur Rückhaltung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers wurden im städtebaulichen Vertrag verankert.

### Immissionen

Es wurde die Lage der Wohnbebauung im direkten Umfeld von Bahnanlagen kritisiert und weitere Untersuchungen zu den verbleibenden gewerblichen Nutzungen, wie z.B. des Lebensmitteldiscounters empfohlen. Zudem wurde eine Vergrößerung des Abstandes zur Lärmquelle nahegelegt. Es wurden Hinweise zur verbindlichen Regelung von Schallschutzmaßnahmen gegeben. Die Beschränkung der Festsetzung, dass die durchgesteckte Wohnung nur einen Aufenthaltsraum auf der lärmabgewandten Seite vorhalten muss, wurde kritisch gesehen. Es solle eine zusätzliche Lärmbegutachtung der Quartiers- und Tiefgaragen erfolgen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch auf Immissionsschutz aus dem Bahnbetrieb geben werde. Es wurde der Hinweis vorgebracht, dass die im Rahmen des Bahnsanierungsprogramms parallel zur Straße „Am Bahneberg“ geplante Schallschutzwand Nr. 2 im Bereich des Brückenbauwerkes ggf. einen Zugriff auf die öffentliche Verkehrsfläche erforderlich machen werde. Die Überplanung von Eisenbahnbetriebsanlagen werde nicht gestattet.

Das Plangebiet ist insgesamt sehr hohen Verkehrslärmbelastungen sowie Gewerbelärm ausgesetzt. Auf Grund dessen wurde im Rahmen der städtebaulichen Planungen – hier insbesondere unter dem Aspekt der Gesundheitsfürsorge – die Ausweisung der schützenswerten Nutzungen in den lärmbelasteten Bereichen kritisch betrachtet und Planungsalternativen abgewogen. Zu den Planungsalternativen wird auf (Kap. 7) hingewiesen. Bei den vorgebrachten Anmerkungen handelte es sich um Kritik und Vorschläge zum Baukonzept bzw. den textlichen Festsetzungen. Die Anmerkungen wurden auf

der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

### Altlasten

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde der Hinweis gegeben, dass die Sachstände zu den Altlasten zu aktualisieren seien und eine Kennzeichnung der Altlastenflächen erfolgen solle.

Es wurden die Sachstände aktualisiert und sowohl in der Begründung als auch in der Plandarstellung entsprechend berücksichtigt. Insbesondere wurden hinsichtlich der vorliegenden PAK-Belastungen weitere Untersuchungen durchgeführt und ein Sanierungskonzept erarbeitet und dessen Umsetzung über den städtebaulichen Vertrag ergänzend gesichert. Ebenso erfolgten weitere Untersuchungen hinsichtlich der PFC-Belastungen in den mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Bereichen. (Siehe hierzu im Weiteren Kapitel 5). Die Kennzeichnung der Altlastenflächen im Flächennutzungsplan wurde für alle Altlasten vorgenommen. Weitergehende Regelungen – wie z.B. die Erstellung des Bodenmanagement- und Sanierungskonzeptes – wurden im Bebauungsplan verankert und sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

### Grün

Den Anregungen nach soll das Plangebiet durchgrünt werden und möglichst viel Baumbestand erhalten. Es wurde angeregt, dass die Dächer und Fassaden des neuen Wohngebietes begrünt werden. Es wurde der Hinweis gegeben, dass sich hierdurch das Nahrungsangebot für Bienen und andere Insekten steigern ließe.

In der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Grünfläche in der Mitte und im Osten des Plangebietes dargestellt. Der nachgeordnete Bebauungsplan Nr. E 35 – Wimmersberg – sichert innerhalb des Plangebietes mit umfangreiche Maßnahmen, zum einen über die Plandarstellung wie auch über textliche Festsetzungen, insbesondere u.a. die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen. Hierdurch wird ein intensive Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Regelungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind nicht erforderlich.

### Artenschutz

Es wurde der Hinweis auf bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Nahrungshabitaten sowie Leitlinien für Fledermäuse gegeben. Es sollten die Handlungsempfehlungen bei Rückbau berücksichtigt werden und zudem entsprechende Kontrollen vor Gehölzrodungen erfolgen. Es wurde gefordert, dass Ersatzlebensräume für Wildbienen im Sinne einer CEF-Maßnahme geschaffen werden.

Regelungen hierzu sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan sind Empfehlungen in Form von artenschutzrechtlichen Hinweisen u.a. hinsichtlich zeitlicher Vorgaben, – auch der Rodung von Gehölzen, zur Kontrolle der Baumhöhlen und Abstimmungen mit der UNB, verankert. Ebenso erfolgte eine verbindliche Festschreibung für ein Ersatzhabitat für Wildbienen auf Ebene des Bebauungsplanes. Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betroffenen planungsrelevanten Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel sowie Reptilien) wurden ebenfalls über den Bebauungsplan gesichert.

### Verkehr

Es wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung auf die Belastung des Knotenpunkts L404 / K7 hingewiesen und ergänzende Untersuchungen des Knotenpunkts gefordert mit dem Ziel die Auswirkungen,

die durch die Planung verursacht werden, näher darzulegen. Es wurde die hohe Anzahl der Kfz-Stellplätze kritisiert und der Hinweis gegeben, dass es durch die Tiefgaragenstellplätze zu einer Verteuerung des Projekts komme. Zudem wurde kritisiert, dass keine Voraussetzung für die Elektromobilität in den Tiefgaragen der Einzelquartiere und der Quartiersgarage geschaffen würde.

Der Anregung zur Untersuchung des Knotenpunktes L404 / K7 wurde nicht gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung von Runge IVP Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung der bestehenden und zukünftigen Verkehrsströme vorgenommen. Die Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Straßen wurden untersucht und deren Leistungsfähigkeit belegt. Lediglich für den Knotenpunkt Morper Allee/Düsseldorfer Straße ergab sich ein planbedingtes Anpassungserfordernis der Lichtsignalanlage. Zum Knotenpunkt L404 / K7 wurden die Verkehrsmengen der Endausbaustufe in der Verteilung vom Plangebiet in Richtung Süden ermittelt und über eine Stromverfolgung der Verkehrserzeugung des neuen Plangebietes dargestellt. Im Ergebnis erhöht sich in diesem Knotenpunkt der Neuverkehr nur geringfügig und ergibt, bezogen auf die Gesamtverkehrsstärke, die diesen Knotenpunkt an einem typischen Wochentag befährt, einen Anteil von rund 1,25%. Aus diesem Grunde wurde auf eine ergänzende Untersuchung verzichtet. Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sollen in hinreichender Anzahl geschaffen werden. Der angesetzte Stellplatzschlüssel beruht auf Erfahrungswerten in der Stadt Erkrath und wurde entsprechend auf die konkreten Standortgegebenheiten angepasst. Regelungen hierzu sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

#### Radverkehr

Es wurden die fehlenden Qualitätsanforderungen an Fahrradstellplätze bemängelt. Zudem wurden vier Fahrradparkplätze je Wohneinheit und eine Verkehrsführung am Rand der „Grünen Mitte“ gefordert. Die Grünanlage solle geschützt und autofrei sowie durchlässig für Radfahrende sein. Am Nordrand solle eine bauliche Trennung der Fuß- und Radwegeverbindungen erfolgen. Es solle in den Planungen mit aufgenommen werden, dass Radwege gegenüber kreuzenden Autostraßen mit Vorfahrt anzulegen sind.

Bei der Anmerkung handelt es sich um Kritik und Vorschläge zum Bebauungskonzept. Die Anmerkungen wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt. Der Stellungnahme wurde zum Teil gefolgt. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses am 07.10.2021 wurde vom Rat der Stadt Erkrath beschlossen, statt 3 nun 4 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit verbindlich festzuschreiben.

#### Kita

Es wurde die Lage zwischen dem Lebensmitteldiscounter, der Mobilitätsstation sowie der Lärmschutzwand kritisiert.

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Die Verortung der Kita steht einer qualitätvollen Gestaltung und einer hohen Aufenthaltsqualität für die Kinder und Personal nicht entgegen. Die Lage der Kita begründet sich insbesondere mit den Synergien im Plangebiet. Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung steht einer Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan nicht entgegen.

#### Wohnen

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Hand-



werksbetrieben sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes empfohlen. Die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung solle erst nach dem Auslaufen der Mietverträge der Gewerbetreibenden erfolgen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan konkretisiert. Bei diesen Anmerkungen handelt es sich um Kritik und Vorschläge zum Bebauungsplan die auf dieser Ebene behandelt wurden.

#### Einzelhandel

Den Anregungen nach sollte die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters hinsichtlich einer Einhaltung der Ziele 6.5-7 und 6.5.-1 des LEP NRW geprüft werden. Das Einzelhandelskonzept von 2008 solle analog zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters aktualisiert werden. Zudem wurde angeregt die Zweckbestimmung des Sondergebiets „Discounter“ zu Sondergebiet „Nahversorgung“ zu ändern. Es wurde eine textliche Festsetzung hinsichtlich der Sicherung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne von Kernsortimenten gemäß der Erkrather Liste und darüber hinaus eine Begrenzung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf 10 % der Verkaufsfläche empfohlen. Bezogen auf die Auswirkungsanalyse wurde der hieran angesetzte fußläufige Nahbereich des Lebensmitteldiscounters nördlich der Bahnlinie in Frage gestellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche des Discountmarktes Aldi erstellt und im Rahmen dessen die Einhaltung der landesplanerischen Zielsetzungen geprüft. Diese Nachweise konnten jeweils nachvollziehbar erbracht werden. Der Stellungnahme wurde zum Teil gefolgt und die Darstellung für das Sondergebiet „Discounter“ in „Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter)“ sowie um den Zusatz – Nahversorgung – ergänzt. Eine zeitnahe Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts ist durch die Stadt Erkrath vorgesehen. Bei den weiteren Anmerkungen handelt es sich um Anregungen zum Bebauungsplan bzw. zu den textlichen Festsetzungen. Die Anmerkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

#### Gemischtgenutztes Gebiet

Es wurde die Planung eines gemischten Gebietes favorisiert, unterteilt in eine gewerbliche Nutzung im Norden und eine wohnbauliche Nutzung im Süden. Es wurde angeführt, dass sich hierdurch der Verkehrslärm durch die gewerblichen Gebäude abfangen und das Vorhaben ohne Schallschutzmaßnahmen realisieren ließe.

Dem Einwand einer Entwicklung als gemischtgenutztes Areal wurde nicht gefolgt. Hier wird auf die Ausführungen zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Kap. 7) hingewiesen.

## **5 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wurde für die 85. Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Um die Umweltbelange bewerten zu können, wurden eine Vielzahl von Untersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden zum Teil in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanverfahren Nr. E 35 – Wimmersberg – erarbeitet. Die Untersuchungen gehen auf der Ebene des Bebauungsplanes hinsichtlich des erforderlichen Umfangs inhaltlich über die Ebene der Flächennutzungsplanänderung hinaus. Somit lagen auf dieser Ebene bereits vertiefende Erkenntnisse zu den Umweltbelangen vor.

Bei der Durchführung der Umweltprüfung wurden mögliche Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter ermittelt:

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsrechtes als Gewerbegebiet stellt sich das Plangebiet nicht als besonders ökologisch wertvoll dar. Die Wertigkeit wird als gering bis gering-mittelwertig eingestuft. Im Rahmen eines landschaftspflegerischen und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ermittelt. Daraus resultierende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden als Hinweise in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgeführt. Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich des abgehenden satzungsgeschützten Baumbestandes wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

#### Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsplan des Kreises Mettmann und somit auch nicht in einem Natur- und / oder Landschaftsschutzgebiet. Eine Beeinträchtigung von umliegenden Schutzgebieten wurde auf Grund der Entfernung ausgeschlossen.

#### Fläche / Boden

Den im Bestand anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes wurde aufgrund der anthropogenen Überformung, insbesondere durch die hohe Versiegelungsrate, keine hohe Wertigkeit beigemessen.

Im Geltungsbereich der 85. Flächennutzungsplanänderung sind diverse Flächen, die im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkataster) des Kreises Mettmann verzeichnet.

Auf Ebene des Bebauungsplanes verpflichten sich die Vorhabenträger zur Erstellung eines Bodenmanagement- und Sanierungskonzeptes in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt Erkrath. Auf der Basis des mit der Unteren Bodenschutzbehörde vereinbarten Bodenmanagement- und Sanierungskonzeptes sind die vorhandenen Bodenbelastungen im Bebauungsplangebiet so zu sanieren, dass sichergestellt ist, dass die Prüfwerte der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Anforderungen des § 4 Abs. 5 BBodSchV für die zukünftigen Sanierungsziele der geplanten Nutzungsarten gemäß Bebauungsplan eingehalten werden und insbesondere keine Gefährdungen von Mensch und Umwelt auftreten können. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen der PAK-Belastungen im Bereich eines ehemaligen Gaswerkes wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes und im städtebaulichen Vertrag verankert, um erhebliche Beeinträchtigungen über den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser sowie für den Direktpfad Boden-Mensch ausschließen zu können. Das Bodenmanagement- und Sanierungskonzept definiert Kriterien für den Verbleib bzw. den Aushub von Boden und für den Wiedereinbau von Boden vom Standort bzw. den Einbau von anzulieferndem Fremdboden. Zudem legt das Rückbau- und Entsorgungskonzept für die Gebäude und versiegelte Flächen auch Kriterien für den Einbau von aufbereitetem Bauschutt und RC-Material fest.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung sind zu beachten und wurden in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

#### Wasser / Wasserhaushalt

Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Im nördlichen und mittleren Bereich des ehemaligen Gasometers sind erheblichen Bodenbelastungen durch PAK vorzufinden. Es sind entsprechende

Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so dass sichergestellt wird, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Anforderungen des § 4 Abs. 5 BBodSchV für die zukünftigen Sanierungsziele der geplanten Nutzungsarten gemäß Bebauungsplan eingehalten werden und insbesondere keine Gefährdungen von Mensch und Umwelt auftreten können (s. Schutzgut Fläche / Boden). Auf die Ausführungen zu den Sanierungsmaßnahmen der PAK-Belastungen unter dem Umweltbelang Boden/Fläche wird ergänzend hingewiesen (siehe obenstehend). Die Rücknahme von versiegelten Flächen, neue Vegetationsflächen und begrünte Dächer tragen zu einer verbesserten Versickerung, Verdunstung und Ablauf-Verzögerung der Niederschlagsmengen bei.

#### Luft / Klima

Durch die 85. Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für eine Verringerung des versiegelten Flächenanteils und für neue Grünflächen geschaffen. Dies trägt zu einer Aufwertung des Lokalklimas bei. Im Bestand gehen vom Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation sowie der klimatischen Beeinträchtigungen (bspw. städtische Hitzeinsel-Effekte) für das Umfeld des Plangebietes aus.

Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Verkehr, gewerbliche Nutzungen, durch belastete Bodenluft oder Geruchsemissionen liegen nicht vor.

#### Mensch und menschliche Gesundheit

Innerhalb des Plangebietes ist mit verschiedenen Lärmimmissionen zu rechnen. Lärmquellen sind unter anderem die Straßen, Gewerbebetriebe und insbesondere die nördliche Bahntrasse. In Teilen bewegen sich die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes im Bereich einer möglichen Gesundheitsgefährdung. Zudem ist aufgrund der Nähe zur Bahntrasse mit Erschütterungen zu rechnen. Alle Immissionen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert untersucht und ermittelt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurden zum Schutz vor schädlichen Immissionen unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie alle erforderlichen Maßnahmen festgesetzt oder als Hinweis aufgenommen.

Auch wurden außerhalb des Plangebietes Lärmwerte ermittelt, die die Schwelle einer möglichen Gesundheitsgefährdung überschreiten. Diese Werte sind jedoch bis auf einen Messpunkt bereits im Bestand vorhanden. Grundsätzlich sind Erhöhungen der Lärmwerte im Zusammenhang mit der Planungen festzustellen, die jedoch so gering ausfallen, dass in Verbindung mit der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Erkrath entlang der Bahntrasse sowie im Bereich der Schlüterstraße erhebliche Auswirkungen der Planung auf angrenzende schützenswerte Nutzungen ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen auf PAK und PFC ergänzt. Hieraus resultieren erforderliche Sanierungsmaßnahmen der PAK-Belastungen im Bereich eines ehemaligen Gaswerkes, um erhebliche Beeinträchtigungen über den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser sowie für den Direktpfad Boden-Mensch ausschließen zu können. In dem zu erstellenden Bodenmanagement- und Sanierungskonzept werden der Verbleib von Bodenaushub, Wiedereinbau von Boden des Standortes und Einbau von angeliefertem Fremdboden geregelt. Grundsätzlich sind hierbei die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Anforderungen des § 4 Abs. 5 BBodSchV für die zukünftigen Sanierungsziele einzuhalten, um erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere für die sensiblen Nutzungen Kita und Wohnen auszuschließen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird, durch die Schaffung neuer Fuß- und Radwege innerhalb der

geplanten Grünflächen, die Naherholungsqualität und das Wohnumfeld aufgewertet. Damit einhergehend sind positive Auswirkungen für die menschliche Gesundheit beispielsweise durch gesundheitliche Wohlfahrtsleistungen in Form von Bewegung und Erholung zu erwarten.

#### Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch mehrgeschossige Betriebs- und Bürogebäude, große Werkshallen bzw. Lagerhallen geprägt. Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Orts- und Landschaftsbildes nicht als hochwertig einzustufen. Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Großteil des Geltungsbereiches des Plangebietes Gewerbefläche dar. Ein Teilbereich im Osten sowie Süden wird als private Grünfläche dargestellt. Durch die geplanten Wohngebäude werden teilweise bis zu 22 m hohe Gebäude im Bebauungsplan Nr. E 35 – Wimmersberg – planungsrechtlich zugelassen. Insbesondere entlang der Bahntrasse wird die geplante Wohnbebauung stadtbildprägend und kann im Vergleich zum bestehenden Gewerbegebiet zu geringen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Durch die Aufgabe der optischen überwiegend unattraktiven gewerblichen Nutzungen geht voraussichtlich eine überwiegend positive Wirkung auf das Ortsbild aus. Zudem ist vor dem Hintergrund der geplanten Grünen Mitte und dem Ausbau der Terrassen von einer Qualifizierung des Ortsbildes auszugehen. Zudem werden die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und das Quartier wird durch Anpflanzungen von Bäumen durchgrünt.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Im Plangebiet der 85. Flächennutzungsplanänderung können archäologische Bodenfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wurde im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. E 35 – Wimmersberg – aufgenommen. Mit Umsetzung der Planung und Berücksichtigung des Hinweises sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

#### Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die einzelne schutzgutbezogene Betrachtung berücksichtigt bereits mögliche Wechselwirkungen und daraus ergebende Umweltauswirkungen. Erhebliche Beeinträchtigungen im Zuge von Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

#### Schwere Unfälle oder Katastrophen / Störfallrisiko

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Störfallbetriebe gemäß Störfall-Verordnung angesiedelt. Die Umweltbelange sind nach Abwägung aller Belange durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan und durch Festsetzungen in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt worden.

## **6 Eingriff und Ausgleich**

Bei der Eingriffsermittlung galt es, das bestehende Planungsrecht zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie auch durch den im Plangebiet vorhandenen rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. E 14. 1. Änderung – Wimmersberg – wurde überwiegend eine

Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt. Hierdurch waren großflächige Versiegelungen zulässig. Im südlichen und östlichen Geltungsbereich setzte der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 14. 1. Änderung – Wimmersberg –, der aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet wurde, darüber hinaus kleinere Grünflächen fest.

Großflächige Gehölzbiotope finden sich in Bereichen, welche vormals durch Gewerbebetriebe genutzt wurden und nach den Abbrucharbeiten aufkamen. Es handelt sich hierbei um Sukzessionsbiotope, die auf Grund des geltenden Planungsrecht als Natur auf Zeit gemäß § 30 Abs. 2 Satz 3 LNatSchG einzustufen sind.

Aussagen zu einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden in der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. im Bebauungsplan Nr. E 35 – Wimmersberg – getroffen.

#### Externe Kompensationsflächen und -maßnahmen

Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. E 35 – Wimmersberg – sind keine externen Kompensationsflächen für Eingriffe im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach §§ 14-18 BNatSchG erforderlich. Jedoch erfolgt ein Ausgleich des abgehenden, satzungsgeschützten Baumbestandes über Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie über das Ökokonto der Stadt Erkrath. In diesen Zusammenhang wurde ein städtebaulicher Vertrag zum externen Ausgleich zur Kompensation von Baumverlusten geschlossen.

#### Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden entsprechend Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 35 – Wimmersberg – innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Für betroffene planungsrelevante Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel sowie Reptilien) im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren gesichert. Hierbei sind z.B. bei Rodung von Gehölzen und Baulandfreimachung, bei Abriss von Gebäuden Vorgaben zu zeitlichen Regelungen und ökologischer Baubegleitung zu berücksichtigen und für Fledermäuse ausreichende Nistmöglichkeiten zu schaffen.

Um Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG für die Artengruppe der besonders geschützten heimischen Wildbienen zu vermeiden, wurde im Rahmen des Bauungsplanes Nr. E 35 – Wimmersberg – festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes ein Ersatzhabitat für Wildbienen zu schaffen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist.

## **7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Erkrath weist die bisher gewerblich genutzten Flächen im Änderungsbereich in überwiegenden Teilen als Potentialflächen für Wohnbebauung aus. Das Entwicklungsmodell der Innenentwicklung+ der Stadt Erkrath sieht eine Aktivierung von größeren Bauflächen für eine Wohnnutzung im Innenbereich vor, die vor kurzem noch anderweitig genutzten u.a. gewerblich wurden. Das Plangebiet „Am Wimmerberg“ wird als eine dieser potentiellen Entwicklungsflächen ausgewiesen (s.a. Begründung Teil A, Kapitel 5.1). Das Konzept weist zudem auf die hohe Wohnraumnachfrage und die zugleich knappen Bestände (innerstädtischer) Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung hin.

Entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept bietet der Wimmersberg mittelfristig zahlreiche Potenziale für eine Neustrukturierung von gewerblicher Nutzung im Norden sowie nachverdichtender Wohnnutzung im südlichen Bereich. Obwohl das Gebiet über eine attraktive Lage verfügt, zeichnen sich für das Plangebiet schlecht ablesbare Funktionen für die Nutzung eines Gewerbegebietes ab.

Durch die unmittelbare Nähe zu Wohnbereichen und einer mangelnden verkehrlichen Anbindung ist der Standort nur bedingt für Gewerbenutzungen geeignet. Diese suboptimalen Standortbedingungen äußern sich durch damit verbundene Leerstände, welche auch durch intensive Bemühungen der Wirtschaftsförderung der letzten Jahre nicht zu neuen gewerblichen Ansiedlungen führten.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Neben den verstärkten Anstrengungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen sollen insbesondere Wohnprojekte mit hohen Qualitätsstandards (Wohnwert, Gestaltung, Energieversorgung) vorangebracht werden. Die Zielvorstellung ist, dass diese Projekte zudem möglichst auch innovative Aspekte aufweisen sollten und positiv auf den Wohnungsbestand der Umgebung ausstrahlen. Hier kann das Plangebiet dazu beitragen, mit einer hohen Wohndichte in innerstädtischer Lage und einem attraktivem Wohnumfeld (Grüne Mitte), den Siedlungsdruck auf nicht erschlossene Flächen / Außenbereichsflächen zu verringern. Ferner kann durch die innerstädtische Lage die bestehende Infrastruktur genutzt und die Kosten für ein neues Baugebiet „auf der grünen Wiese“ – nicht zuletzt vor dem Hintergrund abnehmender finanzieller Ressourcen – reduziert werden. Mit der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum wird eine Stabilisierung der Innenstadt einhergehen und der wachsende Funktionsverlust vermieden.

Dieser planungsrechtlichen Forderung einer nachhaltigen Bodennutzung wird mit der Umnutzung des Gewerbebestandes Am Wimmersberg Rechnung getragen. Aus diesen Gründen wurde das Ziel im Stadtentwicklungskonzept, einen Teil der Fläche, für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten, nicht weiterverfolgt. Mit der Entwicklung von Teilflächen entlang der nördlichen Bahntrasse als Urbanes Gebiet, oder auch als Gewerberiegel wäre lediglich eine Verlagerung der Nutzungskonflikte verbunden. Nutzungspotentiale könnten auf Grund der Lage und der beschränkten Erschließungsmöglichkeit nur begrenzt entwickelt werden.

Auch ein Abrücken der Bebauung von der Bahntrasse wäre mit dem Verzicht auf diese, so wichtigen und bedeutsamen Flächen für die wohnbauliche Entwicklung in zentraler Lage von Alt-Erkrath verbunden und widerspräche gerade diesen Grundsätzen und Zielen der nachhaltigen Bodennutzung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen somit nicht in Betracht – allenfalls in Form von unterschiedlichen städtebaulichen Entwürfen. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, in der Öffentlichkeit sowie in den politischen Gremien diskutiert.

## 8 Abschließende Einschätzung und Fazit

Mit den Planungen im Bereich Wimmersberg wird die bisherige Nutzung als Gewerbegebiet aufgegeben und die Fläche als Wohngebiet entwickelt. Große Teile des Plangebietes unterliegen einer hohen Versiegelung durch eine gewerblich vorgeprägte Nutzung. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung werden Rückbaumaßnahmen durchgeführt und die Versiegelungsrate reduziert. Durch die Planungen wird effektiv zur Innenentwicklung und Nachnutzung brachgefallener bzw. untergenutzter Flächen beigetragen. Das zugrunde gelegte städtebauliche Konzept ermöglicht eine hohe, aber insgesamt maßvolle Verdichtung in zentraler Lage. Weiterhin ist durch die Entwicklung der Fläche Wimmersberg und dem damit verbundenen Anstieg der Einwohnerzahlen von einem erhöhten Versorgungsbedarf und somit von einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Erkath auszugehen. Zudem ist vor dem Hintergrund der geplanten „Grünen Mitte“ und dem Ausbau der Terrassen von einer Qualifizierung des Ortsbildes auszugehen. Durch Maßnahmen zur Begrünung sollen positive Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter vorbereitet werden. Die notwendigen Bodenmaßnahmen, welche durch das vereinbarte Bodenmanagement- und Sanierungskonzept der Altlasten aufgezeigt werden. Durch geeignete Maßnahmen können darüber hinaus artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die notwendigen Bodenmaßnahmen zur Sanierung der Altlasten sowie zum Umgang mit belastetem Bodenmaterial werden auf der Ebene des Bebauungsplanes sowie des städtebaulichen Vertrages abschließend geregelt. Somit können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch vermieden werden. Alle Aspekte zum Thema Immissionschutz werden auf der Bebauungsplanebene umfassend behandelt und erforderliche Maßnahmen entsprechend verankert. Durch die getroffenen Festsetzungen im parallel aufzustellenden Bebauungsplan wird sichergestellt, dass keine erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Erkath, den 05.01.2023

Wessendorf

Fachbereichsleiter