

## **Bebauungsplan XI 2A**

### **1. Änderung**

#### **– Unterbacher Straße / Am Maiblümchen –**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

### **Begründung**

Vorentwurf

Stand: 18.11.2019



## Inhaltsverzeichnis

<b>BEGRÜNDUNG ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1 RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>3</b>
2.1 Ursprüngliche Planung und Entwicklung des Gebiets .....	3
2.2 Gründe für die Planaufstellung .....	3
<b>3 VERFAHREN .....</b>	<b>4</b>
<b>4 GRUNDLAGEN, ALLGEMEINE DATEN UND HINWEISE .....</b>	<b>4</b>
4.1 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
4.2 Bestandsentwicklung und -situation .....	5
4.2.1 Aktueller Bestand und Nutzung sowie Bestandsentwicklung .....	5
<b>5 PLANUNGSZIELE .....</b>	<b>6</b>
5.1 Ziele der Planung .....	6
5.2 Städtebauliches Konzept .....	6
<b>6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>10</b>
6.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und regionalplanerische Vorgaben - Regionalplan.....	10
6.2 Landschaftsplan.....	10
6.3 Natura-2000 Gebiete .....	11
6.4 Geltendes Planungsrecht .....	12
6.4.1 Flächennutzungsplan.....	12
6.4.2 Bebauungsplan .....	13
<b>7 SONSTIGE VORGABEN.....</b>	<b>15</b>
7.1 Informelle Planungen.....	15
<b>8 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
8.1.1 Art der baulichen Nutzungen .....	15
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	16
8.1.4 Stellplätze und Garagen sowie deren Zulässigkeit .....	16
8.1.5 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit .....	17
8.1.6 Grünflächen .....	17
8.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17

8.1.8	Verkehr und Erschließung .....	17
8.1.9	Ver- und Entsorgung.....	18
8.1.10	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	18
<b>8.2</b>	<b>Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....</b>	<b>18</b>
8.2.1	Kampfmittel.....	18
8.2.2	Denkmalschutz .....	19
8.2.3	Starkregen .....	20
8.2.4	Baumschutzsatzung der Stadt Erkrath .....	20
8.2.5	Gehölzfällungen.....	20
8.2.6	Zuordnung von Stellplätzen .....	20
8.2.7	Rohrfernleitungen .....	20
<b>9</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>21</b>
9.1	<b>Auswirkungen auf die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....</b>	<b>21</b>
9.2	<b>Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....</b>	<b>21</b>
9.3	<b>Auswirkungen auf die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....</b>	<b>22</b>
9.4	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange des Umweltschutzes / Naturschutzes / Landschaftspflege (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....</b>	<b>22</b>
9.5	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....</b>	<b>24</b>
9.6	<b>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1a Abs. 2).....</b>	<b>24</b>
9.7	<b>Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>25</b>
10.1	<b>Kosten und Realisierung der Bauleitplanung.....</b>	<b>25</b>
10.2	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>25</b>

# Begründung

## ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 1 RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193) in Kraft getreten am 10.04.2019.

### 2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

#### 2.1 Ursprüngliche Planung und Entwicklung des Gebiets

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XI 2A – Unterbacher Straße – diene dem verkehrsgerechten Ausbau der Unterbacher Straße zur Schaffung einer innerstädtischen Verbindung der Erkrather Stadtteile Unterfeldhaus und Hochdahl. Die östlichen Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Grüngestaltung festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung ist im Westen des Plangebiets ein reines Wohngebiet (WR) vorgesehen.

Die bisherigen Festsetzungen schränken die derzeitige Entwicklung der Wohngebietsfläche aufgrund des geringen Baufensters beträchtlich ein. Die Maße orientieren sich dabei an dem Bestandsgebäude, welches ehemals als Obdachlosenunterkunft genutzt wurde und mittlerweile leer steht.

#### 2.2 Gründe für die Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in seinen Festsetzungen wesentlich an der Bestandssituation orientiert und ermöglicht lediglich einen Baukörper, der in seinen Maßen dem bestehenden Gebäude gleich kommt. Zur Schaffung von Wohnraum, insbesondere im geförderten Segment, ist eine Änderung der bislang getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Darüber hinaus verfolgt die Änderungsplanung das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere bauliche Ausnutzung im Sinne einer Nachverdichtung des Grundstücks zu schaffen.

### 3 VERFAHREN

Seit der BauGB-Novelle 2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In Anlehnung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist das Ziel die Förderung der Innenentwicklung durch die Ausnutzung vorhandener Potenziale im bereits besiedelten Gebiet und in der Folge die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung des Bebauungsplans Nr. XI 2A – Unterbacher Straße –, in deren Rahmen zusätzlich eine redaktionelle Ergänzung des Bebauungsplantitels zur Klarstellung vorgenommen wird. Planungsziel ist die Nachverdichtung des städtischen Grundstücks Am Maiblümchen 41.

Der Rat der Stadt Erkrath hat am 06.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans XI 2A 1. Änderung – Unterbacher Straße / Am Maiblümchen – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Im Verfahren erfolgt demnach keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, es werden kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach den §§ 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB erarbeitet, die Ausgleichspflicht im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB entfällt und der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens ist dabei an gewisse Anwendungsvoraussetzungen gebunden. So muss die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Darüber hinaus darf durch den Plan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass durch die Verwirklichung der Planung Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG gegeben sein.

Mit einer Gesamtgröße des Geltungsbereichs von etwa 2.740 m<sup>2</sup> liegt die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung deutlich unter dem flächenbezogenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens stehen außerdem keine Maßnahmen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, entgegen, und es liegen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der zu vor genannten Schutzgüter oder für Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG vor.

### 4 GRUNDLAGEN, ALLGEMEINE DATEN UND HINWEISE

#### 4.1 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gebiet des Änderungsbauplans liegt im Stadtteil Unterfeldhaus. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 2.740 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird in etwa begrenzt

im Norden durch die Straße Am Maiblümchen sowie die Grundstücke an der Straße Auf den Sängen mit den Hausnummern 47 bis 53 und dem Grundstück an der Max-Planck-Straße 96,

im Osten durch die Max-Planck-Straße,

im Süden durch die Max-Planck-Straße und





Abbildung 2: Schrägluftbild mit Darstellung des Änderungsbereichs des Bebauungsplans XI 2A 1. Änderung – Unterbacher Straße / Am Maiblümchen –, unmaßstäblich (© Stadt Erkrath 2018)

## 5 PLANUNGSZIELE

### 5.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XI 2A 1. Änderung – Unterbacher Straße / Am Maiblümchen – wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Nachnutzung und Nachverdichtung des städtischen Grundstücks Am Maiblümchen 41 zu schaffen. Nach Abriss des Bestandsgebäudes ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im geförderten Wohnungsbau beabsichtigt. Im Zuge der Änderung werden darüber hinaus kleinere Anpassungen der Straßenverkehrsflächen entsprechend der örtlichen Situation in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.2 Städtebauliches Konzept

Der Fachbereich Immobilienmanagement Neubauprojekte der Stadt Erkrath hat zur Untersuchung der Wohnungsbauoptionen für das Grundstück Am Maiblümchen 41 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Inhalt der Studie war eine Untersuchung des Platzbedarfs für verschiedene Varianten und Gebäudestellungen eines Mehrfamilienhauses mit qualitativen Außenraumflächen. Nach einer ersten Untersuchungsphase, in der unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen und grundstücksspezifischen Ausgangsbedingungen sechs unterschiedliche Bautypologien entwickelt wurden, hat sich als Ergebnis eine Ost-West-Zeilenbebauung herausgebildet (vgl. Abbildung 3).

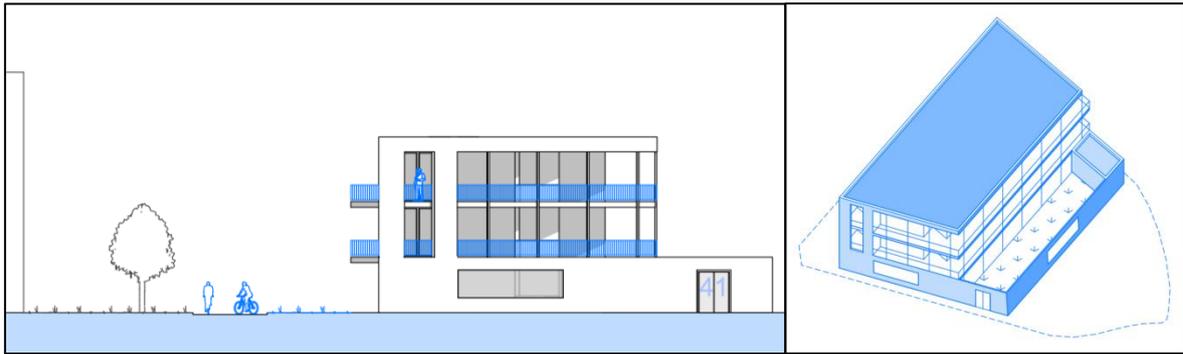


Abbildung 3: Ansichten der Ost-West-Zeile (© team51.5° architekten 2018)

Die in der Vertiefungsphase entwickelte Gebäudeplanung sieht dafür einen offenen Grundriss in Schottenbauweise mit innenliegenden Nebenräumen und Freisitzen nach Westen vor. Durch eine Laubengangerschließung von Osten aus soll eine klare Funktionsgliederung und Zonierung des Baukörpers erreicht werden. Als Nutzung ist eine Variation aus kleinen Apartments sowie Wohnungen mittlerer und großer Größe mit barrierefrei nutzbaren Einheiten angestrebt. Je nach Anzahl der verschiedenen Wohnungstypen können 12, 14 oder 15 Wohneinheiten realisiert werden. Für den Außenbereich sind Spielbereiche und Grün- und Erholungsflächen vorgesehen (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Darstellung der Erdgeschossnutzung der Variante Ost-West-Zeile (© team51.5° architekten 2018)

Die ausgewählte Variante der Ost-West-Zeile stellt aufgrund der tiefen und kompakten Ausführung des Baukörpers insgesamt eine ökonomische Lösung dar und bildet daher die Grundlage für die Bebauungsplanänderung. Die weitere Objektkonkretisierung und Ausgestaltung der Planung erfolgt in den nachfolgenden Planungsphasen.

Je nach Anzahl der geplanten Wohnungseinheiten ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl an notwendigen Stellplätzen. Laut der Machbarkeitsstudie lassen sich etwa acht Stellplätze im östlichen Teil auf dem Grundstück Am Maiblümchen 41 mit Zufahrt von der Straße Am Maiblümchen unterbringen (vgl. Abbildung 5). Da jedoch voraussichtlich nicht alle notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden können, besteht das Erfordernis, weitere potenzielle Flächen zur Stellplatzunterbringung in der Planung zu betrachten.



Abbildung 5: Luftbild mit Darstellung der 1. Stellplatzvariante, unmaßstäblich (© Stadt Erkrath 2019)

Durch die Einbeziehung der zurzeit als Gehweg und öffentlicher Stellplatz genutzten Fläche nordöstlich der Grundstücksgrenze Am Maiblümchen 41 bietet sich die Möglichkeit der Unterbringung weiterer Stellplätze für das Objekt (vgl. Abbildung 6). Nach Einschätzung des Fachbereichs Verkehr ist die Erhaltung des Gehwegs in diesem Bereich nicht erforderlich, da dieser im Vergleich zum Fußgängerstich westlich des Grundstücks Am Maiblümchen 41 deutlich geringer frequentiert ist. Der Wegfall des nordöstlichen Gehwegs zur Schaffung von privaten Stellplätzen ist vor diesem Hintergrund vertretbar. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Park- und Verkehrsfläche festgesetzte Bereich wird im Rahmen der Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zu diesem Zweck ist ein Entwidmungsverfahren notwendig.



Abbildung 6: Luftbild mit Darstellung der 2. Stellplatzvariante, unmaßstäblich (© Stadt Erkrath 2019)

In einer weiteren Variante wurde die im Osten auf der gegenüberliegenden Seite des Grundstücks liegende Fläche in die Betrachtung zur Abwicklung notwendiger Stellplätze mit aufgenommen. Durch die Einbeziehung der Flurstücke 85 und 90, Flur 19, Gemarkung Hochdahl in den Geltungsbereich der Änderungsplanung ergibt sich die Möglichkeit, etwa neun Stellplätze mit Zufahrt über die Straße Am Maiblümchen im vorderen Bereich dieser Flächen unterzubringen (vgl. Abbildung 7). Der Bebauungsplan berücksichtigt somit verschiedene Varianten der Stellplatzunterbringung.



Abbildung 7: Luftbild mit Darstellung der 3. Stellplatzvariante, unmaßstäblich (© Stadt Erkrath 2019)

## 6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 6.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und regionalplanerische Vorgaben - Regionalplan

Die im Regionalplan Düsseldorf festgehaltenen Vorgaben sind aus den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) entwickelt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung mit dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück an der Straße Am Maiblümchen 41 ist im Regionalplan Düsseldorf (Blatt 25) als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Grünfläche Ecke Am Maiblümchen / Max-Planck-Straße, die gegebenenfalls zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorgesehen ist, wird im Regionalplan Düsseldorf als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion „regionale Grünzüge“ zur Erhaltung und zum Schutz bedeutender freiraum- und siedlungsbezogener Funktionen dargestellt (vgl. Abbildung 8). Die Größe des Vorhabens liegt deutlich unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans (5 ha). Nach Absprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf bestehen vor diesem Hintergrund keine regionalplanerischen Bedenken gegen den vorliegenden Sachverhalt. Da die Fläche als zum ASB gehörend angesehen wird, bedarf es in diesem Fall keiner Regionalplanänderung.



Abbildung 8: Ausschnitt des Regionalplans Düsseldorf (Blatt 25), Plangebiet in hellblau umrissen, unmaßstäblich (© Bezirksregierung Düsseldorf 2018)

### 6.2 Landschaftsplan

Der östliche Bereich des Plangebiets mit den Flurstücken 51 teilweise, 55, 59 und 64 teilweise, Flur 20, Gemarkung Hochdahl sowie den Flurstücken 85 und 90, Flur 19, Gemarkung Hochdahl liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans, jedoch ohne Landschaftsschutzfestsetzung (vgl. Abbildung 9). Diese Flächen werden dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ und dem

untergeordneten Entwicklungsraum A 1.2-4 „Kolsbruch“ zugeteilt. Den textlichen Darstellungen des Landschaftsplans zufolge sollen in diesem Teilbereich aus landschaftsästhetischen Gründen und zum Zweck des Immissionsschutzes Maßnahmen zur Eingrünung der Siedlungsränder und Straßen durchgeführt werden. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet am Siedlungsrand zur Erhaltung und langfristigen Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen trägt der Bebauungsplan dem dargestellten Entwicklungsziel Rechnung. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Teilbereich des Grundstücks Am Maiblümchen 41, die im Geltungsbereich des Landschaftsplans liegt, erfordert jedoch eine Entlassung der entsprechenden Fläche aus dem Landschaftsplan. Das dafür notwendige Verfahren soll bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

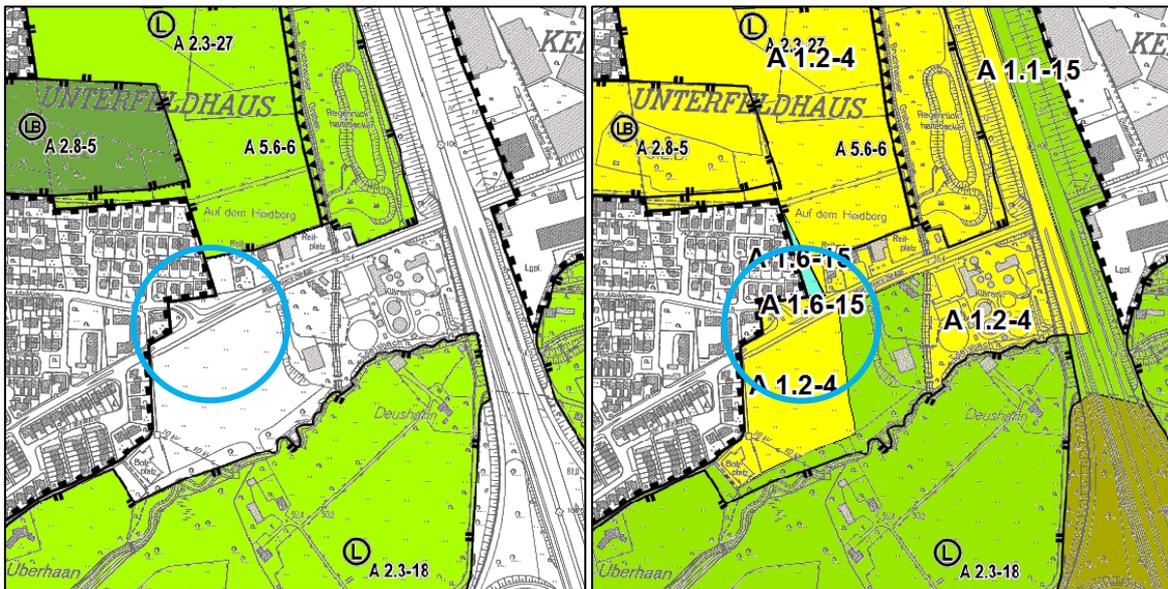


Abbildung 9: Ausschnitte des Landschaftsplans des Kreises Mettmann, Planbereich in hellblau umrissen, unmaßstäblich (© Kreis Mettmann 2012)

### 6.3 Natura-2000 Gebiete

Natura-2000 Gebiete sind von der Änderungsplanung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Hilden-Spörkelnbruch“ (DE-4807-302) befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,6 km vom Plangebiet. Eine Betroffenheit ist aufgrund der räumlichen Distanz nicht anzunehmen. EU-Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden (vgl. Abbildung 10).

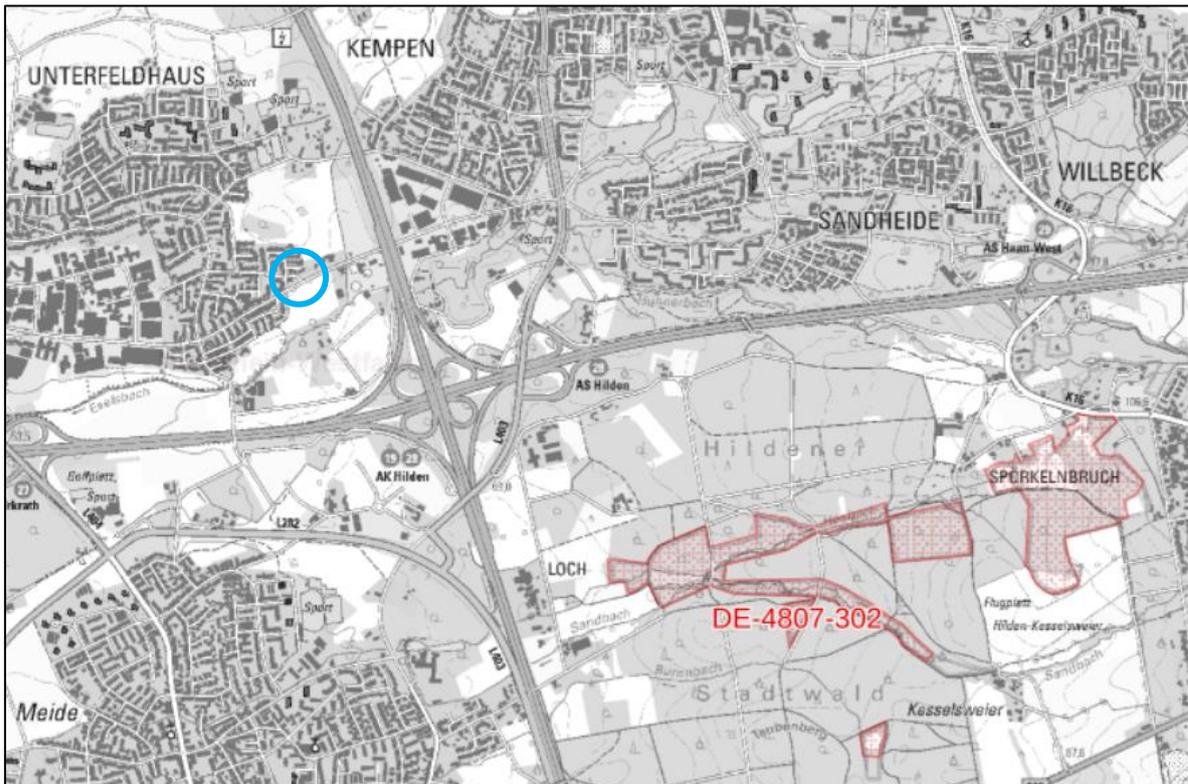


Abbildung 10: Darstellung der Natura 2000-Gebiete, Planbereich in hellblau umrissen, unmaßstäblich (© Geobasis NRW 2013)

## 6.4 Geltendes Planungsrecht

### 6.4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die westliche Plangebietsfläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Teilflächen sind als örtliche Verkehrsstraßen sowie im Bereich der Kreuzung als Grünfläche abgebildet (vgl. Abbildung 11). Im östlichen Bereich des Plangebiets sind zudem Gas- und Mineralölförderleitungen sowie eine Raffineriegasleitung verzeichnet. Da die beabsichtigte Planung nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, werden die Flächen im Wege der Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne förmliches Verfahren angepasst.

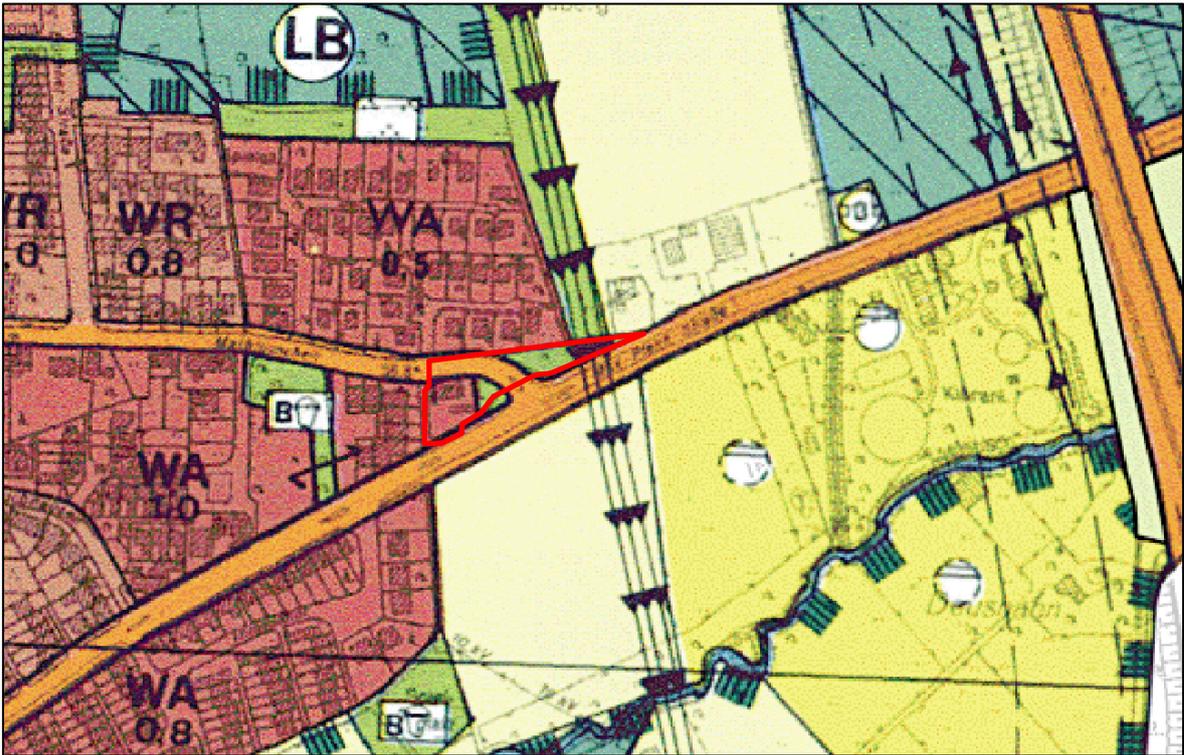


Abbildung 11: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Erkrath mit Darstellung des Änderungsbereichs des Bebauungsplans XI 2A – Unterbacher Straße / Am Maiblümchen –, unmaßstäblich (© Stadt Erkrath 2018)

#### 6.4.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI 2A 1. Änderung – Unterbacher Straße / Am Maiblümchen – liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 15.07.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. XI 2A – Unterbacher Straße –. Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Westen des Plangebiets ein reines Wohngebiet (WR) fest. Weitere im Plangebiet liegende Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen mit öffentlichen Parkflächen sowie Verkehrsflächen mit Grüngestaltung ausgewiesen (vgl. Abbildung 12).

Im Norden, Südwesten und Westen schließen sich die Bebauungspläne XI 5A – Am Wäldchen, 15D 3. Änderung – Unterfeldhaus sowie 15D 9. Änderung – Unterfeldhaus Süd – an, die angrenzend an das vorliegende Plangebiet allgemeine und reine Wohngebiete festsetzen (vgl. Abbildung 13).

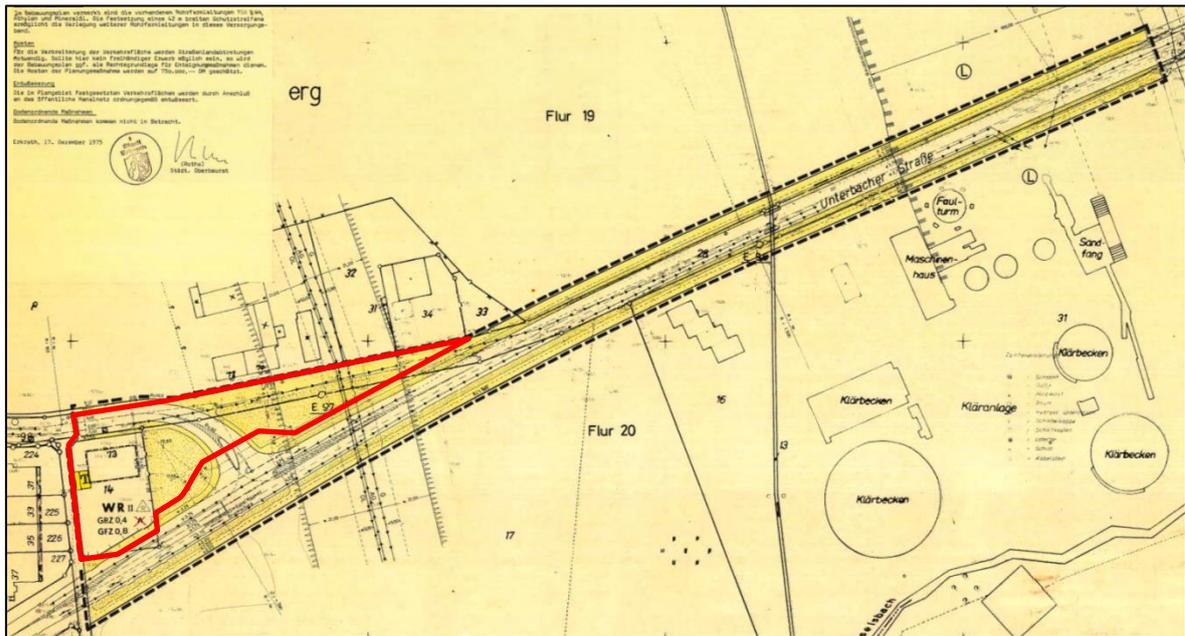


Abbildung 12: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans XI 2A – Unterbacher Straße – mit Darstellung des Änderungsbereichs des Bebauungsplans XI 2A – Unterbacher Straße / Am Maiblümchen –, unmaßstäblich (© Stadt Erkrath 1977)

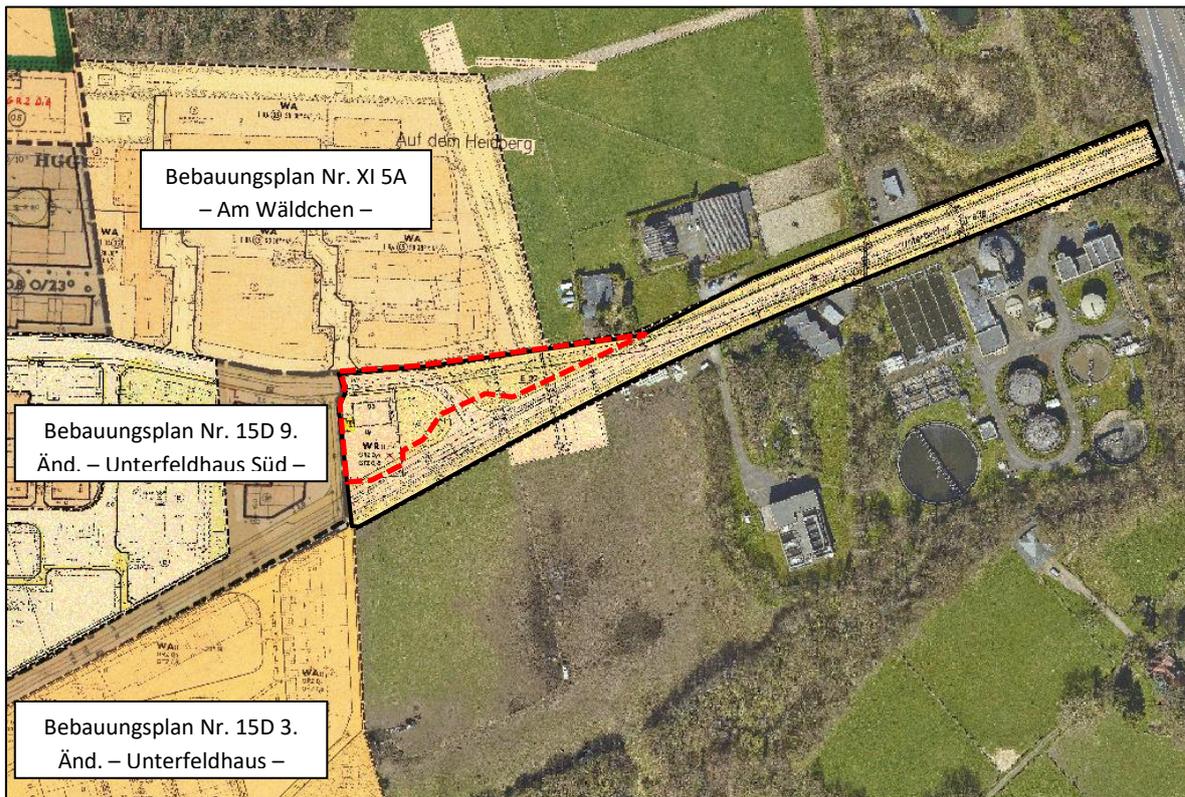


Abbildung 13: Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot gestrichelt), des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. XI 2A – Unterbacher Straße – (schwarz) und der umliegenden Bebauungspläne, unmaßstäblich (© Stadt Erkrath)

## **7 SONSTIGE VORGABEN**

### **7.1 Informelle Planungen**

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Erkrath wurde am 29.01.2015 als Leitlinie beschlossen und stellt die Grundlage für zukünftige planerische Entscheidungen dar. Die Bestandsanalyse verdeutlicht dabei die Herausforderungen des demografischen und gesellschaftlichen Wandels mit denen die Stadt konfrontiert wird. Starker Handlungsbedarf wird insbesondere in Bezug auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes gesehen. So fehlt es in Erkrath derzeit an zielgruppenspezifischem und an günstigem Wohnraum (vgl. STEK 2015 S. 126).

Im Projekt- und Maßnahmenbereich weist das Stadtentwicklungskonzept im Rahmen des Entwicklungsmodells Innenentwicklung der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen eine hohe Priorität zu. Gemäß der Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung liegt der Fokus hier auf der Nachnutzung mindergenutzter Bauflächen für Wohnnutzung im Innenbereich und insbesondere auf der Aktivierung städtischer Grundstücke (vgl. STEK 2015 S. 210).

Der im Stadtentwicklungskonzept dargestellten Entwicklung der Wohnbedürfnisse sowie der Priorisierung im Projekt- und Maßnahmenbereich soll die vorgesehene Planung mit dem Ziel, dem städtischen Grundstück Am Maiblümchen 41 eine bauliche Nachverdichtung in Form eines Mehrfamilienhauses im Segment des geförderten Wohnungsbaus zuzuführen, Rechnung tragen.

## **8 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN**

### **8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzungen**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich nach § 4 BauNVO.

Die Fläche des allgemeinen Wohngebiets setzt sich insgesamt aus zwei Teilbereichen zusammen. Das Grundstück Am Maiblümchen 41 bildet dabei den ersten Teilbereich. Entgegen der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Wohngebiet auf dem Grundstück nach Osten hin erweitert, sodass eine bessere Ausnutzung der Flurstücke erfolgen kann. Zudem wird die nördlich an das Grundstück angrenzende, zurzeit als Gehweg und öffentlicher Parkplatz genutzte Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Umsetzung der zweiten Stellplatzvariante zu ermöglichen.

Den zweiten Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets bildet die festgesetzte Stellplatzfläche, die sich im vorderen Bereich des östlichen Plangebiets befindet. Während die Fläche des Grundstücks Am Maiblümchen 41 für die Anlage des Hauptgebäudes mit Nebenanlagen und Stellplätzen vorgesehen ist, ist auf der zweiten Teilfläche keine überbaubare Fläche festgesetzt, sondern ausschließlich die Anlage von Stellplätzen beabsichtigt.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan Regelungen zur zulässi-

gen Grund- und Geschossfläche sowie zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Vor dem Hintergrund des auf gesamtstädtischer Ebene angestrebten Ziels mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soll im Sinne der Innentwicklung eine hohe Ausnutzung der im Plangebiet ausgewiesenen Flächen ermöglicht werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche der festgesetzten Fläche für Stellplätze hinzuzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahren bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die maximale Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt und orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung auf höchstens vier festgesetzt.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine gebietsverträgliche Einbindung der zukünftigen Bebauung.

#### 8.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen demzufolge bei einer maximalen Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die Lage und Größe des Baufensters ist dabei so gewählt, dass eine sinnvolle bauliche Nutzung der Flurstücke gewährleistet wird. Während sich die Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich an dem bestehenden Baukörper orientierten, sieht die Änderungsplanung ein deutlich größer bemessenes Baufenster vor. Im Sinne der Nachverdichtung wird eine bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

Die nordöstliche Baugrenze ist so gewählt, dass ein Teil der notwendigen Stellplätze zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie realisiert werden kann. Im Süden ist die Baugrenze in einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, sodass eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks und eine flexible Stellung der Baukörper gewährleistet werden. Im Westen weicht die Baugrenze 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück, um den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand einzuhalten und um mögliche Beeinträchtigungen durch eine beengte Wegesituation im Bereich des Stichwegs, gering zu halten. Die festgesetzte Stellplatzfläche, die lediglich der Abwicklung notwendiger Stellplätze dient, ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt und demnach nicht zulässig für Hauptanlagen.

Zur flexiblen Ausnutzung des Grundstücks Am Maiblümchen 41 sind Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf der festgesetzten Stellplatzfläche wird abweichend davon festgesetzt, dass Nebenanlagen unzulässig sind.

#### 8.1.4 Stellplätze und Garagen sowie deren Zulässigkeit

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem sind Stellplätze auf der für Stellplätze festgesetzten und mit

„St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Dies ermöglicht eine größere Flexibilität in der Ausnutzung des Grundstücks sowie im Umgang mit der Herstellung der erforderlichen Stellplätze, insbesondere hinsichtlich der Umsetzung und möglichen Kombination verschiedener Stellplatzvarianten.

In Bezug auf die Stellplatzanzahl ist davon auszugehen, dass pro Wohneinheit je ein Stellplatz errichtet wird.

#### 8.1.5 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Einhaltung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 BauNVO sowie landesrechtliche Vorgaben (BauO NRW) bleiben unberührt.

Abweichend davon wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf der festgesetzten Stellplatzfläche (St) gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO unzulässig sind.

#### 8.1.6 Grünflächen

Die östlich der Straße Am Maiblümchen liegenden Flächen, die nicht als Stellplatzfläche festgesetzt sind, werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten, die bis zu einer Breite von max. 4,50 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig sind.

Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Grünstrukturen in diesem Bereich zu erhalten und langfristig zu sichern. Die Grünfläche dient zur Aufnahme des Niederschlagswassers, insbesondere bei Starkregenereignissen und wirkt sich mikroklimatisch positiv auf die Umgebung aus.

#### 8.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes sind die Grundstücksflächen, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (z.B. Stellplätze). Die Bepflanzung dieser Flächen wirkt sich durch die entstehende Verdunstungskühle und Beschattung, durch die Verbesserung des Wasserhaushalts und die Filterung von Staub und Lärm nicht nur positiv auf das Mikroklima aus, sondern fördert zugleich den Artenreichtum und wirkt dem Insektensterben entgegen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der gekennzeichneten Stellplatzfläche sind die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### 8.1.8 Verkehr und Erschließung

##### *Öffentliche Verkehrsflächen*

Das Plangebiet ist über die bereits ausgebauten Straßen Am Maiblümchen und Max-Planck-Straße sowie über Fuß- und Radwegeverbindungen erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Straße Am Maiblümchen wird im Bereich der Einmündung in die Max-Planck-Straße entspre-

chend der aktuellen Straßenraumausgestaltung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die südlich an das Grundstück Am Maiblümchen 41 angrenzende Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise dem reinen Wohngebiet zugeordnet ist, wird analog zur Bestandssituation ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 8.1.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets erfolgt über die im Straßenraum vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### 8.1.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aktuell wird die Immissionssituation, die sich durch die festgesetzte Stellplatzfläche ergibt, gutachterlich geprüft.

### **8.2 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

#### 8.2.1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel innerhalb der Plangebietsabgrenzung. Die Verdachtsflächen befinden sich im Bereich des Grundstücks Am Maiblümchen 41 auf den Flurstücken 53 und 59, Flur 20, Gemarkung Hochdahl (vgl. Abbildung 14). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch). Die Beauftragung der Überprüfung kann mittels des Formulars „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD erfolgen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem KBD gebeten. Hierfür kann ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ verwendet werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierzu ist das auf der Internetseite abrufbare „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu beachten.

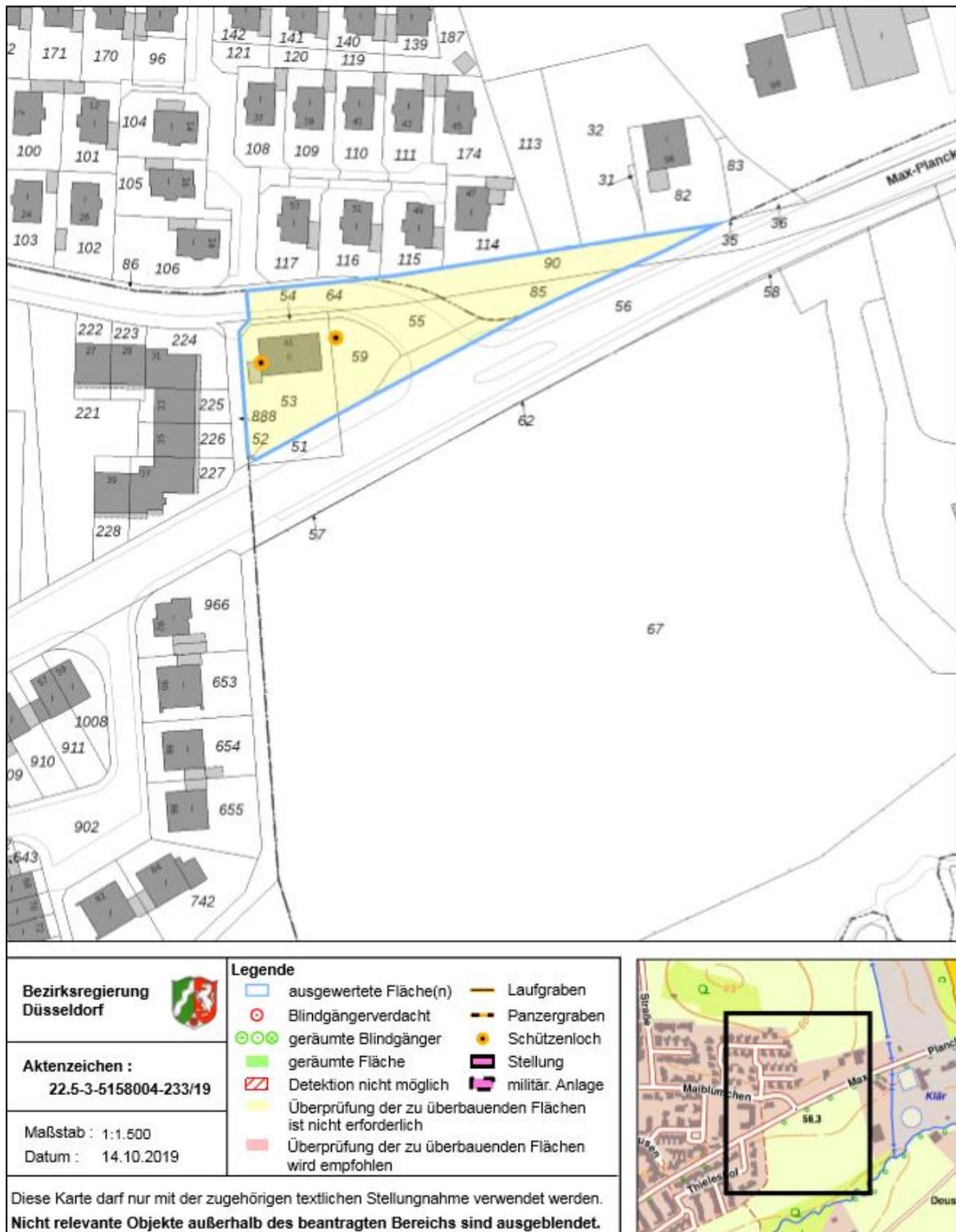


Abbildung 14: Kartenausschnitt bzgl. der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, unmaßstäblich (© Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst 2019)

### 8.2.2 Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht gemäß § 15 und das Veränderungsgebot gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu er-

halten.

### 8.2.3 Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebiets können Beeinflussungen durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden, die Überflutungshöhen im betreffenden Gebiet sind jedoch gering (< 10 cm). Lediglich auf dem Flurstück 64 können Überflutungshöhen von bis zu 30 cm auftreten.

Zur Abmilderung von Starkregenfolgen wird Folgendes empfohlen:

Stellplätze (nicht überdachte) im Sinne des § 12 BauNVO sollten mit begrünbaren Pflasterdecken (Rasengittersteine o. Ä.) ausgeführt werden.

Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer sollten möglichst flächendeckend extensiv begrünt werden, dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Die Substratstärke sollte mindestens 9 cm betragen.

### 8.2.4 Baumschutzsatzung der Stadt Erkrath

Die von der Stadt Erkrath im Jahr 1990 aufgestellte „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“, ist zu beachten.

### 8.2.5 Gehölzfällungen

Aus dem allgemeinen Artenschutz leitet sich die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG ab.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere gegen das Tötungsverbot / zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste bei Vögeln, sind die erforderlichen Gehölzfällungen / die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der durch das BNatSchG gesetzlich vorgegebenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen und hat demnach nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) europäischer Vogelarten zu erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine fachkundige Begleitung vorzusehen. Dieses Zeitfenster liegt außerhalb der Brutzeiten der Vogelwelt und stellt sicher, dass keine Verletzung von Verbotstatbeständen eintritt.

Die Baufeldräumung darf nur innerhalb des Zeitraumes 31.07.-15.03. erfolgen.

### 8.2.6 Zuordnung von Stellplätzen

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze (St) ist wie folgt zugeordnet: A zu A1.

### 8.2.7 Rohrfernleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Leitungstrassen (Kohlenmonoxid, Mineralöl und Gas) verschiedener Unternehmen vorhanden. Die Leitungen und Schutzstreifen verlaufen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und tangieren nicht die vorgesehene Stellplatzfläche.

Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Schutzstreifen sind die zuständigen Leitungsträger zu beteiligen und die entsprechenden Schutzanweisungen zu beachten.

## **9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Im Rahmen des Planverfahrens werden die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans Nr. XI 2A – Unterbacher Straße – geprüft; die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden ermittelt und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Damit wird den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Insbesondere nachfolgend beschriebene wesentliche Auswirkungen (Belange) wurden ermittelt und sind wie folgt in die Planung eingestellt worden.

### **9.1 Auswirkungen auf die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

#### *Altlasten*

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundigen erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### *Besonnung / Belichtung*

Die zulässigen baulichen Anlagen verletzen gegenüber den umgebenden Nutzungen nicht das Rücksichtnahmegebot. Zwar werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan das Bau- fenster erweitert sowie eine höhere Geschossigkeit ermöglicht, die einzuhaltenden bauordnungs- rechtlichen Abstandsflächen werden jedoch über die Lage der Baugrenzen sichergestellt. Insbesondere zum westlich angrenzenden Fußgängerweg und der dahinter liegenden Bebauung wird durch einen Abstand von 3 m dem Aspekt einer ausreichenden Besonnung und Belichtung im Sinne der Wahrung nachbarlicher Interessen Rechnung getragen.

#### *Lärm*

Mit der Thematik zu erwartender Lärmkonflikte ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umzugehen. Die Situation wird aktuell gutachterlich untersucht.

### **9.2 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Laut dem Stadtentwicklungskonzept besteht in Erkrath ein Bedarf an zielgruppenspezifischem und vor allem günstigen Wohnraum (vgl. STEK 2015 S. 126). § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB verlangt zudem, dass dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung im beschleunigten Verfahren in angemessener Weise Rechnung getragen wird.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die genannten Investitionszwecke und dient durch die Schaffung von Wohneinheiten im Segment des geförder- ten Wohnungsbaus der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

### **9.3 Auswirkungen auf die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Die Änderungsplanung verfolgt das Ziel, auf dem zurzeit brachliegenden Grundstück mit abgängigem Gebäude eine Nachnutzung und gleichzeitig eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die angestrebte, gebietsverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung dient der Bebauungsplan der Fortentwicklung der bereits vorhandenen, gewachsenen Strukturen des Ortsteils.

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

#### *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Die im Plangebiet bestehenden Strukturen und Nutzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht grundlegend verändert. Auf dem Grundstück Am Maiblümchen 41 erfolgt eine moderate Nachverdichtung, in deren Rahmen eine zusätzliche Fläche für Stellplätze im östlichen Plangebiet ausgewiesen wird.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen im Bereich des Baugrundstücks kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich durch die geplanten Änderungen keine Beeinträchtigungen entstehen. Die für die Stellplatzanlage vorgesehene Fläche wird hingegen zurzeit als straßenbegleitende Grünfläche genutzt und ist bislang unbeeinträchtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf naturschutzfachlich wertvolle Tier- und Pflanzenbestände vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden eine Artenschutzvorprüfung (Stufe I) und eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Zum Schutz und zur Weiterentwicklung des bestehenden Pflanzenbewuchses werden die bereits bestehende Grünstrukturen im östlichen Plangebiet als öffentliche Grünfläche und die Einzelbäume in diesem Bereich zum Erhalt festgesetzt.

Zur Schaffung von naturnahem Lebensraum für die Förderung der Artenvielfalt und zur Abmilderung des Insektensterbens setzt der Bebauungsplan fest, dass die Grundstücksfreiflächen, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, zu begrünen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

#### *Fläche und Boden*

Mit der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine maßvolle Nachverdichtung des Grundstücks Am Maiblümchen 41 und in der Folge ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Zudem wird im östlichen Plangebiet eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen, die eine Neuversiegelung in diesem Bereich zulässt.

Bei dem Baugrundstück Am Maiblümchen 41 handelt es sich um eine baulich bereits geprägte und anthropogen überformte Fläche im Siedlungszusammenhang. Während der Boden im Bereich der geplanten Stellplatzfläche in der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann als Boden mit allgemeiner Bedeutung dargestellt ist, wird der Boden des Baugrundstücks Am Maiblümchen 41 als anthropogen beeinflusst eingestuft. Eine besondere Fruchtbarkeit oder eine besondere Regelungsfunktion in Bezug auf den Wasser- oder Stoffhaushalt wird keinem der Böden im Plangebiet zugeschrieben (vgl. Bodenfunktionskarte (vereinfacht), abrufbar im Geoportal des Kreises Mettmann, Stand 2015).

Die vorgesehenen Änderungen im Plangebiet begünstigen eine stärkere Versiegelung der Bodenfläche, was in der Folge zu einer Zerstörung des natürlichen Wirkungsgefüges der Bodenschichten führt. Der vorliegende Bebauungsplan steht jedoch unter der Prämisse „Innentwicklung vor Außenentwicklung“ und verfolgt das Ziel, baulich bereits beeinflusste Flächen im Siedlungsbereich nachzuverdichten. Die Maßnahme der Nachverdichtung stellt einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und dem in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar.

Durch die Änderung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche erweitert sich die mögliche bauliche Ausnutzung, die Bodenversiegelung wird jedoch durch die Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß reduziert. Darüber hinaus dient der vorliegende Bebauungsplan dem Ziel, die Flächenneuanspruchnahme auf gesamtstädtischer Ebene zu begrenzen und dadurch bislang unberührte, ökologisch wertvolle Flächen zu schützen.

#### *Wasser*

Durch die geplanten Änderungen wird eine Zunahme der Bodenversiegelung im Plangebiet ermöglicht, was eine Verschlechterung der örtlichen Versickerungsmöglichkeiten und somit der Grundwasserneubildung zur Folge haben kann. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Versiegelung jedoch auf das notwendige Maß beschränkt. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze zur Abmilderung der Auswirkungen durch Starkregen und zur Begünstigung der Niederschlagswasseraufnahme in wasserdurchlässiger Weise (Rasengittersteine o. Ä.) ausgeführt werden sollten. Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer möglichst flächendeckend extensiv begrünt werden sollten. Dies würde ebenfalls dazu beitragen, die negativen Folgen der Versiegelung zu reduzieren und den Belangen des Schutzguts Wasser Rechnung zu tragen.

#### *Klima und Luft*

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebiets und des verbleibenden Grünanteils sind durch die zusätzlichen Versiegelungen keine bedeutsamen mikroklimatischen Auswirkungen im Vergleich zur Bestandsnutzung zu erwarten. Von einer Verschlechterung der Luftqualität ist ebenfalls nicht auszugehen, da keine emittierenden Anlagen im Geltungsbereich geplant sind.

Um möglichen negativen klimatischen Auswirkungen durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads entgegenzuwirken und einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität zu leisten, wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, zu begrünen sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Flachdächer möglichst flächendeckend extensiv begrünt werden sollten.

#### *Landschaft*

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Fläche des Plangebiets weist zurzeit keinen besonderen Erholungswert auf und ist zudem durch vorhandene Nutzungen entsprechend vorbelastet. Aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Ortsteils und der Orientierung an der Umgebungsbebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild zu erkennen.

#### *Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten*

Im Geltungsbereich sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächst-

gelegene FFH-Gebiet „Hilden-Spörkelnbruch“ (DE-4807-302) befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,6 km vom Plangebiet. EU-Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Eine Betroffenheit der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten ist aus diesen Gründen nicht erkennbar.

*Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d*

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Umweltschutzbelangen, auf die im besonderen Maße hinzuweisen ist.

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

Das von der Stadt Erkrath am 29.02.2015 beschlossene Stadtentwicklungskonzept zeigt Handlungsbedarfe im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen auf.

Laut dem Stadtentwicklungskonzept besteht in Erkrath einerseits ein Defizit an günstigem Wohnraum. Andererseits wird im Projekt- und Maßnahmenbereich der Auseinandersetzung mit Nachverdichtungspotenzialen im Erkrather Stadtgebiet eine hohe Priorität beigemessen. Das Entwicklungsmodell Innenentwicklung, welches den Fokus auf die Aktivierung von Bauflächen für Wohnnutzung im bestehenden Siedlungskörper legt, bildet dabei einen zentralen Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Nachverdichtung des Baugrundstücks Am Maiblümchen 41 zur Schaffung neuer Wohneinheiten im Bereich des geförderten Wohnungsbaus. Den Ergebnissen und aufgezeigten Bedarfen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird demzufolge im Rahmen der Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

#### **9.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1a Abs. 2)**

Die sog. Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB sieht es als Aufgabe der Bauleitplanung an, die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und fordert in diesem Zusammenhang einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Mit dem durch die BauGB Novelle 2007 eingeführten beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, greift der Gesetzgeber diese Begrifflichkeiten auf und schafft so ein Instrument zur Verwirklichung der Bodenschutzklausel.

Die vorliegende Planung mit dem Ziel der Nachverdichtung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

## 9.7 Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen

Die angeführten wesentlichen Auswirkungen, die von der Änderungsplanung betroffen sind, finden im Rahmen der Planung Berücksichtigung und können nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht erheblich eingeschätzt werden.

## 10 PLANVERWIRKLICHUNG

### 10.1 Kosten und Realisierung der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Erschließung angeschlossen. Somit entstehen für die Stadt Erkrath keine zusätzlichen Erschließungskosten. Ggf. fallen jedoch Kosten für die Herstellung der Stellplätze an.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist zudem ein Entwidmungsverfahren erforderlich.

### 10.2 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.648 m <sup>2</sup>	60 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 660 m <sup>2</sup>	24 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 432 m <sup>2</sup>	16 %
<b>Gesamt (Größe des Plangebiets)</b>	<b>ca. 2.740 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Erkrath, den 18.11.2019

gez.  
W e s s e n d o r f  
Fachbereichsleiter