



**Bebauungsplan Nr. E 20**  
**2. Änderung**  
**- Pose - Marré -**

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

**Begründung**

Entwurf  
Stand: 27.05.2019

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>DATEN UND HINWEISE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG, ZIELE, PROBLEME UND LÖSUNGSANSÄTZE... 3</b>	<b>3</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2.2	Planverfahren .....	5
2.3	Planungskonzept.....	6
<b>3.</b>	<b>GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>DENKMÄLER .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT; AUSGLEICHMAßNAHMEN; AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGÜTER .....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>ALTLASTEN/ALTABLAGERUNGEN.....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN.....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ.....</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>NAHVERSORGUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>KOSTEN UND BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....</b>	<b>14</b>
10.1	Bodenordnung.....	14
10.2	Kosten .....	14

## 1. Daten und Hinweise

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Alt-Erkrath. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 20 2. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch die Neanderstraße,
- im Süden durch den Bavierpark,
- im Westen durch die Bismarckstraße,
- im Osten durch die Gerberstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 50.500 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Im Plangebiet befindet sich der ehemalige Werkskomplex Pose - Marré, der auf Grund besonderer Gestaltungsmerkmale z.T. unter Denkmalschutz steht. Im Norden des ehemaligen Fabrikgeländes befindet sich die ehemalige Fabrikantenvilla.

Die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. E 20 2. Änderung – Pose Marré – umfasst Anpassungen hinsichtlich der Berechnungslogik des Stellplatzschlüssels für private Stellplätze (öffentliche bleiben gleich) sowie einen flexibleren Umgang bei der Ausweisung von zusätzlichen Stellplatzflächen (siehe Planzeichnung). Alle Änderungen sind in der zeichnerischen Darstellung und in den textlichen Festsetzungen mit violetter Farbe hinterlegt und dargestellt.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erkrath weist für das Plangebiet Wohnbaufläche (WA), Mischgebiet (MI), Wasserflächen und Grünflächen aus. Das Überschwemmungsgebiet der Düssel ist nachrichtlich gekennzeichnet. Gemäß der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans werden ausschließlich Anpassungen in Bezug auf den ruhenden Verkehr (Stellplätze) vorgenommen, die Änderungen können aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## 2. Anlass der Planung, Ziele, Probleme und Lösungsansätze

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan E 20 – Pose Marré – aufgestellt. Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung für Alt-Erkrath war die Revitalisierung des brachgefallenen Industriegeländes Pose - Marré. Einzelne Baufelder wurden inzwischen realisiert. Das Plangebiet ist bis heute jedoch noch nicht vollständig bebaut. Städtebauliche Zielsetzung ist es daher, die weitere Entwicklung im Quartier zu forcieren und die Baumaßnahmen mittelfristig abzuschließen.

Im Plangebiet wurden bisher bereits 50 Wohneinheiten mit 6.800 m<sup>2</sup> und 19 Gewerbeeinheiten mit 5.300 m<sup>2</sup> errichtet. Weitere 11 Gewerbeeinheiten mit 2.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche befinden sich im Bau und werden 2019 fertiggestellt. Hierdurch wurde sowohl die Bevölkerungsentwicklung wie die wirtschaftliche Entwicklung Erkraths positiv beeinflusst.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 20 stellen sich hinsichtlich des Stellplatzschlüssels sowie einer überwiegenden unterirdischen Anordnung der Stellplätze im WA4 als ein Ent-

wicklungshemmnis der noch unbebauten Flächen dar, sodass die Bebauung des Plangebietes aktuell nur schleppend vorangeht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor 11 Jahren wurden auf Basis der damaligen Annahmen getroffen. Angestrebt war ein Wohnungsmix als Angebot für eine breite Bevölkerungsgruppe. In den letzten 11 Jahren wurden vor allem große Wohnungen errichtet. Aktuell werden vermehrt kleinere Wohnungen nachgefragt, die allerdings noch nicht angeboten werden. Um weiterhin marktgerechten Wohnraum anbieten zu können, sollte durch einen flexibleren Umgang mit Stellplätzen die Errichtung kleiner Wohnungen erleichtert werden.

Die bisherige Berechnungslogik (pro Wohneinheit (unabhängig von der Größe) sind 1,5 private Stellplätze zu errichten) führt zu einer Benachteiligung der Errichtung kleinerer Wohneinheiten. Die Errichtung größerer Wohneinheiten wird demzufolge bevorzugt. Um nun eine marktnotwendige höhere Anzahl kleinerer Wohnungen errichten zu können, und somit auch die gewünschte Mischung von Wohnungsgrößen im Quartier zu erreichen, ist eine Justierung der Berechnungslogik zur Erstellung privater Stellplätze notwendig.

Die Anzahl öffentlicher Stellplätze (die bestehende Regelung im städtebaulichen Vertrag mit 0,25 Stellplätzen je Wohneinheit soll diesbezüglich nicht verändert werden) würde sich durch den Bau einer größeren Anzahl kleinerer Wohnungen erhöhen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es geboten, die vorgesehene Wohnbebauung im Plangebiet weiter zu forcieren und die Entwicklung des brachgefallenen Industriegeländes Pose – Marré in absehbarer Zeit abzuschließen. Durch die vollständige Entwicklung dieser innerstädtischen Flächen kann dringend benötigter Wohnraum (besonders auch in kleineren Einheiten für eine breitere Gesellschaftsgruppe) geschaffen werden. Damit wird dem stetigen Druck auf den Wohnungsmarkt Rechnung getragen. Hierbei sollte der weitere Fokus auf der Errichtung von Geschoßbauten liegen und nicht so sehr auf Einfamilien- oder Stadthäusern. So können vorhandene Potenziale der Innenentwicklung auf der vorliegenden Brachfläche genutzt werden.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Erkrath zeichnet sich durch eine sehr gute Einbindung in das Stadtgefüge und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie das Radverkehrsnetz aus. Die Fußgängerzone der Stadt Erkrath ist fußläufig innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote können von den Bewohnern des Plangebietes fußläufig erreicht werden. Die bereits im Plangebiet neu errichtete Brücke hat eine wesentliche Verbindungsfunktion übernommen und schafft kurze Wegebeziehungen innerhalb des Quartiers.

Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Erkrath ist ein hervorragender Anschluss an den regionalen Bahnverkehr mit Anschluss in Richtung Düsseldorf und Wuppertal gegeben. Auch über die bestehenden Radwege ist eine gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie des Umlandes gewährleistet.

Die bislang angedachte Lösung der Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist im Nahbereich zur Düssel jedoch nur mit einem unangemessenen hohen technischen Aufwand realisierbar. Auf Basis der bestehenden Festsetzungen sind oberirdische Stellplätze nur im unmittelbaren Anschluss zur Wohnbebauung innerhalb der Baugrenzen und somit nur im direkten Anschluss zu den Gebäuden zulässig. Durch die nun vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes soll die Anordnung flexibilisiert werden, sodass auch ein attraktives, gärtnerisch gestaltetes Umfeld im Nahbereich zu den geplanten Gebäuden geschaffen werden kann.

Nach Realisierung der bisherigen Stadtvillen und Stadthäuser soll in der nun anstehenden Entwicklungsphase der Fokus auf die Schaffung kleiner Wohnungen gelegt werden. Die städtebauliche Entwicklung des Quartiers soll so mit der Fertigstellung eines attraktiven Wohnungsmix abgeschlossen werden.

Insgesamt sollen die Neuregelungen zur Errichtung von Stellplätzen in den noch unbebauten Bereichen des Plangebietes sowie die Anpassung des Stellplatzschlüssels im gesamten Plangebiet dazu beitragen, dass bestehende Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Hierdurch soll die Geschwindigkeit bei der weiteren Bebauung erhöht werden, wodurch die städtebauliche Entwicklung forciert wird.

Es ist daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gesamtkontext der Stadt Erkrath erforderlich, mit Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 20 - Pose Marré die derzeitige Zulässigkeit von Stellplätzen für die noch unbebauten Flächen im Plangebiet im WA4 neu zu ordnen und den Stellplatzschlüssel im gesamten Plangebiet anzupassen. Ferner sollen auch im MK2 oberirdische Stellplätze planungsrechtlich zugelassen werden.

## **2.2 Planverfahren**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vorliegend handelt es sich um die Revitalisierung des ehemaligen Werksgeländes Pose – Marré im Innenbereich von Alt-Erkrath.

Durch die Planänderung wird lediglich der ruhende Verkehr (Stellplatzschlüssel und oberirdische Stellplätze) neu geordnet, die Grundflächenzahl wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht geändert. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Das dem planerischen Grundgedanken zugrunde liegende Leitbild bleibt mit der Änderung des Bebauungsplanes weiterhin erhalten. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind von minderem Gewicht. Die geänderte Planung entspricht nach wie vor dem planerischen Willen der Gemeinde zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt, da zum einen keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für den Bebauungsplan Nr. E 20, 2. Änderung erfolgt demnach keine Umweltprüfung. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigefügt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig. Umweltrelevante Auswirkungen auf das Plangebiet sind in die Planung eingearbeitet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die nachfolgende Begründung bezieht sich lediglich auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 20 – Pose Marré –. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. E 20 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 20 gelten weiter fort, insoweit sie nicht durch zeichnerische Darstel-

lungen und die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Nr. E 20 – Pose Marré – 2. Änderung geändert oder gestrichen werden.

### **2.3 Planungskonzept**

Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 20 Pose – Marré zugrundeliegende städtebauliche Konzept wird im Zuge der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung aufrechterhalten. Die planerisch gewollten Raumkanten werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes weiterhin als städtebauliches Ziel gesichert.

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Areals berücksichtigt unterschiedliche Wohnformen. Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes haben auf die städtebauliche Konfiguration sowie Wegeverbindungen und Sichtachsen des bisherigen Planungskonzeptes keine Auswirkungen.

Die Bebauungsplanänderung soll die bisherige Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von 1,5 privaten Stellplätzen je Wohneinheit ändern. Künftig soll der Stellplatzschlüssel einheitlich in Abhängigkeit zur Bruttogeschossfläche geregelt werden, wodurch das Wohnraumangebot erweitert und die Schaffung kleinerer Wohnungen gefördert wird. Die bisherigen Regelungen unterstützen insbesondere die Schaffung großer Wohnungen. Durch die vorgesehene Anpassung des Stellplatzschlüssels in Abhängigkeit zur Bruttogeschossfläche soll auch die Schaffung kleinerer Wohneinheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus begünstigt und dem Bedarf in diesem Wohnungssegment nachgekommen werden.

Zudem werden im allgemeinen Wohngebiet WA4 sowie im MK2 künftig, neben der bereits heute schon bestehenden Möglichkeit innerhalb der Baugrenzen oberirdische Stellplätze zu realisieren, in gekennzeichneten Bereichen zusätzlich oberirdische Stellplätze ermöglicht. Durch die Ausweisung dieser Flächen im Inneren des allgemeinen Wohngebietes WA4 werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung verursacht, gleichzeitig können die Stellplätze barrierefrei über die angrenzenden Wohngärten erreicht werden. Gemäß den bisherigen Festsetzungen sind oberirdische Stellplätze lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass Stellplätze hier unmittelbar an die Gebäudefassaden angrenzen müssten. Durch die nun vorgesehene Flexibilisierung ist die Schaffung von Stellplätzen auch im Anschluss an Wohngärten möglich. Hierdurch könnten die Zufahrtswege zu privaten Stellplätzen im Innenhof reduziert und das städtebauliche Bild positiv weiterentwickelt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des MK2, ebenfalls oberirdische Stellplätze zu ermöglichen, entspricht der bereits aktuellen Genehmigungslage.

### **3. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen im Plangebiet zum Teil neu geordnet. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Tiefgaragen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Hierzu wird ergänzend festgesetzt, dass Stellplätze und überdachte Stellplätze im WA4 sowie MK2 auch innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Die Ergänzung wird aufgenommen um im Plangebiet eine Flexibilisierung der Anordnung von oberirdischen Stellplätzen, in einem angemessenen Umfang, zu ermöglichen. Durch die Anordnung dieser Stellplatzflächen im Inneren des WA4 können die städtebaulich gewünschten Raumkanten, durch die Realisierung von

Gebäuden innerhalb der Baugrenzen, zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden. Weiterhin werden im MK2 die bereits genehmigten oberirdischen Stellplätze planungsrechtlich gesichert.

Gemäß der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten (notwendige Stellplätze). Diese Festsetzung soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert werden. Die Festsetzung stützte sich bislang auf den § 51 Abs. 1 BauO NRW. Die in der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW enthaltenen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind Verwaltungsvorschriften. Diese war bis zum 31.12.2005 befristet. Sie ist weiterhin anzuwenden, wenn im Einzelfall keine ausreichenden Erkenntnisse vorliegen, welche eine Beurteilung des tatsächlichen Bedarfs ermöglichen. Einige Nachbarkommunen haben bereits reagiert und die Stellplatzschlüssel angepasst. Die neue Landesbauordnung NRW (wurde am 12.7.2018 beschlossen und trat zum 01.01.2019 in Kraft) ermöglicht (nach § 89 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB), die Zahl der notwendigen Stellplätze im Bebauungsplan zu regeln.

Eine Neuregelung der zulässigen Anzahl der Stellplätze soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes in Anlehnung an den „Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW“ erfolgen und in diesem Zuge an die Erfahrungswerte der bisherigen Entwicklung des übrigen Plangebietes angepasst werden. Demnach soll ein Stellplatznachweis für die Wohnnutzung künftig in Abhängigkeit zur Bruttogeschossfläche durchgeführt werden. Je 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche soll ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche wird auf den Geschossflächenbegriff der BauNVO abgestellt. Hier ist die Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO zu berücksichtigen. Des Weiteren sind nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen oberirdischen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen. Die Bruttogeschossfläche berücksichtigt demnach die Geschossfläche aller Vollgeschosse und der oberirdischen nicht-Vollgeschosse.

Überschlägig ergibt sich rechnerisch ein privater Stellplatz pro 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zuzüglich 0,25 öffentlicher Stellplatz pro Wohneinheit).

Zudem soll in den in der Planzeichnung mit St gekennzeichneten Flächen im WA4 künftig die Schaffung von oberirdischen Stellplätzen zugelassen werden. Bislang war die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen im WA4 ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch die nun angestrebte Festsetzung wird mehr Fläche für die Anordnung und Umsetzung von oberirdischen Stellplätzen angeboten. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt in diesem Zusammenhang unverändert. Da auch die Grundflächenzahl im Bebauungsplan unverändert bleibt, wird die für eine Versiegelung maximal zulässige Fläche mit der vorgenannten Anpassung der Festsetzung nicht erhöht. Entsprechend sind mit Anpassung der Festsetzungen hierdurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Grund und Boden zu erwarten. Da bei der Errichtung von Tiefgaragen eine Komplettversiegelung (GRZ = 1,0) zulässig wäre, wird bei Schaffung von oberirdischen Stellplätzen die Versiegelung im Plangebiet reduziert, da für die Schaffung von oberirdischen Stellplätzen keine Überschreitung der GRZ vorgesehen ist. Die maximal zulässige Versiegelung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl bereits verbindlich geregelt, diese Festsetzung soll mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unangetastet bleiben.

Die zusätzlichen Flächen für oberirdische Stellplätze können mit Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes zentral im Quartier angeordnet werden, sodass sich im Anschluss an die geplante Bebauung zunächst auch kleinere, attraktiv gestaltete Gärten anschließen können. Erst im Anschluss an

die privaten Gartenbereiche würden dann die jeweiligen Stellplätze für die Bewohner vorgesehen. Die oberirdischen Stellplätze könnten in Form von offenen Stellplätzen oder überdachten Stellplätzen erstellt werden. Insgesamt können die oberirdischen Stellplätze, im unmittelbaren Anschluss an die jeweiligen Wohngärten dazu beitragen, die fußläufigen Verkehrswege zu reduzieren.

Des Weiteren sollen im MK2 ebenfalls oberirdische Stellplätze auf den in der Planzeichnung mit St gekennzeichneten Flächen zugelassen werden. Mit der Bebauungsplanänderung wird somit eine Anpassung an die bereits erfolgte Herstellung der Parkplatzanlagen vorgenommen.

Um ein harmonisches Einfügen von überdachten oberirdischen Stellplätzen im städtebaulichen Kontext zu gewährleisten wird der Investor in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, bei Realisierung von überdachten Stellplätzen diese extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung der überdachten Stellplätze soll sich positiv auf die Gestaltung des Quartiers auswirken. Zudem wird durch die Begrünung ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet.

#### **4. Denkmäler**

Innerhalb des Plangebietes liegt das gemäß der öffentlichen Bekanntmachung, vom 10.08.2005 (Stadt Erkrath 2005, Amtsblatt, 10. Jg. Nr. 18, S. 6), eingetragene Baudenkmal „Werkskomplex Pose-Marré“.

Das Baudenkmal umfasst im nördlichen Bereich des Plangebietes den Gebäudekomplex der ehemaligen Papierfabrik Bernsau, die sogenannte „Weiße Villa“ und im südlichen Bereich den Kopfbau und die Fassade der ehemaligen Edelstahlgießerei einschließlich Kontorgebäude.

Alle denkmalpflegerischen Aspekte aus der bisherigen Planung bleiben unverändert bestehen.

#### **5. Eingriffe in Natur und Landschaft; Ausgleichmaßnahmen; Auswirkungen auf Schutzgüter**

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 20 betrifft die Änderung der Berechnungslogik zur Festlegung des Stellplatzschlüssels je Wohneinheit sowie die Flexibilisierung bei der Errichtung von oberirdischen Stellplätzen im WA4 sowie MK2. Es bleibt somit festzuhalten, dass lediglich einzelne Aspekte zum ruhenden Verkehr geändert werden. Zusätzliche Flächenversiegelungen werden im Vergleich zur heutigen Rechtslage durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht, da die zulässige Grundflächenzahl unverändert bleibt. Im Folgenden sind die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beschrieben:

##### **Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die bislang bestehende Festsetzung zum Stellplatzschlüssel verändert werden, eine entsprechende Neuregelung zum Stellplatznachweis (Stellplatzschlüssel) wird in Abhängigkeit zur Bruttogeschossfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Neuregelung kann eine an den Bedarf angepasste Planung erfolgen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie dessen Umfeld werden auch bei der Änderung des Bebauungsplans gewährleistet. Durch die Möglichkeit im WA4 innerhalb der festgesetzten Bereiche auch oberirdische Stellplätze herstellen zu können wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Bestandsbebauung er-

wartet. Die Flächenversiegelung ist zudem bereits über die festgesetzte Grundflächenzahl reguliert, eine Erhöhung der Versiegelung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

#### Gefahrenschutz/ Risiken / Katastrophen

Es sind keine Risiken oder Gefahren wie beispielsweise Störfallbetriebe im Plangebiet oder dessen wirkungsrelevanten Umfeld bekannt.

Die Vorgaben der Feuerwehr für Lösch- und Rettungseinsätze wurde bereits bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts berücksichtigt. Die Zugänglichkeit für Löschfahrzeuge wird bei der Detaillierung der Planung von Zufahrts- und Aufstellflächen berücksichtigt und mit der Feuerwehr abgestimmt.

#### **Schutzgut Tier und Pflanze und biologische Vielfalt**

Erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten, da sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 20 ausschließlich auf den privaten Stellplatzschlüssel sowie die Möglichkeit auch oberirdische Stellplätze im Quartier anzulegen bezieht. Die zulässige Versiegelung wird nicht zunehmen, da die zulässige GRZ nicht erhöht wird. Somit wird auch zukünftig eine ausreichende Begrünung des Plangebietes sichergestellt.

Da bei Herstellung von Tiefgaragen sogar mit einer höheren Versiegelung zu rechnen wäre, ergeben sich bei der Realisierung von oberirdischen Stellplätzen keine Nachteile.

#### **Schutzgut Boden / Fläche**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits im Bestand anthropogen beeinflusst. Zudem wird durch die Entwicklung des Geländes und die damit verbundene Umsetzung der Bebauung innerhalb des Siedlungszusammenhangs (Innenentwicklung) einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefördert. Es wird ein Beitrag zum Flächenrecycling geleistet, da die brachgefallene Industriefläche in absehbarer Zeit einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt wird. Mit der Sanierung der Altlastenfläche Nr. 6376/22 Er alt: 6376/6 Er gem. Sanierungsplan ist der innerhalb des Plangebietes gelegene Bereich dieses Altstandortes abgegolten. Die Nutzung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung des Sanierungsplanes möglich (siehe Kapitel 7). Die Ressource „Boden“ wird vor dem Hintergrund dieser Rahmgebung in besonderem Maße geschont. Im Zuge der Ausweisung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze soll die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleiben, sodass gegenüber dem planungsrechtlich bereits zulässigen, keine zusätzliche Versiegelung von Flächen ermöglicht wird.

Sofern anstelle von Tiefgaragen im WA4 nun oberirdische Stellplätze realisiert werden, wird sich die Versiegelung im Plangebiet sogar reduzieren, da für Tiefgaragen eine Überschreitung der GRZ festgesetzt ist. Diese Regelung gilt für die oberirdischen Stellplätze nicht.

#### **Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Im Plangebiet verläuft als Oberflächengewässer die Düssel.

Das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 20 „Pose Marré“, 1. Änderung enthaltene, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wurde inzwischen durch die Bezirksregierung Düsseldorf als festgesetztes Überschwemmungsgebiet durch Verordnung (Überschwemmungsgebietsordnung „Süd-

liche Düssel/ ungeteile Düssel und Nebengewässer“ in Kraft getreten am 19.03.2015) im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzt und wurde dementsprechend als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Abgrenzung hat sich gegenüber der Darstellung im Bebauungsplan Nr. E 20 „Pose Marré“, 1. Änderung nur geringfügig verändert.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da die zulässige Versiegelung im Plangebiet nicht erhöht wird. Die Flächen sind bereits im Bestand anthropogen beeinflusst, eine weitergehende Versiegelung wird nicht vorbereitet.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Verkehre erzeugt. Die Zulässigkeit einer weiteren Versiegelung wird nicht vorbereitet, so dass Auswirkungen auf das Klima nicht zu erwarten sind. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird der Investor zudem verpflichtet, oberirdische überdachte Stellplätze zu begrünen. Die Begrünung leistet einen positiven Beitrag zum Mikroklima. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft sind daher durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kultur- und Sachgüter vorhanden. Innerhalb des Plangebietes liegt das gemäß öffentlicher Bekanntmachung vom 10.08.2005 (Stadt Erkrath 2005, Amtsblatt, 10. Jg. Nr. 18, S. 6), eingetragene Baudenkmal „Werkskomplex Pose-Marré“. Die Werksanlagen des ehemaligen Edelstahlwerkes werden darin als eine der wenigen gesamthaft erhaltenen beschrieben und sind Zeugnis der rheinischen Wirtschaftsgeschichte des Industriezeitalters. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da die Baugrenzen und zulässigen Gebäudehöhen nicht verändert werden.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erwartet, da die Ausnutzungskennziffern (z.B. GRZ) unverändert bleiben. Ein gewisser Grünanteil kann im Plangebiet somit sichergestellt werden. Die Möglichkeit im WA4 auch oberirdische Stellplätze zu schaffen wird räumlich begrenzt, sodass hier optische Störwirkungen durch den ruhenden Verkehr minimiert werden können. Zudem ist eine extensive Begrünung von oberirdischen überdachten Stellplätzen vorgesehen, welche in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden soll. Die Begrünung wird dazu beitragen, dass sich überdachte Stellplätze harmonisch in das städtebauliche Gefüge einfügen.

### **6. Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 20 – Pose Marré – wurde 2006 vom Büro Kuhlmann & Stucht eine Untersuchung der streng geschützten Arten gem. § 19 Abs. 3 BNatSchG sowie der besonders geschützten Arten des Anhangs I und VS-RL sowie der gefährdeten europäischen Vogelarten durchgeführt. Hierbei wurden die zu erwartenden oder vorkommenden streng und besonders geschützten planungsrelevanten 33 Tierarten geprüft und dargelegt, ob durch die Planung eine erhebliche Betroffenheit besteht. Im Plangebiet konnten 6 streng geschützte Fledermausarten nachgewiesen werden oder möglicherweise deren Vorkommen. Als Nahrungsgast wurden die streng geschützten Eulenarten Waldkauz und Schleiereule erwartet. Für den streng geschützten Eisvogel gab es Hinweise auf Vorkommen an naturnahen Abschnitten der Düssel. Im Umfeld des Plangebietes kamen

der Grünspecht und der Kleinspecht vor sowie die besonders geschützte gefährdete europäische Vogelart Gartenrotschwanz, wobei das Plangebiet als nicht geeigneter Lebensraum eingestuft wurde. Im Plangebiet wurde die Rauchschnalbe angetroffen. Insgesamt wurden die vorgefundenen Arten des Schutzgutes Fauna als ubiquitär für Siedlungsgebiete bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten i. S. des § 19 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 BNatSchG oder von besonders geschützten Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und von gefährdeten europäischen Vogelarten durch den Bebauungsplan Nr. E 20 – Pose-Marré – i. S. von § 42 Abs. 1 BNatSchG waren gemäß Artenschutzgutachten nicht zu erwarten oder konnten durch den Vorschlag von Schadensminderungsmaßnahmen als vermeidbar angesehen werden. Ein entsprechender Hinweis auf die Schadensminderungsmaßnahmen wurde bereits in den textlichen Festsetzungen Punkt 9.7 des Bebauungsplanes Nr. E 20 – Pose Marré – verankert und ist auch nach 2. Änderung weiterhin anzuhaltcn. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Grundzüge der bisherigen Planung unberührt. Durch die Planänderung wird lediglich der ruhende Verkehr (Stellplatzschlüssel und oberirdische Stellplätze) neu geordnet, die Grundflächenzahl wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht geändert. Durch das Änderungsverfahren ergibt sich keine veränderte Einschätzung in Bezug auf die Beurteilung von erheblichen Beeinträchtigungen der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht erforderlich.

## **7. Altlasten/Altablagerungen**

Im Bereich des Plangebietes liegen die Flächen 35376/22 Er (alte Nr. 6376/6 Er), 35376/23 Er (alte Nr. 6376/7 Er) und 35376/25 Er (alte Nr. 6376/9 Er), die im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichneten Flächen (Altlastenkataster) des Kreises Mettmann eingetragen sind. Die Neu Nummerierung wurde im Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus sind im informellen Altablagerungskataster ein Altstandort\_Luftbild mit der Nr. 35376\_13 Er (alte Nr. 6376/7 Er) sowie randlich eine unsystematische Ablagerung mit der Nr. 35376\_12 Er (alte Nr. 6376\_6 Er) erfasst.

Gemäß Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann vom 08.04.2019 liegen hierzu folgende Informationen vor:

### **Fläche 35376/22 Er (alte Nr. 6376/6 Er):**

„Bei dem Altstandort 35376/22 Er handelt es sich um ein 2003 stillgelegtes Edelstahlwerk mit einer Fläche von ca. 46.000 m<sup>2</sup>.

In der Vergangenheit hat sich auf einer Teilfläche des Geländes noch eine Papierfabrik (35376\_13 Er) befunden. Für den Bereich der ehemaligen Papierfabrik liegt aus dem Jahr 1996 eine Gefährdungsabschätzung vor. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Untersuchungsbereich vorhandenen 1-2 m mächtigen Anschüttungen auf Grund der vorhandenen Schlacke Beimengungen häufig geringfügig erhöhte Schwermetall- und PAK-Konzentrationen aufweisen. Weiterhin wurde ein Teerölschaden im nordöstlichen Grundstücksbereich ausgewiesen.

Vor dem Hintergrund einer geplanten Veräußerung und Umnutzung (Wohngebiet) wurde im Jahr 2001 eine umfangreiche Gefährdungsabschätzung für das Gesamtgelände vorgelegt. Die durchgeführ-

ten Untersuchungen ergaben, dass auf dem Gelände, mit Ausnahme des Bereichs der ehem. Papierfabrik, eine großflächige Auffüllung aus Formsanden und Bauschutt vorhanden ist. Die Formsande weisen eine deutliche Chrom- und Nickelbelastung auf. Darüber hinaus wurden in Teilbereichen deutliche Verunreinigungen durch PAK und Mineralölkohlenwasserstoffe, die teilweise bis in das oberflächennah anstehende Grundwasser reichen, festgestellt. Eine Grundwasserbelastung konnte somit nicht ausgeschlossen werden.

Anfang 2004 wurden 6 Grundwassermessstellen im Untersuchungsgebiet errichtet und zweimal beprobt. Die Analyseergebnisse zeigen eine geringfügige Vorbelastung des Grundwassers mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im Grundwasseranstrom. Die Beeinträchtigung wird auf eine bekannte LHKW-Verunreinigung im Anstrom zurückgeführt. Lediglich im Rahmen der Erstbeprobung wurden geringfügig erhöhte LHKW-Konzentrationen auch in drei Messstellen auf dem ehem. Betriebsgelände festgestellt. Für die übrigen untersuchten Parameter wurden weitgehend unauffällige Ergebnisse ermittelt. Nach den Untersuchungsergebnissen ist keine Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Betrieb des ehem. Edelstahlwerkes abzuleiten.

Zur Eingrenzung der schwermetallhaltigen Auffüllungsbereiche und der bereichsweise ermittelten nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen wurden im Juni 2004 ergänzende Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Dabei wurde die Gesamtmenge der verunreinigten Auffüllung auf ca. 42.000 m<sup>3</sup> geschätzt.

In den Jahren 2004/2005 erfolgte zunächst ein Teilrückbau der aufstehenden Gebäude im Teilbereich südlich der querenden Düssel. Nach erfolgter Tiefenenttrümmerung wurden lokal angetroffene nutzungsbedingte Verunreinigungen, bis auf geringfügige Restverunreinigungen, durch Bodenaushub saniert. Vor dem Hintergrund der geplanten sensiblen Folgenutzung wurde im Jahr 2006 ein Sanierungsplan erstellt, welcher den Aushub und die ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Auffüllung vorsieht.

Im Jahr 2008 wurden die Rückbauarbeiten im südlichen Teilbereich (sog. Baufeld D) fortgesetzt, die belastete Auffüllung und nutzungsbedingte Verunreinigungen wurden ausgehoben und unbelastetes Bodenmaterial aufgebracht. Ferner wurden die Auffüllungen der südlichen und der nördlichen Uferböschung der Düssel saniert. Restverunreinigungen sind lediglich im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie in unmittelbarer Umgebung von zu erhaltenden Bäumen verblieben.

2009 wurden die Sanierungs- und Erdarbeiten für den nördlichen Teilbereich (sog. Baufeld A) fortgeführt und die formsandhaltige Auffüllung beseitigt. Die Sanierung des verbliebenen zentralen Grundstücksbereiches (sog. Baufeld C) steht noch aus.

Bisher wurde der Altstandort 35376/22 Er in die Gefahrenklasse 2 eingeteilt. Nach Neuaufstellung des Altlastenkatasters 2013 wurden sämtliche im Altlastenkataster verzeichneten Flächen neu klassifiziert. Die ehemaligen Gefährdungsklassen I, II und III mussten durch die neuen acht Klassen nach Landesvorgabe ersetzt werden. Die neuen Klassen ermöglichen eine wesentlich differenziertere Darstellung in den Karten und statistischen Auswertungen des Altlastenkatasters. Der Altstandort wird jetzt in die Klasse 5 eingeteilt.

**Fläche 35376/23 Er (alte Nr. 6376/7 Er):**

Vor dem Hintergrund eines geplanten Neubaus auf dem Grundstück der ehem. Post wurden 2002 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurde u.a. im Nahbereich der Düssel, innerhalb des hier

betrachteten Plangebietes, eine Altablagerung angetroffen, die bis in Tiefen > 5 m reicht und neben bauschutthaltigem Boden auch Schlacke und vermutlich Faserschlammreste aus der Papierindustrie beinhaltet. Hier wurden erhöhte Konzentrationen an PAK, MKW und Kupfer nachgewiesen. Auf Grund des unverhältnismäßig hohen Aufwands durch einen für eine Auskofferung notwendigen wasserdichten Verbau wurde ein Verbleib dieser örtlichen Verunreinigung toleriert.

#### **Fläche 35376/25 Er (alte Nr. 6376/9 Er):**

Bei der Fläche handelt es sich um den Altstandort einer Gerberei und Weberei, die hier zwischen 1897 und 1910 betrieben wurden. Ein Großteil der ehemaligen Betriebsfläche liegt im Bereich des ehemaligen Edelstahlwerks Pose-Marré. Der südliche Bereich des Altstandortes, außerhalb des hier betrachteten Plangebietes wurde noch nicht untersucht (altlastverdächtige Fläche).“

Mit der Sanierung der Altlastenfläche Nr. 6376/22 Er (alte Bezeichnung 6376/2 Er) gem. Sanierungsplan ist der nördliche Bereich dieses Altstandortes innerhalb des Plangebietes abgegolten.

### **8. Erschließung, Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung und Anbindung des Plangebietes an das umliegende Verkehrsnetz erfolgt weiterhin im Westen über die Bismarckstraße in Höhe der Straße Am Brockerberg und im Osten über die Gerberstraße. Insofern wird das Erschließungskonzept des bisherigen Bebauungsplanes für die äußere Erschließung beibehalten.

### **9. Immissionsschutz**

In Bebauungsplanverfahren sind generell die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmemissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. In Bezug auf die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 20 –Pose-Marré – sind dabei ausschließlich die geplanten Änderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht maßgeblich.

Die geplante Justierung der Berechnungslogik zur Erstellung privater Stellplätze in Abhängigkeit der Bruttogeschossfläche führt nicht zu einer Zunahme der zu errichtenden Stellplätze, sodass auch keine zusätzliche Verkehrszunahme und auch keine diesbezüglichen, zusätzlichen negativen Lärmauswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der zusätzlich festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA4 und im Kerngebiet MK2 können wesentliche negative Auswirkungen, insbesondere auf die umliegend bestehenden Bestandsgebäude, ausgeschlossen werden. Bereits heute sind im rechtskräftigen Bebauungsplan oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; es sollen mit der vorliegenden 2. Änderung lediglich weitere Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs angeboten werden bzw. im Kerngebiet MK2 wird bereits die vorhandene Genehmigungslage planungsrechtlich gesichert. Von den ergänzenden Festsetzungen im MK2 können folglich zusätzliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eine Zunahme des ruhenden Verkehrs insbesondere mit der Justierung zur Festsetzung des Stellplatzschlüssels ausgeschlossen werden. Weiterhin kann davon ausgegangen werden,

dass aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im WA4 eine Bebauung realisiert wird, die eine schallabschirmende Wirkung insbesondere zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Bismarckstraße ermöglicht und somit ein positiver Betrag zur möglichen Geräuschsituation geleistet werden kann. Ferner können etwaige anlagenbezogene Lärmauswirkungen von oberirdischen Stellplätzen bei der Konkretisierung der Hochbauplanung im Zuge des Schallschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren gemäß der einschlägigen Richtlinien (z.B. TA Lärm) festgestellt und ggf. geeignete lärmindernde Maßnahmen zur Umsetzung kommen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor die Dachbegrünung von überdachten Stellplätzen verbindlich geregelt ist, sodass auch aufgrund der schallmindernden Wirkung von extensiv begrünten Stellplatzüberdachungen ein positiver Beitrag zur Schallsituation geleistet werden kann.

Folglich kann auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens davon ausgegangen werden, dass mit der Festsetzung von zusätzlichen Flächen für oberirdische Stellplätze insgesamt keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **10. Nahversorgung**

Die Versorgung der Bevölkerung im Rahmen des täglichen und periodischen Bedarfes wird über die im Geschäftszentrum „Bahnstraße“ angesiedelten Einzelhandelsbetriebe sowie das nahegelegene Einkaufszentrum sichergestellt.

Kindergarten, Grundschulen, weiterführende Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

## **10. Kosten und bodenordnende Maßnahmen**

### **10.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung nicht notwendig.

### **10.2 Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Erkrath keine Kosten.

Erkrath, den 27.05.2019

W e s s e n d o r f  
Fachbereichsleiter

In Zusammenarbeit mit:

ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan