



69. Änderung des Flächennutzungsplans – Neanderhöhe –

Zusammenfassende Erklärung

nach § 6a Absatz 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGE	3
2	ZIEL DER 69. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
3	VERFAHRENSABLAUF	4
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	5
5	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	6
5.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	7
5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	9
5.3	Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit aus der frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.....	14
6	ERGEBNIS DER PRÜFUNG VON IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (FNP) / ABWÄGUNG DER PLANUNGSALTERNATIVEN	25

1 RECHTSGRUNDLAGE

Das Verfahren zur 69. Flächennutzungsplanänderung – Neanderhöhe – wurde auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Öffentlichkeitsbeteiligung geltenden Rechtsstandes des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Gemäß § 6a Absatz 1 BauGB ist der 69. Flächennutzungsplanänderung – Neanderhöhe – eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2 ZIEL DER 69. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass der 69. Flächennutzungsplanänderung ist die gewerbliche Entwicklung in Erkrath weiter zu fördern und dabei den heutigen Ansprüchen an die gewerblich zu nutzenden Bereiche Rechnung zu tragen. In der gesamtstädtischen Betrachtung im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes wurden auch Gewerbeflächensituation und die Flächen für eine potentielle Entwicklung in Erkrath untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass es nur wenige Möglichkeiten gibt Potentialflächen zu entwickeln. Der Bereich der 69. Flächennutzungsplanänderung wurde dabei als Potentialfläche für die Neuentwicklung von Gewerbeflächen identifiziert. Im Vergleich zu den weiteren Gewerbeflächenpotentialen hat der Bereich Neanderhöhe den Vorteil, dass bereits im bestehenden Flächennutzungsplan eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung vorgesehen ist. Dieser Sachverhalt unterscheidet den Planbereich von den anderen Gewerbeflächenpotentialen, die im Stadtentwicklungskonzept identifiziert wurden. Außerdem ist die verkehrliche Anbindung (Erschließung) einfacher. Zudem befindet sich ein Großteil der Flächen in städtischem Eigentum, sodass eine Entwicklung der Flächen auch im weiteren Verlauf durch die Stadt gesteuert werden kann.

Im Rahmen der Vorüberlegungen zur gewerblichen Entwicklung der Stadt wurden verschiedene Flächenalternativen, die auch schon im Stadtentwicklungskonzept identifiziert wurden (Neanderhöhe, Kemperdick West und Kemperdick Ost), dahingehend untersucht welche Auswirkungen eine Entwicklung auf den Finanzhaushalt der Stadt bedeuten würde. Im Rahmen einer fiskalischen Wirkungsanalyse ist deutlich geworden, dass eine gewerbliche Entwicklung des Planbereiches positive Effekte auf den Haushalt der Stadt nach sich ziehen würde und deutlich effektiver als die Entwicklung der anderen Potentialflächen ist. Die Beibehaltung der Darstellung als Industriegebiet ist hierbei nicht erforderlich, es wird ein hochwertiges Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung angestrebt.

Daher erfolgt statt der bisherigen Darstellung als eingeschränktes Industriegebiet durch die 69. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft und als eingeschränktes Gewerbegebiet. Weiterhin wird die Freiflächendarstellung der tatsächlichen Nutzung angepasst.

Die Siedlung Neanderhöhe wird, entsprechend des Bestandes, als allgemeines Wohngebiet statt als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Hierbei wird auch den Ausweisungen des übergeordneten Regionalplans genüge getan.

Im Einzelnen sind folgende Darstellungen enthalten:

- Rücknahme von Industrieflächen und Darstellung von Gewerbeflächen orientiert an dem heuti-

gen Bedarf,

- Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft,
- Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Siedlung Neanderhöhe,
- Darstellung der L 403/n entsprechend ihres tatsächlichen Verlaufs sowie der angrenzenden Grünflächen,
- Darstellung von Wald sowie Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft an Stelle von öffentlicher Grünfläche.

Mit diesen Änderungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die (Weiter-)entwicklung des Gewerbegebietes geschaffen.

Parallel wurde der Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe – aufgestellt und am 26. Februar 2019 vom Stadtrat beschlossen.

Das rund 8 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Erkrather Stadtteils Hochdahl. Es umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Flächen, gewerblich genutzte Flächen sowie Gehölz- und Waldbestände im nordwestlichen sowie östlichen Geltungsbereich.

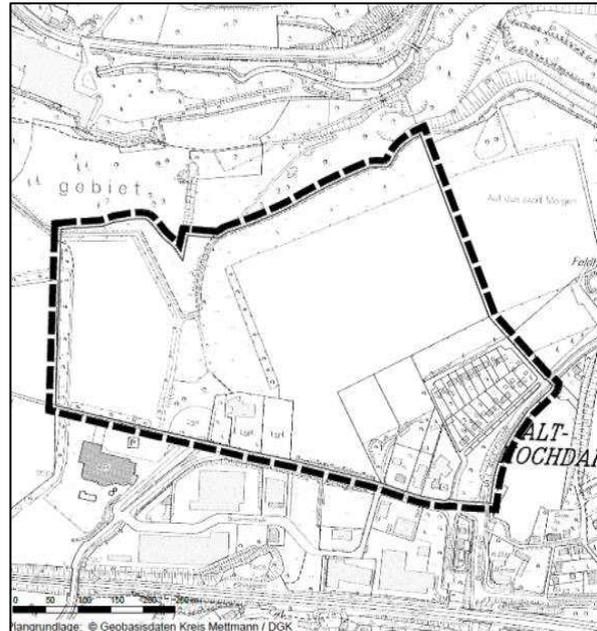


Abbildung 1: Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung, Plangrundlage: © Geobasisdaten Kreis Mettmann / DGK, Stand: 03.2016.

3 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für die 69. Flächennutzungsplanänderung wurde am 16.06.2016 vom Rat der Stadt Erkrath gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB fand am 23.04.2018 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung (Bürgeranhörung) statt. Zur Einsichtnahme lagen die Planunterlagen vom 16.04.2018 bis einschließlich 27.04.2018 im Fachbereich Stadtplanung · Umwelt · Vermessung aus.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, mit Schreiben vom 22.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme und zu Äußerungen im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB (Anschreiben: 01.08.2018) der 69. Flächennutzungsplanänderung – Neanderhöhe – mit Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 06.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018.

Am 11.12.2018 wurde die 69. Flächennutzungsplanänderung – Neanderhöhe – vom Rat der Stadt

Erkrath beschlossen und mit Verfügung vom 17.07.2019 von der Bezirksregierung Düsseldorf – mit Auflagen – genehmigt.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wurde für die 69. Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf der 69. Flächennutzungsplanänderung als Teil der Begründung beigelegt.

Um die Umweltbelange bewerten zu können, wurden eine Vielzahl von Untersuchungen erarbeitet. Diese Untersuchungen wurden zum Teil in dem Bebauungsplanverfahren Nr. H 55 – Neanderhöhe – erstellt, der im Parallelverfahren aufgestellt wurde. 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.

Folgende Informationen zu den Umweltbelangen liegen für die Flächennutzungsplanänderung vor:

- Umweltbericht als Teil der Begründung
- Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I und II,
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung.

Die Umweltbelange fanden im Plan vor allem durch eine Zurücknahme von zuvor dargestellten Bauflächen Berücksichtigung. Es erfolgte eine Reduzierung um etwa fünfzig Prozent der Bauflächen. Festsetzungen zu Grünflächen, Ausgleichsmaßnahme und ähnlichen die Umweltbelange berücksichtigenden Festsetzungen trifft der nachgelagerte Bebauungsplan Nr. H55 – Neanderhöhe –, der im Parallelverfahren aufgestellt wurde.

Im Rahmen der 69. Flächennutzungsplanänderung wurde überprüft, ob durch die Planung nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Umweltbelange hervorgerufen werden können.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass

- artenschutzrechtliche Konflikte bei Berücksichtigung der Risiko-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können,
- sich durch die, im Hinblick auf die menschliche Gesundheit, im Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe – getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz (sogenannte Emissionskontingente) negative Umweltauswirkungen vermeiden lassen,
- sich nach derzeitigem Kenntnisstand für die betrachteten Umweltbelange Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Mensch / menschliche Gesundheit, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ergeben,
- erhebliche Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes, des Landschaftsschutzgebietes und des Naturschutzgebietes sowie des Biotopverbundsystems im Änderungsbereich ausgeschlossen werden können,

- anderweitig verfügbare Planungsmöglichkeiten mit gleichem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und Lage nicht bestehen.

Ziele des Landschaftsplans

Das Plangebiet der 69. Flächennutzungsplanänderung – Neanderhöhe – befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann zum Teil mit den Entwicklungszielen „Erhaltung“ und „Anreicherung“. Im Nordwesten des Geltungsbereiches der 69. Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein Teilbereich des Naturschutz- und FFH-Gebietes (Naturschutzgebiet Nr. A 2.2-3 „Neandertal“, FFH-Gebiet Nr. DE-4707-302 „Neandertal“). Zur Verwirklichung der Planung hat der Kreistag am 17.12.2018 durch einen Beschluss bestätigt, dass die widersprechende Darstellung des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe – auf Basis der 69. Flächennutzungsplanänderung – Neanderhöhe – außer Kraft tritt (vgl. § 20 Absatz 4 LNatSchG NW). Somit steht die 69. Flächennutzungsplanänderung nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan des Kreises Mettmann.

Ziele der Regionalplanung

Am 13.04.2018 wurde der Regionalplan Düsseldorf (RPD) im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW bekannt gemacht. Gemäß § 10 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) werden Regionalpläne mit der Bekanntmachung wirksam.

Im Regionalplan wird der in der Bauleitplanung als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die übrigen Bereiche werden als Regionaler Grünzug in Kombination mit Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Rahmen des Anpassungsverfahrens nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurden in der Beteiligung der Bezirksregierung gemäß Absatz 1 und Absatz 5 LPIG keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht.

Somit entspricht die 69. Flächennutzungsplanänderung – Neanderhöhe – den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

5 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Umweltbelange enthalten kurz dargestellt und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert. Die detaillierten Äußerungen und Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Offenlagebeschluss 123/2018 und zum Feststellungsbeschluss 225/2018 zu entnehmen. Die Beschlussvorschläge wurden in dieser Form angenommen.

Da die Beteiligungsverfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe – parallel durchgeführt wurden, haben sich die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.d.R. zu beiden Verfahren mit einer gemeinsamen Stellungnahme geäußert.

Den Wünschen nach Unterlassung der Maßnahme konnte nicht gefolgt. Für ein Gewerbegebiet wurde eine möglichst schonende und die Umgebung weitestgehend berücksichtigende Ausgestaltung der Planung gewählt. Die Details werden im Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe – geregelt,

durch die Satzung bestimmt und sichergestellt.

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Mit Schreiben vom 22.01.2018 sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung frühzeitig beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 26.02.2018 gesetzt worden.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend (auszugsweise, inhaltlich) dargestellt. Der Rat hat die Stellungnahmen behandelt sowie die Abwägung in der Sitzung am 11.12.2018 vorgenommen.

Kreis Mettmann (Schreiben vom 02.03.2018)

Untere Wasserbehörde:

Grundsätzlich keine Bedenken

Wertung und Abwägung:

Nicht erforderlich.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Grundsätzlich keine Bedenken.

Folgende Hinweise:

In der weiteren Planung ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG im Hinblick auf die Ausweisung der direkt aneinander grenzenden Nutzungen WA und GE zu beachten und ausreichende Abstände, Nutzungseinschränkungen und/oder Gebäudgestaltung/-anordnung planerisch zu berücksichtigen.

Wertung und Abwägung:

Eine Berücksichtigung des Hinweises erfolgt durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 55 – Neanderhöhe –. Im Bebauungsplan werden zum Immissionsschutz für das angrenzende WA-Gebiet entsprechende Festsetzungen getroffen.

Änderungen und Ergänzungen auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung waren nicht erforderlich.

Untere Bodenschutzbehörde:

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen Bedenken.

Mit der Planung soll in Böden mit besonders hoher Schutzwürdigkeit eingegriffen werden. Das Plangebiet stellt sich im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als Bodenvorranggebiet dar (gemäß aggregierter Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann 2016). Mit dem Schutzgut Boden ist nach Landes- und Bundesbodenschutzgesetz u.a. schonend und sparsam umzugehen.

Nach Rücksprache mit der Stadt Erkrath wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan das Schutzgut Boden gesondert betrachtet und im Umweltbericht bewertet werden. Es wird ein entsprechender Aus-

Wertung und Abwägung:

Mit der 69. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Reduzierung der Bauflächen, die mit einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen einhergeht.

Dem Grundsatz der Bodenschutzgesetze mit dem Schutzgut Boden schonend und sparsam umzugehen wird auf Ebene des Flächennutzungsplans damit bereits Rechnung getragen. Eine weitergehende Berücksichtigung ist in der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan bezieht sich auf den Bebauungsplan.

In den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurde der Umweltbelang „Boden“ entsprechend aufgenommen.

Die Bedenken wurden aus o.g. Gründen zurück-

gleich darin dargestellt werden.

Altlasten:

Es wird um Aktualisierung der Sachstände zu den verzeichneten Altlasten in der Begründung gebeten.

gewiesen.

Die Altlasten wurden in der Begründung sowie im Umweltbericht aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans mit den Entwicklungszielen Nr. A 1.6-7 „temporäre Erhaltung“ und Nr. A1.2-14 „Anreicherung“ sowie im Westteil geringfügig im Landschaftsschutzgebiet Nr. A 2.3-14.

Wertung und Abwägung:

Das im Landschaftsplan enthaltene Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“ tritt mit Realisierung eines Bebauungsplans zurück. Das Entwicklungsziel „Anreicherung“ befindet sich in einem Bereich, der bereits gewerblich genutzt wird bzw. im Flächennutzungsplan als Wald und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird. Diese beiden Darstellungen widersprechen der Zielsetzung des Landschaftsplanes nicht.

Aufgrund des positiven Beschlusses des Kreistages mit dem Ergebnis, dass die widersprechende Darstellung des Landschaftsplanes mit Rechtskraft der 69. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans H 55 – Neanderhöhe – außer Kraft tritt, wurde die Planung wie vorliegend beschlossen.

Eine Änderung der Plandarstellung oder der Begründung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Planungsrecht:

Keine Bedenken.

Wertung und Abwägung:

Nicht erforderlich.

Liegenschaftsamt:

Keine Anregungen.

Wertung und Abwägung:

Nicht erforderlich.

Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 02.02.2018)

Es besteht ein Verdacht auf Kampfmittel.

Es wird eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) empfohlen. Bei Erdarbeiten, wie Pfahlgründungen etc., wird zudem eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Wertung und Abwägung:

Da der Flächennutzungsplan die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und mit ihm keine Baurechte oder Erdarbeiten begründet werden, ist eine Berücksichtigung der Hinweise im Flächennutzungsplan nicht erforderlich, sondern wird in der verbindlichen Planung, dem Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe –, berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung waren nicht erforderlich.

LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn (Schreiben vom 09.03.2018)

Es besteht ein Hinweis auf den bis ca. 1969 an der Hochdahler Straße vorhandenen Hochdahler Hof im westlichen Randbereich des Plangebietes.

Es wird hier daher ein Bodendenkmal vermutet. Daher bestehen gegen die Planungen zunächst Bedenken.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen auf Kulturgüter aufzunehmen sowie die Belange des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für „vermutete“ Bodendenkmäler.

Der Erhalt von Bodendenkmälern ist durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Im vorliegenden Fall ist eine Sachverhaltsermittlung als Grundlage erforderlich. Darin ist die Fläche hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern zu überprüfen und die Denkmalqualität ggf. nachgewiesener Bodendenkmäler festzustellen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzulegen.

Für diese Untersuchungen ist eine Erlaubnis der Oberen Denkmalbehörde erforderlich.

Wertung und Abwägung:

Nach Rücksprache mit Frau Semrau vom Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn konnten die Bedenken ausgeräumt werden.

Hierfür wurde die Aufnahme einer Festsetzung im Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe – für den betroffenen Bereich erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und mit ihm keine Baurechte oder Erdarbeiten begründet werden, erfolgte eine Berücksichtigung der Hinweise im Flächennutzungsplan durch Aufnahme der Verdachtsflächen im Umweltbericht unter den Belangen zu Kultur- und Sachgütern sowie des Denkmalschutzes.

Eine Weitergehende Berücksichtigung erfolgte in der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. H 55.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Mit Schreiben vom 01.08.2018 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung im Rahmen der zweiten Beteiligungsphase zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 07.09.2018 gesetzt worden.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt. Der Rat hat die Stellungnahmen behandelt sowie die Abwägung in der Sitzung am 11.12.2018 vorgenommen.

Kreis Mettmann (Schreiben vom 07.09.2018)

Untere Wasserbehörde:

Keine Bedenken

Wertung und Abwägung:

Nicht erforderlich.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Keine Bedenken.

Wertung und Abwägung:

Nicht erforderlich.

Untere Bodenschutzbehörde:

Es bestehen Bedenken bzgl. der besonders hohen Schutzwürdigkeit des Bodes.

Wertung und Abwägung:

Mit der 69. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Reduzierung der Bauflächen, die mit einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen einhergeht.

Dem Grundsatz der Bodenschutzgesetze mit dem Schutzgut Boden schonend und sparsam umzugehen wird auf Ebene des Flächennutzungsplans damit bereits Rechnung getragen. Eine weitergehende Berücksichtigung ist in der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Untere Naturschutzbehörde:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans mit den Entwicklungszielen Nr. A 1.6-7 „temporäre Erhaltung“ und Nr. A1.2-14 „Anreicherung“ sowie im Westteil geringfügig im Landschaftsschutzgebiet Nr. A 2.3-14.

Wertung und Abwägung:

Das Entwicklungsziel A 1.6-7 widerspricht nicht der Entwicklung der Bauleitplanung (Textband zum Landschaftsplan S. 63). Die derzeitige Landschaftsstruktur ist bis zur Realisierung der Bauleitplanung zu erhalten.

Der Entwicklungsraum A 1.2-14 befindet sich ausschließlich im westlichen Teilbereich und betrifft die Flächen GE 8.3 Und GE 8.4 des Bebauungsplans Nr. H55 sowie die festgesetzte Waldfläche. Für den Entwicklungsraum A 1.2-14 ist im Landschaftsplan festgelegt, dass Maßnahmen zur Verbesserung der Biotoptypenkomplexe der Gehölz- und Waldbiotope und der Grünlandflächen erfolgen sollen (Textband zum Landschaftsplan S. 45). Diese Biotoptypenkomplexe werden durch die Planung nicht betroffen. Der Wald wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Landschaftsplan steht gemäß § 29 Abs. 4 LG NW in folgendem Verhältnis zur Bauleitplanung: „Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans [...] außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im

Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Aufgrund des positiven Beschlusses des Kreistages mit dem Ergebnis, dass die widersprechende Darstellung des Landschaftsplanes mit Rechtskraft der 69. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans H 55 – Neanderhöhe – außer Kraft tritt, wurde die Planung wie vorliegend beschlossen.

Eine Änderung der Plandarstellung oder der Begründung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Planungsrecht:

Keine Bedenken.

Wertung und Abwägung:

Nicht erforderlich.

Liegenschaftsamt:

Keine Bedenken.

Wertung und Abwägung:

Nicht erforderlich.

Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 28.08.2018)

Es besteht ein Verdacht auf Kampfmittel.

Es wird eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) empfohlen. Bei Erdarbeiten, wie Pfahlgründungen etc., wird zudem eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Wertung und Abwägung:

Die Hinweise wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Entsprechende Regelungen sind auf den nachstehenden Planungsebenen, wie dem Bebauungsplan, zu berücksichtigen.

Gegen die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan werden keine Bedenken vorgebracht.

Änderungen oder Ergänzungen auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung waren nicht erforderlich.

Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 23.08.2018)

Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich

Verkehr /Luftverkehr,

Ländliche Entwicklung und Bodenordnung,

Landschafts- und Naturschutz,

Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Gewässerschutz und

Wertung und Abwägung:

Die Belange des Denkmalschutzes werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt, da keine Eingriffe in den Boden erfolgen. Eine ausführliche Würdigung der denkmalschutzrechtlichen Aspekte fand im Rahmen der Abschichtung im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. H 55 –

Denkmalangelegenheiten.

Da sich innerhalb des Plangebietes Flächen mit Verdacht auf Bodendenkmäler befinden (Flächen GE 8.3 und GE 8.4 im Bebauungsplan), sind die Hinweise zum Denkmalschutz zu berücksichtigen.

Neanderhöhe – statt. Eine weitergehende Berücksichtigung findet in späteren Baugenehmigungsverfahren statt.

Der LVR - Amt für Denkmalpflege -, Pulheim und den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege -, Bonn sowie die Untere Denkmalbehörde wurden im Verfahren ebenfalls beteiligt.

LVR – Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn (Schreiben vom 28.08.2018)

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. H 55 für die Flächen GE 8.3 und GE 8.4.

Für das übrige Plangebiet ist der Hinweis §§ 15, 16 DSchG zu bringen.

Wertung und Abwägung:

Die Belange werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. H 55 behandelt.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden um diesen Hinweis in der Begründung ergänzt. Eine Beeinträchtigung wird mit dem Flächennutzungsplan nicht begründet, da mit dieser Planung keine unmittelbaren Eingriffe in den Boden erfolgen. Eine weitergehende Berücksichtigung findet innerhalb der nachgelagerten Planungen statt.

Darüber hinaus hat die Verwaltung ergänzende Stellungnahmen vom Neanderthal Museum sowie vom LVR – Amt für Bodendenkmalpflege (Bonn) angefordert. Diese sind nachfolgend zusammengefasst.

Neanderthal Museum (Schreiben vom 15.11.2018)

Bei den Tiefen „normaler“ Baugruben bestehen nur geringe Chancen Fundschichten anzutreffen.

Im Zuge von Bohrungen und Prospektierungen auf Teilen der Fläche Neanderhöhe konnten keine Spuren archäologischer Fundschichten ausgemacht werden. Die Wahrscheinlichkeit solche Schichten anzutreffen wird durch umgelagerte Schwemmlösse, die dort vorliegen weiter verringert.

Ganz auszuschließen sind Funde nicht – die Wahrscheinlichkeit ist nach aktuell zur Verfügung stehenden Daten jedoch eher

Wertung und Abwägung:

Die Empfehlung eine archäologische Baubegleitung durchzuführen wurde als Hinweis für die verbindliche Bauleitplanung in die Begründung zu 69. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

gering bzw. liegen diese in einer Tiefe, die durch die Bautätigkeiten nicht erreicht würden.

Landschaftsbild:

Rekonstruktionen der Bebauungshöhen haben ergeben, dass für die Ausblicke von dem geplanten Turm im Bereich der Fundstelle des Neanderthalers keine Beeinträchtigungen durch die Bebauung zu erwarten sind.

Begleitende archäologische Beobachtungen zu Beginn der Bauarbeiten sollten durchgeführt werden.

LVR – Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn (Schreiben vom 16.11.2018)

Ganz allgemein kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Bebauungsplangebiet Funde oder Siedlungsbefunde dieser Zeitstellung gefunden werden. In der Regel gab es bereits vor den Ausgrabungen an diesen Stellen Oberflächenfunde durch Aufsammlungen und Beobachtungen. Diese als erste Hinweise zu wertenden Funde wurden dann durch die nachfolgenden Ausgrabungen bestätigt. Aus dem Bereich des Bebauungsplanes H 55 sind solche Oberflächenfunde nicht bekannt.

Das bedeutet für den Bebauungsplan H 55, dass keine konkreten Hinweise auf die Existenz eines Bodendenkmals oder eines vermuteten Bodendenkmals vorliegen (außerhalb des Hochdahler Hofes). Einen solchen konkreten Verdacht gibt es auch nicht für mögliche Funde aus der Zeit des Neandertalers im Plangebiet.

Die vorhandenen und konkreten Hinweise im Bereich des ehemaligen Hochdahler Hofes sind im Planverfahren hinreichend berücksichtigt worden. Bezüglich der Ausweisung der Verdachtsfläche im Bereich des ehemaligen Hochdahler Hofes gibt es kein Erfordernis für Veränderungen. Inso-

Wertung und Abwägung:

In die Begründung zur 69. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Hinweis für die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen, dass dieses Angebot vom LVR besteht.

fern ist weiterhin von einer angemessenen Berücksichtigung der bodendenkmalpflegerischen Belange auszugehen (gemäß der E-Mail von Frau Semrau vom 23.5.2018).

Des Weiteren haben Sie eine archäologische Begleitung für die anstehenden Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes empfohlen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch dies ist als ausreichende Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege zu werten.

Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan bietet Herr Dr. Claßen an, tiefer in den Boden eingreifende Arbeiten (z.B. bei Kanalarbeiten) zu beobachten und zu begutachten.

5.3 Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit aus der frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fanden eine zweiwöchige Einsicht der Vorwurfsunterlagen sowie eine Informationsveranstaltung am 23.04.2018 statt. Hier bestand die Möglichkeit für die Bürgerschaft Fragen zur Planung zu stellen und die Inhalte mit der Verwaltung zu erörtern.

Zudem sind während der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 06.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018 sowie darüber hinaus von der Öffentlichkeit Anregungen und Bedenken eingegangen.

Im Wesentlichen sind Anregungen und Bedenken sowie auch Hinweise zu nachfolgenden Themen eingegangen. Nachfolgend wird die Art und Weise der Berücksichtigung der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen dargestellt. Der Rat hat die Stellungnahmen behandelt sowie die Abwägung in der Sitzung am 11.12.2018 vorgenommen.

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
Flora und Fauna / Arten und Biotopschutz	
Bedenken in Bezug <ul style="list-style-type: none"> - auf Bebauungsdichte und Vernichtung von Freiflächen für Flora und Fauna sowie als Frischluftkorridor, - Biotopverlust, 	Den Bedenken wurde insoweit Rechnung getragen, dass die Darstellung für Gewerbe- und Industrieflächen im Flächennutzungsplan mit der 69. Änderung in diesem Bereich in großen Teilen zurückgenommen wird. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Offenlandflächen für Greifvögel, - Zerstörung von Biotopverbundflächen vom Bruchhause Graben / Feuchtwiesen Bruchhausen / Schlackenhalde zum FFH-Gebiet / NSG Neandertal (Funktionsverlust) 	<p>erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, erforderlich.</p> <p>Zum Arten- und Biotopschutz wurden im Zuge der parallelen Bauleitplanverfahren - Neanderhöhe – (Bebauungsplan H 55 und 69. Flächennutzungsplanänderung) eine Artenschutzprüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Beide Prüfungen lassen keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung erwarten.</p> <p>Die in Überlagerung mit dem Naturschutzgebiet im Geltungsbereich vorhandenen Biotopverbundflächen werden von den dargestellten Bauflächen nicht tangiert. Zudem wird eine Reduzierung der Bauflächen zugunsten (Erhalt) von Grün-, Wald- und Freiflächen vorgenommen.</p> <p>Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich und wurde nicht vorgenommen.</p>
FFH- Gebiet und Naturschutzgebiet „Neandertal“	
<p>Bedenken dahingehend, dass der Schutz des FFH-Gebietes und des Naturschutzgebietes verloren geht und notwendige Puffer- und Abstandsfläche verkleinert werden.</p>	<p>Die Bedenken wurden nicht geteilt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes wurde im Zuge einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu erwarten ist. Die Untere Naturschutzbehörde hat hierzu keine Bedenken geäußert.</p> <p>Aufgrund der Reduzierung der Bauflächen wird auch die Abstandsfläche zum FFH-Gebiet und NSG mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans vergrößert und nicht verkleinert.</p>
Zielsetzung des Neanderlandes, touristische Nutzungen, Fundstelle des Neandertalers	
<p>Hinweis auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verpflichtung als Fundort des Neandertalers - geplanten Antrag die Fundstelle des Neandertalers zum Weltkulturerbe zu erklären. 	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bereich, der als Gewerbefläche dargestellt wird ist bereits gewerblich vorbelastet und beeinträchtigt das Neandertal in seiner touristischen und naturschutzrechtlichen Zielsetzung und -richtung nicht. Dies wurde gutachterlich u.a. mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht und vom Neanderthal Museum ebenfalls bestätigt. Die Kreisverwaltung Mettmann hat als federführende Stelle für den Neanderland-</p>

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
	<p>tourismus diesbezüglich ebenfalls keine Bedenken geäußert.</p> <p>Durch die Reduzierung der Bauflächen, die mit dieser 69. Flächennutzungsplanänderung erfolgt, wird eine zukünftige Entwicklung in Richtung Neandertal zurückgenommen, die der rechtskräftige Flächennutzungsplan derzeit noch darstellt. Diese Zielsetzung unterstützt die touristischen Bestrebungen und Entwicklungen.</p> <p>Bedenken wurden daher nicht geteilt.</p>
<p>Bedenken hinsichtlich einer Verschandelung der Fundstätte des Neandertalers durch Gewerbebauten.</p>	<p>Aufgrund der Reduzierung der Bauflächen wird mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans der Abstand zum Neandertal sowie zur Fundstätte vergrößert. Das Neanderthal Museum hat ebenfalls keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die Bedenken wurden daher nicht geteilt.</p>
<p>Anregung, die wissenschaftliche Verwertbarkeit der Region zu nutzen sowie eine touristische Nutzung der Neanderhöhe (Lebenssituation des Neandertalers und der Talgeschichte).</p> <p>Bedenken dahingehend, dass mit der Planung perspektivische Entwicklungen des Neanderthal Museums mit seinen touristischen Bestrebungen erheblich benachteiligt werden und 16 Meter hohe Gewerbegebäude die touristische Perspektive vernichten sowie der Wirtschaftsfaktor Tourismus damit vernachlässigt wird.</p>	<p>Der Anregung konnte aufgrund der beschlossenen Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes und auch des Flächennutzungsplans nicht entsprochen werden. Der Masterplan NaturKulTour Neandertal sieht für diese Fläche eine solche Nutzung ebenfalls nicht vor.</p> <p>Das Gebiet ist bereits durch bestehende Gewerbeflächen vorbelastet. Das Museum und seine umliegenden Nutzungen werden von der Planung nicht tangiert. Die durch die Planung zulässigen Gebäude werden vom Museum nicht sichtbar sein. Das Neanderthal Museum äußerte ebenfalls keine Bedenken.</p> <p>Die Möglichkeit einer touristischen Nutzung in Form einer ergänzenden Wegeführung, die im Masterplan NaturKulTour Neandertal angedacht, aber noch nicht konkretisiert ist, kann z. B. am Rand der Bauflächen weiterhin verfolgt werden. Eine Darstellung von Wanderwegen erfolgt im Flächennutzungsplan der Stadt Erkrath nicht.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Neandertals ist durch die Planung nicht gegeben. Der Anregung wurde nicht gefolgt.</p> <p>Eine wissenschaftliche Entwicklungsmöglichkeit der Fläche ist derzeit ebenfalls nicht bekannt. Das Neanderthal Museum und auch die Kreisverwaltung äußern keine Bedenken bzgl. der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten. Mit</p>

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
<p>Anregung dahingehend, dass Bauvorhaben, die das Neandertal zu stark beeinträchtigen nicht mehr ermöglicht werden sollten.</p>	<p>der 69. Flächennutzungsplanänderung werden zudem zusätzliche gewerbliche Bauflächen zurückgenommen und diese Flächen zukünftig als Grün- und Freiflächen dargestellt.</p> <p>Die Kreisverwaltung Mettmann sowie das Neanderthal Museum äußern dahingehend keine Bedenken. Mit der 69. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Reduzierung von gewerblichen Bauflächen um fast die Hälfte der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der touristischen Entwicklungsmöglichkeiten wird nicht gesehen. Die Bedenken wurden daher zurückgewiesen und der Anregung nicht gefolgt.</p>
<p>Bedenken, dass die Fundstätte des Neandertalers durch Gewerbebauten verschandelt wird.</p>	<p>Die Bedenken wurden nicht geteilt.</p> <p>Aufgrund der Reduzierung der Bauflächen wird die Abstandsfläche zum Neandertal sowie zur Fundstätte mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans vergrößert. Das Neanderthal Museum hat ebenfalls keine Bedenken geäußert.</p>
<p>Anregung der Herstellung eines Wanderweges im Bereich der Neanderhöhe.</p>	<p>Der Anregung kann auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkrath stellt keine Wanderwegenetze dar. Eine Berücksichtigung im Flächennutzungsplanverfahren ist daher nicht möglich.</p>
Landschaftsbild	
<p>Bedenken, dass die Blickachse in Richtung Neandertal verloren geht.</p>	<p>Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Reduzierung der Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen. Die Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen bleiben, sind derzeit bereits Bauflächen im Flächennutzungsplan.</p> <p>Die Bedenken wurden insoweit zurückgewiesen, dass mit dem Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung noch keine Baurechte begründet werden, die zu einer Sichtversperung führen könnten.</p>
<p>Bedenken in Bezug auf optische und landschaftsästhetische Wirkungen.</p>	<p>Die Bedenken wurden zurückgewiesen, da der gültige Flächennutzungsplan bereits einen größeren Bereich als Gewerbe- und Industrieflächen darstellt. Mit der 69. Änderung werden</p>

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
<p>Bedenken aufgrund einer Zerstörung des Landschaftsbildes.</p>	<p>diese Darstellungen zum Teil zurückgenommen und eine mögliche Bebaubarkeit der Flächen reduziert.</p> <p>Die Bedenken wurden nicht geteilt.</p> <p>Teile der Flächen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie südlich angrenzende Flächen an die Hochdahler Straße sind bereits gewerblich genutzt. Durch die Beibehaltung der Darstellung als Gewerbefläche ist ein Einfluss auf das Landschaftsbild weiterhin gegeben, die Intensität desselben wird durch die Rücknahme der Industrieflächen zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft und Gewerbefläche aber gemildert. Durch die Reduzierung der bebaubaren Flächen werden Freiflächen erhalten. Die prägenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden z.T. als „Wald“ dargestellt. Durch die Ausweisung einer „Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Norden und Westen / Südwesten des FNP-Änderungsbereiches wird die Landschaftsbildfunktion hier dauerhaft gesichert.</p>
Mensch / menschliche Gesundheit	
<p>Anregung in Bezug auf Abstände zur Siedlung Neanderhöhe.</p>	<p>Eine Berücksichtigung von Abständen erfolgte in der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe –, der parallel aufgestellt wurde.</p> <p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe – wurden Abstände zur Wohnbebauung berücksichtigt.</p>
<p>Bedenken, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch die Planung schwierige Verkehrsverhältnisse (z.T. mit LKW-Verkehr) entstehen, da die Hochdahler Straße in diesem Streckenabschnitt zwischen der Einmündung Bessemerstraße und dem ehem. Hochdahler Hof durch eine Vielzahl von Direkteinfahrten in Privatgrundstücke geprägt ist, ein Fuß- und Radweg die Straße säumt, eine Querungshilfe für die Fußgänger und eine durchgängige Baumeinfassung auf der nördlichen Seite vorhanden ist. 	<p>Die Bedenken wurden nicht geteilt.</p> <p>Die 69. Änderung des Flächennutzungsplans stellt nur die bereits bestehende Erschließung in Form der Hochdahler Straße dar. Der geplante Bebauungsplan Nr. H 55 setzt hingegen Verkehrsflächen fest und sieht zwei Knotenpunkte an die Hochdahler Straße vor.</p> <p>Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, kann keine Aussagen zu zusätzlichen Verkehren, der Anbindung, etc. treffen, da eine konkrete Planung dem Bebauungsplan obliegt.</p> <p>Weder die Kreisverwaltung noch Straßen.NRW</p>

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
<p>- zusätzliche Verkehr aus dem Gewerbegebiet in Richtung Hochdahl, durch das Neandertal Richtung Mettmann oder auch nach Alt Erkrath bewegen.</p>	<p>zum Flächennutzungsplan Bedenken geäußert. Eine funktionsfähige Anbindung der Knotenpunkte wurde zudem im Bebauungsplan Nr. H 55 gutachterlich geprüft (Verkehrsgutachten).</p> <p>Diese Verkehre verteilen sich auf beide direkten Anbindungen, die K21 und die L403.</p> <p>Die vorhandenen Kreis- (K21, K7) und Landesstraßen (L403, L357), die zur Anbindung des Gebietes dienen, haben grundsätzlich den Zweck überwiegend dem überregionalen Verkehr und dem Verkehr innerhalb des Landkreises oder zwischen benachbarten Landkreisen zu dienen. Diese Straßen sind für entsprechende Belastungen ausgelegt und geplant worden.</p> <p>Der Quell- und Zielverkehr erreicht das Gewerbegebiet vom Autobahnnetz ohne empfindliche Wohngebiete direkt zu belasten.</p>
Flächen- / Bodenversiegelung	
<p>Bedenken in Bezug auf die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen, ohne Berücksichtigung des Artenschutzes, Insektenschutzes und Biotopgesichtspunkten.</p>	<p>Die Bedenken wurden zurückgewiesen. Mit dem Flächennutzungsplan erfolgt keine unmittelbare Inanspruchnahme von Böden. Die gewerblichen Bauflächen werden mit der 69. Änderung im Vergleich zur bestehenden Darstellung um fast die Hälfte reduziert. Anstelle der Baufläche erfolgt die Darstellung landwirtschaftlicher Flächen und Wald.</p> <p>Zur Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes siehe unter Flora und Fauna.</p>
<p>Bedenken in Bezug die auf Summe von Versiegelungsmaßnahmen.</p>	<p>Die Bedenken wurden zurückgewiesen.</p> <p>Mit der 69. Änderung wurden die Darstellungen für Gewerbe- und Industrieflächen im Flächennutzungsplan etwa zur Hälfte zurückgenommen.</p> <p>Es ist Planungswille und -hoheit der Stadt Erkrath die übrigen Flächen als Gewerbegebiet zu sichern und zu entwickeln. Insofern ist eine Flächenversiegelung bei Realisierung des Planungswillens nicht vermeidbar. Um diesen jedoch möglichst gering zu halten, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die u.a. die Oberflächenversiegelung eingrenzen (Stellplatzausgestaltung, Dachbegrünung, Erhalt vorhandener Gehölz- und Grünstrukturen). Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt eine tendenziell flächensparende Ausnutzung des Ge-</p>

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
	bietet und ermöglicht eine Nachverdichtung von bestehenden Gewerbeflächen.
Bedenken bzgl. der Verschärfung der Starkregenproblematik.	<p>Die Bedenken wurden auf Ebene des Flächennutzungsplans zurückgewiesen.</p> <p>Mit dem Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung werden noch keine Baurechte begründet, sodass eine Versiegelung aus dem Flächennutzungsplan heraus noch nicht zwangsläufig entsteht. Zudem erfolgt mit der Flächennutzungsplanänderung eine Reduzierung der möglichen Bauflächen, die bisher im Flächennutzungsplan bestehen.</p>
Bedenken bzgl. der Verstärkung der Hochwasser- und Überflutungsgefahren durch zusätzliche Bodenversiegelung.	<p>Die Bedenken wurden zurückgewiesen.</p> <p>Innerhalb der dargestellten Bauflächen sind bereits heute auf etwa der Hälfte dieser Flächen gewerbliche Nutzungen vorhanden. Weiterhin werden Darstellungen gewerblicher Bauflächen zurückgenommen, sodass eine Reduzierung um etwa die Hälfte der Flächen erfolgt. Die Flächennutzungsplanänderung selbst hat demnach positive Auswirkungen auf die genannten Belange.</p>
Bedenken hinsichtlich der Vernichtung von Natur- Grün- und Freiflächen.	<p>Mit der vorliegenden 69. Flächennutzungsplanänderung werden Bauflächen zugunsten von Grün-, Wald- und Freiflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen um etwa die Hälfte zurückgenommen.</p> <p>Die Bedenken wurden daher nicht geteilt.</p>
Boden	
<p>Bedenken hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Vernichtung von wertvollem Boden und landwirtschaftlicher Nutzfläche. - eines Widerspruchs zum Grundsatz nachhaltiger Nutzung von Ressourcen, wenn durch Vernichtung hochwertiger Böden eine Steigerung von Importen von Nahrungs- und Futtermitteln aus dem Ausland erfolgen muss. 	<p>Die Bedenken wurden zurückgewiesen.</p> <p>Mit dem Flächennutzungsplan erfolgt keine unmittelbare Inanspruchnahme von Böden.</p> <p>Durch die in der 69. Flächennutzungsplanänderung vorgenommene Reduzierung der Bauflächen wurden Flächen für die Landwirtschaft erhalten und diese im Flächennutzungsplan zukünftig dargestellt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Darstellung wurden die Bauflächen um fast die Hälfte reduziert. Anstelle der Baufläche erfolgt die Darstellung landwirtschaftlicher Flächen.</p> <p>Die Landwirtschaftskammer hat gegen die Pla-</p>

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
<p>Hinweis auf den Zuschnitt im nördlichen Bereich der Bauflächen. Bedenken, dass dieser Zuschnitt für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ungünstig ist.</p>	<p>nung keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die Bedenken wurden zurückgewiesen.</p> <p>Für die Abgrenzung der Bauflächen war unter anderem das vorhandene Gelände des Gebietes relevant. Eine optimale Ausnutzung des Gebietes erfordert eine ausreichende Flächengröße auch vor dem Hintergrund der von der Regionalplanung vorgegebenen Bedarfe für Gewerbeflächen.</p> <p>Die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche kann weiterhin bewirtschaftet werden. Der daraus resultierende neue Zuschnitt ist geradlinig und einfach. Die Auffassung wird nicht geteilt.</p>
<p>Bedenken dahingehend, dass keine Berücksichtigung landwirtschaftlich notwendiger Rahmenbedingungen erfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Zerteilung einer bisher zusammenhängenden Fläche in zukünftig zumindest zwei Quartiere,- erschwerte Bedingungen der Bewirtschaftung des hochwertigen Bauernbodens. <p>Damit bleibt die zukünftige Nutzbarkeit der Restflächen unberücksichtigt bei der Planung.</p>	<p>Die Bedenken wurden zurückgewiesen.</p> <p>Mit der 69. Flächennutzungsplanänderung werden zusätzliche gewerbliche Bauflächen zurückgenommen und die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Flächen zukünftig als solche dargestellt.</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird zudem nicht durchtrennt. Eine Bewirtschaftung kann weiterhin zusammenhängend erfolgen. Die Landwirtschaftskammer sowie der Pächter der Fläche haben im Verfahren keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>
Archäologische Funde	
<p>Bedenken im Hinblick auf die Zerstörung archäologischer Funde und Fundstellen sowie der Fundlandschaft im Umfeld der altsteinzeitlichen Fundstellen der "Kleinen Feldhofer Grotte", der "Feldhofer Kirche" und der 1927 im Bereich des heutigen "Fraunhofer Steinbruchs" angeschnittenen Fundschicht.</p>	<p>Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Archäologische Funde und Fundstellen im Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung sind bisher nicht aufgetreten, sodass eine Zerstörung eben dieser nicht gegeben ist. Die im Umfeld benannten Fundstellen und Bodendenkmäler „Kleine Feldhofer Grotte“, „Feldhofer Kirche“ und „Fraunhofer Steinbruch“ liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung und sind daher weder von der Planung betroffen, noch abwägungsrelevant.</p> <p>Mit dem Flächennutzungsplan erfolgt zudem keine unmittelbare Inanspruchnahme von Böden. Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern, Funden etc. wird damit nicht unmittelbar</p>

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
<p>Hinweis auf umfangreiche Forschungen und Sondierungen 2015 im Bereich der Neanderhöhe mittels Bohrungen, Geoelektrik usw. Dabei wurde herausgefunden, dass sich auf dem anstehenden Kalkstein bis zu 20 Meter mächtige Lössüberlagerung befindet. Es besteht eine begründete Vermutung, dass sich über die Neanderhöhe ein ebenerdiger Zugang zur Neandertalerfundstelle der "Kleinen Feldhofer Grotte" und vermutlich auch zu der "Feldhofer Kirche" befand, den vermutlich auch schon die Neandertaler und die eiszeitlichen modernen Menschen verwendet haben.</p>	<p>ermöglicht.</p> <p>Die Bedenken wurden daher nicht geteilt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich des Geltungsbereiches der 69. Flächennutzungsplanänderung sind Zufallsfunde, wie in vielen anderen Bereichen von Hochdahl, nicht auszuschließen. Der Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf enthält vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland definierte archäologische Bereiche mit paläontologischen, geoarchäologischen und archäologischen Relikten. Der Schwerpunkt liegt auf Erwartungsräumen bzw. Prognoseflächen, die nach wissenschaftlichen Kriterien erarbeitet wurden. Die einzelnen Archäologischen Bereiche haben spezifische Ausprägungen, wie z.B. römische Siedlungskammern oder urgeschichtliche Siedlungs- und Nutzungsgunsträume.“ (Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf, LVR 2013, Seite 164)</p> <p>Nördlich der dargestellten Bauflächen befindet sich der archäologische Bereiche Nr. XXIV –Tal der Düssel –. Die Darstellungen des Gewerbegebietes und des Wohngebietes befindet sich außerhalb des definierten Bereiches.</p>
<p>Hinweis, dass der Neandertaler die Höhlen des Düsseltals als Bestattungsorte genutzt haben soll und daher in mehreren Metern Tiefe unter der gesamten Neanderhöhe aus dieser Zeit erhebliche Funde erwartet werden können. Zudem erfolgte der Hinweis, dass das gesamte Gebiet vom Feldhof über den Hochdahler Hof bis hin zu den Eickener Höfen in Alt Erkrath durch die wenig einflussnehmende landwirtschaftliche Nutzung in erheblich guter Form erhalten geblieben ist und der Neandertaler ideale Lebensverhältnisse vorgefunden hat.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem Flächennutzungsplan erfolgt keine unmittelbare Inanspruchnahme von Böden. Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmalen ist daher nicht möglich.</p> <p>Im westlichen Teilbereich der dargestellten Baufläche liegt ein Verdacht auf Bodendenkmale vor. Für diesen werden in Abstimmung mit dem LVR im Bebauungsplan Nr. H 55 Festsetzungen getroffen, sodass keine Bedenken gegen die Planung bestehen. In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden erläuternde Ergänzungen zu diesem Belang aufgenommen.</p> <p>Weitergehende konkrete Hinweise auf Funde bestehen nicht.</p>
<p>Hinweis im Umweltbericht zur 69. Flächennutzungsplanänderung, dass Aufgrund der Nähe zur Fundstelle des Neandertalers</p> <p>- prähistorische Funde nicht ausge-</p>	<p>Dieser Hinweis ist zutreffend.</p> <p>Konkretere Hinweise auf archäologische Fundstücke konnten bisher laut Aussagen von Herrn Prof. Dr. Weniger vom Neanderthal Museum</p>

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
<p>geschlossen werden können,</p> <ul style="list-style-type: none"> - archäologisch wertvolle Relikten aus der Zeit des Neandertalers möglich sind. 	<p>und von Herrn Dr. Weber vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn nicht erbracht werden.</p>
Bodendenkmal	
<p>Bedenken hinsichtlich des Erhalts des Bodendenkmales „Hochdahler Hof“.</p>	<p>Die Darstellung der betroffenen Flächen als Baufläche im Flächennutzungsplan begründet keinen unmittelbaren Bodeneingriff. Mit der Darstellung werden Bodendenkmale nicht beeinträchtigt. Im Bereich der ehem. Hofanlage stellt der Flächennutzungsplan bereits aktuell ein Gewerbegebiet dar. Die Fläche mit Verdacht auf Bodendenkmale wurde im Bebauungsplan Nr. H 55 berücksichtigt und in Absprache mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege wurden Festsetzungen getroffen, die eine Beeinträchtigung ausschließt.</p> <p>Die Bedenken vom LVR – Amt für Bodendenkmalpflege gefordert innerhalb der Flächen wurden damit ausgeräumt. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan wurden darüber hinaus keine Bedenken geäußert.</p> <p>Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmalen lagen außerhalb der westlichen Fläche (ehem. Hochdahler Hof) nicht vor.</p> <p>Die Bedenken wurden daher zurückgewiesen.</p>
<p>Hinweis, dass im Bereich der Archäologie immer stärker dazu übergegangen wird auch die Relikte des 2. Weltkriegs als Bodendenkmäler aufzufassen und adäquat archäologisch zu erforschen und zu dokumentieren.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Laufgräben wird in Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege hat für diese Flächen keinen Verdacht auf Bodendenkmäler geäußert und keine Anregung diesbezüglich vorgebracht.</p> <p>Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt in nachgelagerten Planungsebenen und war im Zuge des Flächennutzungsplans nicht möglich und erforderlich.</p>
Klima	
<p>Schädigung des Kleinklimas in Hochdahl und der Gesamtstadt.</p>	<p>Die Bedenken wurden zurückgewiesen.</p> <p>Innerhalb der dargestellten Bauflächen sind bereits heute auf etwa der Hälfte dieser Flächen gewerbliche Nutzungen vorhanden. Weiterhin werden Darstellungen gewerblicher Bauflächen zurückgenommen, sodass eine Reduzierung um</p>

Thema / Belang	Wertung und Abwägung
<p>Anregung, da das Thema Klima im Umweltbericht nicht ausreichend betrachtet wird. Es fehlt insbesondere die Berücksichtigung von Summationseffekten mit in näherer Zeit geplanten Versiegelungsmaßnahmen.</p>	<p>fast die Hälfte der Flächen erfolgt. Die Flächennutzungsplanänderung selbst hat demnach positive Auswirkungen auf das (Klein)klima.</p> <p>Summationseffekte können nur in Verbindung mit angrenzenden Projekten betrachtet werden (vgl. Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB). Jedoch liegen keine weiteren Planungen im angrenzenden Bereich vor, sodass keine Summationseffekte beachtet werden müssen.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</p>
Wasser / Wasserhaushalt	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Wasserscheide ist für Aspekte der Gewässerkunde relevant und gibt Aufschluss über die Einzugsgebiete der Gewässer. Zudem können sie als Grenzen herangezogen werden, anhand derer man den Eintrag an Stoffen in das Wasser abschätzen kann.</p> <p>Mit der 69. Flächennutzungsplanänderung werden Bauflächen zurückgenommen. Der Flächennutzungsplan stellt eine Zielsetzung der Stadt für diese Flächen dar. Von der Planung weiterhin ermöglichte Versiegelungsmaßnahmen werden im Zuge des Bebauungsplans Nr. H 55 ausgeglichen. Der Umgang mit anfallendem Abwasser- und Niederschlagswasser wird ebenfalls im Bebauungsplan, Genehmigungsverfahren und der Erschließungsplanung geregelt.</p>

6 ERGEBNIS DER PRÜFUNG VON IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (FNP) / ABWÄGUNG DER PLANUNGALTERNATIVEN

Bereits vor Beginn der Bauleitplanung wurde eine Prüfung der Standortalternativen vorgenommen.

In der gesamtstädtischen Betrachtung sind wenige Gewerbeflächenpotentiale zu finden. Dieser Umstand wurde im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes ermittelt. Hierbei wurden auch Gewerbeflächensituation und die Flächen für eine potentielle Entwicklung untersucht. Es wurde festgestellt, dass es nur wenige Möglichkeiten gibt Potentialflächen zu entwickeln. Der Bereich der 69. Flächennutzungsplanänderung wurde dabei als Potentialfläche für die Neuentwicklung von Gewerbeflächen identifiziert.

Im Vergleich mit den weiteren Gewerbeflächenpotentialen im Stadtgebiet hat der Bereich Neanderhöhe den Standortvorteil, dass bereits im bestehenden Flächennutzungsplan eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung vorgesehen ist. Dieser Sachverhalt unterscheidet den Planbereich von den anderen Gewerbeflächenpotentialen, die im Stadtentwicklungskonzept identifiziert wurden. Außerdem ist die verkehrliche Anbindung (Erschließung) günstiger. Darüber hinaus befindet sich ein Großteil der Flächen in städtischem Eigentum, sodass eine Entwicklung der Flächen auch im weiteren Verlauf durch die Stadt gesteuert werden kann.

Im Rahmen der Vorüberlegungen zur gewerblichen Entwicklung der Stadt wurden verschiedene Flächenalternativen, die auch schon im Stadtentwicklungskonzept identifiziert wurden (Neanderhöhe, Kemperdick West und Kemperdick Ost) dahingehend untersucht welche Auswirkungen eine Entwicklung auf den Finanzhaushalt der Stadt bedeuten würde. Im Rahmen einer fiskalischen Wirkungsanalyse ist deutlich geworden, dass eine gewerbliche Entwicklung des Planbereiches positive Effekte auf den Haushalt der Stadt nach sich ziehen würde und deutlich effektiver als die Entwicklung der anderen Potentialflächen ist. Die Beibehaltung der Darstellung als Industriegebiet ist hierbei nicht erforderlich, es wird ein hochwertiges Gewerbegebiet mit überwiegender Büronutzung angestrebt.

Zudem wurde die aktuelle Leerstandsituation durch die städtische Wirtschaftsförderung untersucht und bewertet. Es zeigt sich, dass marktgängige Immobilien im Stadtgebiet in der Regel auf eine gute bis sehr gute Nachfrage treffen. Gleichwohl gibt es einige wenige Immobilien, die im gegenwärtigen Zustand (veraltete, ohne marktgerechte Ausstattung) geringe Chancen haben, vom Markt abgenommen zu werden. Hier sind verschiedenste Problemlagen und Hemmnisse vorhanden. Die Wirtschaftsförderung steht dazu im kontinuierlichen Kontakt mit den Inhabern, um langfristig Verbesserungen zu erzielen. Leerstand als solcher wird zur Gewährung von Flexibilität sowie für Veränderung und Bewegung am Markt benötigt. An zeitgemäßen Objekten mit einer flexiblen Aufteilung fehlt es in Erkrath. Die Nachfrage ist vorhanden – aber ohne neue Flächen gibt es kaum Chancen auf attraktive Neuansiedlungen oder die Erhaltung wachsender oder etablierter Unternehmen.

In der Zusammenschau der genannten Aspekte wird deutlich, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die heutigen Ansprüche positive Effekte für die gewerbliche Entwicklung des Stadtgebietes nach sich zieht und damit insgesamt zu einer geordneten und zukunftsfähigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Erkrath beiträgt.

Ein vollständiger Verzicht auf die bauliche Nutzung des Plangebietes, wie zum Beispiel von der Naturschutzgemeinschaft Neanderhöhe (Bürgerinitiative) gefordert, kommt im Hinblick auf die notwendi-

gen Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet nicht in Betracht.

Erkrath, den 18.07.2019

Wessendorf

Fachbereichsleiter