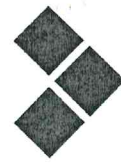


# Amtsblatt



Stadt  
Erkrath



Amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Erkrath

22. Jahrgang

Nr. 8

23.03.2017

## Inhaltsverzeichnis

Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. XII 4 A 3. Änderung – Bessemerstraße – .....	2
Satzung der Stadt Erkrath über die Anordnung der Verlängerung einer Veränderungssperre ..	
für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. E 30 – Bahnstraße – vom 22.03.2017 .....	6

\*\*\*

### **Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. XII 4 A 3. Änderung – Bessemerstraße –**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Erkrath hat in seiner Sitzung am 24.01.2017 folgenden Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Erkrath beschließt, den Bebauungsplanentwurf Nr. XII 4 A 3. Änderung – Bessemerstraße – mit dem Datum (Stand) vom 10.10.2016 einschließlich der textlichen Festsetzungen mit dem Datum vom 08.12.2016 und der Begründung mit dem Datum vom 08.12.2016 (unter Berücksichtigung der Behandlungsvorlage mit dem Datum von 12.12.2016) sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

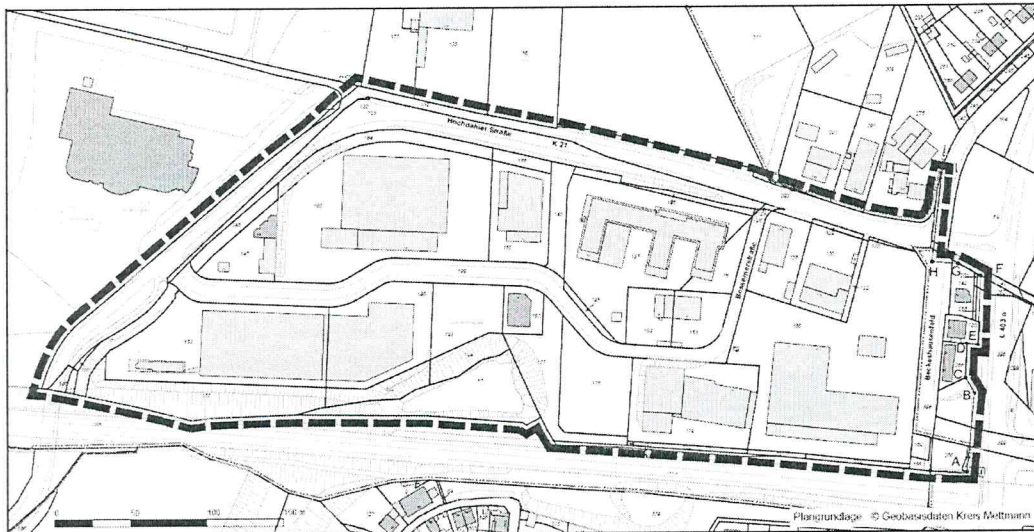
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. XII 4 A 3. Änderung – Bessemerstraße – wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Ziel der Planung ist es, im bestehenden Gewerbegebiet Grundstücke mit adäquaten Standortvoraussetzungen vorhalten zu können. Die Optimierung der bestehenden Gewerbeflächen zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit ist daher unverzichtbar. Daher werden einige Festsetzungen des Bebauungsplans geändert oder ergänzt um die Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke zu verbessern. So sollen in einem Teilbereich die Baugrenzen nicht mehr grundstücksbezogen sondern flächenhaft festgesetzt werden. Weiterhin wird eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt, was eine Reaktion auf höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Festsetzungserfordernissen in Gewerbegebieten ist. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wird verzichtet, da die Festsetzung von zulässigen maximalen Gebäudehöhen und der Baumassenzahl in Gewerbegebieten zur Regelung der Kubatur der Gebäude ausreichend ist. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bleiben durch die 3. Änderung unberührt, die Baumassenzahl korreliert mit der zulässigen GRZ und GFZ. Zur Verbesserung der Ausnutzung der Gewerbegrundstücke werden außerdem Gebäudebrücken, die bisher nur zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 6 zulässig waren, für die Grundstücke im gesamten Geltungsbereich zulässig. Um den Ansprüchen von Familien und der besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie gerecht zu werden, werden außerdem Anlagen für soziale Zwecke, hier insbesondere Betriebskinderbetreuung, als Ausnahme in den Gewerbegebieten zugelassen. Weiterhin soll für betriebsgebundenes Parken bei Parkhäusern eine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt werden. So können die knappen Flächenreserven für die sonst flächenintensive Stellplatznutzung optimal genutzt werden, da nun Parkmöglichkeiten mit mehreren Ebenen geschaffen werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XII 4 A 3. Änderung – Bessemerstraße – liegt im Stadtteil Hochdahl. Der Geltungsbereich wird in etwa begrenzt

im Norden durch die Hochdahler Straße,  
im Osten durch die Professor-Sudhoff-Straße,  
im Süden durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und  
im Westen durch die Hochdahler Straße.

Der künftige Geltungsbereich ergibt sich aus dem umrandeten Kartenausschnitt.



Der vorgenannte Bebauungsplanentwurf liegt mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt Erkrath wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

**in der Zeit vom 31.03.2017 bis einschließlich 02.05.2017**

beim Fachbereich Stadtplanung · Umwelt · Vermessung, Schimmelbuschstraße 11-13, 40699 Erkrath, 2. Etage, Zimmer 300 während der Dienststunden (derzeit Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr; Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht aus.

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen im Sinne des § 3 Absatz 2 BauGB liegen mit öffentlich aus:

Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I, April 2012
Stadt Erkrath: Umweltbericht mit dem Stand vom 08.12.2016
Stellungnahme des Kreis Mettmann zur Altlastensituation vom 25.11.2016



Folgende Arten umweltbezogene Informationen aus den aktuellen und den vorhergehenden Verfahren und Untersuchungen sind verfügbar:

<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit</b>	<b>Gutachten/Stellungnahme</b>
Informationen zu Gewerbelärm sowie zu Lärmschutzmaßnahmen	Schalltechnisches Gutachten Institut für Schallschutz, Raumakustik, Wärmeschutz Dr.-Ing Klapdor gmbH 1996
	Schalltechnisches Gutachten (Ergänzung des Gutachtens von 1996) Institut für Schallschutz, Raumakustik, Wärmeschutz Dr.-Ing Klapdor gmbH 1998
<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>Gutachten/Stellungnahme</b>
Informationen zu geschützten Arten und zu artenschutzrechtlichen Belangen und Vorkommen im Plangebiet	Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I Kuhlmann und Stucht GbR 2012
Informationen zu Tieren und Pflanzen, zu Eingriffen in Natur und Landschaft	aktueller Umweltbericht sowie Umweltberichte aus den vorhergehenden Verfahren
Informationen zu Landschaftsbild und Auswirkungen auf angrenzende FFH-Gebiete	FFH-Vorprüfung Bebauungsplan Nr. XII 4 A 2. Änderung Kuhlmann und Stucht GbR 2012
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</b>	<b>Gutachten/Stellungnahme</b>
Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens	Untersuchungen zur Versickerung von Niederschlagswasser 1. Bericht Dietrich – Leonardt und Partner 1996
Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden	aktueller Umweltbericht sowie Umweltberichte aus den vorhergehenden Verfahren
Informationen zu Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet	Orientierende Altlastenuntersuchung Geotechnisches Büro N. und Dr. W. Müller und Partner Krefeld 2012

<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</b>	<b>Gutachten/Stellungnahme</b>
Informationen zur Auswirkung der Versiegelung auf das Grundwasser	Untersuchungen zur Versickerung von Niederschlagswasser 1. Bericht Dietrich – Leonardt und Partner 1996 aktueller Umweltbericht sowie Umweltberichte aus den vorhergehenden Verfahren
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Luft</b>	<b>Gutachten/Stellungnahme</b>
Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf die Luft	aktueller Umweltbericht sowie Umweltberichte aus den vorhergehenden Verfahren
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima</b>	<b>Gutachten/Stellungnahme</b>
Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf das Klima.	aktueller Umweltbericht sowie Umweltberichte aus den vorhergehenden Verfahren
<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft</b>	<b>Gutachten/Stellungnahme</b>
Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf die Landschaft	aktueller Umweltbericht sowie Umweltberichte aus den vorhergehenden Verfahren
<b>Kultur und sonstige Sachgüter</b>	<b>Gutachten/Stellungnahme</b>
Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf Kultur- und sonstige Sachgüter	aktueller Umweltbericht sowie Umweltberichte aus den vorhergehenden Verfahren

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu dem oben angegebenen Bebauungsplan abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Auskünfte zum Bebauungsplan werden durch den Fachbereich Stadtplanung · Umwelt · Vermessung auch telefonisch unter der Rufnummer 0211 2407-6101 oder -6103 erteilt. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Termin zur Auskunft und Erörterung zu vereinbaren.

### Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Auslegungsbeschluss wird hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit bekanntgemacht.

Erkrath, den 22.03.2017

gez. Schultz  
Bürgermeister

\*\*\*

### **Satzung der Stadt Erkrath über die Anordnung der Verlängerung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. E 30 – Bahnstraße – vom 22.03.2017**

Aufgrund der §§ 14 Absatz 1 und 16 Absatz 1 in Verbindung mit § 17 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496) hat der Rat der Stadt Erkrath in seiner Sitzung am 02.02.2017 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

Der Rat der Stadt Erkrath hat am 04.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 30 – Bahnstraße – beschlossen. Zur Sicherung der Planung und Zielsetzung wurde vom Rat der Stadt Erkrath am 08.12.2015 für den in § 2 bezeichneten Bereich des Bebauungsplanentwurfes



fes die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Die Geltungsdauer dieser Veränderungssperre wird um ein Jahr verlängert.

## § 2

Der von der Veränderungssperre betroffene Bereich ist ungefähr begrenzt

- im Norden durch die Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Bavierstraße 3;
- im Osten durch die Grundstücksgrenze Bahnstraße 54;
- im Süden durch die Bahnstraße;
- im Westen durch die Bavierstraße/Bahnsteighalle.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre mit dem Datum vom 04.11.2015.

Es ist folgendes Grundstück betroffen:

Gemarkung Erkrath,  
Flur 43,  
Flurstück(e) 364.

## § 3

- 1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
  - b) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, nicht vorgenommen werden.
- 2) Von der Veränderungssperre kann nach § 14 Absatz 2 BauGB die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3) Von der Veränderungssperre werden nach § 14 Absatz 3 BauGB nicht berührt:
  - a) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind.
  - b) Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführungen vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen.
  - c) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

## § 4

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit der Bekanntmachung des beschlossenen Bebauungsplanes in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens

jedoch ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten. Die Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Absatz 2 BauGB bleibt unberührt.

#### Hinweise:

Es wird auf die Rechtsfolgen des § 214 Absatz 1 Nr. 4 BauGB hingewiesen.

Es wird auf die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB hingewiesen.

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften;
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des oben genannten Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Erkrath unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden.

Es wird auf die Vorschriften des § 18 BauGB hingewiesen:

Nach § 18 Absatz 1 BauGB ist dem Betroffenen eine angemessene Entschädigung zu leisten, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB hinaus dauert. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sowie § 121 BauGB gelten entsprechend; dabei ist der Grundstückswert zugrunde zu legen, der nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils zu entschädigen wäre.

Nach § 18 Absatz 3 BauGB findet auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruches § 44 Absatz 4 BauGB mit der Maßgabe Anwendung, dass bei einer Veränderungssperre, die die Sicherung einer Festsetzung nach § 40 Absatz 1 oder § 41 Absatz 1 BauGB zum Gegenstand hat, die Erlöschensfrist frühestens ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans beginnt.

Nach § 18 Absatz 2 Satz 2 und 3 BauGB kann der Entschädigungsberechtigte die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Kommt eine Einigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

Auf die Vorschrift des § 44 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und über das Erlöschen wird hingewiesen.

Die Satzung über die Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. E 30 – Bahnstraße – liegt gemäß § 16 Absatz 2 BauGB in



Verbindung mit § 10 Absatz 3 BauGB während ihrer Geltungsdauer ab sofort beim Fachbereich Stadtplanung, Schimmelbuschstraße 11-13, 40699 Erkrath, 2. Etage, Zimmer 300 während der Dienststunden (derzeit Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr; Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht aus.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Erkrath vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Erkrath, den 22.03.2017

gez. Schultz  
Bürgermeister

Geltungsbereich der Satzung über die Anordnung der  
Verlängerung einer Veränderungssperre für den  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
**Nr. E30 - Bahnstraße -**

Fachbereich Stadtplanung · Umwelt · Vermessung

Stand: 04.11.2015

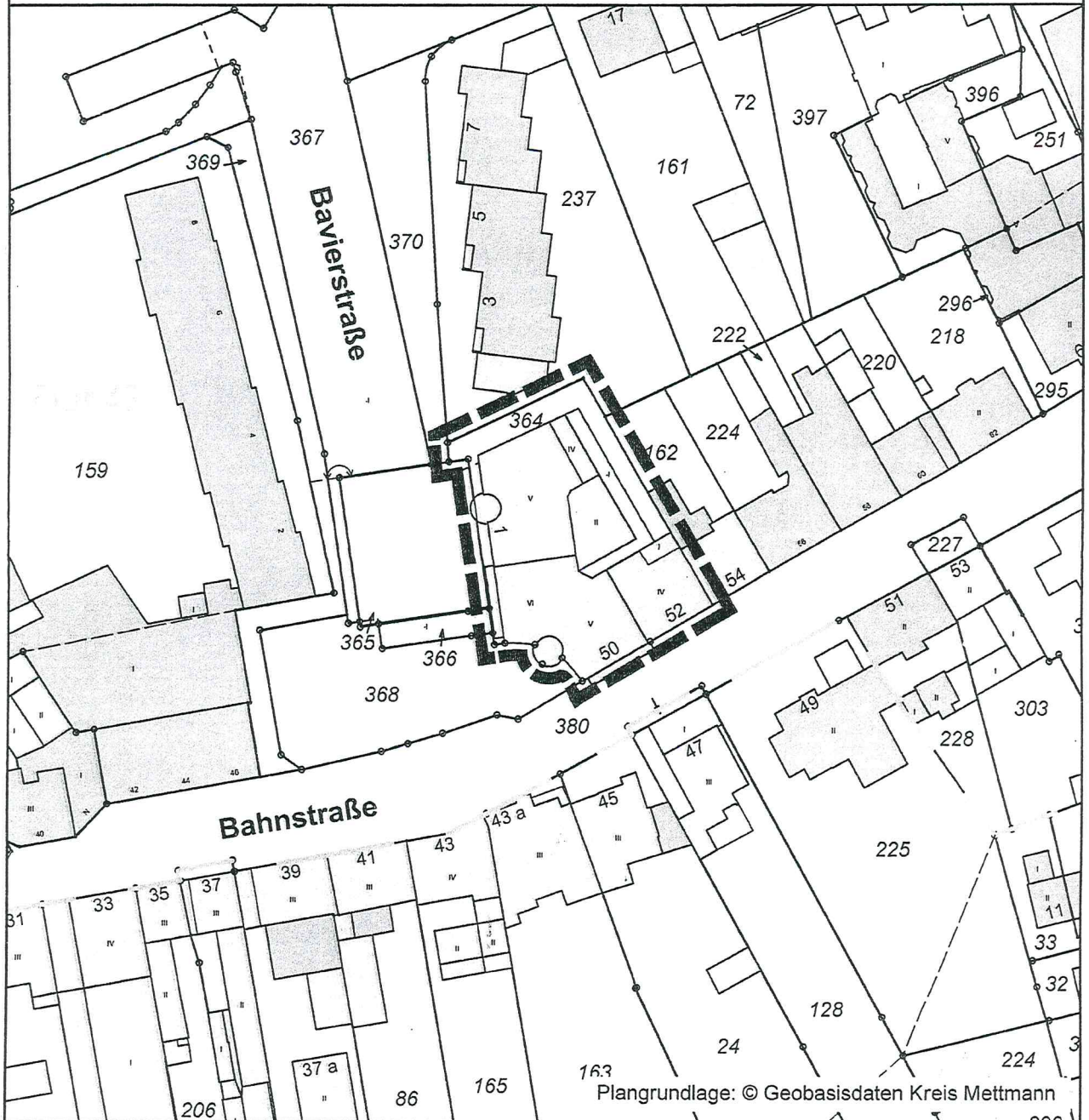
Maßstab 1 : 1000

Stadtteil: Alt-Erkrath

Gemarkung: Erkrath

Flur: 43

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung zur Veränderungssperre



Plangrundlage: © Geobasisdaten Kreis Mettmann

Auf dieser Grundlage hat der Rat der Stadt Erkrath in seiner Sitzung am ~~02. FEB. 2017~~ die Satzung über die Anordnung der Verlängerung der Veränderungssperre gem. §§ 14(1), 16 (1) und 17(1) BauGB i.V.m. §§ 7 und 41(1) GO NRW gefasst.

Erkrath, den **22. MRZ. 2017**

*Schultz*  
Schultz  
Bürgermeister

\*\*\*

---

Herausgeber: Der Bürgermeister der Stadt Erkrath. Verantwortlich für den Inhalt: Büro des Bürgermeisters / Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Bahnstr. 16, 40699 Erkrath, ☎ 0211/2407-7203, Fax 0211/2407-1025. Das Amtsblatt der Stadt Erkrath erscheint in unregelmäßigen Abständen und ist im Büro des Bürgermeisters / Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Zimmer 005, erhältlich.

Ferner ist das Amtsblatt auf der Internetseite der Stadt Erkrath unter [www.erkrath.de](http://www.erkrath.de) → Aktuelles → Amtsblatt online abrufbar.

Bezugsgebühr: Abonnement jährlich 18,00 EUR zuzüglich Portokostenanteil 9,00 EUR. Einzelexemplar pro Ausgabe 1,50 EUR zuzüglich anfallender Portokosten. Bei Selbstabholung entfallen die Portokosten. Druck: Eigendruck. Nachdruck bei Quellenangabe gestattet.