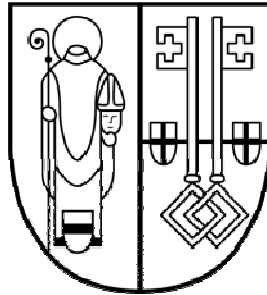


STADT KREFELD



Bebauungsplan Nr. 243

4. vereinfachte Änderung

– Schroersdyk, östlich Inrather Straße–
im Bereich Schroersdyk Nr. 32

Stadtbezirk: Krefeld-Nord

Begründung

in der Fassung vom 06.10.2020

Verfahrensstand:

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung
vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
in der derzeit gültigen Fassung

I. Vorbemerkung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und gegen die Änderung keine städtebaulichen Bedenken bestehen.

Durch die Änderung wird die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder 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, bestehen ebenfalls nicht. Aufgrund der dargelegten Voraussetzungen wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dies wurde der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mitgeteilt.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Das von der vereinfachten Änderung betroffene Grundstück Schroersdyk Nr. 32 (Flurstück Nr. 624, Flur 4, Gemarkung Krefeld) befindet sich in Krefeld Inrath und umfasst ca. 1.393 m². Es wird im Süden durch die Straße Schroersdyk und im West, Norden und Osten durch die angrenzende Bebauung am Schroersdyk und Am Schleitershof begrenzt.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

III. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 243 – Schroersdyk, östlich Inrather Str. – mit Rechtskraft vom 20.02.1976 weist das betroffene Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) aus. Zulässig ist eine eingeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,65 festgesetzt. Für die Berechnung der Geschossfläche nach § 20 BauNVO ist weiterhin die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 anzuwenden und damit auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen mitzurechnen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 1968 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig, da nichts anderes festgesetzt ist. Die Straße „Schroersdyk“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bei dem westlich an das Grundstück angrenzenden Stichweg handelt es sich um eine Privatstraße. Die Erschließung ist jedoch über die unmittelbare Anbindung an den Schroersdyk planungsrechtlich gesichert.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Ziel der beantragten Änderung ist die Umstrukturierung von Baufenstern im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243 zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Vorgesehen sind ein Einzelhaus unmittelbar am Schroersdyk sowie zwei Doppelhaushälften im rückwärtigen Bereich des Vorhabengrundstücks.

Das 1.393 m² große Flurstück Nr. 624 wird derzeit als großflächig versiegelte ehemalige Hofanlage genutzt und ist ausreichend groß für eine Umstrukturierung der Baufenster und die Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die vereinfachte Änderung keine Bedenken, da die vorhandene Bebauung maßvoll verdichtet wird und die geplante, zusätzliche Bebauung sich in die Siedlungsstruktur des Wohngebietes einfügt. Im Gegensatz zur Bestandssituation werden die umliegenden städtebaulichen Strukturen aufgegriffen. Mit der Nachverdichtung wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Nutzung vorhandener Versorgungsinfrastruktur gefolgt.

V. Planinhalte

1. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden und wird zu Wahrung eines städtebaulich harmonischen Übergangs zu angrenzenden Bebauungen im Änderungsbereich beschränkt. Es wird festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet (WR) eine maximale Gebäudehöhe von 42,65 über NHN nicht überschritten werden darf. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m über Oberkante Straßenniveau.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben im Zuge der vereinfachten Änderung unberührt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 243 werden die überbaubaren Grundstücksflächen grundlegend umstrukturiert. Die nunmehr entstehenden Baufenster fügen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur des Wohngebietes ein und orientieren sich hinsichtlich ihrer Anordnung an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung. Bestehende Raumkanten werden eingehalten bzw. fortgeführt.

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung des rückwärtigen Baufensters wird an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Schroersdyk Nr. 32 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in einer Breite von 3 m zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Festsetzung dieser Fläche im Bebauungsplan allein begründet jedoch nicht unmittelbar die Ausübung oder Herstellungsverpflichtung dieses Rechts. Vielmehr bedarf es nachfolgend einer öffentlich-rechtlichen Sicherung. Mit Rechtskraft der vereinfachten Änderung wird zunächst verhindert, dass die Fläche zur Erschließung bebaut oder dauerhaft so genutzt wird, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Eine Erschließung über die angrenzende Stichstraße des Schroersdyks ist nicht möglich, da es sich um eine Privatstraße handelt.

Die übrigen Festsetzungen bleiben für den Änderungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 243 bestehen. Hier gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 243 in der letzten gültigen Fassung vor der vereinfachten Änderung.

3.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Grundstück Schroersdyk Nr. 32 schließt südlich unmittelbar an eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche an. Straßenverkehrsflächen umfassen neben der Fahrbahn auch Entwässerungsmulden, Straßenbegleitgrün und Parkplätze. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen kann auch der Anschluss angrenzender Grundstücke an die Verkehrsfläche geregelt werden. Da-

bei kann eine Zufahrtmöglichkeit für bestimmte Abschnitte ausgeschlossen werden. Die Straße Schroersdyk soll langfristig neu ausgebaut werden. Die vorliegende Ausbauplanung sieht unmittelbar vor dem Flurstück Nr. 624 eine Entwässerungsmulde mit Notüberlauf in einer Breite von 12,75 m vor. Um im Sinne einer Überflutungsvorsorge die Funktionsfähigkeit dieser Mulde zu gewährleisten wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und somit eine Zufahrt in diesem Bereich ausgeschlossen.

Hinweise

Folgende Hinweise werden im Rahmen der vereinfachten Änderung zusätzlich aufgenommen:

1. Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Krefeld (Baumschutzsatzung) vom 5. Juli 1979, zuletzt geändert durch die 5. Änderungssatzung vom 8. Dezember 2005, bekannt gemacht am 29. Dezember 2005 (Krefelder Amtsblatt Nr. 52 aus 2005) in ihrer derzeit gültigen Fassung bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Sofern Baumfällungen erforderlich sein sollten, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Krefeld ein Antrag nach § 3 der Krefelder Baumschutzsatzung zu stellen.

2. Rodungsverbot

Es ist gemäß § 39 Abs. 5 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitshaltung von Bäumen. Vor Fällung bzw. Vor jeder Fällung sind Gehölze daraufhin zu untersuchen, ob sie als Brut- und Nistplätze geschützter Arten dienen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Krefeld bleibt unberührt.

3. Klarstellung zur Berechnung der Vollgeschosse

Für die Berechnung der Vollgeschosse ist § 2 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27.01.1970 maßgebend.

4. Klarstellung zur Berechnung der Geschossfläche

Für die Berechnung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) ist weiterhin die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1970 anzuwenden und damit auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der

zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

5. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Details zur Grundstücksentwässerung sind im entsprechenden Entwässerungsgesuch mit dem Kommunalbetrieb der Stadt Krefeld abzuklären.

VI. Darstellung und Bewertung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Derzeitiger Umweltzustand der Schutzgüter und Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

1. Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Die Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist keinem beeinträchtigendem Lärm ausgesetzt.

2. Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Grundstück wird derzeit durch eine ehemalige Hofanlage und Gartenflächen genutzt. Die Fläche weist insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Eine biologische Vielfalt ist aufgrund der intensiven Nutzung und der damit einhergehenden geringen Vegetationsdichte nicht zu konstatieren. Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

3. Boden

Der Boden weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schutzwürdigkeit auf. Durch die Planung entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Voll- und Teilverseidelungen und mit einhergehend dauerhafte Veränderungen des Bodengefüges. Vielmehr wird der aktuell hohe Versiegelungsgrad durch die Planung reduziert.

4. Fläche

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird quantitativ keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen, da das Grundstück bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

5. Wasser

Der Änderungsbereich befindet sich in der festgesetzten Wasserschutzzone III b – Uerdingen/ Bruchweg. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen, sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und Landeswassergesetzes sind zu beachten und einzuhalten.

6. Luft / Klima

Der Änderungsbereich ist der in der Klimaanalyse der Stadt Krefeld (2003) als Stadt-Klimatop eingeordnet. Stadt-Klimatope sind durch einen überwiegend geschlossenen Siedlungsbereich mit teilweise aufgelockerter Bebauung gekennzeichnet. Es findet eine nächtliche Überwärmung statt, die Austauschverhältnisse sind teilweise eingeschränkt. Das geplante Vorhaben führt jedoch aufgrund seiner Kleinräumigkeit zu keiner signifikanten Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft. Zudem reduziert sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur Bestandssituation.

7. Landschaft / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die behutsame Nachverdichtung nicht beeinträchtigt. Vielmehr fügt sich das Vorhaben in die umliegenden städtebaulichen Strukturen ein, Raumkanten werden eingehalten bzw. geschaffen.

8. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

VII. Sonstiges

Die Erstellung von Gutachten ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Krefeld und der Eigentümerin des zu überplanenden Grundstückes geschlossen worden. Für die der Stadt Krefeld durch die vorbereitenden Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und den ökologischen Ausgleich entstehenden Kosten wird auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 3 BauGB eine Kostenerstattung vereinbart.

Die vorstehende Planbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in dem
Zeitraum vom _____ bis einschließlich
_____ öffentlich ausgelegen.

Krefeld, den _____

DER OBERBÜRGERMEISTER
Im Auftrag

Norbert Hudde
Fachbereichsleiter
