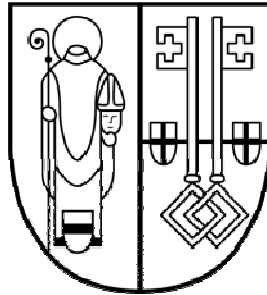


STADT KREFELD



Bebauungsplan Nr. 386 14. vereinfachte Änderung

**– Moerser Landstraße/Kemmerhofstraße/Buscher Holzweg–
im Bereich Heinrich-Doergens-Straße 29**

Stadtbezirk: Krefeld-Ost

Begründung

in der Fassung vom 08.12.2021

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. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionschutzgesetzes 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 wird der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mitgeteilt.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 386 umfasst die Grundstücke im Bereich der Heinrich-Doergens-Straße 29, Flurstücke Gemarkung Traar, Flur 47, Nrn. 1462, 1463 und 1465. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Heinrich-Doergens-Straße bzw. die Rad- und Gehwegeverbindung zur Kemmerhofstraße, im Westen durch eine öffentliche Grünfläche, sowie im Süden und im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

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

III. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 386 mit Rechtskraft vom 03.01.1975 weist die durch die Änderung betroffenen Grundstücke als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 2 BauNVO 1968 aus. Zulässig ist eine eingeschossige Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die Grund- und Geschossflächenzahl ist mit 0,25 GRZ bzw. 0,4 GFZ festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung können diese festgesetzten Werte ausnahmsweise ggf. bis zu den Höchstwerten des § 17 der BauNVO überschritten werden. Die nördlich verlaufende Straße „Heinrich-Doergens-Straße“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstück Nr. 1463 ist darüber direkt erschlossen. Das südlich angrenzende Flurstück Nr. 1465 ist derzeit unbebaut. Das Flurstück Nr. 1462 ist lediglich mit einem Holzschuppen bebaut und kann zur privaten Erschließung des Flurstück Nr. 1465 dienen. Aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 386 vom 03.01.1975 ist auch im Bereich der 14. Vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968 sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 1970 anzuwenden.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Das 632 m² große Flurstück Nr. 1465 ist derzeit nicht bebaubar und somit ungenutzt. Das Grundstück ist ausreichend groß für ein Baufenster und eine Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung. Das auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 1463 vorhandene Baufenster ist derzeit viel zu groß für eine Ausnutzung. Dementsprechend wurde bereits im Rahmen der damaligen Bebauung eine Baulast über einen weiteren Bebauungsverzicht eingetragen. Ziel der beantragten Änderung ist die Einrichtung eines Baufensters auf dem Flurstück Nr. 1465 mit der Erschließung über das Flurstück Nr. 1462, welches im Zuge des Änderungsverfahrens als GFL-Fläche festgesetzt wird. Das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 1463 wird in diesem Rahmen auf die derzeit dort vorhandene Bebauung angepasst. Die Baulast ist in diesem Zuge zu löschen.

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 in zweiter Reihe einfügt. 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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen im Rahmen der vereinfachten Änderung gegeben ist.

Höhe der baulichen Anlagen

§18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden und wird zur Wahrung eines städtebaulich harmonischen Übergangs zur angrenzenden Bebauung im Änderungsbereich beschränkt. Es wird festgesetzt, dass im WR eine maximale Gebäudehöhe von 41,3 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschritten werden darf. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 9 m über Straßenniveau.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Rahmen der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 386 wird das auf dem Flurstück Nr. 1463 bestehende Baufenster der vorhandenen Bebauung mit 17 m Tiefe und einem 3m Grenzabstand nach Norden angepasst und ein neues Baufenster auf dem Flurstück Nr. 1465 ebenfalls in einer Tiefe von 17 m versetzt um 3 m und einem Grenzabstand von 3m nach Süden eingerichtet.

3. Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf 2 begrenzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Erschließung des Flurstückes Nr. 1465 erfolgt von der Heinrich-Doergens-Str. 29 über das Flurstück Nr. 1462 für das ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt wird. 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.

Die übrigen Festsetzungen bleiben für den Änderungsbereich der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 386 bestehen. Hier gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 386 in der letzten gültigen Fassung vor der vereinfachten Änderung.

Hinweise

Folgende Hinweise werden im Rahmen der vereinfachten Änderung zusätzlich aufgenommen:

1. Entwässerung

Auf der Heinrich-Doergens-Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 300. Das Grundstück ist an den Kanal anzuschließen. Details zur Grundstücksentwässerung sind im entsprechenden Entwässerungsgesuch mit dem Kommunalbetrieb der Stadt Krefeld AöR abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Anlagen auf dem Grundstück zu versickern. Hierfür ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld zu stellen.

2. 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 Bebauungsplanes unberührt.

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

3. Rodungsverbot

Nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es zum Schutz der Fauna verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Im Einzelfall kann nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde davon abgewichen werden.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Krefeld bleibt unberührt.

5. Klarstellung zur Berechnung der Geschossfläche:

Im Bereich der 14. vereinfachten Änderung ist bei der Berechnung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) weiterhin die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 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.

6. 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.

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 unmittelbar betroffen. Das Plangebiet ist keinem beeinträchtigendem Straßenverkehrslärm ausgesetzt. Der 24h-Wert für Straßenlärmimmissionen zeigt gemäß der Lärmkartierung aus dem Jahr 2018 für die Heinrich-Doergens-Straße sowie von der Kemmerhofstraße keine Belastungen für die Grundstücke auf.

2. Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Der zu bebauende Grundstücksbereich ist derzeit eine ungenutzte verwilderte Fläche. Auf Grund der vom Antragsteller und Grundstückseigentümer eingereichten Artenschutzprüfung (ASP des Büros Raitz von Frenz und Tilosen – Partnerschaft mbB von 04/2021) einschl. Baumaufmaß mit Bewertung ist eine biologische Vielfalt nicht zu konstatieren. Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

3. Boden

Der Boden weist nach derzeitigem Kenntnisstand geringere Schutzwürdigkeit auf. Durch die Planung entstehen zusätzliche Voll- und Teilversiegelungen und damit einhergehend dauerhafte Veränderungen des Bodengefüges. Die Änderung des Bebauungsplanes bereitet somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Für den zu erwartenden Eingriff sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 18 bis 21 BNatSchG zu erbringen. Die Antragsteller verpflichten sich daher gegenüber der Stadt Krefeld zur Zahlung eines Geldbetrages zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

4. Wasser

Durch Neuversiegelungen und Bodenverdichtungen wird der oberflächennahe Wasserhaushalt dauerhaft verändert. Es werden jedoch keine Flächen beeinträchtigt, die eine besondere Schutzwürdigkeit oder eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Siedlungsbereich haben.

5. Luft / Klima

Der Änderungsbereich ist in der Klimaanalyse der Stadt Krefeld (2003) als Gartenstadt-/Dorf-Klimatop bewertet. Dabei handelt es sich um einen Übergangsbereich

mit mehr oder weniger geschlossener Bebauung zum städtisch unbeeinflussten Umland, hohem Frei- und Grünflächenanteil sowie ausgeglichenen nächtlichen Lufttemperaturniveau. Das geplante Vorhaben führt jedoch aufgrund seiner Kleinräumigkeit zu keiner signifikanten Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft. Baubedingte Belastungen des Kleinklimas, z.B. durch Staubentwicklung, können vernachlässigt werden.

6. Landschaft / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die behutsame Nachverdichtung nicht beeinträchtigt. Raumkanten werden eingehalten.

7. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

VII. Sonstiges

Weitere Gutachten zur ASP (s.u. Nr. VI 2) sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Krefeld und den Eigentümern der zu überplanenden Grundstücke geschlossen worden. Für die der Stadt Krefeld durch die vorbereitenden Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung 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
