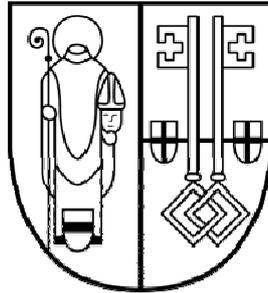


## **STADT KREFELD**



# **Bebauungsplan Nr. 56**

## **3. vereinfachte Änderung**

– Buschstraße / Friedrich-Ebert-Straße / Scheiblerstraße –  
zwischen Friedrich-Ebert-Straße 362 und 364

Stadtbezirk: Krefeld-Ost

### **Begründung**

in der Fassung vom 05.05.2022

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

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 umfasst eine Fläche von etwa 2.750 m<sup>2</sup>. Die Fläche beinhaltet die Flurstücke 1104 (etwa 875 m<sup>2</sup>) und 1132 (etwa 1.875 m<sup>2</sup>), jeweils Flur 14 der Gemarkung Bockum. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Friedrich-Ebert-Straße im Süden, die Grundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße bzw. Buschstraße im Westen und Osten sowie durch die nördlich liegenden Grundstücke im Innenbereich, welche der Buschstraße zuzuordnen sind.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



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

### **III. Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 56, mit Rechtskraft vom 12.03.1976, weist das durch die Änderung betroffene Grundstück als „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO aus. Zulässig ist eine zweigeschossige Wohnbebauung bei offener Bauweise. Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind mit 0,2 und 0,4 festgesetzt. Aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist jedoch die ausnahmsweise Überschreitung bis zu den Höchstwerten von 0,4 bzw. 0,8 gemäß § 17 BauNVO zulässig, sofern die Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen erfolgt und die maximale Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse nicht überschritten wird. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 anzuwenden.

### **IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

Die Eigentümer des Flurstückes 1104, Flur 14, Gemarkung Bockum, haben für das Grundstück zwischen Friedrich-Ebert-Straße 362 und 364 (Flurstücke 992 und 1132) am 17. November 2016 einen Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 eingereicht. Die Änderung verfolgt das Ziel, eine überbaubare Fläche mit den Maßen 10 m x 20 m bzw. mit einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> auszuweisen.

Das Grundstück im rückwärtigen Bereich an der Friedrich-Ebert-Straße ist derzeit unbebaut. Es sind Rasenflächen sowie Bäume und Pflanzen an den Grundstücksgrenzen vorhanden. Ziel der beantragten Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Geschossen auf dem 875 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt auf dem eigenen Flurstück über eine private Zufahrt, welche bis zu 4 m breit und an die Friedrich-Ebert-Straße angeschlossen sein wird.

Am 21. Oktober 2020 wurde für das Flurstück 1132, Flur 14, Gem. Bockum ebenfalls eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 beantragt. Die beantragte Änderung verfolgt das Ziel, zwei überbaubare Flächen mit Maßen von jeweils 11,00 m x 12,00 m (jeweils 132 m<sup>2</sup>) zu ergänzen.

Das Grundstück, welches unmittelbar an die Friedrich-Ebert-Straße angrenzt und südlich des o. g. Flurstücks 1104 des anderen Antrags liegt, ist derzeit in Teilen bebaut. Am östlichen Rand befindet sich ein Wohngebäude, ein ehem. Hofgebäude des Dörper Hofes, welches eine Grundfläche von etwa 200 m<sup>2</sup> aufweist. Nördlich angrenzend befindet sich eine Garage mit etwa 50 m<sup>2</sup>. Am westlichen Rand ist ein Schuppen mit etwa 10 m<sup>2</sup> vorhanden, welche im Zuge der Planung abgerissen werden müsste. Das Grundstück ist in Teilen gärtnerisch gestaltet und beinhaltet Rasenflächen und einzelne Bäume. Mit Hilfe der beantragten Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von zwei weiteren Gebäuden im Südwesten an der Friedrich-Ebert-Straße sowie im Westen an der Zufahrt zum Flurstück 1104 auf dem 1.878 m<sup>2</sup> großen Grundstück geschaffen werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 sind auch hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Erschließung soll über das Flurstück 1104 erfolgen.

Westlich der geplanten Zufahrt befindet sich auf dem Flurstück 992 ein Mehrfamilienhaus, getrennt durch eine knapp drei Meter breite Zuwegung auf dessen Grundstück.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die vereinfachte Änderung keine Bedenken, da die vorhandene Bebauung maßvoll ergänzt wird und die geplante Bebauung sich in die Siedlungsstruktur des Wohngebietes sowohl an der Friedrich-Ebert-Straße als auch in zweiter Reihe einfügt. Mit der Nachverdichtung wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

## **V. Planinhalte**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56, welche nachfolgend nicht berührt werden, bleiben für den Änderungsbereich der 3. vereinfachten Änderung bestehen. Es gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 56 in der letzten gültigen Fassung vor der vereinfachten Änderung.

### **1. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf höchstens zwei je Wohngebäude soll, insbesondere für das Flurstück 1104 und als Ergänzung zur Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, vermieden werden, dass im Blockinnenbereich eine dem Standort städtebaulich unangemessene wohnliche Verdichtung realisiert werden kann. Zudem wird auf diese Weise das Verkehrsaufkommen der geplanten Zufahrt eingeschränkt. Eine Begrenzung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude ist aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlage nicht möglich. Die Errichtung eines großen Mehrfamilienhauses ist somit jedoch ausgeschlossen. Die Festsetzung soll insbesondere zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft beitragen.

### **2. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Zur Vermeidung einer überhöhten, städtebaulich bedenklichen Bebauung erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. In Anlehnung an die umliegende Bebauung darf eine Höhe von 44,00 m ü NHN durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Dies entspricht je nach Lage einer Gebäudehöhe von etwa 10,80 m.

### **3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für die überbaubaren Flächen des Flurstücks 1132 setzt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 56

eine offene Bauweise fest. Dies sichert zum einen die Bestandsbebauung am östlichen Rand und ermöglicht zugleich die Bebauung mit Einfamilienhäusern im Westen des Grundstücks.

Die überbaubare Fläche des Flurstücks 1104 erhält die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, sodass eine dem Umfeld und der Lage im Innenbereich entsprechende Bebauung gesichert wird. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird verhindert, dass im Innenbereich ein für diesen Standort städtebaulich unangemessenes Mehrfamilienhaus entsteht.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Gemäß § 23 BauNVO werden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese sind notwendig, um die städtebauliche Entwicklung der Bebauung zu steuern.

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wird auf dem Flurstück 1104 ein Baufenster mit den Maßen 10 m x 20 m ergänzt. Auf dem Flurstück 1132 werden zwei Baufenster mit jeweils 11 m x 12 m eingefügt. Alle überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert, sodass innerhalb dieser Baufenster ausreichend architektonische Flexibilität verbleibt.

Die festgesetzten Baufenster ermöglichen, in Verbindung mit der oben aufgeführten Festsetzung des Bebauungsplans 56 zur Überschreitung der Dichtewerte, eine GRZ von bis zu 0,25 bzw. 0,275 bei Nichtberücksichtigung der GFL-Fläche (Zufahrt) beim Baugrundstück.

#### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Flurstück 1104 sowie das Flurstück 1132 sollen über eine gemeinsame private Zuwegung an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Diese Zuwegung soll auf dem Flurstück 1104 in etwa 4 Meter Breite am westlichen Rand des Plangebietes realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung des Weges soll für die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt werden. Die Nutzungsberechtigung soll zum einen für die Anlieger der Flurstücke 1104 und 1132 und zum anderen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gelten.

## **Hinweise**

Folgende Hinweise werden im Rahmen der vereinfachten Änderung zusätzlich aufgenommen:

### Städtische Satzungen

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in 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 beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Krefeld, 47792 Krefeld, ein Antrag nach § 3 der Krefelder Baumschutzsatzung zu stellen.

Die Satzung der Stadt Krefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) vom 11. Dezember 2003, bekannt gemacht am 18. Dezember 2003 (Krefelder Amtsblatt Nr. 51 aus 2003) in ihrer derzeit gültigen Fassung, bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

### Rodungsverbot und Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es zum Schutz der Fauna verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze zu beseitigen, 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 der Stadt Krefeld, 47792 Krefeld, davon abgewichen werden.

Vor jeder Fällung sind Gehölze daraufhin zu untersuchen, ob sie als Brut- und Nistplatz geschützter Arten dienen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Krefeld bleibt unberührt.

Zur Vermeidung der Tötung von überwinterten Igel bei der Freimachung des Baufeldes sollten Reisig- und Laubhaufen und andere potenzielle Winterquartiere möglichst umgehend (vor dem Eintreten der kalten Jahreszeit) geräumt werden. Sollten Igel vorgefunden werden, sind die Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und es ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Krefeld, 47792 Krefeld, unverzüglich zu benachrichtigen.

### Klarstellung zur Berechnung der Vollgeschosse:

Im Bereich der 3. vereinfachten Änderung ist für die Berechnung der Vollgeschosse § 2 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 27.01.1970 maßgebend.

#### Klarstellung zur Berechnung der Geschossfläche:

Im Bereich der 3. vereinfachten Änderung ist für die Berechnung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) weiterhin die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 anzuwenden und damit sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

#### Niederschlagsversickerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld, 47792 Krefeld, zu beantragen ist.

#### Grundwasserstand

Es wird auf die Problematik hoher Grundwasserstände im Bereich der Niederterrasse und daraus folgender möglicher Einschränkungen bei der Erschließung der Grundstücke im Rahmen der Versickerung von Niederschlagswasser und der Notwendigkeit von Grundwasserhaltungsmaßnahmen hingewiesen. Grundwasserstände sind durch den Bauherren zu prüfen und können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) unter der E-Mail [grundwasserstand@lanuv.nrw.de](mailto:grundwasserstand@lanuv.nrw.de) erfragt werden. Die gemäß §§ 8, 9, 10, 11 und 13 Wasserhaushaltsgesetz erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz, 47792 Krefeld, zu beantragen.

#### Lärm

Es besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm durch die Friedrich-Ebert-Straße. Die tatsächliche Lärmbelastung ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu ermitteln und es sind, sofern erforderlich, passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

## **VI. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt**

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die von der Planung berührten abwägungserheblichen Belange von Umwelt, Natur und Landschaft sachgerecht zu ermitteln und in der Begründung darzustellen. Dies erfolgt im folgenden Kapitel.

Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der von der Planung berührten Umweltbelange ist auf folgende Unterlagen zurückgegriffen worden:

- GEOLOGISCHER DIENST NRW und Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt: Stadtbodenkartierung der Stadt Krefeld (Erfassungsmaßstab 1 : 5.000; Darstellungsmaßstab 1 : 25.000)
- IMA COLOGNE GMBH, 2007: Luftqualitätsmodell Krefeld – Grobscreening – (Stand: Februar 2007)
- UNIVERSITÄT ESSEN, Abteilung Angewandte Klimatologie und Landschaftsökologie, 2003: Gesamtstädtische Klimaanalyse unter besonderer Berücksichtigung von vier Plangebieten
- GEOTECHNISCHES BÜRO, Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner, November 2021: Kurzgutachten für den Neubau eines Einfamilienhauses in Krefeld, Friedrich-Ebert-Straße zwischen Haus Nr. 362 und Nr. 364 / 366
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV NRW), Umgebungslärm in NRW, 2017: Lärmkartierung NRW

Derzeitiger Umweltzustand der Schutzgüter und Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

### **1. Mensch / Bevölkerung / Gesundheit**

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich die Umwelt als städtischer Raum dar. Sie wird geprägt durch eine Bebauung, die im unmittelbaren Umfeld nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Der Charakter des Einwirkungsbereiches ist von seiner städtebaulichen Funktion dem Bebauungsplan Nr. 56 entsprechend dem Gebietstyp „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO zuzuordnen.

Das Plangebiet ist gemäß der Umgebungslärmkarte für Straßenlärm des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV NRW) durch Verkehrslärm vorbelastet. Unmittelbar an der Friedrich-Ebert-Straße liegen Werte des 24h-Pegels des Straßenverkehrs von bis zu 70 dB(A) vor. Auf Höhe der Fassade der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 1132 ist aufgrund der Entfernung zur Friedrich-Ebert-Straße zumindest noch von Werten knapp über 65 dB(A) auszugehen. Im weiteren Verlauf des Flur-

stücks 1132 bestehen Immissionswerte bis 65 dB(A), während im rückwärtigen Bereich sowie auf dem Flurstück 1104 Immissionswerte von bis zu 60 dB(A) vorliegen. Der Nachtpegel des Straßenverkehrs weist im Bereich der vorderen Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße Werte von maximal 60 dB(A) auf, tendenziell liegen an deren Fassade jedoch eher Werte knapp über 55 dB(A) vor. Im rückwärtigen Bereich verringern sich die Werte auf maximal 55 dB(A), während das Flurstück 1104 im Innenbereich Werte deutlich unter 50 dB(A) aufweist. Von der Buschstraße im Nordosten, für die die Umgebungslärmkarte keine Werte darstellt, ist aufgrund der großen Entfernung zur geplanten Bebauung nicht von gesundheitsgefährdenden Lärmwerten auszugehen.

Die vorliegenden Daten stammen aus dem Jahr 2016, jedoch ist aufgrund der mit 2016 vergleichbaren Verkehrsmenge zum heutigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Lärmwerte grundsätzlich weiterhin Aussagekraft aufweisen. Es ist im Gegenteil davon auszugehen, dass unter anderem aufgrund der Steigerung des ÖPNV und des Radverkehrs schon jetzt eine etwas geringere Verkehrsbelastung vorliegt.

Aus diesem Grund sieht die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 56 keine Lärmschutzmaßnahmen vor. Für Den Bereich der 3. vereinfachten Änderung wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die tatsächliche Lärmbelastung gutachterlich zu untersuchen ist und ggfs. erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Eine entsprechende Regelung wird in die städtebaulichen Verträge aufgenommen.

## 2. Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Grundstück 1104 im rückwärtigen Bereich an der Friedrich-Ebert-Straße ist derzeit unbebaut. Es sind Rasenflächen sowie Bäume und Pflanzen an den Grundstücksgrenzen vorhanden.

Das Grundstück 1132 unmittelbar an der Friedrich-Ebert-Straße ist in Teilen gärtnerisch gestaltet und beinhaltet Rasenflächen und einzelne Bäume.

Im Zuge der Baumaßnahmen abgängige Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu behandeln. Zudem erfolgen vertragliche Regelungen zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur.

In den Hinweisen der vereinfachten Änderung wird aufgenommen, dass zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten die Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) durchzuführen ist. Zudem ist das Vorhandensein von Igel nicht auszuschließen, weshalb die Rodungsarbeiten beim Auffinden eines Igels sofort zu unterbrechen sind und die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren ist.

Es wird vertraglich geregelt, dass bei einer Neubebauung und bei der Errichtung von Dachflächen durch genehmigungspflichtige Maßnahmen die Dachflächen mit

einer Neigung von bis zu 15 Grad mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen sind. Durch die Dachbegrünungsmaßnahmen ergeben sich positive Auswirkungen für Tiere und Pflanzen. Begrünte Dächer können als Refugium (Standort, Nahrungs-, Brut-, Ruheplatz) einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen dienen. Dachbegrünungen können als insektenreiche Nahrungsflächen auch positiv auf die Eigenschaften des Plangebietes als Jagdhabitat für Fledermäuse wirken.

Durch die Nutzung von Flächen im Innenbereich wird insgesamt ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet, indem die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Landschaftsbereiche am Siedlungsrand bzw. im Außenbereich vermieden wird.

### 3. Boden

Nach der Stadtbodenkartierung der Stadt Krefeld ist der Boden des Plangebietes durch eine naturnahe Bodenbildung aus natürlichen Substraten gekennzeichnet. Leicht erhöhte Schadstoffgehalte im Oberboden sind möglich.

Der Boden weist keine besondere Empfindlichkeit oder natürliche Ertragsfähigkeit auf.

Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes wird als mittel (90 – 140 mm) eingestuft.

Nach der Baugrunduntersuchung wiesen die unterhalb der lehmigen Deckschicht anstehenden Sande und Kies-Sande eine mitteldichte Lagerung auf.

Bei den bis zur Bohrendtiefe von 4,00 m unter Gelände erbohrten Sanden und Kies-Sanden handelt es sich um eiszeitliche Ablagerungen der Niederterrasse des Rheins. Darunter folgen im dortigen Gebiet ab einer Tiefe von schätzungsweise 6-8 m tonig-schluffige Ablagerungen des Interglazials, die wiederum von älteren eiszeitlichen Ablagerungen der Unteren Mittelterrasse unterlagert werden. Stärker zusammendrückbare Schichten, die für die Setzungen von Bedeutung sein können, sind daher im tieferen Untergrund nicht mehr vorhanden.

Zur Herstellung der frostsicheren Tragschicht wird im Bereich der Rammkernbohrung 1 ein Austausch der lehmigen Deckschichten und der schluffigen, feinsandigen Mittelsande erforderlich. Die auszutauschenden Bodenarten wurden bis in eine Tiefe von 0,90 m unter Gelände angetroffen.

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 Gelbetrages zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

#### 4. Fläche

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Flächen in Anspruch genommen, die im Bestand bisher als Gartenfläche genutzt wurden oder unbebaut sind. Im Sinne der Bodenschutzklausel ist die Stadtplanung jedoch dazu gehalten, eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und gleichzeitig den Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen zu gewährleisten. Hierzu gehört auch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen in zweiter Reihe, sofern diese sich städtebaulich einfügt. Die Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung werden daher als hinnehmbar bewertet.

#### 5. Wasser

Nach der Stadtbodenkartierung der Stadt Krefeld besteht im Plangebiet eine besondere Bedeutung des Bodens für die Grundwasserneubildung im städtischen Bereich. Darüber hinaus besteht jedoch keine besondere Schutzwürdigkeit.

Das potenzielle Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe ist als hoch eingestuft (4-2; Quotient aus Sickerwassermenge / nutzbare Feldkapazität im obersten Meter des Bodens).

Durch Neuversiegelungen und Bodenverdichtungen wird der oberflächennahe Wasserhaushalt dauerhaft verändert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzonen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung des Bebauungsplanes 56 unter 4.6 genannte Wasserschutzzone nicht mehr existiert.

Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Es wird auf die Problematik hoher Grundwasserstände im Bereich der Niederterrasse und daraus folgender möglicher Einschränkungen bei der Erschließung der Grundstücke im Rahmen der Versickerung von Niederschlagswasser und der Notwendigkeit von Grundwasserhaltungsmaßnahmen hingewiesen. Grundwasserstände sind durch den Bauherren zu prüfen und können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) unter der E-Mail [grundwasserstand@lanuv.nrw.de](mailto:grundwasserstand@lanuv.nrw.de) erfragt werden. Die gemäß §§ 8, 9, 10, 11 und 13 Wasserhaushaltsgesetz erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachbereich Umwelt- und Verbraucherschutz, 47792 Krefeld, zu beantragen.

Nach der Baugrunduntersuchung konnte der Grundwasserspiegel am 01.10.2021 im Bohrloch 1 von RKB 1 mit dem Lichtlot in einer Tiefe von 3,18 m unter Gelände (29,67 m über NHN) eingemessen werden.

Bei RKB 2 war aufgrund der Durchfeuchtung des Bodens in der Rammkernsonde nur eine ungefähre Bestimmung des Grundwasserspiegels möglich.

Für den Zeitpunkt 01.10.2021 ist somit von einem Grundwasserspiegel von 29,67 m über NHN auszugehen.

Der sehr hohe Grundwasserspiegel von 02-03/2011 hat hier nach der Grundwassergleichenkarte bei etwa 30,00 m ü NHN gelegen, sodass eine Grundwasserhaltung für den Bau des Kanals derzeit nicht erforderlich werden wird.

## 6. Luft / Klima

Gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte ist der Änderungsbereich als Gartenstadt-/ Dorf-Klimatop eingestuft worden. Dieses Klimatop definiert einen Übergangsbereich mit mehr oder weniger geschlossener Bebauung zum städtisch unbeeinflussten Umland. Es besteht ein hoher Frei- und Grünflächenanteil und es besteht ein ausgeglichenes nächtliches Lufttemperaturniveau. Austauschverhältnisse werden jedoch gegenüber dem Umland durch Bauungs- und Vegetationsstrukturen nachteilig beeinflusst. Entlang von Hauptverkehrsstraßen herrscht in Teilen eine verminderte Luftqualität.

Gemäß der Planungshinweiskarte wurde das Plangebiet als Übergangsraum eingestuft, Hierbei handelt es sich um Siedlungsbereiche und kleine Gewerbegebiete mit stellenweise verdichteter Bebauung und höherem Verkehrsaufkommen bei gleichzeitig allgemein hohem Grün- und Freiflächenanteil.

Die Planungshinweiskarte empfiehlt folgende Gegenmaßnahmen:

Bei weiteren Bauungsmaßnahmen auf Vernetzungsfunktion der Grünflächen achten, vorhandene Grünflächen erhalten und erweitern und, wo möglich, Flächenentsiegelung vornehmen.

Nach dem Luftqualitätsmodell für die Stadt Krefeld (Grobscreening gemäß 22. BImSchV, Stand 2007) gehört der Planbereich nicht zu den Gebieten in Krefeld, in denen die Grenzwerte der 22. BImSchV (seit August 2010: 39. BImSchV) für Feinstaub (PM<sub>10</sub>), Stickstoffoxide (NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>) oder Benzol erreicht oder überschritten werden.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine signifikanten Zusatzverkehre ausgelöst, die die Luftqualität zusätzlich beeinträchtigen können. Die maßvolle Anzahl an neuen Hauseinheiten und die an das Umfeld angepasste Größe der überbaubaren Flächen lassen keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf das Klima erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes steuert durch seine Festsetzungen eine maßvolle, weitere Versiegelung des Plangebietes. Im Plangebiet, für das nach wie vor ein Reines Wohngebiet festgesetzt ist, ist nicht mit stark emittierenden Betrieben zu rechnen, da diese im Reinen Wohngebiet ausgeschlossen sind. Im Hinblick auf die Luftqualität ist somit keine nennenswerte Zusatzbelastung durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Die Errichtung von Satteldächern ist grundsätzlich zulässig. Im Änderungsgebiet gibt der Bebauungsplan jedoch keine Dachform vor, sodass grundsätzlich auch Gebäude mit Flachdach errichtet werden können, welche aufgrund ihrer flexiblen Ausrichtungsmöglichkeiten auch für Solar-Energiesysteme geeignet sind.

Aufgrund der politischen Grundsatzbeschlüsse über die Errichtung von Photovoltaikanlagen und die Begrünung von Dachflächen wird zum einen vertraglich geregelt, dass auf Dachflächen Photovoltaikanlagen installiert werden müssen. Die

Pflicht entsteht, wenn durch genehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen neu geschaffen werden.

Zum anderen wird vertraglich geregelt, dass neu zu errichtende Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen sind. Ein begrüntes Dach kann im Sommer Temperaturspitzen abmildern und trägt im Winter zu einem angenehmen Klimaausgleich bei. Zudem kommt dem Dach auch eine Staubbindungsfunktion zu, wodurch die Feinstaubbelastung verringert werden kann und es leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Hieraus ergeben sich zugleich positive Synergieeffekte für die Luftqualität.

#### 7. Landschaft / Landschaftsbild

Das Ortsbild des Plangebietes und der näheren Umgebung wird insbesondere durch die bestehende Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße sowie durch den Garten des Flurstücks 1132 geprägt. Die begrünten, im rückwärtigen Bereich liegenden, Grundstücke rücken dadurch sowie aufgrund der großen Entfernung zur Friedrich-Ebert-Straße, in den Hintergrund. Durch den rückwärtigen Bereich ist demnach keine wesentliche Prägung des übergeordneten Ortsbildes gegeben.

Das straßenseitige Ortsbild wird durch die Neubebauung im rückwärtigen Bereich an der Friedrich-Ebert-Straße insofern verändert, dass diese in Teilen sichtbar sein wird. Es ist jedoch nicht von einer wesentlichen, negativen Beeinträchtigung auszugehen, da der rückwärtige Bereich bislang eher keine Bedeutung für das Ortsbild aufweist. Durch die geplante Neubebauung an der Friedrich-Ebert-Straße werden zwar in Teilen vorhandene Grün- bzw. Gartenstrukturen bebaut, jedoch wird im Gegenzug aus städtebaulicher Sicht die vorhandene Baulücke durch eine straßenseitige Bebauung geschlossen. Somit entsteht durch die Bebauung keine negative Veränderung des straßenseitigen Ortsbildes. Ergänzend wirkt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, sodass die vorhandene Bestandsbebauung optisch nicht zurückgestellt wird.

Somit ist das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet und es ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild der unmittelbaren Umgebung bzw. des Stadtteils Bockum zu rechnen.

#### 8. Kultur- und Sachgüter

Sachgüter sind im Plangebiet in Form der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 1132 vorhanden.

Anderweitige Sach- oder Kulturgüter sind nicht identifizierbar.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Das vorhandene Wohngebäude sowie die angrenzende Garage auf dem Flurstück 1132 bleiben erhalten. Lediglich der Schuppen am westlichen Rand des Grundstücks muss für die Neubebauung weichen. Der Sachgüterbestand wird durch eine Neubebauung im rückwärtigen Bereich und an der Friedrich-Ebert-Straße insgesamt erhöht.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern wird derzeit nicht erwartet, kann jedoch auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Mögliche Funde im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen sind gemäß Denkmalschutzgesetz zu behandeln.

## **VII. Sonstiges**

Die Erstellung von Gutachten ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Spätestens im Baugenehmigungsverfahren wird eine Untersuchung des Verkehrslärms an der Friedrich-Ebert-Straße erforderlich. Dies wird vertraglich gesichert.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung sind städtebauliche Verträge 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

---