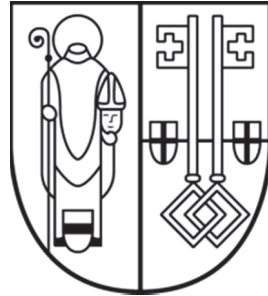


## **STADT KREFELD**



# **Bebauungsplan Nr. 723/I**

**– Kasernengelände Kempener Allee / Mevissenstraße –**

Stadtbezirk: Krefeld-Nord

## **Begründung**

in der Fassung vom 05. August 2021

Verfahrensstand:

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

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	6
3. Bebauungspläne	6
4. Landschaftsplan	7
5. Fachplanungen	7
6. Sonstige Satzungen	8
7. Städtebauliche Entwicklungskonzepte	9
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>11</b>
1. Städtebauliche Situation	11
2. Verkehr	11
3. Infrastruktur	12
4. Entwässerung	12
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	12
6. Immissionsschutz	13
7. Bodenverunreinigungen	13
8. Bergbau	13
9. Denkmalschutz	13
9.1 Bestandsbeschreibung des Denkmals	13
9.2 Konkretisierung der Vorgaben zum Denkmalschutz	16
<b>IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>23</b>
1. Anlass der Planung	23
2. Entwicklungsziele	24
2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept, Entwicklungsziele	29
2.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept	34
2.3 Grün- und Freiraumkonzept	36
2.4 Kanalerschließung und Wasserver- und entsorgung	37
2.5 Energiekonzept	38
2.6 Feuerwehr	38
<b>V. Planinhalte</b>	<b>39</b>

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	39
1.1	Art der baulichen Nutzung	39
1.2	Maß der baulichen Nutzung	52
1.2.1	Höhe baulicher Anlagen	52
1.2.2	Zulässige Grundfläche	54
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	55
1.2.4	Zulässige Geschoßfläche	55
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	56
1.3.1	Bauweise	56
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	56
1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	58
1.4.1	Nebenanlagen	58
1.4.2	Stellplätze und Garagen	59
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	60
1.5.1	Verkehrsflächen	60
1.5.2	Entsorgungsflächen	61
1.5.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	61
1.6	Boden, Natur und Landschaft	62
1.6.1	Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen	62
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	68
3.	Nachrichtliche Übernahmen	73
4.	Hinweise	74
5.	Städtische Satzungen	75
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>76</b>
<b>VII.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>77</b>
1.	Anlass und Aufgabenstellung der Umweltprüfung	77
2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	78
3.	Angabe der Umweltschutzziele für das Plangebiet	82
4.	Beschreibung der Prüfmethode	85
4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung / Bedarf an Grund und Boden	85
4.2	Methodik und Vorgehensweise	90
4.3	Gutachten und sonstige Informationsgrundlagen	92

4.4	Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen	93
5.	Darstellung des derzeitigen Umweltzustands	94
5.1	Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Gesundheit	94
5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	95
5.3	Schutzgut Boden	98
5.4	Schutzgut Wasser	99
5.5	Schutzgut Klima / Luft	100
5.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	101
5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	101
6.	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	104
7.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen	104
7.1	Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Gesundheit	104
7.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	110
7.3	Schutzgut Boden	115
7.4	Schutzgut Wasser	117
7.5	Schutzgut Klima / Luft	118
7.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	118
7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	118
7.8	Sonstige Aspekte des Umweltschutzes	118
7.9	Planübergreifende Ermittlung kumulativer Wirkungen	119
7.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	121
7.11	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	121
7.12	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	122
7.13	Eingriffsregelung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)	123
7.14	Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung	124
7.15	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	124
7.16	Abschätzung der Klimafolgen	125
7.17	Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen	127
8.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	128
9.	Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen	129
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	131
<b>VIII.</b>	<b>Umsetzung der Planung</b>	<b>132</b>
1.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	132
2.	Bodenordnung	132

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 723/I liegt im Bezirk Krefeld-Nord im Ortsteil Kempener Feld. Der räumliche Geltungsbereich beschränkt sich auf den nordöstlichen Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes an der Kempener Allee und umfasst eine Fläche von ca. 75.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Krefeld, Flur 5 und 6.

Er wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Bebauung an der Dieselstraße,
- im Nordosten durch die Gewerbebetriebe im Bereich der südlichen Mevissenstraße,
- im Südosten durch den Westpark und
- im Südwesten durch das südliche Kasernengelände.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

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

## II. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) vom 05. April 2018 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausge-

wiesen. Gemäß dem Regionalplan kann die Umsetzung von Allgemeinen Siedlungsbereichen auch für gewerbliche Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO und Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO erfolgen. Die planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 723/II sind daher mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

## 2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stellt das ehemalige Kasernengelände als Gewerbegebiet dar. Ein kleiner Streifen im Westen des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

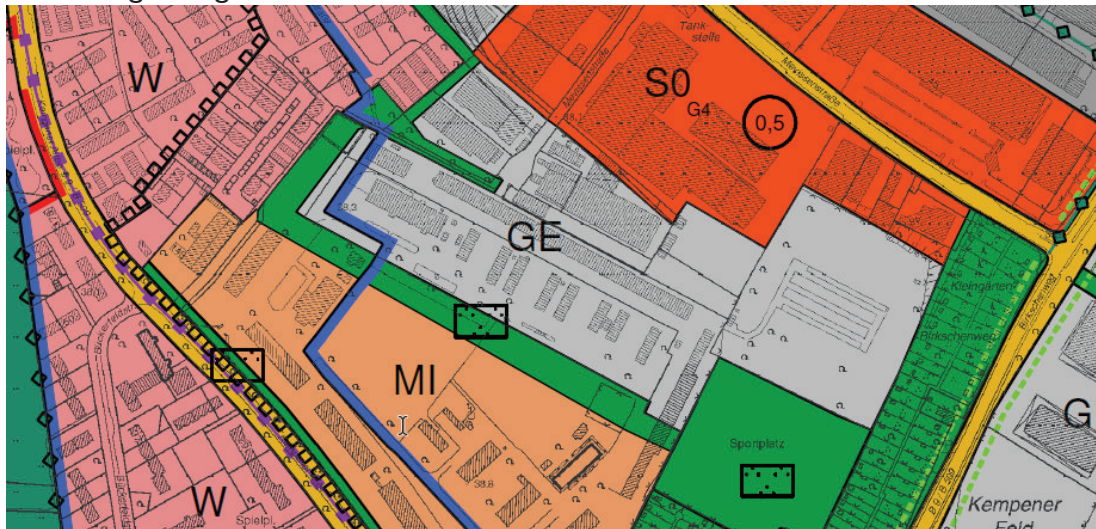


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
(Quelle: Deutsche Grundkarte und Stadt Krefeld, März 2019)

## 3. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Plangebiets bestehen mehrheitlich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Lediglich beim Bebauungsplan Nr. 159 – Östlich Kempener Allee zwischen Siempelkampstr und de-Greiff-Str. – gibt es im Bereich des nordwestlich gelegenen Fuß- und Radwegs eine sehr geringfügige Überschneidung der Geltungsbereiche. Daher soll die Gültigkeit für den Bebauungsplan Nr. 159 für den überlappenden Bereich mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 723/I außer Kraft gesetzt werden.

Dasselbe gilt für den Bebauungsplan Nr. 502 – südlich Siempelkampst. südwestlich und nordwestlich Mevissenstr. -. Hier besteht eine Überlapung südlich des Wendehammers der Mevissenstraße und beim nordwestlich der Kasernenfläche verlaufenden Fuß- und Radweg. Hierfür soll ebenfalls die Gültigkeit für den überlappenden Bereich außer Kraft gesetzt werden.

Weiterhin gibt es für den Bereich östlich des Holzverarbeitenden Betriebs den Bebauungsplan Nr. 159 (Rest), der nicht rechtskräftig ist. Hier existiert eine geringe Überlappung südlich des Wendehammers. Dafür sollen sämtliche Beschlüsse für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I aufgehoben werden.

Derzeit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch, wonach das Kriterium des sich Einfügens in die nähere Umgebung maßgeblich ist.

Nach der Veräußerung des nördlichen Teils des Kasernengeländes durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) an einen Privatinvestor, wurde für diesen Bereich mit Ratsbeschluss vom 27. März 2007 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 723 – Kasernengelände Kempener Allee / Mevissenstraße – eingeleitet, um zum einen Planrecht für gewerbliche Nutzungen zu schaffen und zum anderen das Gewerbegebiet zum Schutz der Wohnbebauung hinsichtlich seines Störgrades zu gliedern. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 9. Oktober 2007 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte 2009.

Mit Ratsbeschluss vom 19. Februar 2008 wurde für den südlichen Bereich des Kasernengeländes das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 737 – Kempener Allee / südlicher Bereich des Kasernengeländes – mit dem Ziel eingeleitet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Mischgebietsnutzung mit öffentlichen Grünflächen sowie die Sicherung der Erschließung zu schaffen. Am 1. Dezember 2016 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen, welche am 7. Februar 2017 stattfand.

#### **4. Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Krefeld (1992).

#### **5. Fachplanungen**

In unmittelbarer Nähe in nordwestlicher Richtung liegt die festgesetzte Wasserschutzzone III A Kempener Allee der Wassergewinnungsanlage Krefeld 1 (Horkesgath / Bückersfeld), die bis 2028 festgelegt ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I liegt im Westen in geringem Maß innerhalb dieser Wasserschutzzone.

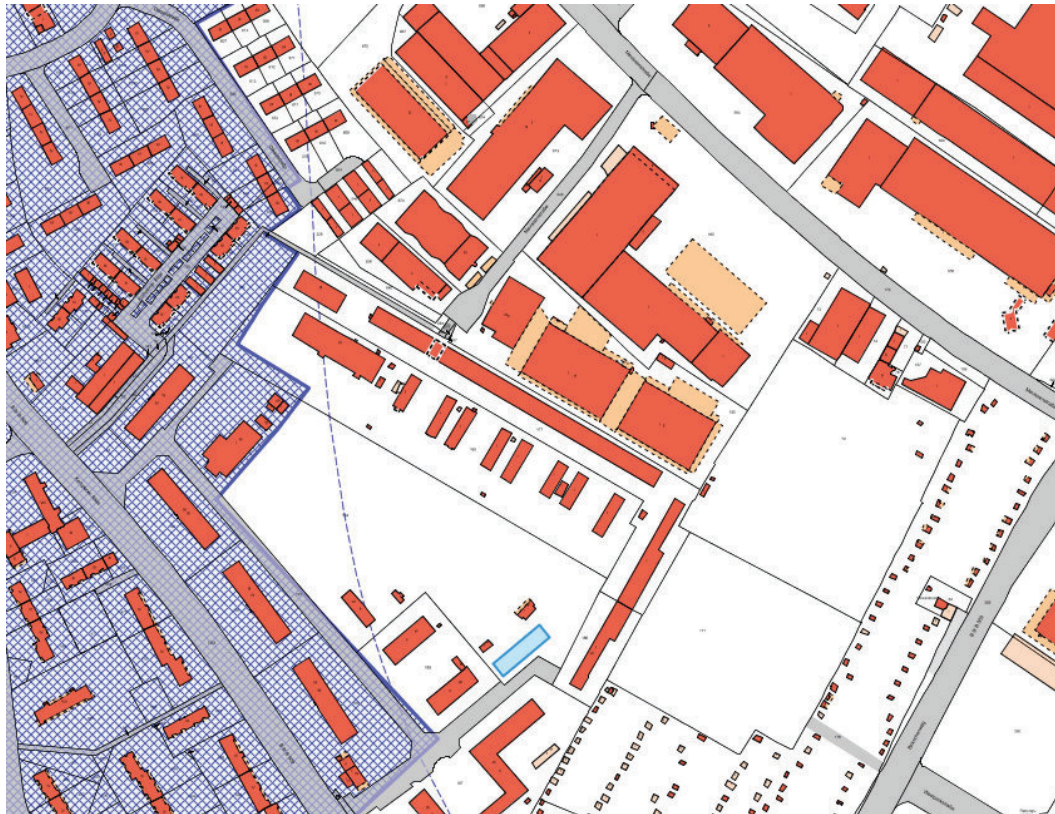


Abb. 3: Darstellung der Wasserschutzzone (blaue Schraffur) im Bereich der Kaserne  
(Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW)

Zu den weiteren Fachplanungen (u.a. Lärminderungsplan, Luftqualitätsmodell, Gesamtstädtische Klimaanalyse) finden sich Ausführungen im Umweltbericht.

## 6. Sonstige Satzungen

Der Bebauungsplan liegt gänzlich innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung der Stadt Krefeld über Werbeanlagen in Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten für den Bereich um die Mevissenstraße zwischen Siempelkampstraße, Hülsener Straße, Weyerhofstraße und Westparkstraße (Werbeanlagensatzung Nordwest)“, Ordnungsziffer 6.09, vom 26.08.2008, bekanntgemacht am 10.07.2008. Der Bebauungsplan Nr. 723/I trifft jedoch eigene Festsetzungen zu Werbeanlagen, sodass die Werbeanlagensatzung für den betreffenden Bereich nicht mehr fortgilt. Die Werbeanlagensatzung Nordwest soll somit für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I außer Kraft gesetzt werden (Näheres dazu siehe Kapitel V, 2, 2.1).



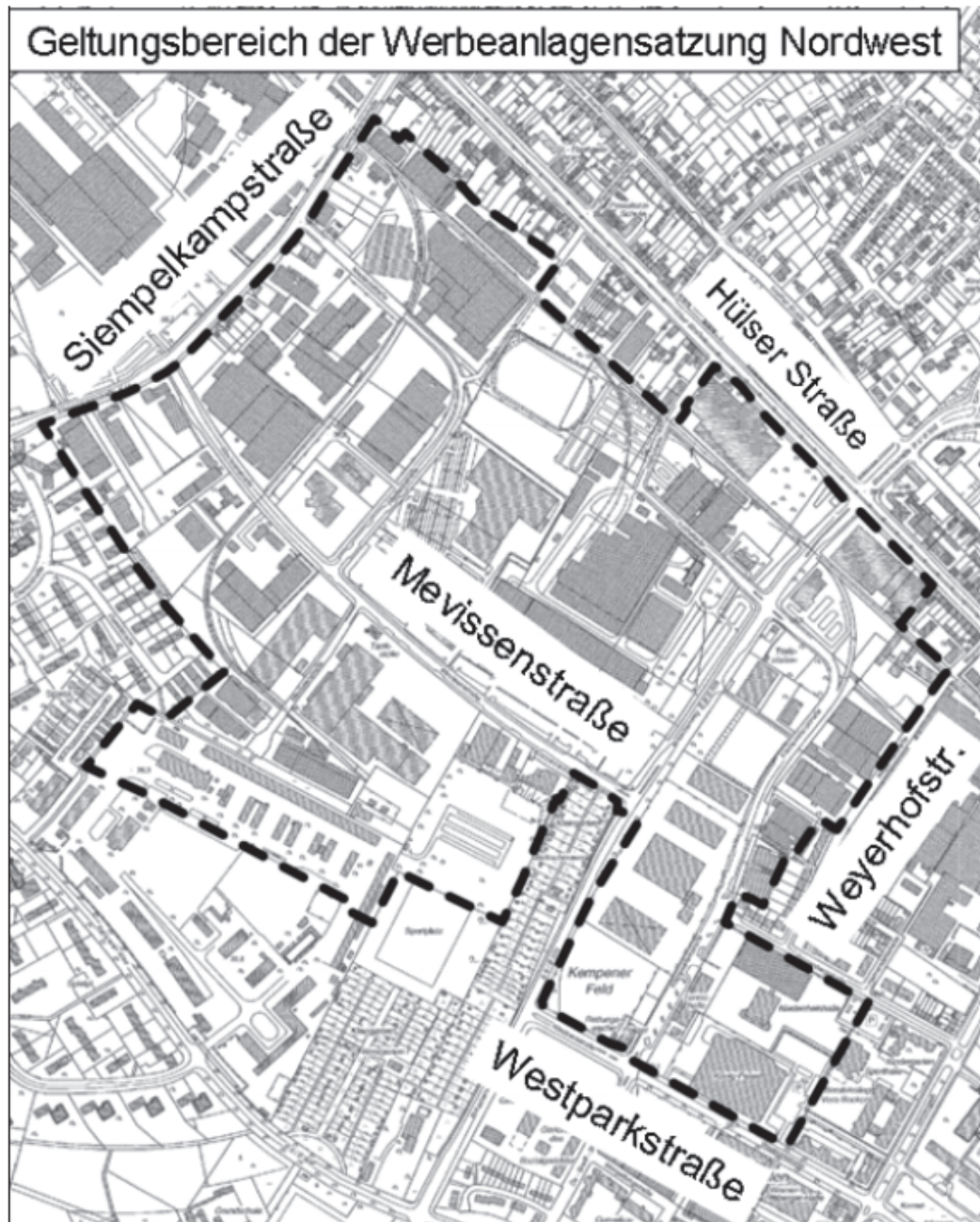


Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung Nordwest  
(Quelle: Stadt Krefeld, Werbeanlagensatzung, Ortsrecht Ordnungsziffer 6.09)

Es bestehen keine weiteren auf das Plangebiet bezogenen Ortssatzungen.

## 7. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das Zentrenkonzept<sup>1</sup> der Stadt Krefeld aus dem Jahr 2014 weist den Bereich Mevissenstraße als sog. Sonderlage aus. Dort sollen ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß der Krefelder Sortimentsliste angesiedelt werden.

<sup>1</sup> Stadt Krefeld, Der Oberbürgermeister, Fachbereich 05 – Marketing und Stadtentwicklung, 05 – Team Regionales und Stadtentwicklung: Zentrenkonzept 2014 der Stadt Krefeld, Krefeld, Februar 2014

Die Sonderlage überschneidet sich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I. Die Vorgaben des Zentrenkonzepts für die Sonderlage sind somit im Bebauungsplan nicht anzuwenden. Dennoch sind die Vorgaben zur Sonderlage durch die unmittelbare Nachbarschaft und die geplante Zielsetzung für den Einzelhandel von Wichtigkeit für die Zielsetzung des Bebauungsplans.

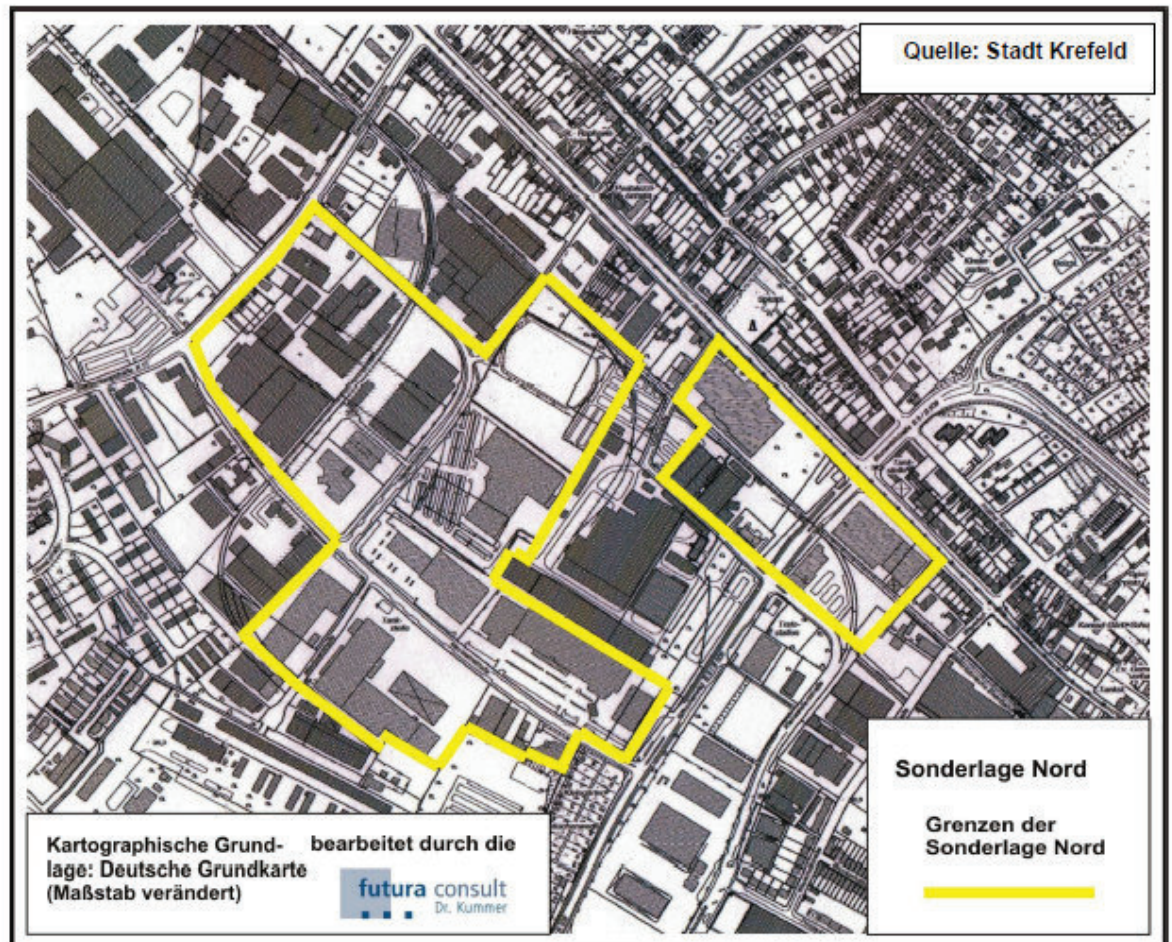


Abb. 5: Abgrenzung des Gewerbegebiets Sonderlage Nord  
(Quelle: Stadt Krefeld, Zentrenkonzept 2014 der Stadt Krefeld)

Das Vergnügungsstättenkonzept<sup>2</sup> 2016 wurde am 09.02.2017 vom Rat der Stadt Krefeld als städtebauliches Handlungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Vergnügungsstättenkonzept wird empfohlen, auf dem denkmalgeschützten Kasernengelände keine Vergnügungsstätten aus dem Glücksspielbereich anzusiedeln. Es wird eine räumliche Gliederung empfohlen. Vergnügungsstätten dieser Art sollten innerhalb der Sonderlage Nord (Gewerbegebiet Mevissenstraße) angesiedelt werden. Allerdings ist dort eine Konzentration solcher Einrichtungen zu vermeiden, da der Gebietscharakter als Gewerbegebiet erhalten bleiben soll.

<sup>2</sup> Stadt Krefeld, Fachbereich Stadtplanung: Vergnügungsstättenkonzept Krefeld, erarbeitet durch Planersocietät Dortmund, Dortmund, Oktober 2016

### **III. Bestandsbeschreibung**

#### **1. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Krefeld-Nord im Ortsteil Kempener Feld. Die Erschließung erfolgt über den nach Süden führenden Stich der Mevissenstraße.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Kasernengeländes an der Kempener Allee (ehemalige Adolf von Nassau-Kaserne, Bradbury Barracks). In diesem nördlichen Teil des Kasernengeländes befinden sich überwiegend eingeschossige Zweckbauten aus Backstein, die ehemals in der Mehrzahl zur Unterbringung und Wartung militärischer Fahrzeuge und Geräte dienten. Zum Teil wurden die Gebäude durch das englische Militär auch als Kirche, Kino, Kantine oder Bowling-Center genutzt. Die Gebäude liegen in paralleler und rechtwinkliger Anordnung in dem z.T. parkartigen Gelände mit Wegeflächen aus Natursteinpflaster und Grünflächen. Ein Großteil der Gebäude und Pflasterflächen ist als Bestandteil der Gesamtanlage des Kasernengeländes in die Denkmalliste der Stadt Krefeld eingetragen.

Für den Gewerbehof wurden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und den Fachbereichen Stadtplanung und Bauaufsicht auf zwei Jahre befristete Nutzungsgenehmigungen erteilt. Die Nutzung geht einher mit behutsamen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, die bereits gesteigerte Qualitäten im Vergleich zur Ausgangslage aufweisen.

Diese Baugenehmigungen sind bereits abgelaufen, so dass im Moment für manche Nutzungen ein nicht geregelter planungsrechtlicher Zustand herrscht, da sie sich derzeit bezüglich ihrer Art der Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügen. Andere Nutzungen wiederum sind bereits derzeit nach § 34 BauGB zulässig und bedürfen daher streng genommen nicht einer neuen planungsrechtlichen Regelung. Jedoch sollen durch die Schaffung von Planungsrecht für das gesamte Kasernengelände planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die den planerischen Willen dokumentieren und auch langfristig gewährleisten.

#### **2. Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bereits bestehenden Stich der Mevissenstraße. Die innere Erschließung des Gebietes ist bereits durch die bestehenden denkmalgeschützten Gebäudekörper weitgehend vorbestimmt. Das ringförmige Erschließungssystem der Kaserne ist in weiten Teilen durch ein gut erhaltendes Natursteinpflaster gekennzeichnet. Das Konzept greift die bestehenden Wegeverbindungen für die künftige Verkehrsführung auf.

Eine unmittelbare fußläufige und radverkehrliche Verbindung über das Gelände von Nord nach Süd existiert derzeit nicht, da ein Zaun beide Bereiche voneinander abgrenzt. Jedoch führt außerhalb des Kasernenareals ein Fuß- und Radweg westlich am Kasernengelände entlang. Dadurch werden die Kempener Allee und die Mevissenstraße miteinander verbunden.

### **3. Infrastruktur**

Das Plangebiet grenzt an die nordöstlich liegenden Gewerbe- und Sondergebiete an der Mevissenstraße an. Neben großflächigem Einzelhandel sind dort auch Baumärkte und Möbelhäuser ansässig. Die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung an der Dieselstraße verfügt infrastrukturell über eine Kindertagesstätte. Ferner befinden sich im Umkreis von 600 m Luftlinie noch eine Grundschule an der Dieselstraße sowie im Süden das „Schulzentrum Horkesgath“. Auch Nahversorgungseinrichtungen wie Apotheken und Bäckereien sind im Umfeld auffindbar. Hinsichtlich des Freizeitangebotes ist auf eine Tennisanlage nördlich des Schulzentrums sowie auf die Sportanlagen ebenfalls im Bereich Horkesgath hinzuweisen.

Die technische Infrastruktur der Kaserne (elektrische Energieeinspeisung, Trinkwasser sowie Telefonanschluss) erfolgt über eine zentrale Eingangstation an der Kempener Allee. Grundsätzliche Erneuerungsbedarfe bestehen derzeit nicht.

### **4. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem mit Anschluss an den vorhandenen Kanal im Osten des Geländes Richtung Birkschenweg. Da es sich bei der Bebauung überwiegend um Bestand handelt, sind bezüglich der Entwässerung keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

### **5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Auch wenn das gesamte Kasernenareal in Teilabschnitten einen parkähnlichen Charakter aufweist, ist der nordöstliche Bereich durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und den Landschaftsschutz besteht auf dem nördlichen Kasernengelände in Teilen ein städtebaulich und naturschutzfachlich wertvoller historischer Baumbestand, der in Grünzäsuren eingebettet ist (Näheres dazu siehe landschaftspflegerischer Begleitplan und Umweltbericht).

## **6. Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist bereits durch die umliegenden nordöstlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Auf dem Plangebiet selbst befinden sich gering emittierende Gewerbebetriebe.

Es gibt eine Konfliktsituation zwischen der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung im Bereich Dieselstraße und der vorhandenen gewerblichen Nutzung. In einem Lärmgutachten wurde diese Situation näher untersucht.

## **7. Bodenverunreinigungen**

Das Plangebiet gilt gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Altstandort. Ausgenommen davon sind lediglich der Bereich des Fuß- und Radweges und die Verkehrsfläche südlich des Wendehammers. Das nördliche Kasernengelände ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Krefeld unter der Nummer AS 974 als Altlastfläche verzeichnet. Es liegt eine orientierende Untersuchung vor (Näheres zu dieser Thematik findet sich im Umweltbericht).

## **8. Bergbau**

Der Planbereich liegt nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über dem Erlaubnisfeld „Salvea – Lust auf grüne Energie“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein Bergbau verzeichnet.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Bestandsbeschreibung des Denkmals**

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche ehemalige Adolf von Nassau-Kaserne ist aufgrund der Eintragungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 03.07.2001 als Baudenkmal seit 2001 gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Stadt Krefeld eingetragen.



Abb. 6: Schrägbildaufnahme Kasernengelände aus 2019  
 (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW)

Bestandteile des Denkmals sind (siehe Abb. 7):

<b>Bezeichnung</b>	<b>Nummer</b>
Wache/Pförtnerhaus	2
Mannschaftsgebäude	3 – 6
Werkstattgebäude	8
Kraftfahrzeughallen	10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18
Kraftfahrzeughalle Stab (Remise)	19
Wirtschaftsgebäude 1,2/Messe für Offiziere und Sergeanten	25, 26
Stabshaus	21 - 24
Exerzierhalle	27
Kraftfahrzeughalle Kompanien	37

Die Denkmalliste der Stadt Krefeld führt unter der laufenden Nummer 898 die Kaserne als Denkmal und setzt sie als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Damit sind alle Bestandteile der Gesamtanlage unter Schutz gestellt. Auch die Umfassungsmauer entlang der Kempener Allee, das Erschließungssystem, der Exerzierplatz und das Natursteinpflaster gehören zum Flächendenkmal. Sie sind in der Denkmalliste der Stadt Krefeld nicht durch eine eigene Nummer gekennzeichnet, da es sich hier um ein Flächendenkmal handelt.

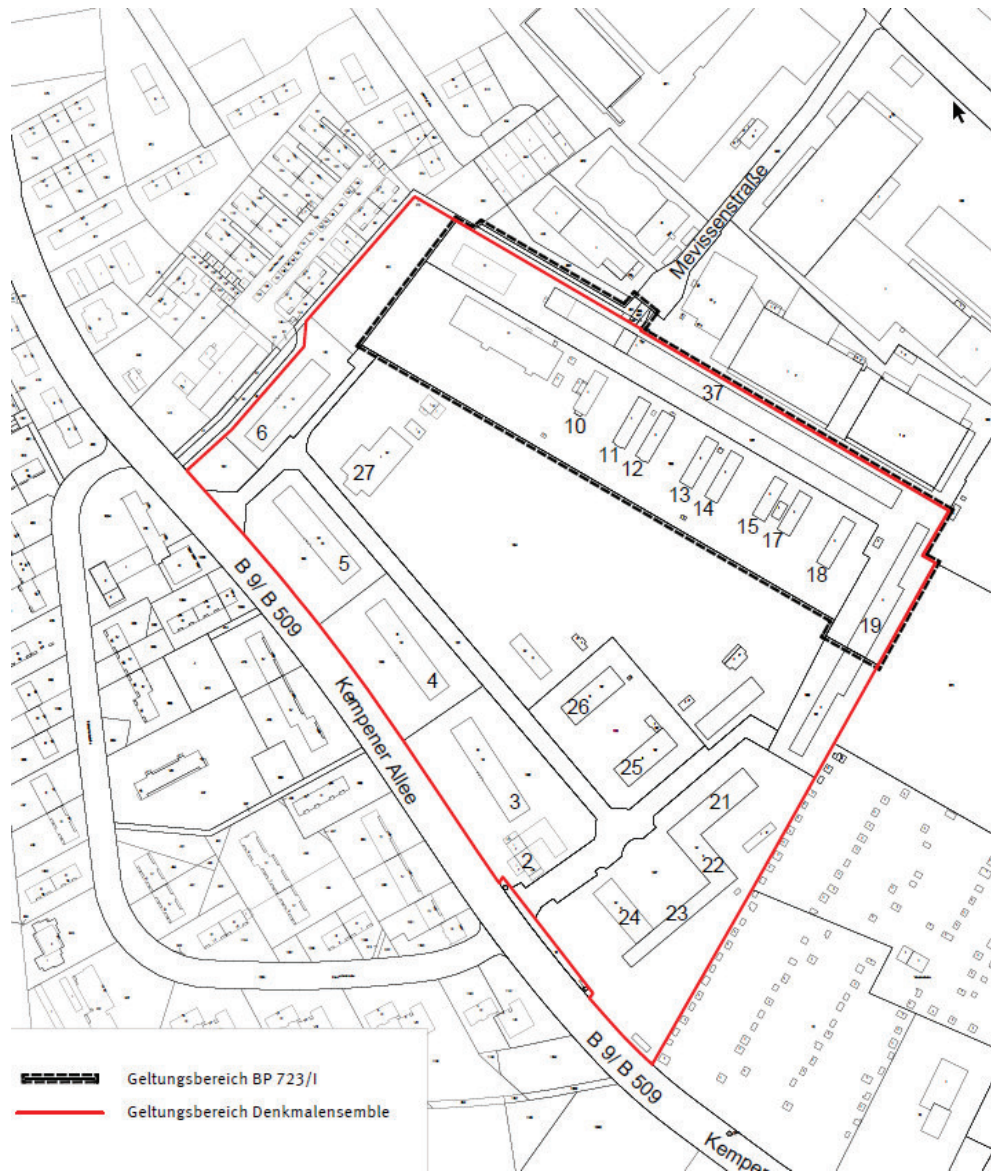


Abb. 7: Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gebäude und der Abgrenzung des Flächendenkmals des gesamten Kasernenareals  
(Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW plus eigene Darstellung)

Die Denkmaleigenschaft wird damit begründet, dass die Kasernenanlage bedeutend ist:

- für die Geschichte des Menschen, insbesondere für die Geschichte des Militärs,
- für Bauten zur Zeit des Nationalsozialismus, sowie die spätere Nutzung durch die Besatzungsmächte,
- für die Stadtentwicklungsgeschichte und die Stärkung des Militär-Standortes Krefelds in den 1930er Jahren mit entscheidenden Impulsen für die Entwicklung der Stadt,
- aus wissenschaftlichen Gründen, da hier ursprünglich eine auf Beweglichkeit angewiesene militärische Einheit (Aufklärungsabteilung) untergebracht war,

- aus architekturgeschichtlichen Gründen, als anschaulich gut und überwiegend original erhaltenen Vertreter einer Heereskaserne aus der Zeit des Nationalsozialismus in zeittypisch normierter Ausformung.

Die Krefelder Denkmalliste stellt nachfolgende charakteristische Merkmale des Denkmals dar:

Das Gelände ist in zwei Bereiche aufgeteilt, zum einen in die Wohn-, Verwaltungs- und Wirtschaftstrakte entlang der Kempener Allee mit äußerlich ähnlich gestalteten Baukörpern und zum anderen in den im Hintergrund gelegenen Bereich mit unterschiedlichen Zweckbauten zur Unterbringung und Wartung militärischer Fahrzeuge und Geräte. Die Architektur dieser Zweckbauten unterscheidet sich in ihrer nüchternen nutzungsorientierten Bauweise deutlich von den Wohnbauten. Eingebunden werden beide Bereiche durch Straßen und Grünflächen und den zentral gelegenen Exerzierplatz. In dem z. T. parkartigen Gelände liegen die Gebäude in rechtwinkliger und paralleler Anordnung.

Entsprechend niederrheinischer Tradition sind sämtliche Gebäude der Ursprungskaserne in Backstein errichtet. Die langgestreckten zwei- bzw. dreigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude haben hohe, betonte Walmdächern mit Gauben und zeigen eine klare, streng symmetrische Gliederung. Diese Gebäude sind im Unterschied zu den Zweckbauten architektonisch besonders akzentuiert durch Natursteinsockelverkleidung, scharrierte Putz- bzw. Steinrahmungen der Türen und rechteckigen Fenster, Sandsteinsäulenportiken sowie Eckbetonungen durch bandartige Vertiefungen des Backsteinmauerwerks. Dieses Backsteinmotiv findet sich an den Pfeilern der Umfassungsmauer zur Kempener Alle wieder. Das Stabsgebäude ist im Unterschied zu den anderen Gebäuden zweigeschossig sowie mehrflügelig und öffnet sich U-förmig Richtung Exerzierplatz. Das Gebäude wird durch einen hohen Dachreiter mit Uhr, auf den die Kompanien beim Exerzieren ausgerichtet wurden, akzentuiert. Die Zweckbauten sind einfache, schlichte Backsteingebäude mit segmentbogigen Toröffnungen, Pult- oder sehr flachen Satteldächern.

Trotz Veränderungen einzelner Gebäude ist die Anlage als Ganzes ein anschauliches Zeugnis einer Kasernenanlage der 1930er Jahre.

## **9.2 Konkretisierung der Vorgaben zum Denkmalschutz**

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Kaserne für Wohn- und Gewerbenutzungen wurde das Erfordernis deutlich, sich mit der Denkmalwürdigkeit der einzelnen Bestandteile des Gesamtdenkmals detaillierter auseinanderzusetzen. Hierzu gab es Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde (UDB) und



dem Landschaftsverband Rheinland (LVR). Diese Abstimmungen haben zu einer Konkretisierung zu den einzelnen Bestandteilen des Gesamtdenkmals geführt. Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Zielsetzung für das gesamte Flächendenkmal geschildert.

Im Wesentlichen wurde für die einzelnen Gebäude, die Freiflächen, das Erschließungssystem etc. der einzelne Denkmalwert im Kontext zur Gesamtanlage betrachtet und jeweilige Anforderungen an den Umgang formuliert. Zugleich konnten Bereiche abgestimmt werden, die freigehalten werden sollen, die sich zu einer ergänzenden Neubebauung eignen sowie Bereiche definiert werden, wo gezielt Anbauten an Denkmäler vertretbar sind. Dies alles erfolgte mit dem Ziel des Erhalts des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage und einer gleichzeitigen Revitalisierung mit zukunftsfähigen Nutzungen, angemessener Dichte, in guter Erreichbarkeit zu Infrastruktureinrichtungen und in Innenstadtnähe innerhalb des kompakten Siedlungskörpers.

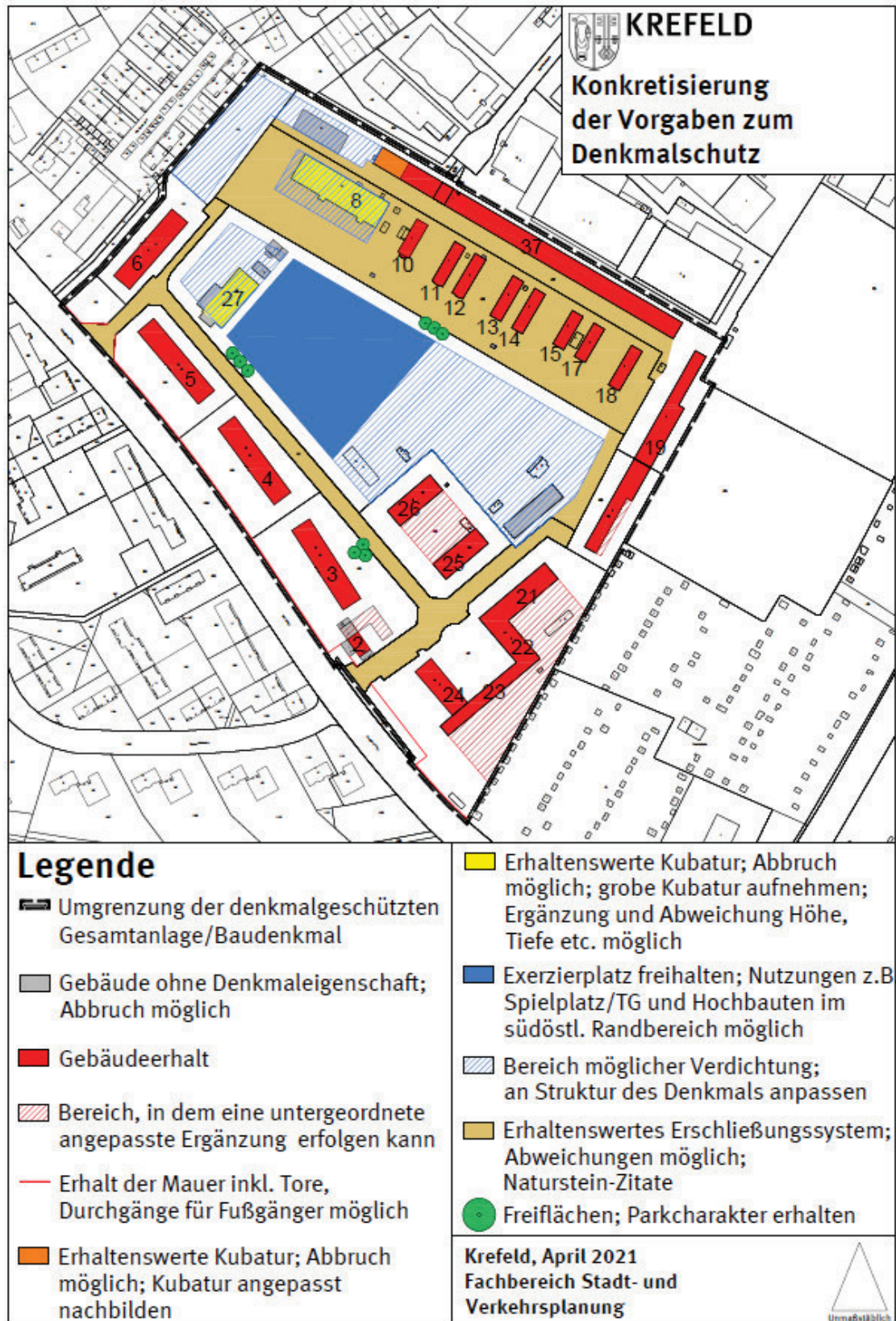


Abb. 8: Konkretisierung der Vorgaben zum Denkmalschutz  
(Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW plus eigene Darstellung)

Die Abstimmungen mit dem LVR und der UDB der Stadt Krefeld haben zu einer Konkretisierung hinsichtlich des Umgangs mit den einzelnen Bestandteilen bzw. bestehenden Gebäuden der in der Krefelder Denkmalliste enthaltenen denkmalgeschützten Gesamtanlage geführt. Die grundsätzliche Zielsetzung zeigt sich in dem Plan “Konkretisierung der Vorgaben zum Denkmalschutz“ (siehe Abb. 8), der im Folgenden erläutert wird:

**Anmerkung:** Nachfolgend werden der Vollständigkeit halber alle Vorgaben zum Thema Denkmalschutz für das gesamte Flächendenkmal beschrieben, auch wenn es sich hier um die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 723/I, und somit nur zum nördlichen Teil der Kaserne handelt. Dadurch wird die vorherige Abbildung vollständig erläutert und die Zielsetzung für die gesamte ehemalige Kasernenanlage nachvollziehbar.

#### Gebäude ohne Denkmaleigenschaft:

Die Karte konkretisiert in der Gesamtanlage die Gebäude, die keine Denkmaleigenschaften besitzen und daher in Abstimmung mit der UDB und dem LVR abgebrochen werden können. Diese Einzelentscheidungen beruhen im Wesentlichen auf dem Erhaltungsziel einer Kasernengesamtanlage aus Zeit von 1937/38, so dass Ergänzungsbauten nach dieser Zeit keine Relevanz für den erhaltenswerten Denkmalcharakter aufweisen. Dabei handelt es sich z.B. um funktionale Ergänzungen wie den Sendeturm, das Schwimmbecken, kleinere Technikgebäude, eine Kindertagesstätte im Wesentlichen aus den 1950er Jahren und ein Verwaltungsgebäude am nordöstlichen Rand der Kaserne.

#### Gebäudeerhalt:

Genau definiert werden alle Gebäude, die in ihrer Substanz, Zustand sowie Erscheinungsbild aus Sicht der Denkmalpflege erhaltenswert sind. Dabei ist nicht ausschließlich die Betrachtung des Einzelgebäudes von Relevanz, sondern auch die Wirkung des Gebäudes innerhalb der Gesamtstruktur, die ein gemeinsames denkmalwertes Kasernenbild ergibt.

Innerhalb des nördlich gelegenen Gebäuderiegels (Gebäude Nr. 37) ist die bauliche Öffnung für die Zu- und Ausfahrt von bzw. zur Mevissenstraße zur Erschließung aus nördlicher Richtung zulässig.

#### Ergänzungen:

Einzelne denkmalwerte Gebäude der Gesamtanlage eignen sich für untergeordnete angepasste Ergänzungen. Diese in der Karte gekennzeichneten Flächen liegen in rückwärtigen Bereichen oder bilden Verbindungen bzw. Ergänzungen zu den geschützten Bauteilen. Die Gesamtwirkung des jeweiligen Baudenkmals bleibt dabei vorrangig, indem insbesondere die Höhe unterhalb der Traufe des angrenzenden Denkmals verbleibt.

Mauer:

Die Umfassungsmauer inklusive der Tore des Kasernenareals ist ebenfalls Bestandteil des Gesamtdenkmals. Für die Erschließungsstraße am ehemaligen Südtor sowie eine direkte Fußgängerverbindung zur Bushaltestelle an der Kempener Allee darf die Mauer gezielt unterbrochen werden. Eine denkmalgerechte Sanierung / Erneuerung der Mauer ist aufgrund des Zustandes erforderlich; dabei sind für die künftigen Nutzungen Lärmschutzanforderungen an die Mauer denkmalverträglich umzusetzen.

Erhaltenswerte Kubatur:

Die nordöstlich gelegenen Fahrzeughallen bilden insgesamt einen prägnanten Rahmen der Kaserne. Der im Nordwesten gelegene Gebäudeabschnitt dieser langgestreckten Hallen (Gebäude Nr. 37) ist ein nachträglich angefügter Gebäudeteil, für die umrahmende Gesamtstruktur allerdings von Bedeutung. Daher wird er als erhaltenswerte Kubatur präzisiert. Der Abbruch dieses Gebäudeteils wäre möglich, allerdings muss eine genau an das angrenzende Denkmal angepasste Kubatur nachgebildet werden.

Erhaltenswerte Kubatur mit Abweichungen:

Die ehemalige Exerzierhalle (Gebäude Nr. 27) wird ebenfalls als erhaltenswerte Kubatur eingestuft. Auch hier ist ein Abbruch möglich. Im Wesentlichen hat dieser Baukörper seine Bedeutung durch seinen Standort und durch seine Funktionsgebung einer Raumkante zum angrenzenden ehemaligen Exerzierplatz hin. Im Unterschied zu den Fahrzeughallen schließt das Gebäude der Exerzierhalle nicht an denkmalwerte Gebäudeteile an, weshalb nur die grobe Kubatur der ehemaligen Exerzierhalle zum Platz hin aufgenommen werden muss. Zum Platz hin soll sowohl die Höhe der Traufe als auch die ungefähre Ausdehnung der Halle aufgegriffen werden. Rückwärtig, d.h. vom Platz abgewandt, kann sowohl in der Tiefe als auch in der Höhe für die Realisierbarkeit einer sinnvollen künftigen Nutzung von der Kubatur abgewichen werden. Das neue Gebäude kann sich dadurch in die umgebende Neubebauung einpassen.

Das Gebäude Nr. 8 ist aufgrund seiner Substanz nicht erhaltenswert. Jedoch ist für die Ablesbarkeit der Kasernenstruktur auch künftig die Beibehaltung der Gebäudeflucht im nördlichen Kasernenteil beabsichtigt. Diese Flucht bzw. Hauptachse wird hauptsächlich durch die Nordseiten der fingerartigen Gebäude Nr. 10 bis 18 erzeugt. Ein möglicher Neubau kann in der Tiefe abweichen, die Bauflucht auf der nördlichen Gebäudeseite ist jedoch beizubehalten. Die Kubatur ist dabei frei wählbar. Die Gebäudehöhe muss sich an die Umgebungsbebauung anpassen.

#### Exerzierplatz:

Der Exerzierplatz ist grundsätzlich freizuhalten. Um dieser bezüglich der städtebaulichen Maßstäblichkeit sehr großen Freifläche eine erlebbare Proportion und einen Rahmen zu geben wurde mit dem LVR und der UDB die künftige Nutzbarkeit sowie eine eingeschränkte Bebauung abgestimmt. Dies bedeutet, dass am südöstlichen Rand des Platzes eine eingestreute Bebauung realisiert werden kann. Hinsichtlich der Nutzungen des Platzes ist u. a. ein öffentlicher Spielplatz mit Spielgeräten möglich ebenso wie andere Freizeitnutzungen, die eine flächige Erlebbarkeit des Platzes weiterhin gewährleisten, aber den Platz gestalterisch gliedern. Es wird eine durchgehende Gestaltung des Platzes in den groben Ausmaßen des historischen Exerzierplatzes zu dessen Ablesbarkeit gefordert. Unterhalb des Platzes können Nutzungen, z.B. Tiefgaragen inklusive einer gebündelten Zufahrt, erfolgen.

#### Verdichtung:

Der Plan kennzeichnet darüber hinaus Bereiche möglicher Verdichtung. Um die Kaserne einer sinnvollen Umnutzung zuzuführen und eine an diesem innerstädtischen Ort sinnvolle städtebauliche Dichte erreichen zu können werden Flächen gekennzeichnet, in denen eine Verdichtung innerhalb des Gesamtdenkmals erfolgen kann. Wesentlicher Aspekt ist in diesem Zusammenhang, dass sich diese neuen Strukturen an der Gesamtstruktur orientieren, sich anpassen und bezüglich der Höhenentwicklung den Baudenkmalen unterordnen.

#### Erschließung und Pflasterung:

Das bestehende Erschließungssystem soll auch nach der Umnutzung weiterhin ablesbar sein. Abweichungen im Sinne einer technisch erforderlichen Verkehrsführung - insbesondere im Kreuzungsbereich zur Kempener Allee mit der Bückfeldstraße - sind möglich. Grundsätzlich sollen von dem historischen Natursteinbelag der Erschließungsflächen geeignete Flächen erhalten werden, zudem sollen Flächen mit originalem Kleinsteinpflaster zusätzlich auf künftig privaten Flächen realisiert werden (z.B. im privaten nördlichen Gewerbehof, im Innenhof des Stabsgebäudes). Dies gilt auch für die Verlegeart. Aufgrund der innerhalb der Südfläche komplett neu zu verlegenden Versorgungsleitungen müssen die öffentlichen Straßen neu angelegt werden. Im Zuge dessen müssen für den öffentlichen Straßenraum Kompromisse hinsichtlich verkehrstechnischer und verkehrsrechtlicher Belange gefunden werden. Die Zielsetzung hierfür ist, eine Gestaltung der öffentlichen Erschließung auf der Grundlage des historischen Erschließungssystems zu entwickeln, das barrierefrei für alle Verkehrsteilnehmer nutzbar ist. Gleichzeitig soll ein ruhiges und wertiges Erscheinungsbild der Oberflächen zur Unterstützung der Gesamtwirkung des Flächendenkmals erzeugt werden. Für den nördlichen Teil ist die historische Natursteinpflasterung zu erhalten. Neue Leitungen sind hier

nicht erforderlich. Sollte es zu einer Neuverlegung kommen ist auch hier die Verlegeart dem historischen Vorbild anzupassen.

#### Freiflächen:

Der offene parkähnliche Charakter der Gesamtanlage mit den prägnanten solitären Großbäumen sowie Baumgruppen, durchlässigen Grünflächen und einer Baumallee ist zu erhalten und soll in die Freiraumgestaltung einfließen. Der Plan enthält für dieses gesamtflächige Ziel stellvertretende Hinweiszeichen.

Auf dieser abgestimmten Grundlage zum Umgang mit den Denkmälern sind das städtebauliche Konzept und nachfolgend die Festsetzungen entwickelt worden.

Sämtliche bauliche Veränderungen unterliegen dem Erlaubnisvorbehalt gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Sie sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Krefeld abzustimmen.

Im Anschluss an die Satzungsbeschlüsse der Bebauungspläne für die Kaserne ist vorgesehen, die Denkmalliste um die vorangestellte fachliche Konkretisierung zu ergänzen.

#### **Bodendenkmäler**

Konkrete Hinweise über das Vorkommen von Bodendenkmälern im Geltungsbereich liegen nicht vor.

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

### **1. Anlass der Planung**

In Krefeld wurde im Jahre 1937 auf einer Fläche von ca. 16 ha nördlich der Kempener Allee die „Adolf von Nassau-Kaserne“ durch die Wehrmacht errichtet. Im Volksmund wurde sie „neue Kaserne“ genannt – als weitere Soldatenstadt neben der „alten Kaserne“ aus der Kaiserzeit (Westparkstraße). Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Kaserne von den britischen Streitkräften übernommen und hieß seitdem „Bradbury Barracks“. Die militärische Nutzung der Liegenschaft wurde im Jahr 2000 aufgegeben. Die Aufgabe der militärischen Nutzung sowie die Erweiterungs- und Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben im Bereich der Mevissenstraße erfordern die Überplanung des Areals und die Entwicklung neuer städtebaulicher Ziele.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Krefeld von 1937 bis zum Jahr 2000 hatte das Umfeld der „Neuen Kaserne“ quasi überholt: 1937 stand die Kaserne vor der Stadt frei in der landwirtschaftlich geprägten Landschaft – die Stadtentwicklung hat dazu geführt, dass die Fläche heute ringsum von Bebauung eingeschlossen ist. Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung steht die Brachfläche daher heute zentrumsnah als wertvolles Entwicklungspotential zur Verfügung. Entsprechend der Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung als bedeutsames Ziel ist eine Revitalisierung der Brachflächen vorgesehen. Um dieses Potenzial auszuschöpfen, wurde im Auftrag der Stadt Krefeld bis Oktober 2005 ein Nutzungs- und Handlungskonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet eine Bestandsaufnahme, stellt die Standortbedingungen, Restriktionen und Nutzungspotentiale der Konversionsfläche zusammen und umfasste eine Marktanalyse sowie beispielhafte Umnutzungsvorschläge für den zu erhaltenden Gebäudebestand.

Als besonderes Vermarktungshemmnis für die Wohnnutzungen im Süden benennt das Konzept neben der Altlastenthematik den zentral im Kasernengelände stehenden Sendemast mit u.a. einer militärischen Sendeanlage und einer Höhe von 88 m. Da der Sendemast nicht kurzfristig verlagert werden konnte und kein Projektentwickler für das gesamte Kasernengelände tätig wurde, hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Abstimmung mit der Stadt Krefeld im Frühjahr 2006 den nordöstlichen, für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Teil des Geländes zum Verkauf ausgeschrieben und Ende 2006 an zwei private Eigentümer verkauft. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches innerhalb des Kasernengeländes orientiert sich daher maßgeblich an den Flurstücken sowie den entsprechenden Eigentumsverhältnissen.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2012 die 272. Änderung des damals gültigen Flächennutzungsplanes mit dem Ziel durchgeführt, den südlichen Kasernenbereich von einer Sonderbaufläche in ein Mischgebiet, den nördlichen in ein Gewerbegebiet zu ändern. Im Zuge dessen wurde die durchgehende nordöstliche Grünverbindung zwischen das Gewerbe- und Mischgebiet in das Kasernengelände hinein verlegt und erhielt damit eine Pufferfunktion für die Nutzungen untereinander.

In einem ersten Schritt wurde der nordöstliche Teil des Kasernengeländes von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) abgetrennt und an Privatinvestoren veräußert. Dort hat sich mit der Einleitung des Bebauungsplans Nr. 723 zwischenzeitlich bereits eine gewerbliche Nutzung unter Wiedernutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude etabliert. Unter Anwendung des § 34 Baugesetzbuch konnten Genehmigungen, die den Gesamtentwicklungen auf dem Kasernengelände nicht entgegenstehen, befristet erteilt werden.

Im Zuge der Veräußerung des südlichen Kasernengeländes durch die BIMA an einen Privatinvestor im Jahre 2015 bestätigte eine Machbarkeitsstudie, dass sich die bis zu dreigeschossigen, denkmalgeschützten Gebäude eher für Wohnungsbau eignen und die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in diesen mehrgeschossigen Gebäudetypologien begrenzt ist. Gleiches gilt für die ergänzenden Neubauten, die sich in der Kubatur und Typologie an das vorhandene Denkmal anpassen müssen. Auf die Wohnnutzung ist bei der Ansiedlung von Gewerbe auf dem nördlichen Kasernenteil durch entsprechende Beschränkungen der Emissionen Rücksicht zu nehmen. Zwischen dem gewerblichen Teil im Norden und dem Teil für eine Wohnnutzung im Süden sind gemischte Nutzungen vorgesehen. Diese beiden Nutzungsbereiche des Kasernengeländes sollen durch einen ca. 25 m breiten Grünzug voneinander abgegrenzt werden. Diese Grünfläche schafft perspektivisch eine Verbindung zwischen dem Kleingartengelände und der geplanten Grünachse der Industrieerweiterung in Inrath-Nord. Die zentralen Grünflächen der Kaserne sollen unter Wahrung des Campuscharakters über ihre Integration in das Netz aus Grünflächen im Krefelder Nordwesten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Zielrichtungen Grünstreifen und Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet sind Gegenstand des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 737.

## **2. Entwicklungsziele**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 723 im Jahr 2007 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung des Gewerbegebiets an der Stichstraße Mevissenstraße im nordöstlichen Teil des



Kasernengeländes der ehemaligen britischen Kaserne „Bradbury Barracks“ zu schaffen und dessen Erschließung zu sichern. Weiterhin war das Gewerbegebiet zum Schutz der Wohnbebauung im Bereich Dieselstraße und zum Schutz zukünftiger Wohnnutzungen im südlichen Teil des Kasernengeländes hinsichtlich seines Störgrads zu gliedern.



Abb. 9: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723; Stand: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.08.2007 (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW)

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 723 wurde durch den Rat der Stadt am 27.03.2007 nach Empfehlung des Ausschusses für Stadtplanung und Stadtsanierung vom 14.03.2007 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Oktober 2007 statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde Anfang 2009 durchgeführt. Daraufhin ruhte das Verfahren einige Jahre. Zwischenzeitlich wurde ein Investor für das südliche Kasernengelände gefunden. Zu dessen planungsrechtlicher Entwicklung wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 737 begonnen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung dafür fand im Herbst 2018 statt. Zur Entwicklung des südlichen Kasernengeländes ist auch die Fortführung der Planung für das nördliche Kasernengelände notwendig. Beide hängen nicht nur als städtebauliche Einheit, sondern auch bezüglich der Regelung des Lärms zusammen. Das nördliche Kasernengelände ist bereits derzeit von der Nutzung durch wenig emittierende Gewerbebetriebe geprägt. Für das südliche Kasernengelände ist eine Nutzung als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Für die geplante Wohnnutzung ist die Gewährleistung gesunder Wohnver-

hältnisse zu prüfen. Zugleich sind die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Dies gilt für das gesamte Umfeld des südlichen Kasernengeländes, jedoch insbesondere für das räumlich am nächsten heranrückende Gewerbegebiet der nördlichen Kaserne und an der Mevissenstraße. Es ist daher im Bebauungsplan die Ansiedlung von verträglichen Gewerbebetrieben zu steuern. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Lärmprognose erstellt. Dabei wurden die geplanten Nutzungen für das südliche Kasernengelände berücksichtigt. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass die nördlich des Kasernengeländes vorhandenen Gewerbebetriebe relativ stark emittierend sind. Nordöstlich angrenzend schließt sich der Bereich Dieselstraße an. Hier entstand in den 1970er Jahren eine Wohnsiedlung, die planungsrechtlich als reines Wohngebiet festgesetzt wurde. Gemäß Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete in der jetzigen Situation durch die Bestandsbetriebe gewahrt, eine zukünftige planungsrechtliche Steuerung der Gemengelage unter Berücksichtigung von Entwicklungsoptionen der Betriebe ist jedoch problematisch.

Im Bereich der zur Mevissenstraße gehörenden Stichstraße besteht zudem planungsrechtlicher Handlungsbedarf zur Steuerung des Einzelhandels, da es hier einen Betrieb gibt, der Verkauf an Endverbraucher betreibt. Die Frage der Festsetzung von Einzelhandel außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. außerhalb einer Sonderlage und die Frage des Lärmschutzes in der Situation eines vorhandenen reinen Wohngebiets angrenzend an ein Gewerbegebiet bedürfen der besonderen planungsrechtlichen Bearbeitung. Zudem besteht keine planerische Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, die genannte Problematik in einem gemeinsamen Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten. Vielmehr sind die individuellen Planungsansätze aufgrund ihres starken Vorhabenbezugs jeweils in eigenen Angebotsbebauungsplänen zu bearbeiten. Dies soll für den nördlichen Bereich in einem eigenen Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 835 – südlich Mevissenstraße - umgesetzt werden. Daher wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 723 mit Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung in zwei Bereiche aufgeteilt. Zum einen soll der Bebauungsplan Nr. 723, Teil I (BP 723/I), nun das nördliche Kasernengelände beinhalten. Hier erfolgt die Fortsetzung der Bauleitplanung im zeitlichen Zusammenhang mit der weiteren planerischen Entwicklung des südlichen Kasernengeländes (Bebauungsplan Nr. 737). Der Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 723 (BP 723/II) soll dabei die westlichen und östlichen Grundstücke des Stichts der Mevissenstraße beinhalten. Eventuell soll der Geltungsbereich dieses Teils II in Anpassung an eine mögliche Flächenentwicklung nach Osten hin erweitert werden.

Des Weiteren hat der Geltungsbereich bei der frühzeitigen Beteiligung noch den im Westen gelegenen Parkplatz und den außerhalb des Parkplatzes verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg umfasst. Dieser Teil wurde mittlerweile in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 737 aufgenommen. Die Einbeziehung in diesen Geltungsbereich ist sinnvoll, um die konzeptionellen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen und Nutzungsabfolgen umzusetzen zu können, die teilweise durch die geteilte Vermarktung der ehemaligen militärischen Liegenschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ausgelöst wurden. Es ist beabsichtigt, zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbaufläche eine vermittelnde Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit Bürger- und Jugendzentrum festzusetzen. Die Grün- und Wegeverbindung soll erhalten bleiben. Bezüglich der geplanten Nutzung und Erschließung der Fläche ist eine Aufnahme in den Bebauungsplan für die südliche Kasernenfläche sinnvoll.



Abb. 10: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I  
(Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW)

Ziel des Bebauungsplans Nr. 723/I ist die planungsrechtliche Festsetzung des Bestands als Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit den Denkmalbehörden entwickelt. So soll sichergestellt werden, dass die städtebaulichen Ziele mit den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen in Einklang stehen.

### **3. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Bereich des Kasernengeländes sollte nach der militärischen Nutzung einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Dies war zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits bekannt. Dementsprechend ist der Bereich der ehemaligen Kaserne im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 als Mischgebiet, Gewerbegebiet und öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Zuge der Veräußerung des südlichen Kasernengeländes durch die BIMA an einen Privatinvestor im Jahre 2015 bestätigte eine Machbarkeitsstudie, dass sich die bis zu 3-geschossigen, denkmalgeschützten Gebäude eher für Wohnungsbau eignen und die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in diesen mehrgeschossigen Gebäudetypologien begrenzt ist. Gleiches gilt für die ergänzenden Neubauten, die sich in der Kubatur und Typologie an das vorhandene Denkmal anpassen müssen. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 737 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2015) durchgeführt. Wesentliches Ziel dieser Änderung ist es, städtebaulich zusammenhängende Nutzungsbereiche des südwestlichen Mischgebietsteils als Wohnbaufläche darzustellen.

Darüber hinaus ergaben sich neben dem Planverfahren zur 3. Flächennutzungsplanänderung in den laufenden Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 723/I und Nr. 737 konzeptionelle Veränderungen der städtebaulichen Strukturen und Nutzungsabfolgen. Teilweise wurden die neuen Konzepte und Nutzungen durch die geteilte Vermarktung des Kasernengeländes der BIMA ausgelöst. Zur Optimierung der Nutzungsstruktur zwischen den bestehenden Wohnbauflächen im Nordwesten und dem bestehenden Gewerbepark wird ein Mischgebiet eingefügt, wobei weiterhin die durchgehenden linearen Grünflächen zur Grün- und Wegeverbindung gesichert werden. Insgesamt spielt die Erlebbarkeit der Gesamtanlage der Kaserne unter Denkmal-Gesichtspunkten eine wesentliche Rolle.

Der Bebauungsplan Nr. 723/I liegt zwar innerhalb des Änderungsbereichs der 3. FNP-Änderung, jedoch betrifft die unmittelbare Abgrenzung des Bebauungsplans keine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I bleiben die Darstellungen des Flächennutzungsplans in dessen 3. Änderung gleich zum bisherigen Stand.



Abb. 11: wirksamer Flächen-  
nutzungsplan (2015)

3. Änderung (geplant)

Kartenunterlage: Städtisches Vermessungs- und Katasterwesen der Stadt Krefeld

## 2.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept, Entwicklungsziele**

### Einfluss des Lärms auf die Nutzungen

Da es sich um eine gewachsene Bestandssituation handelt, in der Gewerbe dicht neben einer empfindlichen Wohnnutzung vorzufinden ist, existieren Lärmkonflikte unabhängig von der beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplans. Einschränkungen der Lärmerzeugung liegen darin, dass an den empfindlichen Immissionspunkten des reinen Wohngebiets westlich des Geltungsbereichs des BP 723/I nur die dafür existierenden Richtwerte an Lärmimmissionen erreicht werden dürfen. Das Lärmgutachten<sup>3</sup> kommt zu den folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen mit Beurteilungspegeln von ca. 54 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts liegen im nördlichen Teil des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Stichstraße Mevissenstraße vor. Die entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der beabsichtigten Gebietsausweisung anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden hier – sowie an allen betrachteten Immissionsorten im Plangebiet – deutlich eingehalten.

<sup>3</sup> Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 723/I „Kasernengelände Kempener Allee/Mevissenstraße“ der Stadt Krefeld, Bericht Nr. FA 7840-2, Düsseldorf, 17.03.2020

Für auf das Plangebiet von außerhalb einwirkenden Gewerbelärm gilt, dass bei maximalen Beurteilungspegeln des einwirkenden Gewerbelärms von ca. 62 dB(A) tags und ca. 47 dB(A) die hier anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

Bei vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm gilt, dass die höchsten Gewerbelärmimmissionen mit Beurteilungspegeln von ca. 56 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts an den Immissionsorten im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 737, im Bereich der möglichen Neubebauung mit der geplanten Festsetzung MI zu verzeichnen sind. Die hier anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden jedoch sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Weiterhin wurden hinsichtlich der vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der im Westen und Nordwesten des Plangebiets befindlichen, als reines Wohngebiet ausgewiesenen Bestandsbebauung nachgewiesen. Bei Beurteilungspegeln von bis zu 49 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts werden hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts im Tageszeitraum eingehalten, jedoch im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen liegen jedoch bereits unter alleiniger Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung, also der Immissionen der Betriebe außerhalb des Plangebiets, vor. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gehen somit im Wesentlichen nicht auf den Betrieb der Gewerbe im Plangebiet, sondern auf das gewachsene Nebeneinander der Gewerbeflächen entlang der Mevissenstraße und dem reinen Wohngebiet zurück. Die vom eigentlichen Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen unterschreiten sogar den je nach Gebietsausweisung anzusetzenden Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Nachtzeitraum an den kritischen Immissionsorten des westlich benachbarten reinen Wohngebiets um mindestens 6 dB(A).

Bereits bei den ersten Untersuchungsschritten im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Umsetzung einer Gewerbelärmkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Plangebiet geprüft. Durch die Komplexität der hohen Vorbelastung in Verbindung mit den verschiedenen Schutzbedürftigkeiten im Umfeld, den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und der Tatsache, dass zur Berechnung der Immissionskontingente lediglich die geometrische Abstandsdämpfung und keine abschirmenden Effekte berücksichtigt werden können, ist es nicht möglich, eine Kontingentierung anzusetzen, welche die bestehenden

Nutzungen auch weiterhin ermöglichen würde. Des Weiteren wäre durch die Mischnutzungen der Fahrwege, Parkplätze etc. fraglich, inwieweit die einzelnen Nutzungen den emittierenden Flächen zuzuordnen wären, was die Grundlage der Berechnung der Immissionskontingente im Umfeld und der Festsetzungen darstellt.

Im Gegensatz zu einer Planung „auf der grünen Wiese“ werden hier im Plangebiet bestehende Nutzungen mit dem Bebauungsplan rechtlich abgesichert. Da bereits durch die Gewerbebetriebe im Umfeld die Vorgaben der TA Lärm an den kritischen Immissionsorten ausgeschöpft werden und gezeigt wurde, dass das gesamte Planvorhaben die um 6 dB reduzierten anteiligen Immissionsrichtwerte durch die bestehenden Nutzungen im Umfeld ebenfalls ausschöpft, werden im Zuge einer Neugenehmigung einzelner Betriebe im Baugenehmigungsverfahren detaillierte schalltechnische Untersuchungen gemäß der TA Lärm erforderlich. In diesen Untersuchungen muss die Gewerbelärmvorbelastung mitberücksichtigt werden, sodass auch für die weiteren Entwicklungen sichergestellt ist, dass die zusätzlichen Immissionen durch Nutzungen im Plangebiet an den Immissionsorten im Umfeld nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Um die beschriebene Einschränkung planungsrechtlich zu regeln werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Damit sind dort nur Gewerbebetriebe zulässig, die in einem Mischgebiet verträglich wären („Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“).

Der Lärmgutachter schlägt darüber hinaus vor, dass sich gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen, die über den Störgrund von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben hinausgehen und üblicherweise in Gewerbegebieten zulässig sind („nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“). Da die gewünschte Steuerungswirkung durch die Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete bereits erreicht wird und die Verträglichkeit von Betrieben ohnehin im Einzelfall nachzuweisen ist ist eine Festsetzung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ als Ausnahme nicht erforderlich.

Des weiteren werden die besonders stark emittierenden Nutzungen, die gemäß § 8 Baunutzungsverordnung zulässig wären grundsätzlich ausgeschlossen (Tankstellen, Vergnügungsstätten). Damit ist gewährleistet, dass an den empfindlichen Immissionspunkten die Richtwerte für reine Wohngebiete eingehalten werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Umfeld und durch die bereits vorhandenen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I durch einen anerkannten Lärmgutachter zu erbringen.

Auch bei Beibehaltung des jetzigen Planungsrechts (Beurteilung einzelner gewerblicher Vorhaben nach § 34 BauGB) müsste es Einschränkungen der gewerblichen Nutzung in Bezug auf das benachbarte reine Wohngebiet geben. Die Aufstellung eines Bebauungsplans bedeutet somit in der Praxis keine Benachteiligung der jetzt vorhandenen Betriebe bzw. von Betrieben, die eine Ansiedlungsabsicht haben.

#### Gewerbehof Kasernengelände

Der durch den Bebauungsplan erfasste Bereich des Kasernengeländes ist bereits faktisch ein Gewerbehof, der auch als solcher weiter genutzt werden soll und sich baulich geringfügig weiter entwickeln kann. Da der Bereich Bestandteil des Flächendenkmals „Kaserne“ ist, wurde die Gesamtkonzeption für diesen Bereich mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt. So wurde sichergestellt, dass die städtebaulichen Ziele mit den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen im Einklang stehen.

Die Werkstatt- und Garagengebäude eignen sich durch den Stützenrasterabstand von ca. 6 m und die zahlreichen Toröffnungen in besonderem Maße für die Nutzung als Gewerbehof und eine flexible Vermietung an kleinteilige Gewerbebetriebe.

In Zukunft kann zur Attraktivierung und Belebung auch Gastronomie möglich sein. Diese soll jedoch nur in einem Teilbereich des gewerblich geprägten ehemaligen Kasernengeländes zulässig sein. Die Bündelung wird als städtebaulich sinnvoll angesehen, damit es in dem großzügigen Gelände nicht zu einer Streuung kommen kann. Das Lärmgutachten (siehe oben) macht zur Zulässigkeit von Gastronomie die Aussage, dass Außengastronomie bis zu 100 Gästen sowohl wochentags als auch am Wochenende verträglich ist, jedoch mit der Einschränkung, dass es sich um die Tagzeit (bis 22.00 Uhr) handelt. Nach 22.00 Uhr gelten für die empfindlichen Nutzungen die Nachtlärmwerte, die deutlich geringer als die am Tage möglichen Lärmwerte sind. Ab 22.00 Uhr könnte Außengastronomie eingeschränkt erfolgen. Aufgrund derzeit nicht bekannter Parameter wie Gästezahl, Betriebszeiten, Vorhaben von Feiern/Veranstaltungen etc. kann eine Prüfung im Bezug auf die Lärmauswirkungen nur im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

#### Einzelhandel

Die beiden gewerblichen Bereiche westlich und östlich der Mevissenstraße liegen nicht innerhalb der Sonderlage Mevissenstraße. Diese sog. Sonderlage Nord endet unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 723/I.

Das Zentrenkonzept empfiehlt, in der Sonderlage Nord ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten



Kernsortiment gemäß der Krefelder Sortimentsliste anzusiedeln. Die Bereiche außerhalb der Sonderlage Nord sollen grundsätzlich nicht durch Einzelhandel geprägt sein, sondern typisch für ihre jeweilige Gebietskategorie, also Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete sein.

Kleinen Firmen soll die Möglichkeit gegeben werden, eigen produzierte Produkte vor Ort verkaufen zu können. Dabei soll es keine Zulässigkeit von Einzelhandelsfläche mit Größenbezug auf das gesamte Kasernengelände geben, sondern auf den jeweils einzelnen Betrieb, um zu vermeiden, dass die ersten Gewerbetreibenden dies großzügig ausnutzen und für spätere Ansiedlungswillige keine Kapazität an Verkaufsfläche mehr übrig bleibt (sog. Windhundprinzip). Dadurch sollen allen Gewerbetreibenden dieselben Möglichkeiten eröffnet werden. Es ist ausschließlich der Verkauf von selbst produzierten oder weiterverarbeiteten Produkten (sog. Annexhandel) zulässig. Die Verkaufsfläche darf dabei 10 % der absoluten Geschossfläche, höchstens jedoch eine Gesamtfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Vergnügungsstätten

Entsprechend der Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts 2016 (siehe Kapitel II, 7., Seite 10) werden Spielhallen ausgeschlossen. Des Weiteren werden Nachtbars, Sexkinos, etc. ausgeschlossen, damit sich das Gewerbegebiet trotz seiner Lage in zweiter Reihe zur Mevissenstraße nicht zu einem Hinterhof mit schlechter Adresse entwickelt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich auf dem südlichen Kasernengelände eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung ansiedeln soll. Zwischen beiden Teilen der ehemaligen Kaserne soll es Verknüpfungen geben. Ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet sowohl optisch als auch bezüglich der Nutzungen ist in der räumlichen Nähe zu den geplanten Entwicklungen auf der Südfläche erforderlich.

#### Bordelle und bordellartige Betriebe

Bordelle und bordellartige Betriebe gelten planungsrechtlich als Gewerbebetriebe aller Art. Sie werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich ausgeschlossen mit dem Ziel, klassisches produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Die ehemalige Kaserne soll von dieser Nutzung freigehalten werden, da sie ein besonders attraktives Gelände aufweist, in dem auch Gastronomie möglich sein soll und in dem sich bereits Freizeitnutzungen und untergeordnet Einzelhandel befinden. In diesem Umfeld, das sich städtebaulich und qualitativ von einem klassischen Gewerbegebiet abhebt, wird eine Bordellnutzung als nicht passend angesehen. Bordelle und bordellartige Betriebe sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig, sodass ein Ausschluss an dieser Stelle gerechtfertigt ist.

## 2.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

### Verkehrliche Anbindung/zukünftige Entwicklung der Verkehrszahlen

Die Gegend um das Plangebiet ist geprägt durch Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandel. Im Plangebiet selbst sind hauptsächlich kleinteilige Handwerksbetriebe vorzufinden. In der Verkehrsuntersuchung der Firma Runge IVP<sup>4</sup> wurde eine Prognose über die zukünftigen Verkehrsmengen vorgenommen. Dabei wurden insbesondere die Hauptachse der Mevissenstraße und ihre Nebenstraßen betrachtet. In der Sonderlage Nord gibt es noch einige Entwicklungsflächen, auf denen sowohl kurzfristig als auch mittel- bis langfristig die Ansiedlung von zusätzlichen gewerblichen Nutzungen zu erwarten ist. Dafür wurde abgeschätzt, dass an einem durchschnittlichen Werktag zusätzlicher Verkehr von rund 9.500 Kfz-Fahrten erzeugt wird. Das Plangebiet ist davon nicht unmittelbar betroffen. Es ergeben sich keine direkten Verschlechterungen im und am Plangebiet. Allerdings besteht im Bestandsausbau eine Konfliktsituation aufgrund unmittelbar nebeneinanderliegender Einmündungen der Stichstraße Mevissenstraße und einer privaten Grundstückerschließung, wodurch wartende Fahrzeuge der beiden Einmündungen jeweils im Sichtfeld des anderen Fahrzeugs sind. Dadurch erfordert das Einfädeln in den Hauptstrang der Mevissenstraße geringfügig mehr Zeit, jedoch war dieser Knotenpunkt bereits bisher in den Spitzenstunden verkehrlich stark belastet. Grundsätzlich funktionieren die Zu- und Abflüsse im Bereich der Sonderlage Nord jedoch ohne verkehrstechnische Maßnahmen. Die Kreuzungssituation ist ausreichend leistungsfähig und unauffällig.

### Verkehr auf dem Kasernengelände

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurde die Zufahrt zum jetzigen Gewerbehof von der Stichstraße Mevissenstraße aus angelegt, indem bei zwei nebeneinanderliegenden Werkstatteinheiten die Tore bzw. Mauerwerk herausgebrochen wurde und so jeweils eine Durchfahrt pro Fahrtrichtung entstanden ist. Die Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden auf dem Gewerbehof erfolgt über die vorhandenen Natursteinpflasterflächen der Kaserne, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen. Das Gelände und somit auch die Straßenflächen sind und bleiben in Privateigentum. Da die gepflasterten Bereiche großflächig sind und Fahrwege aus mangelnder Notwendigkeit nicht herausparzelliert werden sollen, wird keine Festsetzung als Verkehrsfläche vorgenommen. Die befahrbaren Flächen

---

<sup>4</sup> Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 723/I „Kaserne Kempener Allee/Mevissenstraße“ in Krefeld, Düsseldorf, April 2020

ergeben sich aus den nicht überbaubaren und nicht für andere Zwecke zu nutzenden Bereiche.

Im Verkehrsgutachten wurde ermittelt, dass das nördliche Kasernengelände aktuell ein Verkehrsaufkommen von rund 950 Kfz/24 h erzeugt. Das Entwicklungspotential des Gewerbehofs ist derzeit bereits zu 90 bis 95 % ausgeschöpft. Für die Vollentwicklung wurde ein Zuschlag von rund 10 % des bestehenden Verkehrsaufkommens berücksichtigt. Die zusätzliche Verkehrserzeugung, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 723/I erwartet wird, beträgt somit rund 1000 Kfz-Fahrten pro Tag. Diese Steigerung hat keine negativen Auswirkungen auf das Kasernengelände und seine Umgebung.

Durchgehende Straßenverbindungen zwischen der Mevissenstraße und der Kempener Allee sind im Laufe des Planungsprozesses verworfen worden, weil diese die zukünftige Entwicklung des südwestlichen Teils des Kasernengeländes zu Wohngebieten erschweren würden und mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar wären. Eine Durchlässigkeit des Kasernengeländes für Fußgänger und Radfahrer ist dagegen ausdrücklich gewollt. So wird die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung vom sogenannten Naafi-Gelände (ehemaliger Supermarkt der britischen Armee) an der Kempener Allee um das Kasernengelände (teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) zur Stichstraße Mevissenstraße beibehalten. Auch soll es durch Öffnungen im Zaun fußläufige Verbindungen zwischen dem nördlichen und südlichen Kasernengelände geben, die einen Teil des Grünkonzepts darstellen. Eine planungsrechtliche Festsetzung der fußläufigen Durchlässigkeit von Nord nach Süd über das Gelände erfolgt nicht. Da der Eigentümer sich die Schließung der vorhandenen Tore in den Nachtstunden vorbehalten kann kein Gehrecht festgesetzt werden, denn dieses darf nicht zeitlich eingegrenzt werden. Da es sich um ein Privatgelände handelt und eine alternative Nord-Süd-Verbindung mit dem öffentlichen Fuß-/Radweg unmittelbar westlich gegeben ist wird auf eine Sicherung per Grunddienstbarkeit oder Baulast verzichtet.

#### Ruhender Verkehr

Parkplätze innerhalb des Gewerbehofs sind bereits in Bereichen größerer existierender Pflasterflächen vorhanden. Es existiert teilweise eine Markierung von Parkplätzen. Hier geht es hauptsächlich um die Zuordnungsmöglichkeit zu einzelnen Betrieben. Eine Regulierung der Bereiche für Parkplätze per Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten, da sich aufgrund der Aufteilung von überfahrbaren Bereichen und Randbereichen ohnehin die Aufstellflächen für den ruhenden Verkehr ergeben. Im Baugenehmigungsverfahren sind allerdings die erforderlichen Stellplätze auf einer konkret zugeordneten Fläche nachzuweisen.

Parkplätze für eine gastronomische Nutzung sind in der erforderlichen Zahl zur Verfügung zu stellen. Hier wäre eine Markierung sinnvoll, um die eindeutige Zuordnung zur Gastronomie deutlich zu machen und die anderen Gewerbebetriebe nicht zu beeinträchtigen. Dies wäre in einem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 2.3 Grün- und Freiraumkonzept

Die Gesamtstädtische Klimaanalyse für die Stadt Krefeld aus dem Jahr 2003 nennt für das ehemalige Kasernengelände folgende Ziele:

- bei weiteren Baumaßnahmen auf Vernetzungsfunktion der Grünflächen achten,
- vorhandene Grünflächen erhalten und erweitern,
- wo möglich Flächenentsiegelung vornehmen.

Der Gewerbehof des nördlichen Kasernengeländes wird durch einen zu schaffenden öffentlichen Grünzug vom südlichen Kasernengelände abgegrenzt. Dieser öffentliche Grünzug wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Plangebietsabgrenzung im Wesentlichen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 737 planungsrechtlich geregelt. Neben dieser Gliederungsfunktion zwischen den verschiedenen Nutzungen soll er in Zukunft als Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung eine besondere Bedeutung erhalten.

Die unversiegelten Bereiche und der größte Teil der Bestandsbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Bäume haben eine derart ortsbildprägende Prägnanz, dass sie neben der ohnehin existierenden Baumschutzsatzung durch den Bebauungsplan geschützt werden sollen. Bei Abgang ist am selben Standort ein prägender Baum in einer bestimmten Pflanzqualität nachzupflanzen. Neben den zu erhaltenen Bäumen wurden im landschaftspflegerischen Begleitplan<sup>5</sup> Standorte für neu zu pflanzende Bäume benannt. Diese stellen eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung des nördlichen Kasernenareals aus grünplanerischer Sicht dar. Auch hierzu gibt es Vorschläge möglicher Baumarten. Neu- und Nachpflanzungen von Bäumen sind mit der NGN Netzgesellschaft Niederrhein mbH abzustimmen, um eventuelle Kollisionen mit Leitungen zu verhindern.

Da es in Gewerbegebieten üblicherweise zu massiven, großflächigen Versiegelungen kommt und dies auch hier der Fall ist, können Gründächer

---

<sup>5</sup> Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller – Landschaftsarchitekten BDLA: Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan 723/I Kasernengelände Kempener Allee/Mevissenstraße, Stadtbezirk: Krefeld-Nord, Januar 2020

als eine Retentionsmaßnahme dienen, die zumindest teilweise zur Verringerung der Niederschlagsmenge beitragen. Auch wenn Neubauten hier nur einen untergeordneten Teil der Gesamtanlage ausmachen (können) sollen diese mit Gründächern versehen werden. Das festgesetzte Flachdach bzw. flach geneigte Dach lässt dies zu. Auch die vorhandenen Gebäude innerhalb der GEe 1 und GEe 2 können mit Gründächern versehen werden, eine Verpflichtung kann der Bebauungsplan jedoch nur für Neubauten geltend machen. Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und deren mögliche Ersatzbebauung sind Gründächer aus Denkmalschutzgründen nicht vorgesehen.

Durch die Planung werden die Ziele der gesamtstädtischen Klimaanalyse und des landschaftspflegerischen Begleitplans planungsrechtlich gesichert. Die Möglichkeit zur Vernetzung von Grünverbindungen über das Plangebiet hinaus wird durch die Planung manifestiert.

#### **2.4 Kanalerschließung und Wasserver- und entsorgung**

Auf dem gesamten Gelände herrscht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers erfolgt entsprechend den geltenden Vorgaben über das vorhandene Mischkanalnetz. Dies soll weiterhin so bleiben. Dabei sind Maßnahmen der Entsiegelung nicht möglich, da das Gesamtensemble inklusive der Pflasterung unter Denkmalschutz steht. Großflächige Entsiegelungen würden dem entgegenstehen.

Sollte in Zukunft eine Erneuerung der Entwässerungsanlagen erforderlich sein kann in Absprache mit dem KBK ein Trennsystem eingeführt werden. In diesem Zusammenhang kann zur Ableitung des Niederschlagswassers ein Anschluss an die neu zu bauende Versickerungsanlage östlich angrenzend an das Plangebiet erfolgen.

Eine Entwässerung in die Kanäle an der Kempener Allee und der Mevissenstraße darf nicht erfolgen. Die Entwässerung kann über den sich im Osten des Geltungsbereichs befindlichen Mischwasserkanal in Richtung Birkschenweg erfolgen.

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser erfolgt ausgehend von der Stichstraße Mevissenstraße.

Für die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplans Nr. 737 ist eine Versorgungsleitung von der Mevissenstraße zur Kempener Allee vorgesehen, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I führen würde. Die Leitung soll durch den Verbindungsweg zwischen der Mevissenstraße und der Kempener Allee verlaufen, der als Fuß- und

Radweg festgesetzt wird. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht erforderlich.

## **2.5 Energiekonzept**

Der Standort der im Plangebiet vorhandenen Ortsnetzstation für Elektrizität wird durch eine entsprechende Festsetzung als „Fläche für Versorgungsanlagen – Trafo“ gesichert. Die Erschließung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Flächen.

Die Gasversorgung über die Kempener Allee besteht nicht mehr. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Plangebiet an die Fernwärmeversorgung anzuschließen. Die Versorgung mit Fernwärme ist nach Aussage der NGN Netzgesellschaft Niederrhein mbH vorbehaltlich einer Kapazitäts- und Wirtschaftlichkeitsprüfung möglich. Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 737 ist eine Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Die Anbindung des Bebauungsplans Nr. 723/I zur Fernwärmeversorgung könnte somit über die geplante Fernwärmeversorgung für das südliche Kasernengelände realisiert werden.

Gesonderte Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien werden nicht getroffen, da die Vorgaben aus dem Energiefachrecht für die Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Sie werden für ausreichend erachtet.

Zur Verbesserung des Mikroklimas wird im Plangebiet für Neubauten eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Diese leistet einen Beitrag zur Energieeinsparung im Gebäudebereich (Wärmedämmleistung im Winter und Hitzeschild im Sommer). Die positiven Wirkungen einer Dachbegrünung können mit der Energieerzeugung durch Photovoltaik verbunden werden (Näheres dazu siehe Kapitel 2.3 Grün- und Freiraumkonzept).

## **2.6 Feuerwehr**

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist über den Stich der Mevissenstraße gegeben, der auch die generelle Erschließung des Plangebiets übernimmt. Im äußersten Osten des Plangebiets gibt es ein Verbindungstor zwischen dem Kasernengelände und dem Lagerbereich eines Gewerbebetriebs. Dieses Tor dient der besseren Gelände Zugänglichkeit und ist nur im Brandfall zu öffnen. Eine bauleitplanerische Regelung hierfür ist nicht erforderlich. Die Zugänglichkeit wurde privatrechtlich geregelt.

## V. Planinhalte

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren im Wesentlichen auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

### Hinweis:

Am 13.05.2017 trat das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 204/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 in Kraft. Mit diesem Gesetz wurde u. a. das Baugesetzbuch geändert, hieraus ergeben sich auch bestimmte Änderungen in der Bauleitplanung, die somit für diesen Bebauungsplan grundsätzlich Geltung haben. Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu diesem Bebauungsplanverfahren vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde (in diesem Fall: 21.01. bis 27.02.2009), kann das vorliegende Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 245c Abs. 1 BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Dies soll hier der Fall sein.

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Der nördliche Bereich der ehemaligen Kaserne wird bereits durch Kleingewerbe genutzt. Ziel des Bebauungsplans ist die planerische Sicherung als Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan Nr. 723/I sieht daher grundsätzlich die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO vor. Die Gliederung dient der planungsrechtlichen Steuerung der beabsichtigten Nutzungen. Das ehemalige Kasernengelände wird daher in Bereiche mit den unten aufgeführten wesentlichen Zielsetzungen unterteilt.

### **1.1.1 Nähere Bestimmungen der zulässigen Nutzung**

(§ 1 Abs. 4 – 10 BauNVO)

Der Bebauungsplan überplant den bisherigen unbeplanten Innenbereich der ehemaligen englischen Kaserne. Die Werkstatt- und Garagengebäude eignen sich durch den Stützenrasterabstand von ca. 6 m und die zahlreichen Toröffnungen in besonderem Maße für die Nutzung als Gewerbehof und eine flexible Vermietung an kleinteilige Gewerbebetriebe „aus einer Hand“. Daher werden diese bereits seit Jahren gewerblich genutzt. Die Beurteilung, ob die jeweilige gewerbliche Nutzung für das Umfeld verträglich war erfolgte bislang im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über einen Einzelnachweis (Schallprognose). Die Baugenehmigungen wurden jedoch in Ermangelung eines Bebauungsplans zeitlich befristet erteilt. Insbesondere war und ist hier Rücksicht zu nehmen auf das westlich angrenzende reine Wohngebiet im Bereich der Dieselstraße.

Durch das Gutachterbüro Peutz Consult GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig wurde. Ziel der Untersuchung war die Beurteilung der schalltechnischen Situation des gesamten Plangebiets und die Entwicklung von planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan, so dass die Entwicklungen des Plangebiets bezüglich Lärm langfristig geregelt werden.

Von dem Gewerbegebiet geht genauso wie von den anderen gewerblichen Bereichen im Umfeld Lärm aus. Es befindet sich ein reines Wohngebiet nordwestlich angrenzend an das Plangebiet. Darüber hinaus sind auf dem südlichen Kasernengelände allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geplant. Dieser Nutzungskonflikt zwischen gewerblicher Nutzung einerseits und empfindlicher Wohnnutzung andererseits ist in dem Lärmgutachten untersucht worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Betriebe auf dem Kasernengelände in ihrer Lärmemission so eingeschränkt werden müssen, dass bei den jeweiligen Wohngebieten nur noch so viel Lärm ankommt, dass die Orientierungswerte für reine Wohngebiete im Norden bzw. für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im Süden eingehalten werden. Daher wird das gesamte nördliche Kasernengelände als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Beschränkung auf „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ festgesetzt. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt gewahrt, da im Mischgebiet Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt zulässig sind. Im Gegensatz dazu ist in einem (eingeschränkten) Gewerbegebiet eine allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen.



Der Nachweis der Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Umfeld und durch die bereits vorhandenen Betriebe im Geltungsbereich durch eine Lärmprognose für das jeweils beantragte Vorhaben zu erbringen. Um eine möglichst pragmatische Vorgehensweise bei nicht wesentlich störenden Kleinbetrieben zu ermöglichen kann im Einzelfall auf eine Lärmprognose verzichtet werden. Dies soll dann gelten, wenn die einem neu anzusiedelnden Betrieb zuzuordnenden An- und Abfahrten und Betriebsgeräusche nicht höher sind als die des bis dahin vorhandenen Betriebs und die gewerbliche Nutzung selbst keine wesentlichen Emissionen verursacht (z.B. Werbeagentur, Lager). Sollte aus dem Bestand ein stark emittierender Betrieb das Gelände verlassen, können in dem Fall die „eingesparten“ Lärmemissionen anderen Betrieben zur Verfügung stehen.

Die im Bebauungsplan abgegrenzten Bereiche des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) von 1 bis 3 unterscheiden sich nicht bezüglich des Störgrads, sondern wegen anderer Parameter wie z.B. der maximalen Gebäudehöhe.

In Zukunft soll zur Attraktivierung und Belebung im westlichen Kasernen- teil auch Gastronomie möglich sein. Die Bündelung auf das GEe 2 und das GEe 2a wird als städtebaulich sinnvoll angesehen, damit es in dem großzügigen Gelände nicht zu einer Streuung kommen kann. Im GEe 2 ist ein Gebäude vorhanden, das nicht unter Denkmalschutz steht. Es könnte demnach ein Neubau erfolgen, der die baulichen und technischen Voraussetzungen für einen Gastronomiebetrieb ggf. besser gewährleisten kann als eines der unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude. Dieser Standort bringt somit ein größeres Umsetzungspotential mit sich. Weiterhin wird innerhalb des GEe 2a die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften planungsrechtlich festgesetzt. Dies resultiert daraus, dass dort zum Zeitpunkt der Planerstellung zunächst eine Tanzschule ansässig war. Die Räumlichkeiten sind daher für eine derartige Nutzung bereits vorhanden. Auch z.B. ein Cateringbetrieb oder eine Eventagentur sind als Gewerbebetrieb grundsätzlich zulässig. Für beide Standorte gilt, dass die Erreichbarkeit leichter gegeben als im hinteren, östlichen Teil des Kasernengeländes. Die Gastronomie könnte zum einen die Mittagsversorgung für die in der Nähe Arbeitenden übernehmen und zum anderen zur Belebung des Geländes in den Abendstunden beitragen. In der Lärmprognose hat sich allerdings gezeigt, dass ein Gastronomiebetrieb mit Außengastronomie ohne jegliche Einschränkung eine lärmtechnische Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete nach sich ziehen würde. Bezüglich der Freizeitlärmimmissionen eines potenziellen Außengastronomiebetriebs an dieser Stelle des Plangebiets ergeben sich unter Berücksichtigung eines sonntäglichen Betriebs (Tag mit dem höchsten zu

berücksichtigenden Schutzgrad) zwischen 6.00 und 22.00 Uhr sowie einer angenommenen Gästezahl von 100 Personen ein maximaler Beurteilungspegel von ca. 49 dB(A). Die je nach Gebietsausweisung heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen betrachteten Immissionsorten zum Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum würden die Immissionsrichtwerte, unter Berücksichtigung der genannten Nutzungsansätze, jedoch deutlich überschritten werden. Folglich wäre hier nur eine Nutzung in erheblich geringerem Umfang möglich. Überschlüssig kommt das Lärmgutachten zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung durch 12 Personen im Nachtzeitraum möglich wäre. Da das Lärmgutachten nur von pauschalen Ansätzen ausgehen kann, ist auch hier eine Einzelfallbetrachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Je nach Anzahl der Gäste und eventueller baulicher Maßnahmen zur Schallabschirmung könnte grundsätzlich in einem gewissen Rahmen auch eine Außengastronomie zur Nachtzeit genehmigungsfähig sein.

Für die Fläche der ehemaligen Tanzschule gilt ebenfalls, dass im Zuge der Bauantragstellung die konkreten Planungen (Anzahl der Gäste, Betriebszeiten, Art der Veranstaltung/Gastronomie) in einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden müssen. Aufgrund fehlender Daten kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Aussage zu möglichen Schallimmissionen eines derartigen Betriebs getroffen werden.

Da die Flächen in den Gewerbegebieten überwiegend für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden sollen und in Teilen untergeordnet auch der Verkauf an Endverbraucher möglich sein soll, wird die Art der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete weiter differenziert.

#### Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Unter **Lagerplätzen** versteht man selbständige und unselbständige bauliche Anlagen zur Lagerung von Gegenständen jeglicher Art und zum Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern etc. Es handelt sich - egal ob es um einen selbständigen oder einem Betrieb zuzuordnenden Lagerplatz geht - nicht um eine Nebenanlage.

Um dem Gestaltungsanspruch des Gesamtdenkmals gerecht zu werden sollen auf dem Kasernengelände Lagerplätze aufgrund der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Pflasterflächen nicht möglich sein. Die Gebäude weisen kaum rückwärtige Bereiche auf, so dass die Hallen und deren umgebende Flächen überwiegend von allen Seiten einsehbar sind. Es ist daher zu befürchten, dass Lagerflächen im Freien das städtebauliche Bild des Kasernenareals negativ beeinflussen. Die Lagerung von

Produktionsmitteln und Gütern soll ausschließlich innerhalb der Hallen stattfinden. Zusätzlich wird somit dem Entstehen von Lärm durch Auf- und Abladetätigkeiten oder Reparatur- oder anderen Arbeiten Vorschub geleistet.

In allen Gewerbegebieten wird daher nach § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 1 **Lagerplätze** für nicht zulässig erklärt.

In allen Gewerbegebieten wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 **Tankstellen** für nicht zulässig erklärt. Die Lage abseits von HAUPTerschließungsstraßen ist für die Ansiedlung von Tankstellen nicht geeignet.

#### Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Der Rat der Stadt Krefeld hat am 09.02.2016 das aktualisierte „Vergnügungsstättenkonzept Krefeld“ als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, mit welchem die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von **Vergnügungsstätten** im Stadtgebiet gesteuert werden soll. Dieses besagt, dass in Gewerbegebieten, in denen das produzierende Gewerbe vorherrscht, Vergnügungsstätten aus dem Glücksspiel- und Erotikbereich generell ausgeschlossen werden sollten. Die höhere Flächenproduktivität und die daraus resultierende höhere Mietzahlungsfähigkeit solcher Gewerbebetriebe führen zu Spannungen im Bodenpreisgefüge. Aufgrund der Flächenknappheit an attraktiven Gewerbeflächen im Stadtgebiet sollen Verdrängungseffekte des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes durch Spielhallen vermieden werden. Darüber hinaus können mit der Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Charakter genau wie bei der Ansiedlung von Wettbüros und Vergnügungsstätten städtebauliche Negativwirkungen verbunden sein, welche das Image des Gewerbegebiets negativ beeinflussen und damit dem Planungsziel der Entwicklung eines Gewerbegebiets für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Büro- und Verwaltungseinrichtungen entgegenstehen. Diesem Trading-Down-Effekt soll mit dem Ausschluss dieser Nutzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I entgegengewirkt werden.

Als weiteres Kriterium zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird im Vergnügungsstättenkonzept die Nähe zu städtebaulichen Ensembles genannt. Stadtbildprägende Räume werden in der Regel als „Visitenkarte“ einer Stadt verstanden. Bei dem Kasernengelände als Flächendenkmal handelt es sich um ein städtebauliches Ensemble. Im

Vergnügungsstättenkonzept heißt es, dass die unzureichende städtebauliche Integrationsfähigkeit von Vergnügungsstätten zu einer visuellen Beeinträchtigung und somit zu einer Entwertung derartiger Stadträume führen würde. Die Zielsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten ist für das Kasernengelände in diesem Sinne erforderlich, da hier ein gehobenes Gewerbegebiet mit einer kleinteiligen Struktur vorhanden ist und sich in Zukunft im Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Kasernengeländes in seiner äußeren Qualität noch weiter entwickeln soll. Durch die Backsteingebäude, Freiflächen und den alten Baumbestand ist hier ein besonderes, attraktives Erscheinungsbild gegeben, welches als Flächendenkmal gesichert ist. Der Ausschluss ist nicht nur für den nördlichen Teil der ehemaligen Kaserne wichtig, sondern hat Einfluss auf das gesamte Kasernenareal, denn im südlichen Teil soll überwiegend gewohnt werden. Beide Teilbereiche werden in Zukunft über Wegeverbindungen miteinander verknüpft sein. Der Aufenthalt der Bewohner des südlichen Bereichs im Gewerbegebiet ist durchaus gewünscht. Dies kann und soll durch eine Gastronomie und weitere Angebote wie Sportclubs, Fitnessstudios und den Verkauf von vor Ort hergestellten Produkten gefördert werden. Dieses Publikum könnte sich durch Vergnügungsstätten wie Wettbüros und Betrieben aus dem Erotikbereich beeinträchtigt fühlen. Daher sind die nach § 8 Abs.3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in allen Teilen des Gewerbegebiets nicht zulässig. Das Gelände ist insbesondere dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Dienstleistungsbetrieben vorzubehalten.

#### Feinsteuerung von Nutzungsarten (§1 Abs.5 bis 9 BauNVO)

In allen Gewerbegebieten sind **Bordelle und bordellartige Betriebe** und vergleichbare Anlagen nicht zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten verwiesen. Auch mit der Ansiedlung der genannten Betrieben können städtebauliche Negativwirkungen verbunden sein, welche das Image des Plangebiets negativ beeinflussen und damit dem Planungsziel der Entwicklung eines Gewerbegebiets für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie für Büro- und Verwaltungseinrichtungen entgegenstehen. Diesem Trading-Down-Effekt soll mit dem Ausschluss entgegengewirkt werden.

Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Werbeanlagen gelten, sind sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht, als gewerbliche Nutzung und bauliche Hauptanlage. Daher sind sie in Gewerbegebieten in der Regel genehmigungsfähig. Jedoch können Werbeanlagen auch in Gewerbegebieten belästigend oder störend sein. Um einer weitestgehenden Verunstaltung des Flächendenkmals entgegenzuwirken, sollen so wenige Werbeanlagen wie möglich auf dem Kasernengelände entstehen dürfen. Zur Steuerung

des Denkmalcharakters werden **Fremdwerbeanlagen** daher aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um insbesondere im Sinne des Flächendenkmals einer Verunstaltung entgegenzuwirken.

Die im GEE 2a stehende Übersichtstafel über die auf dem Gelände vorhandenen Firmen und die Werbeschilder an der Zaunanlage im Einfahrtsbereich sind in dem Sinne Fremdwerbeanlagen als dass sie nicht am jeweiligen Firmensitz oder in dessen unmittelbaren Umfeld stehen. Diese vorhandenen Werbeanlagen dienen der Orientierung innerhalb des gesamten Gewerbegebiets und werden, da es sich um einzelne Werbeanlagen handelt städtebaulich als positiv erachtet, da dadurch häufig die Notwendigkeit entfallen dürfte, an den jeweiligen Gebäuden – insbesondere bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden – Werbeanlagen anzubringen. Die Übersichtstafel dient der sinnvollen Bündelung und Information über die Betriebe auf dem Gelände und damit als Übersicht für Besucher und soll daher auch weiterhin zulässig sein. Dafür wird ein eigenes Baufenster festgesetzt, da eine Hauptanlage nicht außerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden kann. Innerhalb des GEE 3 wird dafür eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen festgesetzt. Ebenso werden innerhalb des GEE 1 an der Zaunanlage Werbeschilder bis zu einer gewissen Größenordnung festgesetzt. Grundsätzlich sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung jedoch zulässig (Näheres dazu siehe Kapitel V, 2.1).

Die Ansiedlung von **Anlagen für sportliche Zwecke**, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, soll auf dem ehemaligen Kasernengelände ausnahmsweise zulässig sein. Ein Fußballplatz beispielsweise würde allein durch seine Größe nicht auf das Kasernengelände passen. Jedoch sollen Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden durchaus möglich sein. Dabei wäre z.B. ein Fitnessstudio oder ein Boxclub vorstellbar. Es ist im Einzelfall zu begutachten, ob ein bestimmtes Vorhaben verträglich ist. Entscheidend sind unter anderem die dafür benötigte Flächengröße, die Menge des Zu- und Abfahrverkehrs, die Geräuschentwicklung und die Denkmalverträglichkeit.

Das Plangebiet liegt außerhalb der durch das Zentrenkonzept definierten Bereiche (Zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) und auch außerhalb der Sonderlage Nord. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Sonderlage Nord (Bereich Mevissenstraße) an, deren Zielsetzung es ist, großflächige, nicht zentrenrelevante **Einzelhandelsbetriebe** zu beherbergen. Sonderlagen wurden mit der Zielsetzung definiert zum einen anderweitige Standorte für „klassische“ Gewerbebetriebe zu sichern und zum anderen Einzelhandelsunternehmen mit flächenintensiven aber zentrenunschädlichen Sortimenten, für die innerhalb der historisch gewachsenen Zentren keine Flächen zur Verfügung stehen, eine

Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten. Die Sonderlage Nord ist ausdrücklich nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Faktisch soll sich die Sonderlage Nord nicht nach Süden hin ausdehnen. Dadurch sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung, das Zentrengefüge und etablierte Einzelhandelsstandorte vermieden werden und die Gewerbegebiete sollen ihrer eigentlichen Funktion vorbehalten bleiben.

Im Zentrenkonzept wird der Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (in Kraft getreten am 13.07.2013; dieser ist aufgegangen im Landesentwicklungsplan NRW 2017) genannt. Dessen Ziele sind zu beachten und dessen Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Das „Zentrenkonzept Krefeld 2014“ basiert auf diesen Vorgaben der Landesplanung (vgl. Zentrenkonzept<sup>6</sup> S. 4). Das Zentrenkonzept der Stadt Krefeld verfolgt unter anderem die Zielsetzung, das städtische Gefüge in Bezug auf den (großflächigen) Einzelhandel zu ordnen und die zentralen Versorgungsbereiche in ihren Funktionen zu erhalten und – sofern möglich - funktional zu stärken und die verbraucher-nahe Versorgung zu verbessern. Diesbezüglich enthält der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel Empfehlungen und Festlegungen. Darin werden u.a. folgende Ziele und Grundsätze definiert: „8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen: Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird“ (vgl. Zentrenkonzept S. 7). Eine Agglomeration mehrerer zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb jeglicher Versorgungszentren würde dazu führen, dass bestehende Versorgungszentren funktionell geschwächt würden. Um dieses Ziel zu erreichen ist es nicht ausreichend, nur den großflächigen Einzelhandel zu steuern. Daher wird Einzelhandel im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans deutlich eingeschränkt. Die Beschränkung des Einzelhandels dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Krefeld.

Die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere die der wohnungsnahen Grundversorgung wird durch die Zentrenorientierung gesichert. Die verbrauchernahe Versorgung soll in diesem Bereich der Stadt im Geltungs-

---

<sup>6</sup> Stadt Krefeld, Fachbereich 05 – Marketing und Stadtentwicklung: Zentrenkonzept 2014 der Stadt Krefeld, Krefeld Februar 2014

bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 737 durch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers gewährleistet werden, indem ein Mischgebiet festgesetzt wird. Darüber hinaus ist in den festgesetzten Mischgebieten grundsätzlich (weiterer) Einzelhandel zulässig.

Es ist vorrangiges Ziel des Bebauungsplans, die gewerblichen Flächen vorwiegend Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorzuhalten so wie dies auch derzeit der Fall ist. Die (Nutzungs-)Struktur des Gewerbegebiets soll im Wesentlichen in seiner jetzigen Form verbleiben. Es wird daher festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist abgesehen davon in sämtlichen Gewerbegebieten Einzelhandel ausnahmsweise zulässig, der im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieb steht und wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des zugehörigen Betriebs untergeordnet ist. Mit der Zulässigkeit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ist an dem Standort eines Gewerbegebiets bereits die höchste Flexibilität im Warensortiment gegeben. Dieser sogenannte Annexhandel soll es den Betrieben ermöglichen, als „Nebeneinrichtung“ zum vorhandenen Betrieb selbst hergestellte oder weiterverarbeitete Waren vor Ort im geringen Umfang zu verkaufen und ist im Hinblick auf das Planungsziel lediglich eine untergeordnete Ergänzung. Hierbei dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden: 10 % der Geschossfläche, jedoch höchstens 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die ausnahmsweise zulässige untergeordnete Einzelhandelsnutzung trägt den aktuellen Entwicklungen im gewerblichen Sektor Rechnung, die dadurch bedingt sind, dass heute ohne den Direktverkauf der Produkte viele produzierende und weiterverarbeitende Unternehmen sowie Handwerksbetriebe nicht mehr existenzfähig wären.

Allgemein ist untergeordneter Annexhandel eine in der Rechtsprechung bestimmte typische Gegen Ausnahme von Einzelhandelsausschlüssen und als solcher in der sozialen und ökonomischen Realität etabliert (vgl. OVG NRW, Urteil vom 12.02.2014, 2 D 13/14.NE). Die Zulässigkeit des Annexhandels soll daher im Bebauungsplan gesteuert werden.

Der betriebliche Zusammenhang ist dahingehend zu verstehen, dass die angebotenen Produkte in dem Betrieb selbst hergestellt oder verarbeitet werden müssen. Der räumliche Zusammenhang setzt voraus, dass die Verkaufsstätte dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als

dessen Bestandteil identifizierbar ist (vgl. Kuschnerus et al.: Der standortgerechte Einzelhandel, 2018, Rn. 574).

Als Folge der Ausnahme ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren für den Einzelfall zu prüfen, ob untergeordneter Annexhandel ausnahmsweise noch hingenommen werden kann. Diese Zulassungsflexibilität soll für den genannten Betriebstypus ausdrücklich erhalten bleiben. Handwerks-, Produktions- und weiterverarbeitenden Betrieben, deren Ansiedlung im Plangebiet städtebauliches Ziel der Stadt Krefeld ist, wird daher die Möglichkeit eingeräumt, in untergeordnetem Maße Waren, die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit der gewerblichen Hauptnutzung stehen, an Endverbraucher zu verkaufen. Dies bewahrt eine ausreichende Flexibilität in der städtebaulich gewollten Ansiedlung von Gewerbebetrieben und stellt mithin einen erheblichen Standortfaktor dar. Zu große Verkaufsflächenzahlen, welche die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche konterkarieren, können an diesem Standort aufgrund seiner Baustruktur und wegen des Denkmalschutzes ohnehin nicht erreicht werden. Ebenfalls fehlt es an der möglichen Stellplatzfläche. Sollte der Bedarf an Verkaufsfläche durch einen prosperierenden Betrieb das angegebene Maximalmaß überschreiten müsste ein anderer Standort gewählt werden.

Das Merkmal der Unterordnung kann planungsrechtlich auf unterschiedliche Weise gewährleistet werden, so etwa durch Flächenvorgaben oder ähnliche Bestimmungen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 12.02.2014, 2 D 13/14.NE). Dabei beschreiben die gewählten Flächenbegrenzungen keinen eigenen Betriebstyp, sondern dienen – wie nachfolgend vom Bundesverwaltungsgericht beschrieben – der Rechtsklarheit und konkretisieren das Merkmal der Unterordnung:

„Die Größenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe, die lediglich als Neben- einrichtungen der im Plangebiet vorhandenen typischen Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden dürfen, um diesen Gelegenheit zu geben, ihre Produkte auch unmittelbar an Endverbraucher zu verkaufen, dient nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch über- große Geschäfte ausschließt“ (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, 4 C 16/07).

Die Fläche, die für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher zugelassen werden, wenn dieser Einzelhandel in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions- oder weiterverarbeitenden Betrieb steht und diesem baulich untergeordnet ist, wird auf maximal 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes begrenzt. Diese Begrenzung konkretisiert die erforderliche Unterordnung des Annexhandels gegenüber dem Hauptbetrieb und stellt ein angemessenes Verhältnis zwischen



diesen dar. Die restriktive Festsetzung der zulässigen Flächengröße ist zudem mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu begründen.

Nach einer Verkaufsflächenerhebung aus dem Jahr 2007 in Krefeld werden von den produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in Gewerbegebieten Verkaufsflächen im Wesentlichen deutlich unter 200 m<sup>2</sup> für den Eigenverkauf betrieben. Daher wird ergänzend zur 10 % - Regelung die maximale Flächengröße des untergeordneten Annexhandels auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Dies scheint angesichts der Vergleichsstrukturen in der Stadt Krefeld als angemessen und entspricht den tatsächlichen Ansprüchen der Betriebe. Da es sich zudem lediglich um eine den Hauptbetrieb ergänzende Nutzung handelt, rechtfertigt dies die restriktive Begrenzung des Annexhandels. Ohne eine entsprechende Beschränkung besteht die Gefahr, dass sich der Annexhandel in einer Weise entwickelt, dass er selbst ein beachtliches städtebauliches Gewicht besitzt und daher der Zielsetzung des Bebauungsplanes wie auch dem partiellen Einzelhandelsausschluss zuwiderläuft.

Den Anforderungen der Rechtsprechung, wonach sich Feindifferenzierungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO nur auf solche Nutzungsarten beziehen können, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt, muss die hier vorgenommene Regelung zum Annexhandel nicht genügen. Die Regelung eröffnet den Anwendungsbereich des § 31 BauGB und bestimmt Art und Umfang zulässiger Ausnahmen. Die Festlegung einer Obergrenze dient nur der Beschränkung dessen, was im Wege der Ausnahme noch genehmigt werden kann (vgl. OVG NRW Urteil vom 18.09.2009; 7D85/08.NE), und nicht der Beschreibung eines Betriebstyps.

Eine (deutliche) Unterordnung kann sich allgemein bspw. im Umfang und im Gewicht zwischen dem „Hauptgegenstand“ und dem (untergeordneten) „Nebengegenstand“ ausdrücken. Im Einzelhandelsbereich ist dies bspw. beim Verhältnis von Kern- und Randsortiment der Fall. Als Maßstab für eine „deutliche Unterordnung“ legt der Landesentwicklungsplan NRW (2017) im Kapitel „Großflächiger Einzelhandel“ ein Verhältnis der Verkaufsflächen für Kern- und Randsortiment von 10% fest. Hieran lehnt sich die Festlegung der relativen Obergrenze von 10% im Bebauungsplan an, denn es ist nicht Planungsziel, dass der Einzelhandelsteil des Handwerks- oder Produktionsbetriebes eine ins Gewicht fallende Bedeutung am Gesamtbetrieb erhält. Der Einzelhandel mit selbst hergestellten oder verarbeiteten Produkten soll lediglich ein „Anhängsel“ (= Annex) der Produktion bzw. Verarbeitung sein.

Die Versorgung der Mitarbeiter innerhalb des Gewerbegebiets kann derzeit über das angrenzende SB-Warenhaus, die Cafeteria eines Möbelhauses

und den Bäcker eines Baumarktes im Bereich der nahegelegenen Mevissenstraße übernommen werden. Diese Einrichtungen sind jedoch nur in einiger Entfernung zu erreichen. Unmittelbar auf dem Gelände gibt es keine Möglichkeit, sich in der Mittagspause zu versorgen. Jedoch ist in einem Teilbereich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Gastronomie durch eine entsprechende Festsetzung gegeben. Außerdem wird es im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 737 Mischgebiete geben. Dort besteht die Möglichkeit der Ansiedlung von Läden und Gastronomie.

Innerhalb des GEe 2 und des GEe 2a werden **Schank- und Speisewirtschaften** zugelassen. Ziel ist, dass mit zulässiger Gastronomie ein Treffpunkt entstehen kann. In den anderen Gewerbegebietsteilen soll es im Wesentlichen um die Konzentration auf „klassisches“, produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe gehen. Daher soll sich die Gastronomie im vorderen Bereich des Geländes bündeln.

Da eine Schank- und Speisewirtschaft als Gewerbebetrieb aller Art gilt ist eine gesonderte Nennung bezüglich der Zulässigkeit in den textlichen Festsetzungen und bei der nachfolgenden Auflistung nicht erforderlich. Die Steuerung erfolgt durch einen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften in den Gewerbegebieten GEe 1 und 3.

#### Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Auf dem Gelände ist innerhalb des GEe 2 eine Wohnung von ca. 240 m<sup>2</sup> Größe vorhanden. Dort lebt der für den Gewerbehof als Gesamtanlage zuständige Hausmeister. Für die Betreuung des Gesamtgewerbehofs wird die Wohnung auch künftig als sinnvoll und notwendig erachtet. Per Definition handelt es sich jedoch nicht um eine Betriebsleiterwohnung, da sie keinem einzelnen Betrieb zugeordnet ist, sondern der gesamten Anlage dient. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von in bebauten Gebieten vorhandenen baulichen Anlagen, die ansonsten innerhalb dieser Gebiete unzulässig sind, zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können (sog. Fremdkörperfestsetzung). Die Bestandswohnung wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Damit ist sie dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Auch bei einem Rückbau des Gebäudes könnte innerhalb des GEe 2 erneut eine Wohnung mit der genannten Funktion entstehen. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen, da die Wohnung mit ca. 240 m<sup>2</sup> eine beträchtliche Größe aufweist.

Zum besseren Überblick wird im Folgenden noch einmal zusammengefasst, in welchem Gewerbegebiet welche Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig sind:

alle Gewerbegebiete (GEe):

Es handelt sich bei allen Gewerbegebieten um eingeschränkte Gewerbegebiete. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit mischgebietsverträglich sind. Weiterhin gelten für alle Gewerbegebiete folgende Ausschlüsse bzw. Regelungen:

- Ausschluss von Bordellen,
- Ausschluss von Fremdwerbeanlagen (Ausnahme GEe 2a),
- Ausschluss von Einzelhandel (Ausnahme Annexhandel),
- Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- Ausschluss von Lagerplätzen,
- Ausschluss von Tankstellen,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke,

Darüber hinaus gelten die folgenden Regelungen für die einzelnen Gewerbegebiete:

GEe 1

- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften

GEe 2

- Zulässigkeit einer Hausmeisterwohnung (Fremdkörperfestsetzung)

GEe 2a

- ausnahmsweise Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen

GEe 3

- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften

Für die GEe 1 und GEe 3 gelten bezüglich der Art der Nutzung die selben Festsetzungen, jedoch unterscheiden sie sich durch abweichende gestalterische Festsetzungen und zum Maß der baulichen Nutzung, wobei es für das GEe 3 keine Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Gestaltung gibt. Hier erfolgt eine Abstimmung im Einzelfall mit der Unteren Denkmalbehörde. Daher ist hier eine Gliederung in die Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 3 erforderlich.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (nur für die GEe 1 und GEe 2) und der Grundflächenzahl (GRZ). Daneben regeln die Baulinien und –grenzen die Möglichkeiten der Bebauung. Entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans dienen die Festsetzungen entweder dem Erhalt bestehender Strukturen oder geben Entwicklungs- und Änderungsspielräume, die auf die Denkmalbelange abgestimmt wurden.

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

#### Gebäudehöhen

Zum Erhalt der prägenden Wirkung der bestehenden denkmalwerten Gebäude und der Ablesbarkeit der Gesamtstruktur der denkmalgeschützten Kasernenanlage sind in enger Zusammenarbeit mit dem Landschaftsverband Rheinland und der Unteren Denkmalbehörde Festsetzungen zu Gebäudehöhen abgestimmt worden.

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Metern (m) über NHN (Normal-Höhen-Null) festgesetzt. Dadurch sind die Höhen eindeutig bestimmt. Zur besseren Verständlichkeit wird ergänzend darauf hingewiesen, welcher Höhe in Metern über der Geländeoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche dies in etwa entspricht.

Die Gebäudehöhe wird ausschließlich für die Gewerbegebiete festgesetzt, deren Bestandsgebäude nicht denkmalwürdig sind. Innerhalb des GEe 1 und des GEe 2 befinden sich Zweckbauten aus der ehemaligen militärischen Nutzung, die nicht typisch für die Ursprungskaserne sind und daher zwar zum Flächendenkmal gehören, jedoch selbst nicht unter Denkmalschutz stehen. Für diese Baufelder wird aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen eine Vorgabe zur Höhenfestsetzung getroffen. An dieser Stelle soll die Gebäudehöhe einen optischen Übergang zwischen der möglichen Bebauung innerhalb des angrenzenden BP 737 und der Bebauung im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 723/I markieren. Insbesondere der nördliche Teil der Bebauung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf im Nordwesten des Bebauungsplans Nr. 737 und die Bebauung des GEe 1 und GEe 2 im hier vorliegenden Bebauungsplan sollen eine aneinander angelehnte maximale Höhe aufweisen. Dadurch wird ein sichtbarer baulicher Zusammenhang zwischen beiden Kasernenbereichen hergestellt.

Innerhalb des GEE 2 ist eine besonders große überbaubare Fläche festgesetzt. Hier könnte, bei kompletter baulicher Ausnutzung der überbaubaren Fläche, ein sehr massiver Baukörper entstehen. Daher soll hier die Höhenentwicklung reglementiert werden. Um eine verträgliche Abstufung und das Einfügen in das Ensemble zu erreichen wird die maximale Höhe von 7,10 m festgesetzt. Diese liegt niedriger als die Gebäudehöhe der umliegenden Gebäude. Gleichzeitig kann diese Höhe bezogen auf 50 % der/des Baukörper(s) ausnahmsweise überschritten werden. Diese Festsetzung gilt, da auf eine Aufteilung für abweichende Höhen auf bestimmte Zonen in der überbaubaren Fläche verzichtet wird mit dem Ziel, für die Architektur eine höhere Freizügigkeit zu ermöglichen. Eine höhere Gebäudehöhe für das gesamte Baufenster ohne Einschränkung hätte eine zu massive Kubatur für diesen Standort ermöglicht. Auf die Angabe einer maximalen Höhe wird verzichtet. Dies dient ebenfalls dazu, Architekturentwürfen eine gestalterische Freiheit einzuräumen. Die detaillierte Abstimmung des konkreten Baukörpers bzw. der konkreten Baukörper erfolgt im denkmalpflegerischen Kontext der Gesamtanlage mit der Unteren Denkmalbehörde.

Zielsetzung ist, dass der Ersatzbau in Kubatur und Ausgestaltung dem Gebäude mit Denkmalwert möglichst ähnlich sein soll, wobei andererseits der Neubau durchaus ablesbar und keine Kopie des Bestands sein soll. Dies gilt ebenfalls für das GEE 3 im Falle eines Gebäudeabgangs. Starre Vorgaben des Bauplanungsrechts könnten unter Umständen gute Architektur verhindern. Individuelle Architekturentwürfe können jedoch eine Bereicherung für das Ensemble sein und sollen über Beratungen im Einzelfall durchaus möglich sein. Daher wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet (GEE 3) bzw. erfolgen diese relativ offen (GEE 2). Hauptsächliches Ziel ist, dass sich der Entwurf an die Gebäudegeometrie anlehnt.

Nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO besteht die Verpflichtung zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können; anderenfalls handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Die mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen mögliche genaue Begrenzung „nach oben“ entspricht stadtgestalterischen Erfordernissen, die der Gesetzgeber mit dieser Regelung insbesondere bezweckt hat. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob bei Verzicht auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen eine Beeinträchtigung des öffentlichen Belangs des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen erscheint. Auch andere öffentliche Belange, wie z.B. der des Denkmalschutzes, können für

die Festsetzung der Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Anlagen relevant sein.

Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes und des Denkmalschutzes, ist ohne die Festsetzungen zur Höhe hier nicht zu erwarten. Somit wird der Verzicht auf diese Festsetzungen den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gerecht. Für die Baufelder, die denkmalgeschützte Gebäude enthalten werden keine Gebäudehöhen festgesetzt bzw. erfolgt eine eingeschränkte Regulierung, weil dem öffentlichen Belang ‚Denkmalschutz‘ im Zuge einer Baugenehmigung im konkreten Einzelfall gezielter durch die Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde Rechnung getragen werden kann. Der optimierte Umgang mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage wirkt sich gleichzeitig positiv auf das eng mit dem Denkmalscheinungsbild verbundene Orts- und Landschaftsbild aus.

#### hoch aufragende Gebäudeteile

In Gewerbegebieten sind teilweise Baukörper notwendig, die in ihrer Höhe über die normalen Gebäude deutlich hinausgehen, die jedoch für den jeweiligen gewerblichen Zweck erforderlich sind. Dies können Schornsteine, Masten oder ähnliche bauliche Anlagen sein. Da es sich hier um ein Flächendenkmal handelt, in dem derartige Bauten bislang nicht vorzufinden waren soll dies, damit der Charakter nicht beeinträchtigt wird, weder auf den unter Denkmalschutz noch auf den nicht unter Denkmalschutz stehenden Baufeldern zulässig sein.

### 1.2.2 Zulässige Grundfläche

#### § 19 BauNVO

Bei dem ehemaligen Kasernengelände handelt es sich um ein sehr aufgelockertes, durchgrüntes Gewerbegebiet, das sich in seiner Optik deutlich von anderen, funktionalen Gewerbegebieten mit großen Hallenflächen unterscheidet. Dementsprechend ist auch die durch Gebäude genutzte Fläche deutlich geringer als in üblichen Gewerbegebieten. Das Verhältnis zwischen Gebäuden und nicht bebauten Flächen liegt – bezogen auf die einzelnen Baufelder (GE 1 etc.) - mit einer tatsächlichen Ausnutzung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) zwischen ca. 0,2 und ca. 0,4 deutlich unterhalb der für Gewerbegebiete maximal zulässigen GRZ von 0,8 (entsprechend § 17 BauNVO Obergrenzen) für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung). Gleichzeitig ist hier im Bestand eine großflächige Versiegelung durch die gepflasterten Zufahrten und Stellplatzbereiche vorzufinden, die ca. 50 % der Gesamtfläche einnimmt. Diese Bereiche sind Teil der Gewerbefläche und dienen der Erschließung

der einzelnen Gebäude und Betriebe. Die bestehenden Grünflächen sind Bestandteil der Gesamtanlage. Sie weisen einen Flächenanteil von ca. 23 % auf und sollen in ihrer jetzigen Form und Größe erhalten bleiben. Für die Steuerung des Bauvolumens ist die Grundflächenzahl hier nicht notwendig, da mögliche Bauten sich innerhalb der Baufenster befinden müssen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich im Wesentlichen aus den Nutzungsarten Gewerbegebiet und private Grünfläche zusammen. Die private Grünfläche ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht mit einzubeziehen. Somit bezieht sich der Bereich, der bei der GRZ zu veranschlagen ist nicht auf die begrünten Bereiche. Es wird daher die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzte höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird dem hohen Versiegelungsgrad, der insbesondere durch die großzügigen Zufahrten gegeben ist Rechnung getragen. Faktisch führen sowohl die Grünflächen mit der hohen Anzahl an herausragendem Baumbestand als auch die aufgelockerte Bestandsbebauung zu einem positiven Gebietscharakter, der allein durch die Betrachtung der Grundflächenzahl nicht zum Ausdruck kommt. Dieser wird durch die vorgegebenen Baufenster weiterhin erhalten bleiben.

#### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe innerhalb des GEe 1 und des GEe 2 sind bereits ausreichende Festsetzungen für die Höhenentwicklung der Gebäude gegeben. Die Höhenentwicklung in den anderen Gewerbegebieten wird individuell mit der Unteren Denkmalbehörde in Anlehnung an den Bestand geregelt (siehe Punkt 1.2.1). Ob innerhalb dieser Gebäude(-höhen) eines oder mehrere Geschosse entstehen ist städtebaulich nicht relevant. Daher ist die Regelung der Zahl der Vollgeschosse städtebaulich nicht erforderlich.

#### 1.2.4 Zulässige Geschoßfläche § 20 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO werden aus städtebaulichen sowie denkmalpflegerischen Gründen im Bebauungsplan Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Somit entfällt die Notwendigkeit, eine Geschoßflächenzahl festzusetzen. Damit gelten die Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Die städtebauliche Zielsetzung wird durch die genannten Festsetzungen erreicht.

### **1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### 1.3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Die Festsetzung einer Bauweise ist städtebaulich nicht notwendig. Für die unter Denkmalschutz stehenden Bereiche ist das Maß der Bebauung ohnehin über die Baulinien geregelt. Ob ein durchgehender Baukörper realisiert wird oder ob mehrere einzelne Baukörper innerhalb der überbaubaren Bereiche entstehen ist für das Gesamtensemble städtebaulich nicht von Belang und könnte selbst bei einer abweichenden Bauweise nicht konkret geregelt werden. Zugunsten einer baulichen Flexibilität wird somit auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

#### 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Im GEe 1 und GEe 2 wurden hauptsächlich Baugrenzen festgesetzt, da es überwiegend eine maximale Vorgabe der baulichen Ausdehnung geben soll. Die exakte Definition der baulichen Umrandung über eine Baulinie ist hier im Wesentlichen nicht erforderlich. Dadurch sollen zukünftige Bauherren flexiblere Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung erhalten. Da ein Beibehalten der jetzigen Kubatur nicht zwingend erforderlich ist wurden die Baufenster des GEe 1 und des GEe 2 deutlich verändert. Dadurch wird eine größere Flexibilität für eine zukünftige Bebauung erzeugt.

Für das GEe 1 lassen sich bezüglich der Gebäudestellung und -kubatur keine strikten Vorgaben aus dem Denkmalschutz ableiten. Der überbaubare Bereich lässt optisch eine Fortführung des langen Hallengebäudes zu. Er lässt bezüglich der Länge und Tiefe zukünftiger Baukörper deutlich mehr Spielraum zu als im Bestand. Lediglich die nördliche Baufucht in Fortsetzung des Denkmals wurde in der Baugrenze aufgenommen, als Baugrenze statt Baulinie bietet sie ebenfalls Flexibilität. Dies geht nicht zu Lasten des Denkmals, da das Bestandsgebäude ohnehin ein Zweckbau ist, der den Denkmalcharakter im Wesentlichen nicht berücksichtigt hat. Im Übergang zwischen dem Baufenster des GEe 1 und des GEe 3 besteht sowohl die Möglichkeit eines geschlossenen Baukörpers als auch die Möglichkeit, Gebäude mit Abständen zu errichten. Dies geht nicht zu Lasten des Flächendenkmals.



Das sich südlich daran anschließende Gebäude (GEe 2) ist bereits jetzt relativ groß dimensioniert. Ein neuer überbaubarer Bereich gibt zum einen die Möglichkeit einer flexibleren Bebauung, zum anderen berücksichtigt er die beiden prägenden Bäume, die sich im Nordwesten und Südosten befinden. Diese Bäume mit sehr großer Krone werden zum Erhalt festgesetzt (siehe Kapitel V, 1.3.2). Ein neuer Baukörper soll einen ausreichend großen Abstand einhalten, um die Bäume nicht in ihrer Entwicklung einzuschränken. Die große überbaubare Fläche lässt dennoch flexible Bebauungsmöglichkeiten zu. Die nördliche Gebäudekante wird – im Gegensatz zu den anderen Gebäudeseiten – über eine Baulinie definiert. Hier soll die Bauflucht der sich anschließenden Zeilengebäude aufgenommen werden, da es sich um eine historisch vorhandene Gebäudeanordnung handelt. Entlang dieser Baulinie ist auch eine Überschreitung für den Dachüberstand möglich. An der hinteren, südwestlichen Gebäudeseite wird eine Baugrenze festgesetzt, die ebenfalls die hintere Bauflucht der Zeilenbauten aufnimmt. Da die Zeilenbauten leicht abweichende Längen aufweisen wurde sich an den längsten Zeilenbauten orientiert. Eine Bebauung darüber hinaus sollte nicht möglich sein.

Der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen kommt bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden innerhalb des Flächendenkmals eine besondere Bedeutung zu. Die bestehenden Denkmäler sollen in ihrer baulichen Form gesichert werden. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den Denkmalbereichen auch entsprechend der vorhandenen Gebäude gezogen. Größere Kubaturen soll es nicht geben, damit – selbst bei Abgängigkeit und Neubau einzelner Gebäude – die Gebäudegeometrie erhalten bleibt. Dies wird durch die Festsetzung von Baulinien unterstützt, die als raumbedeutsame Gebäudekanten gelten. Dementsprechend sind Anbauten nicht möglich.

Entlang sämtlicher Baulinien sind allerdings Dachüberstände von bis zu 0,40 m zulässig. Dies entspricht der historischen Situation. So kann auch im Baufeld GEe 2 bei einer kompletten Ausnutzung der überbaubaren Fläche die Bauflucht zu den Gebäuden des GEe 3 ermöglicht werden. Entlang der Baugrenzen wird aufgrund der Großzügigkeit der überbaubaren Flächen keine Überschreitungsmöglichkeit für Dachüberstände gewährt.

An einigen Denkmalgebäuden existieren einzelne Anbauten wie z.B. vorgesetzte Eingangsportale. Diese stammen erkennbar nicht aus dem Originalbaubestand. Die Anbauten sind von unterschiedlicher architektonischer Bedeutung. Manche Anbauten, wie z.B. das Kirchenportal sind baulicher Ausdruck der militärischen Nutzung durch die britischen Streitkräfte und somit mittlerweile prägend. Andere wiederum sind reine Zweckbauten, die keine optische Aufwertung des Ursprungsgebäudes hervorrufen. Bei Abgängigkeit und Neubau soll hier eine flexible

Neubebauung möglich sein. Daher wird hier eine Kombination aus Baulinie und Baugrenze festgesetzt. So kann entsprechend der Baugrenze gebaut werden und somit auch der Bereich des Anbaus erneut baulich genutzt werden. Es ist aber auch z.B. ein Rücksprung möglich. Auch hier soll die Untere Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren einbezogen werden.

#### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO

##### **1.4.1 Nebenanlagen**

Der LVR - Amt für Denkmalpflege hat sich in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dahin gehend geäußert, dass keine Notwendigkeit für die Ergänzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude durch untergeordnete Anbauten gesehen wird. Die Möglichkeit für untergeordnete Anbauten bei den Denkmälern ist nicht erforderlich, da die Baukörper für die vorgesehene Nutzung ausreichend sind. Außerdem soll das Bild der Kaserne als Gesamtensemble nicht durch derartige Baukörper verunstaltet werden. Daher werden Nebenanlagen ausgeschlossen.

Lediglich im Bereich der möglichen Neubebauung sollen untergeordnete Gebäudeteile und bauliche Anlagen entstehen dürfen, dies jedoch nur innerhalb der überbaubaren Bereiche. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis auf wenige Ausnahmen ausgeschlossen.

Solaranlagen in, an und auf Dach-/Außenwandflächen können in Nordrhein-Westfalen verfahrensfrei eingebaut werden. Die Bauaufsicht hat aufgrund des nicht erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens keine bauordnungsrechtliche Möglichkeit, das Anbringen von Solaranlagen und Solarkollektoren auf Hausdächern oder Außenwandflächen zu steuern. Es gehen von diesen Anlagen jedoch auch negative visuelle Wirkungen aus (Dominanz technischer Elemente, Lichtreflexe, Blendung, Spiegelung). Daher wird diese Art von Nebenanlagen planungsrechtlich gesteuert. Solarkollektoren können auf den Flachdächern untergebracht werden, so lange dies nicht zu optischen Beeinträchtigungen der Gesamtanlage führt. An Außenwandflächen sind sie wegen des Denkmalcharakters planungsrechtlich nicht zulässig.

Aufgrund des Denkmalcharakters sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Mikro-Windkraftanlagen und andere Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung erneuerbarer Energie auf den Gebäuden und Flächen, die unter Denkmalschutz stehen, nur ausnahmsweise zulässig.

In den GEe 1 und GEe 2 können Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie innerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig sein, so lange keine unmittelbare Einsehbarkeit besteht bzw. es keine Beeinträchtigung des Flächendenkmals gibt. Dies ist im Einzelfall mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

E-Ladesäulen für Autos oder Fahrräder dürfen sich aufgrund ihrer geringen Größe ausnahmsweise im gesamten Plangebiet ansiedeln. Dies muss mit dem Denkmalschutz vereinbar sein und ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalbehörde im Einzelfall abzustimmen. Eine Häufung ist zu verhindern.

Weiterhin sind im GEe 2 Nebenanlagen innerhalb des dafür markierten Bereichs zulässig. Hier ist die Nutzung auf Terrassen beschränkt. Für den Fall, dass sich hier eine Schank- und Speisewirtschaft ansiedeln sollte, soll eine Außenterrasse möglich sein. Eine überbaubare Fläche wurde vor dem Hintergrund nicht festgesetzt, dass der Bestandsbaum hier zum Erhalt festgesetzt wurde. Eine überbaubare Fläche würde im Widerspruch zum Schutz des Baumes stehen. Der Erhalt des Baumes steht hier gegenüber einer baulichen Nutzung im Vordergrund. Die Terrassenanlage hat sich baulich dem Bestandsbaum unterzuordnen. Der Wurzel- und Kronenraum des Baumes darf nicht geschädigt werden. Ebenso darf durch die Terrassenkonstruktion die historische Pflasterung nicht geschädigt werden. Sollte der Bau einer Terrasse einen Eingriff in die Pflasterung erfordern kann eventuell eine Bodenbehandlung oder Entfernung von kontaminiertem Boden erforderlich werden. Pflastersteine, die entnommen werden sind einzulagern und bei Rückbau der Terrasse im bestehenden Verlegemuster erneut zu verlegen. Es wird daher empfohlen, eine schwimmende Terrassenkonstruktion auf dem historischen Pflaster anzubringen.

#### 1.4.2 Stellplätze und Garagen

Innerhalb des GEe 3 sind Garagen (Einzel- und Gemeinschaftsgaragen) und Carports nicht zulässig, da sie wie Nebenanlagen auch den Charakter des Flächendenkmals stören würden. Außerdem werden sie nicht für erforderlich gehalten, da hier nur eine gewerbliche Nutzung ausgeübt werden darf. Fahrzeuge können in den dafür geeigneten Gebäuden untergestellt werden. Innerhalb dieser Gewerbegebiete sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Eine Festsetzung der Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und somit Verortung im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten, da dies die Flexibilität der Flächennutzung zu sehr einschränken würde. Es stehen große versiegelte Flächen zur Verfügung, die derzeit bereits als Stellplatzflächen genutzt werden und auch weiterhin

als solche genutzt werden können. Eine Parzellierung im Bebauungsplan könnte nicht auf den tatsächlichen Bedarf an der jeweiligen Stelle eingehen. Im Baugenehmigungsverfahren sind jedoch die nach Landesbauordnung NRW notwendigen Stellplätze räumlich verortet für die jeweilige Nutzung nachzuweisen. Eine Mehrfachnennung von Stellplatzflächen soll damit ausgeschlossen werden. Durch den bereits gegebenen hohen Versiegelungsgrad wird es dafür nicht zu neuen Versiegelungen kommen.

Für den Fall einer Ansiedlung von Gastronomie ist der Eindeutigkeit halber insbesondere für die Gäste des Restaurants und zum Schutz der anderen Firmen eine Kennzeichnung der Restaurant-Stellplätze sinnvoll.

In den Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier gilt dasselbe wie für Nebenanlagen. In den nicht unter Denkmalschutz stehenden Bereichen sind sie städtebaulich vertretbar.

## **1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

### **1.5.1 Verkehrsflächen**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Das Gelände ist bereits erschlossen. Die Verkehrsflächen sind angelegt. Entsprechend dem planerischen Willen wird der Bestand festgesetzt. Das Verbindungsstück südlich des Wendehammers der Mevissenstraße und dem eigentlichen Kasernengelände wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da es sich in Privateigentum befindet. Das nördliche Kasernengelände ist darüber erschlossen. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über einen Durchstich durch die langgezogene denkmalgeschützte ehemalige Fahrzeughalle.

Der vorhandene Radweg, der westlich davon abzweigt und die Verbindung zwischen der Mevissenstraße und der Kempener Allee herstellt wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Dieser nordwestlich und westlich um das Kasernengelände verlaufende asphaltierte Weg weist einen begleitenden 3,0 Meter breiten Grünstreifen auf, der als Verkehrsgrün gilt und in seiner jetzigen Form erhalten bleiben soll. Da es sich um städtische Flächen handelt sind Festsetzungen zum Bewuchs o.ä. nicht erforderlich.

Bei dem ehemaligen Kasernengelände handelt es sich um ein Privatgelände. Die Erschließung auf dem Gelände ist durch den Eigentümer zu gewährleisten. Da es sich um ein in sich geschlossenes Gelände

handelt, das keinen Durchgangsverkehr aufnehmen soll, dienen die befahrbaren Flächen ausschließlich der Erschließung der vorhandenen Gebäude. Es besteht nicht die Notwendigkeit der Festsetzung von Verkehrsflächen. Die Erschließungsflächen sind Teil des Gewerbegebiets und somit auch als solches festgesetzt.

#### 1.5.2 Entsorgungsflächen

##### § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Im äußersten Osten des Geländes wird ein Bereich zur Lagerung von Müll als Fläche für die Abfallbeseitigung, Zweckbestimmung Abfall, festgesetzt. Hier befindet sich ein abgezaunter Bereich, in dem der Müll aller Nutzungen auf dem Gelände gesammelt wird. Durch die Konzentration der Müllcontainer kann die übrige Fläche optisch von Müllbehältnissen freigehalten werden. Die Lage im hinteren Teil des Geländes ist dafür besonders geeignet.

#### 1.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

##### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für das Straßenteilstück zwischen dem Wendehammer der Mevissenstraße und dem eigentlichen Kasernengelände, welches sich in Privateigentum befindet und als private Verkehrsfläche festgesetzt wurde, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Zugänglichkeit des Geländes für bestimmte Personengruppen zu gewährleisten.

Das eigentliche Kasernengelände befindet sich in Privatbesitz. Die Zugänglichkeit zu den jeweiligen Gebäuden für die Allgemeinheit liegt in der Hand der Eigentümer und ist somit privatrechtlich geregelt. Ein Fahrrecht für den Autoverkehr wird nicht festgesetzt, um Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine Nord-Süd-Verbindung zwischen der Mevissenstraße und der Kempener Allee über das Kasernengelände für den Fuß- und Radverkehr vor. Dazu soll in Zukunft der Zaun, der den nördlichen vom südlichen Teil des Kasernengeländes trennt an zwei Stellen geöffnet werden. Da es sich um ein Privatgelände handelt ist jedoch kein Anspruch auf eine Nord-Süd-Verbindung abzuleiten. Tagsüber soll die Durchlässigkeit gegeben sein. In den Nachtstunden steht es dem Eigentümer frei, das Gelände zu schließen. Eine Nord-Süd-Verbindung ist darüber hinaus mit dem westlich um das Gelände führenden öffentlichen Fuß-/Radweg jederzeit gegeben.

Das Leitungsrecht soll den Versorgungsträgern die Erreichbarkeit gewährleisten. Für diese soll auch die Durchfahrbarkeit vom nördlichen auf das südliche Kasernengelände möglich sein. Es wird außerdem ein Leitungsrecht festgesetzt zwischen der Haupteerschließungsachse mit dem Geh- und Leitungsrecht im Norden und dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 737. Dies eröffnet die Option, das innerhalb des GEE 3 gelegene Trafohäuschen mit der südlichen Kasernenfläche (Bebauungsplan Nr. 737) zu verbinden und dadurch Aufwendungen für das Leitungsnetz zu minimieren.

## **1.6 Boden, Natur und Landschaft**

### **1.6.1 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten anthropogen geprägt und bedingt durch seine ursprüngliche Nutzung weitgehend versiegelt. Die im Bebauungsplan möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen (unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB), so dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung besteht. Dennoch wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Durch die Planung kann eine Veränderung dahin gehend erfolgen, dass vier nicht erhaltenswerte Bäume entfernt werden können. Außerdem kann durch die Planung eine leicht höhere Versiegelung realisiert werden. Aufgrund der großflächigen Versiegelung werden im landschaftspflegerischen Begleitplan nur ausgewählte Maßnahmen zur Aufwertung der Belange von Natur und Landschaft genannt. Bei Durchführung der genannten Ersatzmaßnahmen bleibt der ökologische Wert gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gleich.

Die getroffenen Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen und deren Erhalt werden als überlagernde Festsetzungen innerhalb der Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO getroffen. Die Regelungen beziehen sich auf die ohnehin nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die langjährige Nutzung als Kaserne konnten sich auf diesem Teil des Geländes Bäume ohne Beeinträchtigung entwickeln. Viele davon sind mittlerweile sehr groß und für das Gelände prägend. Sie werden daher bis auf vier Zierkirschen zum Erhalt festgesetzt. Die vier ausgenommenen Bäume im Nordwesten des Plangebiets weisen bereits Schäden auf. Eine Neupflanzung soll an diesem Standort nicht festgesetzt werden, da zum einen eine flexible und großzügige Bebauungsmöglichkeit innerhalb des

GEe 1 gegeben sein soll und zum anderen eine Sichtdurchlässigkeit zwischen dem öffentlichen Fuß- und Radweg und dem Kasernengelände planerische Absicht ist.

Grundsätzlich sind zum Erhalt festgesetzte abgehende Bäume durch Neupflanzungen in einer bestimmten Pflanzqualität zu ersetzen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die mittlerweile sehr großen Bäume einen annähernd adäquaten Ersatz erhalten.

Im Bereich der „Grün-Inseln“ um die vorhandenen Gebäude herum und im südlichen Bereich des Plangebiets sind noch Baumücken erkennbar. Hier wurde innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom Fachbereich Grünflächen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sowie aus solchen der allgemeinen Wohlfahrtswirkung die Pflanzung von insgesamt etwa acht bis zehn Bäumen empfohlen. Diese Anregung floss in den landschaftspflegerischen Begleitplan ein. Die Zahl wurde aus grünplanerischer Sicht auf mindestens 16 erhöht. Die Standorte wurden so ausgewählt, dass sich die Neupflanzungen zum einen in das Grünggefüge einpassen und zum anderen ausreichend Platz für einen guten Wuchs bietet. Durch die Baumpflanzungen soll insgesamt die Grüngestaltung des in großen Teilen versiegelten ehemaligen Kasernengeländes abgerundet werden. Daher wurden 16 Standorte für zu pflanzende Laubbäume festgesetzt. Diese sind laut dem landschaftspflegerischen Begleitplan als Pflanzmaßnahme verpflichtend und fließen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein. Weitere Bäume können gepflanzt werden, sind jedoch bezüglich des Ausgleichs nicht zwingend erforderlich. Ein Baum soll außerhalb des eigentlichen Kasernengeländes zur städtebaulichen Betonung der Eingangssituation im Übergang zwischen dem Stich der Mevissenstraße und dem Fuß- und Radweg gepflanzt werden.

Die Baumpflanzungen sind mit der NGN Netzgesellschaft Niederrhein mbH abzustimmen, um eventuellen Überschneidungen mit Leitungen vorzubeugen. In diesem Zusammenhang sind leichte Standortabweichungen zu den festgesetzten Standorten in Absprache mit der NGN und dem Fachbereich Umwelt möglich.

Auf eine Begrünung von Stellplätzen, wie sie üblicherweise insbesondere bei Stellplatzanlagen angestrebt wird (je 5 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum) wird in diesem Bebauungsplan verzichtet, da zum einen die Pflasterfläche dem Denkmalschutz unterliegt und zum anderen der Boden ohne weitere Untersuchungen nicht an die Oberfläche geholt werden darf (siehe, Kapitel VII, 7.1).

Der Rat der Stadt Krefeld hat am 06.02.2020 zum Thema Dachbegrünung beschlossen bei neuen Bauvorhaben grundsätzlich darauf hinzuwirken, dass eine mindestens extensive Dachbegrünung bei einer Bebauung mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung erfolgt und das planungsrechtliche Instrumentarium zur Umsetzung einer Dachbegrünung bei Planungen von neuen Baugebieten für Bauvorhaben mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern auszuschöpfen. Dachbegrünung ist festzusetzen, wenn dies aus Gründen des Klimaschutzes, zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses, zur Verbesserung der Stadtgestaltung oder der Luftqualität notwendig ist.

Neue Bauflächen führen zu einer fortschreitenden Ausweitung und Verdichtung des Stadtraums mit Verlusten bei den ökologischen Leistungen des überbauten Bodens wie Wasseraufnahme, Verdunstungskühlung, CO<sub>2</sub>-Reduktion und Feinstaubbindung. Die Bausubstanz erzeugt Klimabelastungen mit gesamtstädtischer Auswirkung. Ihre Wärmespeicherung begünstigt stabile Hitzeinseln und behindert die städtische Nachtauskühlung. Zwar handelt es sich bei dem hier vorhandenen Plangebiet nicht um eine neue Baufläche. Die genannten Aspekte wie der Verlust von ökologischen Funktionen und das Entstehen bzw. Vorhandensein von Hitzeinseln hat bereits für die vergangenen Jahrzehnte gegolten, in denen das Plangebiet in seiner heutigen Form bebaut und großflächig versiegelt ist. Um die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität langfristig zu sichern und auch im Bestand durch Maßnahmen den negativen Aspekten entgegenzuwirken, muss auch bei der Überplanung vorhandener bebauter Bereiche gelten, qualitätvolle (Frei-)räume zu schaffen. Während die zunehmende städtische Verdichtung einer Entsiegelung von Bodenflächen entgegensteht, können Dächer eine Schlüsselrolle bei der Schaffung neuer innerstädtischer Grünflächen übernehmen. Mit der Dachbegrünung wird ein städtisches Grünflächenpotential ohne Bodenverbrauch erschlossen. Angesichts der sich immer deutlicher abzeichnenden Klimaveränderungen wird auch bei der Erstellung des Klimaschutzkonzeptes „Krefeld Klima 2030“ die Dachbegrünung als zentraler Baustein einer Anpassungsstrategie an den Klimawandel implementiert.

Die Vorteile von Dachbegrünung bestehen zum einen in Leistungsfaktoren zur Umfeldverbesserung und zum anderen in Leistungsfaktoren zur Gebäudeoptimierung. Im Folgenden werden die wesentlichen Leistungsfaktoren genannt:

#### **Umfeldverbesserung**

- Regenwasserrückhalt bzw. Regulierung von Niederschlägen, dadurch Reduktion von Wetterextremen (Starkregenereignisse, Trockenperioden)



- Aufwertung von Gebäuden und des Freiraums
- Naturelemente im Stadtraum
- Minderung des Umgebungslärms um bis zu 6 dB(A) durch Schallabsorption und Schalldiffusion, abhängig von Begrünungsaufbau, Belaubungszustand, Substratfeuchte, Schichtenhöhe, Dachneigung und Lage
- Reduktion der örtlichen Lufttemperatur im Vergleich zu unbegrüntem Dachern bis zu 17 Grad (extensiv) und 18,5 Grad Celsius (intensiv) und der lokalen Lufttemperatur um 1,7 Grad Celsius
- Verdunstungskühlung und Verschattung (Beeinflussung des Mikroklimas)
- Absorption der Sonneneinstrahlung
- Reduktion der Luftbelastung durch Kohlenstoffspeicherung, Sauerstoffproduktion, Feinstaubbindung und Verstoffwechslung von Luftschadstoffen
- Anwendung als Kompensationsmaßnahme beim Eingriff in Natur und Landschaft führt zur Reduzierung externer Ausgleichsflächen und somit zu Kostenersparnis
- Beitrag zu Biotopverbänden (Verknüpfung eines erweiterten Nahrungs- und Lebensraumangebots für Tiere mit stadtnahen Naturflächen)
- Erhöhung der Artenvielfalt in der Stadt

### **Gebäudeoptimierung**

- Oberflächenschutz der Dachabdichtung vor Temperaturextremen sowie Sturm- und Hagelschäden
- Lebensdauererlängerung der Dacheindeckung um 10 – 20 Jahre durch Abminderung von solarstrahlungs- und materialbedingten Temperaturschwankungen, Reduktion der Materialalterung durch UV-Strahlung
- reduzierte sommerliche Aufheizung
- Erhöhung der Dämmwirkung durch den Gründachaufbau im Winter
- bei Begehbarkeit Nutzflächenerweiterung für Aktivitäten wie Erholung, Anbau von Obst und Gemüse leistet Beitrag zum Freiraumangebot trotz städtischer Dichte

Dachbegrünungen bieten Kosten/Nutzen-Vorteile für die Stadt und den Eigentümer des begrüntem Gebäudes. Diese begründen sich hauptsächlich aus ökologischen Vorteilen, baulichen Schutzeffekten und einer gesteigerten Aufenthaltsqualität. Die Herstellungskosten eines (Grün-) Daches belaufen sich auf etwa 1,5 % der gesamten Baukosten bei ein- bis zweigeschossigen Bauwerken. Bei der Betrachtung der Lebenszykluskosten liegen Schwarzdächer in einem Zeitraum von 40 Jahren gleichauf mit den Kosten von Gründächern. Dank des Schutzes der Dachabdichtung vor UV- und Infrarotstrahlung, extremen Wetterereignissen (z. B. Hagel)

und den gedämpften Temperaturschwankungen steigt die Lebenserwartung eines begrünten Daches auf 30 - 50 Jahre. Im Gegensatz dazu unterliegt das Schwarzdach regelmäßigen Sanierungszyklen im Abstand von 15 - 25 Jahren.

Die Herstellungskosten der extensiven Dachbegrünung - umgelegt auf die jeweilige Vegetationsfläche - liegen im Bereich von 40 - 45 EUR/m<sup>2</sup> Dachfläche. Die Kosten für eine Flachdachabdichtung mit Bitumeneindeckung belaufen sich auf rund 22 EUR/m<sup>2</sup>. Die zunächst höheren Kosten für den Bau eines Gründaches relativieren sich im Laufe der Jahre, da Gründächer bei fachgerechter Installation und Pflege in der Regel eine sehr viel längere Lebensdauer aufweisen als konventionelle Flachdächer. Zudem stehen den zunächst höheren Ausgaben und den laufenden Kosten für Wartung und Pflege verschiedene direkte und indirekte finanzielle Vorteile gegenüber. Für ein einzelnes Gebäude schlägt sich der Nutzen vor allem in Energieeinsparungen, einer verlängerten Materiallebensdauer, ggf. verringerten Abwassergebühren oder einem gesteigerten Immobilienwert nieder.

Insbesondere bei den im Industrie- und Gewerbebau verwendeten Dachkonstruktionen wird Dachbegrünung aufgrund der Tragfähigkeit der Dächer oft als wirtschaftlich unangemessener Aufwand bewertet. Hier bieten beispielsweise vorkultivierte Moosmatten, welche jedoch keine Gesamtschichtdicke von 15 cm oder einen Abflussbeiwert von 0,5 aufweisen, eine Alternative.

Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuelle Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt. Vollversiegelte Flächen haben einen Abflussbeiwert von 1,0; extensive Dachbegrünungen erreichen üblicherweise einen Abflussbeiwert zwischen 0,4 - 0,5 (DIN 1986-100). Die Festsetzung zur Dachbegrünung gibt daher einen Abflussbeiwert  $\leq 0,5$  als zu erreichenden Mindeststandard vor.

Die aktuelle Abwassergebührensatzung in der Fassung von 2020 unterstützt das Ziel der Umsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen, indem bei Dachflächen, die nach den geltenden Regeln der Technik begrünt sind, die Niederschlagswassergebühr für die jeweilige Fläche um 50% gemindert werden kann, wenn der Abflussbeiwert höchstens 0,7 beträgt. Bei einem Abflussbeiwert höher als 0,7 findet keine Minderung der Niederschlagswassergebühr statt.

Die positiven Wirkungen einer Dachbegrünung können mit der Energieerzeugung durch Photovoltaik oder Solarthermie verbunden werden. Dachbegrünungen sorgen für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu einem nackten oder bekiesten Dach, was insbesondere in

stark versiegelten Gewerbegebieten von Vorteil ist. Da der Wirkungsgrad der meisten Solar-Module von ihrer Betriebstemperatur abhängig ist, erzielen Solar-Module in Verbindung mit einer Dachbegrünung sogar einen höheren Leistungsgrad.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Begrünungsfestsetzungen aus städtebaulichen Gründen; dazu zählt gemäß § 1 Abs. 5 BauGB auch der Umwelt- und Klimaschutz. Pflanzfestsetzungen können auch für Teile baulicher Anlagen getroffen werden, so dass auch Dachbegrünungen hier ihre Rechtsgrundlage finden. Aufgrund der vorgenannten ökologischen und städtebaulichen Vorteile, der positiven Kosten-/Nutzen-Analyse und des Ratsbeschlusses wird daher für diesen Bebauungsplan eine Dachbegrünung festgesetzt.

Da es sich hier um ein Flächendenkmal handelt und die überwiegende Zahl der Gebäude selbst ebenfalls unter Denkmalschutz stehen gelten die Festsetzungen zur Dachbegrünung nur für neu hinzukommende Gebäude im Bereich der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in den GEE 1 und GEE 2. Ein freiwilliger Aufbau einer Dachbegrünung auf den Bestandshallen innerhalb des GEE 1 und GEE 2 wird aus ökologischer Sicht begrüßt. Dachbegrünung auf den Denkmalgebäuden ist wegen der Sichtbarkeit auf den geneigten Dächern und der damit einhergehenden deutlichen optischen Veränderung aus Denkmalschutzgründen nicht zulässig. Bei Abgängigkeit eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes soll bei Ersatzbauten zum Schutz des Ensemblecharakters ebenfalls auf die Begrünung der Dächer verzichtet werden.

Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch genehmigungspflichtige Maßnahmen im GEE 1 und GEE 2 Dachflächen im v.g. Sinne neu geschaffen werden. Damit wird sichergestellt, dass auch Dachflächen von Bestandgebäuden mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° im Falle von genehmigungspflichtigen Maßnahmen begrünt werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind je Gebäude bis zu 25 % der relevanten Dachflächen, soweit sie für erforderliche haustechnische Einrichtungen (dazu zählt auch ein Zugangsbauwerk zum Dach für Wartungszwecke) oder Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden. Durch die Festsetzung auf 75 % ist einerseits sichergestellt, dass die Dachbegrünung in nennenswertem Umfang erfolgt, andererseits verbleiben ausreichend Flächen für z.B. technische Aufbauten. Dachbegrünung ist ebenfalls auf Garagen und Nebenanlagen vorzusehen. Dies gilt jedoch nur für die GEE 1 und GEE 2.

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen

### **Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW**

#### § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Die Stadt Krefeld verfolgt das Ziel, eine Konversionsfläche zu entwickeln, welche sich trotz größtmöglicher Individualität der einzelnen Gebäude, Grundstücke und Nutzungsarten durch ein harmonisches und attraktives Gesamtbild zwischen denkmalgeschützten und neu zu planenden Gebäuden auszeichnet. Insbesondere auf der Südfläche sollen gestalterisch aufeinander abgestimmte Nachbarschaften entstehen, die nicht nur die Wohnqualität erhöhen und ein eigenständiges Quartier bilden sollen, sondern auch zur qualitätvollen Werterhaltung der Immobilien beitragen sollen. Dies gilt auch für die gewerblich geprägte Nordfläche. Es wurden daher gestalterische Festsetzungen entwickelt, die zum einen der dauerhaften gestalterischen Sicherung des historischen Bereichs dienen und zum anderen Vorgaben für neue Gebäude machen. Diese sollen sich an die Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude anlehnen.

Die historischen und denkmalgeschützten Gebäude (entsprechend den Eintragungen in die Denkmalliste der Stadt Krefeld) sind entsprechend den Auflagen der Denkmalbehörde und des LVR zu erhalten, besonders zu schützen und wiederherzustellen. Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) bleiben durch die genannten gestalterischen Festsetzungen unberührt. Daher ist vor Bauausführung die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Im Einzelnen gibt es folgende gestalterische Vorgaben:

#### Dachform und –neigung

Bezüglich der Dachform ist der Bestand entscheidendes Vorbild für diesbezügliche Festsetzungen. Die Bestandsgebäude weisen überwiegend ein Walmdach mit einer geringen Dachneigung von ca. 15 Grad auf.

Bei dem Bestandsgebäude innerhalb des GEe 1 handelt es sich um ein nicht unter Denkmalschutz stehendes Gebäude aus der militärischen Nutzung mit einem flach geneigten Walmdach. Innerhalb des GEe 2 existiert derzeit ein gestaffeltes Flachdach. Die nördliche Hälfte ist um ca. 2 m niedriger als die südliche Seite. Da diese Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen und es sich um Zweckbauten aus der Zeit als Kaserne handelt soll hier in Zukunft eine größere bauliche Flexibilität gelten. Damit mögliche zukünftige Gebäude im Wesentlichen das Charakteristikum des Geländes aufnehmen, jedoch eine moderne architektonische Ausrichtung unterstützt werden kann wird im GEe 1 und

GEE 2 die mögliche Dachform auf das Flachdach bzw. flach geneigte Dach beschränkt, was typisch für Gewerbegebiete ist. Dafür wird eine maximale Gebäudehöhe vorgegeben. Diese leitet sich aus der geringsten und höchsten Bestandshöhe ab, woraus ein Mittelwert gebildet wurde. Für die GEE 1 und GEE 2 gelten die selben Höhen und die selbe Dachform, obwohl beide Gebäude im Bestand unterschiedlich sind. Innerhalb des vorgegebenen Rahmens kann eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Flächendenkmals erfolgen. Zusätzlicher Vorteil eines Flachdachs bzw. flach geneigten Dachs ist die Ausgestaltung als Gründach, welche für neu hinzukommende Gebäude als zwingend festgesetzt ist.

In den unter Denkmalschutz stehenden Gewerbegebieten werden keine Dachhöhen vorgegeben. Hier gilt ebenfalls, dass eine Beratung des Bauherren durch die Untere Denkmalpflege bessere gestalterische Ergebnisse hervorbringen kann als eine starre Festsetzung.

Zusammenhängende Gebäude(-teile) sind mit den selben Traufhöhen bzw. Dachhöhen und Dachneigungen umzusetzen. Es ergäbe ein unruhiges, unharmonisches städtebauliches Bild, wenn ein Gebäudekörper Höhenversätze im Dachansatz aufweist. Daher sind für den Fall der Abgängigkeit einzelner Gebäudeabschnitte die Traufhöhen der bestehenden Gebäude (-teile) aufzunehmen.

#### Fassadenmaterial und -farbe

Ziel ist, auch bei Abgängigkeit der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude den Charakter der Bebauung langfristig beizubehalten. Gleichzeitig soll jedoch bei Neubauten kein historisierendes Bild, keine Kopie der Bestandsgebäude entstehen, sondern es sollen eigenständige, dem jeweiligen architektonischen Zeitgeist entsprechende Gebäude entstehen dürfen. Da hier Vorgaben als zu starr angesehen werden und unter Umständen gute Architektorentwürfe konterkarieren würden, gibt es für die unter Denkmalschutz stehenden Baufelder keine Vorgaben zum Fassadenmaterial und -farbe. Hier soll die Abstimmung im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der städtischen Denkmalbehörde erfolgen.

Für die Baufelder ohne Gebäude mit Denkmalwert (GEE 1 und GEE 2) werden übergeordnete Festsetzungen zu Material und Farbe getroffen, um nach wie vor einen charakterlichen Zusammenhang des Areals ablesen zu können. Daher wurden in Abstimmung mit der Denkmalpflege einige grundsätzliche Vorgaben für das zu verwendende Material erstellt. So soll in Anlehnung an den Bestand Backstein als vorherrschendes Material auch weiterhin dominieren. Daher ist der überwiegende Teil der geschlossenen Fassaden in diesem Material zu realisieren. Um bei Neubauten mehr Flexibilität in der Gestaltung und im Fassadenaufbau zu ermöglichen, sind

ergänzend Putz, Holz und Stein zulässig. Glänzende Materialien sind ungeeignet, matte Oberflächen haben die gewünschte Natürlichkeit. Zu große Vielfalt und Beliebigkeit soll im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters vermieden werden. Bunte und dominante Farben leiten sich nicht aus dem Bestand ab und passen nicht in das bestehende Erscheinungsbild. Konkretere Vorgaben sollen bewusst nicht gemacht werden, um eine gewisse Flexibilität zu gewähren. Der Architektorentwurf ist im Detail mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

#### Dacheindeckung

Es sind keine glänzenden Materialien für die Dacheindeckung zu verwenden, da die Dächer blendfrei sein sollen und nicht hervorstechen sollen.

Die vorhandene Dacheindeckung besteht überwiegend aus Metall. Daher sollte eine neue Dacheindeckung möglichst auch aus Metall bestehen. Da unbehandeltes Metall in neuem Zustand glänzt ist ein vorbewittertes Metall oder eines mit einer farbigen, nicht glänzenden Beschichtung (z.B. seidenmatt) zu verwenden.

#### Zusammenhängende Gebäude

Aufgrund des Denkmalcharakters ist bei zusammenhängenden Gebäude(-teile)n die Notwendigkeit gegeben, dass diese die gleiche Trauf- und Firsthöhe bzw. Dachhöhe und Dachneigung aufweisen. Dies gilt zum Beispiel, sofern die Notwendigkeit besteht, einzelne Gebäudeteile durch einen Neubau zu ersetzen. Eine vom Denkmal abweichende Kubatur wäre nicht denkmalgerecht. Dies gilt nicht für mögliche Neubauten innerhalb der GEE 1 und GEE 2, da die Bestandsgebäude in diesen Baugebieten zwar im Flächendenkmal liegen, als Gebäude jedoch nicht denkmalgeschützt sind (siehe Kapitel III, 9.2, Abbildung 8)

#### Einfriedungen

Der Gewerbehof im nördlichen Teil des Kasernengeländes bildet aus Denkmalsicht eine Einheit mit dem südlichen Kasernengelände. Der nördliche Teil wird bereits seit einigen Jahren gewerblich genutzt und befindet sich in Privateigentum. Um ein unbefugtes Betreten von den öffentlichen Wegen zum einen zu verhindern und zum anderen eine Abgrenzung zum bislang nicht zugänglichen südlichen Kasernengelände zu gewährleisten wurde durch den Eigentümer eine Zaunanlage errichtet, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I umgibt. Diese bestehende Zaunanlage soll im Wesentlichen bestehen bleiben. Die Festsetzung einer Einfriedung soll für den Fall eines möglichen Austauschs oder Ersatzes des Zauns oder Zaunelementen erfolgen. Die Zugänglichkeit für Fahrzeuge wird über die Toreinfahrt im Norden gewährleistet. Auf die Südfläche soll eine Durchgängigkeit über zwei Zaundurchbrüche im

Westen und Osten erfolgen. Da die denkmalgeschützte Kasernenanlage in ihrer Gesamtheit erlebbar sein soll, ist im Bereich der gliedernden Grünfläche an der südlichen Plangebietsgrenze (sie liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs des Bauungsplans Nr. 737) ausschließlich ein blickdurchlässiger Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig. Haupt-Blickbeziehungen bleiben auf diese Weise erhalten. Grundsätzlich kann das äußere Gelände des Gewerbeparks, auch zur Grenze des Geltungsbereiches zum Bauungsplan Nr. 737 mit blickdurchlässigen oder umpflanzten Zäunen bis maximal 2 Metern Höhe eingefriedet werden, um die gewerbliche Nutzung des Gewerbeparks abzusichern. Um ein einheitliches Bild zu erzeugen ist der bei der bestehenden Zaunanlage vorhandene Farbton (RAL 7016 - Anthrazitgrau) zu verwenden. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einfriedungen nicht zulässig, da sie die Offenheit des Geländes und die Gesamtanlage in ihrer Erlebbarkeit als Ensemble stören würden.

### Werbeanlagen

Im öffentlichen Raum wirksame Werbeanlagen sind in den letzten Jahren zunehmend großformatiger, greller und damit auffälliger geworden. Verstärkt tritt dies insbesondere in Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten auf. Es handelt sich dabei sowohl um Werbeanlagen an Gebäuden als auch um freistehende Werbeanlagen.

Vor dem Hintergrund dieses Trends steht zu befürchten, dass im Einzelfall bei der Errichtung von Werbeanlagen der städtebauliche Maßstab gesprengt wird, da nach § 62 Abs. 1 Nr. 12e BauO NRW 2018 eine generelle Genehmigungsfreiheit für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in durch Bauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten mit einer Höhe bis zu 10 m gilt.

Der Bauausschuss der Stadt Krefeld hatte bereits in seiner Sitzung am 17.04.2008 beschlossen, für das gesamte Stadtgebiet Werbeanlagensatzungen zu erstellen. Für das Plangebiet gilt die Werbeanlagensatzung Nordwest (Krefelder Ortsrecht Nr. 6.09) vom 26.06.2008. Diese erlaubt Werbeanlagen in einer Höhe von ca. 25,5 bis 27,5 m über Straßenniveau. Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen auch oberhalb der Trauflinie bzw. Attika bis zu einer Höhe von 3,0 Metern, sofern sie nur aus Buchstabenflächen bestehen. Weiterhin darf die Gesamtwerbefläche je freistehender Werbeanlage insgesamt max. 100 m<sup>2</sup> betragen, wobei die einzelne Ansichtsfläche auf max. 25 m<sup>2</sup> beschränkt ist. Die Breite und Höhe der Ansichtsfläche darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtausdehnung einer Werbeanlage darf max. 10,0 m betragen.

Diese Vorgaben der Werbeanlagensatzung Nordwest scheinen insbesondere für den gewerblich geprägten Bereich an der Mevissenstraße sinnvoll

zu sein. Dort soll insbesondere der Autofahrer durch plakative, große Werbeanlagen auf die einzelnen Firmen und Nutzungen hingewiesen werden. Für das unter Denkmalschutz stehende Gelände der ehemaligen Kaserne werden diese Inhalte in ihren maximalen Möglichkeiten als deutlich überdimensioniert angesehen. Werbebuchstaben bis zu 3,0 m Höhe oberhalb der Trauflinie an einem der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude würden negative Auswirkungen auf das gesamte Ensemble haben. Auch stünden sie proportional in keinem Verhältnis zur Größe der Gebäude, die eine Traufhöhe von ca. 5,50 m bis 7,60 m aufweisen und somit die Werbeanlagen ca. die Hälfte der Gebäudehöhe einnehmen dürften.

Die Werbeanlagensatzung Nordwest gilt bisher für den kompletten nördlichen Kasernenbereich (BP 723/I). Von der genannten Satzung sollen für das Plangebiet davon abweichende Festsetzungen gelten. Um diese rechtlich zu manifestieren ist das Außerkrafttreten der Werbeanlagensatzung Nordwest erforderlich. Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 723/I soll daher auch das Außerkraftsetzen der Werbeanlagensatzung Nordwest (Ordnungsziffer 6.09) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I beschlossen werden. Dafür soll bezüglich Werbeanlagen Folgendes gelten:

Bei Werbeanlagen ist zwischen Eigen- und Fremdwerbung zu unterscheiden. Eigenwerbung ist an der Stätte der Leistung in angemessenem Umfang grundsätzlich zulässig. Fremdwerbung dagegen ist als gewerbliche Nutzung nur in dem Umfang gestattet, wie in dem jeweiligen Baugebiet eine gewerbliche Nutzung zulässig ist.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten. Daher sind sie generell in jedem Baugebiet der BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen. Werbeanlagen der Fremdwerbung dienen der Werbung Dritter. Sie sind planungsrechtlich als eigenständige Hauptanlage zu beurteilen. Sie sind als Gewerbebetrieb anzusehen und in Gewerbegebieten zulässig. Da sich die im Eingangsbereich des Kasernengeländes vorhandene Werbeanlage mit einer Übersicht aller auf dem Gelände vorhandener Firmen nicht unmittelbar an der Stätte der Leistung befindet handelt es sich im Sinne des Planungsrechts um eine Fremdwerbeanlage. Diese soll innerhalb des GEe 2a zulässig sein (siehe Kapitel V, 1.1). Durch eine einzelne Werbetafel wird die Notwendigkeit für Werbeanlagen an den einzelnen Gewerbeeinheiten reduziert oder sogar obsolet. Außerdem sind einzelne große Werbeanlagen im Sinne des Denkmalschutzes nicht passend. Daher gibt es für die Bereiche mit denkmalwürdigen Gebäuden (GEe 3) keine Regelungen zu Werbeanlagen. Hier soll es im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren



eine Beratung und Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde über die Ausgestaltung von Werbeanlagen an der jeweiligen Stätte der Leistung geben. Dadurch ist eine individuellere Herangehensweise - bezogen auf den jeweiligen Gebäudetyp und die beantragende Firma - möglich als über allgemeingültige Vorgaben.

Werbepylone und andere freistehende Werbeanlagen sind unzulässig, da sie das Gesamtensemble optisch massiv beeinträchtigen würden und nicht mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen sind.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig (hierzu zählen z.B. Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bildprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht). Ebenfalls unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen (z.B. auf Schienen oder sich drehend). Durch den Ausschluss bestimmter, besonders greller Farben und unruhigem flackernden Licht sollen besonders stark hervorstechende Werbeanlagen verhindert werden, die nicht in das Bild des Ensemblecharakters des Denkmals passen würden. Insbesondere auf der Südfläche soll es eine Kombination aus Gewerbe und Wohnen geben. Die Wohnnutzung soll vor dieser Art von Werbeanlagen geschützt werden.

Auch hier ist das Einverständnis mit der Unteren Denkmalbehörde herzustellen. Daher sind Anträge zu Werbeanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen.

### **3. Nachrichtliche Übernahmen**

#### Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in einem kleinen Bereich in der Wasserschutzzone III A Horkesgath/Bückerfeld (siehe Abbildung 3, Kapitel II., 5.). Die dafür gültige Wasserschutzzonverordnung Horkesgath/Bückerfeld vom 30.10.2006 bestimmt, dass innerhalb der Wasserschutzzone gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 16 „Grabungen oder Abgrabungen über die Tiefe von 2 m und über eine Ausdehnung von 10 m hinaus...“ verboten sind.

Je nach beantragter Nutzung muss eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Einzelfall hinsichtlich erforderlicher hydrologischer Untersuchungen ebenso wie technischer Anforderungen an die beantragten baulichen Anlagen sowie die Vorkehrungen für die Bauphase erfolgen. Dies muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stattfinden.

### Denkmäler

Die ehemalige Adolf von Nassau-Kaserne ist als Gesamtanlage gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) unter der lfd. Nr. 898 in der Denkmalliste der Stadt Krefeld eingetragen. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme des Denkmals in der gesamten Ausdehnung ist im Bebauungsplan erfolgt, wobei das Gesamtdenkmal über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinausgeht. Der Hauptteil befindet sich im südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 737.

Um die Beurteilung von Maßnahmen an den Baudenkmalern und deren Umgebung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erleichtern, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in enger Abstimmung mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland und der Unteren Denkmalbehörde ein konkretisierender Plan zur Denkmalliste der Stadt Krefeld inklusive Erläuterungen abgestimmt (siehe Abbildung 8, Kapitel III., 9.2). Entsprechend sind ergänzend zu der nachrichtlichen Übernahme der Gesamtanlage die erhaltenswerten Gebäude des Gesamtdenkmals, die Umfassungsmauer, die Erschließungsfläche sowie die Freiflächen zur optischen Verdeutlichung im Plan gekennzeichnet. Damit konkretisieren die beiden Bebauungspläne Nr. 723/I und Nr. 737 in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Rheinland die Denkmaleintragung.

## **4. Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält u.a. Hinweise auf

- städtische Satzungen, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind,
- die Unterschutzstellung der Gesamtanlage durch den Denkmalschutz,
- die sich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tatsächlich ergebenden Gebäudehöhen,
- die teilweise Überlappung des Plangebiets mit einer Wasserschutzzone,
- die Erforderlichkeit für wasserrechtliche Erlaubnisse,
- die Entwässerung,
- die Entsorgung des Niederschlagswassers,
- die notwendige Erfragung des Grundwasserstandes,
- die Verwendung von recyceltem Baumaterial,
- den Umgang mit eventuellen Kampfmittelrückständen,
- den Umgang mit eventuellen archäologischen Bodenfunden,
- den Schutz von Bestandsbäumen während Baumaßnahmen,

- den Artenschutz bei möglichen Baumfällungen,
- die Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln,
- die Begrünung von Dächern,
- das Anbringen von Solar- und Fotovoltaikanlagen,
- die Einsichtnahmefähigkeit in außerstaatliche Regelwerke, auf die in den Bebauungsplanfestsetzungen Bezug genommen wird.

## 5. **Städtische Satzungen**

Der Bebauungsplan N. 723/I liegt im Geltungsbereich der Satzung 6.09 vom 10. Juli 2008 der Stadt Krefeld über Werbeanlagen in Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten für den Bereich um die Mevissenstraße zwischen Siempelkampstraße, Hülser Straße, Weyerhofstraße und Westparkstraße (Werbeanlagensatzung Nordwest). Diese Werbeanlagensatzung wird für den Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 723/I mit dem Satzungsbeschluss außer Kraft gesetzt. Stattdessen sollen in Zukunft die gestalterischen Festsetzungen nach Landesrecht/BauO NRW und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung zu Werbeanlagen gelten. Darüber hinaus ist bei der Antragstellung von Werbeanlagen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW einzuholen.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

Dichtewerte / Flächenbilanz ...

Flächenbilanz		
	Fläche ca. (in m <sup>2</sup> )	Anteil ca. (in %)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	45.250	100
Gewerbe	43.830	96,9
Fl. für Versorgungsanlagen	324	0,7
Verkehrsfläche	1.096	2,4

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

## VII. Umweltbericht

### 1. Anlass und Aufgabenstellung der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 723/I – Kasernengelände Kempener Allee / Mevissenstraße - wird als Angebotsbebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Umweltprüfung hat zugleich die Funktion einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), soweit eine solche UVP nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes erforderlich ist. Nach § 50 Abs. 1 UVPG wird die UVP bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine eigenständige UVP neben der Umweltprüfung ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht erforderlich. Die Umweltprüfung umfasst materiell und verfahrensmäßig alle Elemente einer UVP. Auch eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 UVPG entfällt. Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 UVPG.

#### Hinweis:

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs erstellt, die vor dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 204/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 galten. Die Voraussetzungen dazu sind gegeben, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde. Dies hat für den Umweltbericht im Wesentlichen zur Folge, dass eine Gegenüberstellung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), die Darstellung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung nicht erfolgt. Im Umweltbericht in der vor dem 13.05.2017 geltenden Fassung sind eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung durchzuführen.

Thematisch wird der Gegenstand der Umweltprüfung durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abgesteckt. Dabei bezeichnen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter den Buchstaben a), c), d) und i) aufgelisteten Belange die Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter einschließlich des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien.

Darüber hinaus enthält der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 aufgeführte Katalog der Belange des Umweltschutzes unter den Buchstaben b) und e) bis h) noch weitere im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigende Aspekte wie die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke nach der Flora-Fauna-Habitat-(FFH) bzw. Vogelschutzrichtlinie (Natura-2000-Gebiete), die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich Energiesparmaßnahmen sowie den Umgang mit Störfallbetrieben.

Als ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel), die Vermeidung und der Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (baurechtliche Eingriffsregelung) und die Erfordernisse des Klimawandels durch Klimaschutz und Klimaanpassung (Mitigation und Adaption) zu berücksichtigen. Soweit Natura-2000-Gebiete durch den Plan in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften gemäß § 36 BNatSchG über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) darzulegen, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Plans bestehen.

## **2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet liegt an der Stichstraße Mevissenstraße im nordöstlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes „Bradbury Barracks“. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung ist der Bereich einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 723 im Jahr 2007 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung des Gewerbegebietes an der Stichstraße Mevissenstraße im nordöstlichen Teil des Kasernengeländes der ehemaligen britischen Kaserne „Bradbury Barracks“ zu schaffen und dessen Erschließung zu sichern. Weiterhin war das Gewerbegebiet zum Schutz der Wohnbebauung im Bereich Dieselstraße und zum Schutz zukünftiger Wohnnutzungen im südlichen Teil des Kasernengeländes hinsichtlich seines Störgrads zu gliedern.



Abb. 12: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723; Stand: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.08.2007 (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW)

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 723 wurde durch den Rat der Stadt am 27.03.2007 nach Empfehlung des Ausschusses für Stadtplanung und Stadtsanierung vom 14.03.2007 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Oktober 2007 statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde Anfang 2009 durchgeführt. Daraufhin ruhte das Verfahren einige Jahre. Zwischenzeitlich wurde ein Investor für das südliche Kasernengelände gefunden. Zu dessen planungsrechtlicher Entwicklung wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 737 begonnen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung dafür fand im Herbst 2018 statt. Zur Entwicklung des südlichen Kasernengeländes ist auch die Fortführung der Planung für das nördliche Kasernengelände notwendig. Beide hängen nicht nur als städtebauliche Einheit, sondern auch bezüglich der Regelung des Lärms zusammen. Das nördliche Kasernengelände ist bereits derzeit von der Nutzung durch wenig emittierende Gewerbebetriebe geprägt. Für das südliche Kasernengelände ist eine Nutzung als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Für die geplante Wohnnutzung ist die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zu prüfen. Zugleich sind die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Dies gilt für das gesamte Umfeld des südlichen Kasernengeländes, jedoch insbesondere für das räumlich am nächsten heranrückende Gewerbegebiet der nördlichen Kaserne und an der Mevissenstraße. Es ist daher im Bebauungsplan die Ansiedlung von verträglichen Gewerbebetrieben zu

steuern. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Lärmprognose erstellt. Dabei wurden die geplanten Nutzungen für das südliche Kasernengelände berücksichtigt. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass die nördlich des Kasernengeländes vorhandenen Gewerbebetriebe relativ stark emittierend sind. Nordöstlich angrenzend schließt sich der Bereich Dieselstraße an. Hier entstand in den 1970er Jahren eine Wohnsiedlung, die planungsrechtlich als reines Wohngebiet festgesetzt wurde. Gemäß Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete in der jetzigen Situation durch die Bestandsbetriebe gewahrt, eine zukünftige planungsrechtliche Steuerung der Gemengelage unter Berücksichtigung von Entwicklungsoptionen der Betriebe ist jedoch problematisch.

Im Bereich der zur Mevissenstraße gehörenden Stichstraße besteht zudem planungsrechtlicher Handlungsbedarf zur Steuerung des Einzelhandels, da es hier einen Betrieb gibt, der Verkauf an Endverbraucher betreibt. Die Frage der Festsetzung von Einzelhandel außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. außerhalb einer Sonderlage und die Frage des Lärmschutzes in der Situation eines vorhandenen reinen Wohngebiets angrenzend an ein Gewerbegebiet bedürfen der besonderen planungsrechtlichen Bearbeitung. Zudem besteht keine planerische Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, die genannte Problematik in einem gemeinsamen Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten. Vielmehr sind die individuellen Planungsansätze aufgrund ihres starken Vorhabenbezugs jeweils in eigenen Angebotsbebauungsplänen zu bearbeiten. Dies soll für den nördlichen Bereich in einem eigenen Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 835 – südlich Mevissenstraße - umgesetzt werden. Daher wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 723 mit Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung in zwei Bereiche aufgeteilt. Zum einen soll der Bebauungsplan Nr. 723, Teil I (BP 723/I), nun das nördliche Kasernengelände beinhalten. Hier erfolgt die Fortsetzung der Bauleitplanung im zeitlichen Zusammenhang mit der weiteren planerischen Entwicklung des südlichen Kasernengeländes (Bebauungsplan Nr. 737). Der Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 723 (BP 723/II) soll dabei die westlichen und östlichen Grundstücke des Stichts der Mevissenstraße beinhalten. Eventuell soll der Geltungsbereich dieses Teils II in Anpassung an eine mögliche Flächenentwicklung nach Osten hin erweitert werden.

Des weiteren hat der Geltungsbereich bei der frühzeitigen Beteiligung noch den im Westen gelegenen Parkplatz und den außerhalb des Parkplatzes verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg umfasst. Dieser Teil wurde mittlerweile in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 737 aufgenommen. Die Einbeziehung in diesen Geltungsbereich ist sinnvoll, um die konzeptionellen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen und



Nutzungsabfolgen umzusetzen zu können, die teilweise durch die geteilte Vermarktung der ehemaligen militärischen Liegenschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ausgelöst wurden. Es ist beabsichtigt, zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbaufläche eine vermittelnde Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit Bürger- und Jugendzentrum festzusetzen. Die Grün- und Wegeverbindung soll erhalten bleiben. Bezüglich der geplanten Nutzung und Erschließung der Fläche ist eine Aufnahme in den Bebauungsplan für die südliche Kasernenfläche sinnvoll.



Abb. 13: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I  
(Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW)

Ziel des Bebauungsplans Nr. 723/I ist die planungsrechtliche Festsetzung des Bestands als Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplan wird in Abstimmung mit den Denkmalbehörden entwickelt. So soll sichergestellt werden, dass die städtebaulichen Ziele mit den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen in Einklang stehen.

Die Planungen zur Revitalisierung des Kasernengeländes sehen des Weiteren einen an das Plangebiet nordwestlich angrenzenden ca. 30 m breiten Grünzug vor. Ein Teilstück dieses Grünzugs zur Anbindung an die Dieselstraße soll im Plangebiet entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen, dessen Realisierung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich festgesetzt werden soll. Darüber hinaus werden sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch zum Schutz des teilweise ökologisch hochwertigen Baumbestandes einzelne Bäume mit einer Erhaltungsbindung versehen. Ferner wird die Ansiedlung von verkehrs- und emissionsträchtigen Betrieben über die Gebietskategorie des einge-

schränkten Gewerbegebiets gesteuert. Hierdurch wird sichergestellt, dass die planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen nicht im Konflikt zu angrenzender Wohnbebauung stehen.

### **3. Angabe der Umweltschutzziele für das Plangebiet**

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die in Richtlinien, Fachgesetzen, Normen, Verordnungen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan Nr. 723/I relevanten Ziele des Umweltschutzes. Im Rahmen der Umweltprüfung dienen Umweltziele insbesondere als Maßstäbe für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung. Darüber hinaus geben sie Hinweise zu anzustrebenden Umweltqualitäten im Planungsraum und zur Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

### Umweltschutzziele aus Richtlinien, Fachgesetzen und Normen

Fundort	Prüfziele
BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)  LNatSchG NRW (Landesnaturschutzgesetz NRW)	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der Erholungsfunktion, Erhaltung der Biodiversität, Aufbau eines Biotopverbundsystems, Vorrang der Innenentwicklung, Bewahrung von historisch gewachsenen Kulturlandschaften vor Verunstaltung und Zersiedelung, Ausgleich von Eingriffen
BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz)	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, Vorsorge gegen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen
WHG (Wasserhaushaltsgesetz)  LWG NW (Landeswassergesetz)	Schutz der Gewässer vor Schadstoffeinträgen, nachhaltige Gewässerbewirtschaftung gem. WRRL, Vorbeugung der Entstehung von Hochwasserschäden und Schutz von Überschwemmungsgebieten, Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung, Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung, Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden
BlmSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen durch Luftverunreinigungen, Gerüche, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme etc.
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte
TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	Einhaltung schalltechnischer Immissionsrichtwerte durch anlagebedingte Geräusche
16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Einhaltung schalltechnischer Immissionsgrenzwerte durch Verkehrslärm
39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)	Einhaltung lufthygienischer Grenzwerte
DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)	Einhaltung der Mindestanforderungen und Richtwerte für den Schallschutz im Hochbau
DSchG (Denkmalschutzgesetz NRW)	Schutz von Bau- und Bodendenkmälern, Denkmalbereichen, archäologischen Fundstellen

### Umweltschutzziele aus Fachplänen

Fachplanung	Aussagen für das Plangebiet
Regionalplan Düsseldorf (RPD) <i>Bez.-Reg. Düsseldorf (2018)</i>	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Flächennutzungsplan (FNP) <i>Stadt Krefeld (2015)</i>	gewerbliche Baufläche öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage
Landschaftsplan (LP) <i>Stadt Krefeld (2015)</i>	nicht tangiert, liegt außerhalb des Landschaftsplans die nächsten Landschaftsschutzgebiete befinden sich zum einen nördlich der Siempelkampstraße und zum anderen westlich der Bebauung an der Bückersfeldstraße
Natura 2000-Gebiete	nicht tangiert, keine FFH-Gebiete in der Nähe
Biotopkataster NRW <i>LANUV NRW</i>	nicht berührt, nächstgelegene schutzwürdige Biotope „Kiesgruben bei Inrath“ Am Widderschen Weg im Bereich Siempelkampstraße/Venloer Straße (BK-4605-0015) in ca. 600 m Entfernung und am Meyserweg (BK-4605-0015) in ca. 930 m Entfernung
Biotopverbund NRW <i>LANUV NRW</i>	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	im nordwestlichen Bereich leicht tangiert: ein kleiner Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der WGA I Kempener Allee/Bückersfeld (Abgrenzung siehe Darstellung unten)
Hochwasser-Risikogebiete	das Plangebiet ist nicht durch Hochwasser-Risikogebiete überdeckt
Bewirtschaftungspläne nach WRRL (= Wasserrahmenrichtlinie)	Das Plangebiet gehört nach der Wasserrahmenrichtlinie zur Planungseinheit des Flussgebiets Rhein. Das Plangebiet befindet sich im Teileinzugsgebiet NRW 1. und 2. BWP des Rheingrabens Nord. Daraus ergeben sich keine Maßnahmen oder Einschränkungen.
Hochwasserrisikomanagement, Starkregenereignisse	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem durch Hochwasser gefährdeten Bereich (Auswertung der Hochwasserrisikomanagement-Risikokarten des ELWAS-WEB des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW).
Luftreinhalteplan Krefeld (LRP KR) <i>Bezirksregierung Düsseldorf (2015)</i>	Ziel B 1/10 Bauvorhaben sind auf ihre Immissionsvorbelastung zu beurteilen und soweit wie möglich zu optimieren. Bei städtebaulichen Neuordnungen von geeigneten Gebieten sind passive und aktive Solarenergienutzung zu bevor-

	zugen. Ziel B 1/16 Möglichkeiten einer effizienten Straßen- und/oder Gebäudebegrünung prüfen
Gesamtstädtische Klimaanalyse Krefeld <i>Stadt Krefeld (2003)</i>	Ziele für das ehemalige Kasernengelände: bei weiteren Baumaßnahmen auf Vernetzungsfunktion der Grünflächen achten, vorhandene Grünflächen erhalten und erweitern, wo möglich Flächenentsiegelung vornehmen
Lärmaktionsplan Stufe 3 <i>Stadt Krefeld (2020)</i>	Für den Bereich Kasernengelände/Mevissenstraße sind keine Maßnahmen zur Lärminderung vorgesehen. Die das Plangebiet umgebenden Straßen stellen keinen Belastungsschwerpunkt dar. Bei dem Plangebiet handelt sich somit nicht um einen sog. Hotspot bezüglich Lärm. Maßnahmen in diesem Bereich sind demnach nicht erforderlich.
Freiflächenplanung Krefeld	Da es sich um ein ehemaliges Kasernengelände handelt geht aus der Freiflächenplanung Krefeld aus dem Jahr 2006 keine Zielsetzung für das Plangebiet hervor. Das Kasernengelände weist einen großen Bestand alter Bäume auf, der erhalten bleiben soll. Es sollen Grünverbindungen geschaffen werden, die an anderer Stelle beschrieben werden.

## 4. Beschreibung der Prüfmethode

### 4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung / Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen der Umweltprüfung werden vordergründig die Flächen berücksichtigt, auf die sich die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen und unmittelbar Grundflächen verändert werden (Vorhabensraum). Daneben werden auch angrenzende Bereiche in die Prüfung einbezogen, sofern sich Anhaltspunkte für eine potentielle Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan bzw. für Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben. Dies ist hier insbesondere der südliche Kasernenbereich, da es sich bei der ehemaligen Kaserne um ein zusammenhängendes Gelände handelt. Grundsätzlich gelten für jedes Schutzgut bzw. jede Funktion spezifische Eingriffs-, Wirk- und Kompensationsräume. Für die Abgrenzung der (Einzel-)Wirkräume sind insbesondere Emissionen von Lärm und Schadstoffen (über die Luft oder in den Boden und Wasser aufgrund andersartiger Leit- und Transportfähigkeit), optische Fernwirkungen und die Zerschneidung/ Tangierung von Lebensräumen (incl. Aktionsradien) oder Wanderwegen von Tieren relevant. Deren Reichweite kennzeichnet die maximale Ausdehnung des (Gesamt-)Wirkraumes. Durch die räumliche Flexibilisierung der Ausgleichsmaßnahmen kann das gesamte Gemeindegebiet zum Bestandteil des Untersuchungsraumes bzw. Kompensationsraumes werden.

### Vorhandene Umweltqualitäten und -empfindlichkeiten

Das Kasernengelände, ehemals „Bradbury Barracks“, weist in weiten Teilen einen parkähnlichen Charakter mit teilweise altem, prägendem Baumbestand auf. Überwiegend sind Baumarten wie Rosskastanie, Platane, Bergahorn, Birke und Linde anzutreffen. Hervorzuheben ist insbesondere eine fast vollständig erhaltene Walnussbaumallee an der Südseite des Exerzierplatzes. Zentral in der Mitte des Geländes befindet sich eine ca. 1 ha große asphaltierte Freifläche, die früher als Exerzierplatz genutzt wurde und unter Denkmalschutz steht. Östlich grenzt eine in etwa gleich große heute mäßig intensiv genutzte Wiesenfläche an. Während im südlichen Bereich des Kasernengeländes in erster Linie die Mannschaftsgebäude, die Offiziersmesse, Unterkünfte und Büros angesiedelt sind, befinden sich im nördlichen Bereich vorwiegend die Werkstätten, Garagen und Infrastruktureinrichtungen. Die Anlage stellt, trotz der Veränderungen einzelner Gebäude, als Ganzes ein anschauliches Zeugnis einer Kasernenanlage der 1930er Jahre dar und ist als Gesamtanlage gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) in die Denkmalliste der Stadt Krefeld eingetragen.

Der südwestliche Bereich des Kasernenareals liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Krefeld I Kempener Allee“. Dadurch werden besondere Anforderungen an den Schutz des Grundwassers gestellt.

Das Plangebiet ist als Altstandort im Altlastenkataster der Stadt Krefeld aufgeführt. Insbesondere für den Bereich der Werkstattgebäude und der Tankstellen bestand der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen. In einem Gutachten wurde ein erhöhter MKW-Gehalt (leichtsiedende Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Die belasteten Bodenbereiche befinden sich jedoch unter versiegelten Flächen, so dass kein Kontakt zwischen Boden und dem Schutzgut Mensch möglich ist. Für den Pfad Bodenluft -> Mensch besteht nach den Untersuchungsergebnissen ebenfalls kein Gefährdungspotential. Es ergibt sich bezüglich Altlasten daher kein weiterer Handlungsbedarf (siehe ausführliche Erläuterung im Kapitel 7.3).

### Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Kasernengeländes, das vorwiegend die ehemaligen Werkstätten, Garagen und Gebäude für Infrastruktureinrichtungen beinhaltet. Der Bereich ist weitgehend befestigt (Kopfsteinpflaster) und durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Auf kleineren Grünflächen im Nahbereich der Gebäude befindet sich teilweise alter und landschaftsbildprägender Baumbestand. Insbesondere sind hier die Baumarten Platane, Rosskastanie, Zuckerahorn und Robinie anzutreffen.

Die Kasernenanlage in Gänze stellt, trotz der Veränderungen einzelner Gebäude, ein anschauliches Zeugnis einer Kasernenanlage der 1930er Jahre dar und ist als Gesamtanlage gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) in die Denkmalliste der Stadt Krefeld eingetragen.

Zwischen den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen und dem Kasernengelände verläuft ein schmaler Grünstreifen mit Gehölzen. Ansonsten ist der Bereich nahezu vollständig versiegelt.

#### Vorhandene Umweltqualitäten und -empfindlichkeiten

Der äußerste südwestliche Bereich des Kasernenareals liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Krefeld I Kempener Allee“. Dadurch werden besondere Anforderungen an den Schutz des Grundwassers gestellt.

Das Plangebiet ist als Altstandort im Altlastenkataster der Stadt Krefeld aufgeführt. Insbesondere für den Bereich der Werkstattgebäude und der Tankstellen bestand der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen. Ein Gutachten aus dem Jahr 2014 kommt zu dem Ergebnis, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs des BP 723/I keine kontaminationsverdächtigen Flächen befinden. Es ergibt sich bezüglich Altlasten kein weiterer Handlungsbedarf (siehe ausführlichere Erläuterungen in Kapitel VII. Gutachten).

#### Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung

Die Stadt Krefeld hat sich zum Ziel gesetzt, die bauliche Entwicklung von Flächen vorrangig im Innenbereich zu betreiben. Dieses Ziel erhält eine höhere Priorität als die Ausweisung neuer Baugebiete „auf der grünen Wiese“.

Da es sich um die Überplanung einer bereits bebauten Fläche handelt ist dieses Plangebiet unter dem Aspekt der Innenentwicklung als positive Maßnahme zu sehen. Hier wird ein in Großteilen bereits bebauter Bereich für eine Wohn- und Gewerbenutzung hergerichtet. Dadurch kann eine Vielzahl an Wohneinheiten und auch ein deutliches Angebot an gewerblicher Nutzung in einer Fläche des derzeit unbepflanzten Innenbereichs angeboten werden. Die Inanspruchnahme von Acker- und anderen Freiflächen kann dadurch minimiert werden. Die Planung ist somit ein positives Beispiel für die Ausrichtung auf die Innenentwicklung.

#### Vorbelastungen der Umwelt

Durch die langjährige militärische Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad liegt eine starke anthropogene Überprägung vor. Luftschadstoff- und Lärmimmissionen durch vorhandene Gewerbebetriebe und Verkehr

sind ebenfalls vorhanden (nähere Aussagen dazu siehe Kapitel 5.1 Schutzgut Mensch/Bevölkerung/Gesundheit). Nach der synthetischen Klimafunktionskarte der Gesamtstädtischen Klimaanalyse der Stadt Krefeld aus dem Jahr 2003 wurde der Bereich des Plangebiets als Stadt-Klimatop eingestuft. Die nächtliche Überwärmung ist in diesen Bereichen in der Regel mäßig ausgeprägt und die Austauschverhältnisse sind teilweise eingeschränkt. Eine Verminderung der Luftqualität ist in der Regel nur an übergeordneten Straßen zu verzeichnen.

Für das Kasernengelände wurde bereits 2007 eine Orientierende Altlasten-Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen, ob auf der Flächennutzungsbedingte Bodenverunreinigungen in den Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorliegen (Tauw 2007). Im Ergebnis wurden keine Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für das Nutzungsszenario Industrie/ Gewerbe festgestellt. Ein Gefährdungspotential für den Direktpfad Boden -> Mensch wurde nicht abgeleitet. Zwar wurde in vier Bodenproben ein erhöhter MKW-Gehalt (leichtsiedende Kohlenwasserstoffe) festgestellt, der zur Tiefe hin abgegrenzt werden konnte. Diese Bereiche befinden sich jedoch unter versiegelten Flächen, so dass kein Kontakt zwischen Boden und dem Schutzgut Mensch möglich ist. Für den Pfad Bodenluft -> Mensch besteht nach den Untersuchungsergebnissen ebenfalls kein Gefährdungspotential. In den Bodenluftproben wurden keine Belastungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe/ LCKW (Lösemittel, Kaltreiniger) oder Monoaromaten/ BTEX (Vergaserkraftstoff) festgestellt. Allerdings wurde in einer Grundwasserprobe eine Verunreinigung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen/ PAK nachgewiesen, die über dem Maßnahmenschwellenwert der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) liegt. Die Ursache für diese Verunreinigung konnte im Rahmen der damaligen Untersuchung nicht abschließend ermittelt werden. Deshalb empfahl der Gutachter in diesem Bereich mindestens drei weitere Grundwassersondierungen durchzuführen. Im weiteren Verfahren gab es dazu Untersuchungen, die zum Ergebnis gekommen sind, dass es keine Hinweise auf eine Gefährdung des Schutzguts Grundwasser gibt (siehe unten).

Für das gesamte Kasernengelände liegt das Gutachten mit dem Titel „Bericht zur Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen – Phase I – ehem. Bradbury Barracks, Krefeld, Liegenschaftsnummer: 300818, Gutachten Nr. DV 14.07.06“ erstellt durch Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, vom 24.07.1014 vor. Das Gutachterbüro wurde beauftragt, eine Erfassung der kontaminationsverdächtigen Flächen durchzuführen. Auf dieser Grundlage sollte über weitergehende Maßnahmen wie z.B. Orientierende Untersuchungen der Phase IIa befunden werden.



Es wurden die kontaminationsverdächtigen Flächen dargestellt, bei denen aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann, dass wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangt sind. Diese kontaminationsverdächtigen Flächen wurden im Weiteren bewertet. Keine dieser Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I. Alle Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 737. Der Kontaminationsverdacht hat somit keine Auswirkungen auf den hier relevanten Geltungsbereich. Es ergibt sich somit kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich Altlasten.

Es wurde über die Begutachtung der Phase I hinaus ein weiteres Gutachten mit dem Titel „Orientierende Untersuchungen – Phase IIa – ehem. Bradbury Barracks, Krefeld, Liegenschaftsnummer: WE 123872, Gutachten Nr. DV 14.11.16“ durch Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, vom 08.12.2014 erstellt. Dieses Gutachten setzt sich mit den kontaminationsverdächtigen Flächen näher auseinander. Aufgrund der räumlichen Nähe bzw. des Zusammenhangs der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 723/I und des Bebauungsplans Nr. 737 wird hier das Untersuchungsergebnis dargestellt: Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen keine Hinweise auf eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch nutzungsbedingte Einträge an wassergefährdenden Stoffen. Es ergibt sich kein weiterer Untersuchungsbedarf. Handlungsbedarf besteht ebenfalls nicht.

### **Bedarf an Grund und Boden**

Bei dem ehemaligen Kasernengelände handelt es sich um ein sehr aufgelockertes, durchgrüntes Gewerbegebiet, das sich in seiner Optik deutlich von anderen, sehr funktionalen Gewerbegebieten mit großen Hallenflächen unterscheidet. Dementsprechend ist auch die durch Gebäude genutzte Fläche deutlich geringer als in üblichen Gewerbegebieten. Die in den einzelnen Baufeldern vorhandenen Grundflächenzahlen liegen deutlich unterhalb der für Gewerbegebiete maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Gleichzeitig ist hier im Bestand eine großflächige Versiegelung durch die gepflasterten Zufahrten und Stellplatzbereiche vorzufinden, die ca. 50 % der Gesamtfläche einnimmt. Die Grünflächen weisen einen Gesamtanteil von ca. 23 % auf.

Die Grünbereiche sind Bestandteil des Gewerbegebiets. Sie werden nicht als Grünfläche festgesetzt, da sie ansonsten bei der GRZ-Berechnung außen vor zu lassen wären. Das hätte einen rechnerischen Versiegelungsgrad von 100 % (= GRZ 1,0) zur Folge, was laut §§ 17 BauNVO nicht möglich ist.

Die spezifische örtliche Situation mit dem hier gegebenen Grad an Versiegelung resultiert aus der historischen Nutzung als Kaserne. Die hieraus hervorgegangene gepflasterte Erschließungsfläche steht unter Denkmalschutz. Die Bestandssituation soll nicht geändert werden und langfristig erhalten bleiben. Da sich die Bebauung über die Festsetzung von Baufenstern regelt werden nach wie vor großzügige Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden gewährleistet. Dies wird selbst bei der völligen baulichen Ausnutzung der hinzukommenden Baufenster weiterhin der Fall sein. Weiterhin gibt es einen ausgeprägten und dominanten Bestand alter Bäume, der das Gebiet optisch aufwertet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die hohe Versiegelung nicht, da lediglich die Bestandssituation bauleitplanerisch gefasst wird. Im Gegenteil schützt die Versiegelung vor dem eventuellen Freisetzen von Schadstoffen im Boden. Entsiegelungen sind aus Denkmalschutzgründen nicht möglich. Lediglich einige Bereiche der versiegelten Fläche stehen nicht unter Denkmalschutz. Hier ist kleinteilig eine Entsiegelung grundsätzlich denkbar.

#### **4.2 Methodik und Vorgehensweise**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Bebauungsplanung werden in Anlehnung an die Ökologische Risikoanalyse ermittelt und beurteilt. Dazu wird zunächst unter Berücksichtigung der Wertigkeit/Empfindlichkeit des betroffenen Umweltmediums und ggf. der Vorbelastung der derzeitige Umweltzustand schutzgutbezogen beschrieben. Im Anschluss erfolgt verbal-argumentativ eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Einwirkungsintensität, zeitlichen Dauer und räumlichen Reichweite der relevanten Wirkfaktoren bei Umsetzung bzw. Nichtumsetzung (Nullvariante) der Planung. Die Nullvariante beschreibt die Entwicklung des Umweltzustands innerhalb des Prognosezeitraumes ohne Realisierung des Bebauungsplans. Die Prüfung der Null-Alternative erfolgt auf der Grundlage der Fortwirkung des gegenwärtigen Planungsrechts. Dabei kann sich als Ergebnis einer solchen Null-Variante herausstellen, dass infolge der Nichtdurchführung der Planung bestimmte Qualitäten und Quantitäten der vorhandenen Nutzung verloren gehen. Der Verzicht auf die Planung muss also nicht zwangsläufig mit positiven Auswirkungen auf die Umweltbe-lange verbunden sein.

Im Rahmen der Wirkungsprognose werden drei Phasen bzw. Zustände unterschieden, mit denen Primär- und ggf. Folgewirkungen verbunden sind.

##### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen sind i. d. R. nur temporär und nicht nachhaltig. Im Einzelnen sind dies bspw.:

- Flächeninanspruchnahme/-umwandlung für Baustelleneinrichtungen
- Flächenentzug/Barrierewirkung/Zerschneidung
- Bodenauftrag/-abtrag/-vermischung/-umlagerung/-verdichtung
- Lärm-, Staub-, Abgas- und Lichtemissionen, Stoffeinträge, Erschütterungen und visuelle Störwirkungen durch Baustellenbetrieb

#### Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen besitzen einen dauerhaften und damit nachhaltigen Charakter. Im Wesentlichen sind zu nennen:

- Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung/Nutzungsumwandlung
- Flächeninanspruchnahme mit Errichtung vertikaler Baukörper
- Flächenentzug/Barrierewirkung/Zerschneidung
- Einbringen von Vegetation
- visuelle Wirkung durch technische Überprägung

#### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhaft und werden durch die geplante Nutzung hervorgerufen:

- Emission von Schadstoffen, Schall, Licht, Gerüchen, Wärme und Strahlung, Erschütterungen, elektromagnetische Spannungen, visuelle Störreize, Bewegungsunruhe
- Mortalität/Kollision bei Tieren an Straßen
- Anlockwirkung/Falleneffekte/Vertreibung bei Tieren

Im Anschluss an die Prognose werden die vorgesehenen Maßnahmen aufgeführt und kurz beschrieben, die dazu dienen sollen, die voraussichtlichen Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen. Die abschließende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Fehlen hinreichend konkrete Maßstäbe, werden die Auswirkungen mit Hilfe von gutachterlichen Erfahrungsgrundsätzen und Analogieschlüssen verbal-argumentativ beurteilt. Es wird anhand der folgenden Kategorien eingeschätzt, ob mit den prognostizierten Veränderungen erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sein könnten:

- positive Wirkungen; erheblich im positiven Sinne
- keine Betroffenheit; nicht abwägungsrelevant, unerheblich
- unerheblich (umweltverträglich); abwägungsunerheblich, d. h., es sind höchstens unerhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten
- erheblich (bedingt umweltverträglich); abwägungserheblicher Umweltbelang, d. h., es sind bedingt erhebliche negative Umwelt-

auswirkungen zu erwarten, auf die in der planerischen Abwägung eingegangen werden muss

- besonders erheblich (nicht umweltverträglich); besonderes Abwägungsgewicht, d. h., es sind sehr erheblich negative Umweltauswirkungen zu erwarten, die aus umweltfachlicher Sicht in der planerischen Abwägung mit besonderem Gewicht behandelt werden müssen

#### **4.3 Gutachten und sonstige Informationsgrundlagen**

Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird auf folgende Gutachten sowie auf die vorgebrachten Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zurückgegriffen:

##### Gutachten/Fachuntersuchungen

- ADU Cologne GmbH (2006): Grundlagen der Lärminderungsplanung gemäß § 47a BImSchG und Gesamtkonfliktkataster für die Stadt Krefeld, Köln
- Bezirksregierung Düsseldorf (2010): Luftreinhalteplan Krefeld, Düsseldorf
- Geologischer Dienst NRW und Stadt Krefeld, Fachbereich Umwelt (o.J.): Stadtbodenkartierung der Stadt Krefeld, Erfassungsmaßstab 1 : 5000, Darstellungsmaßstab 1 : 25.000, Krefeld
- IMA Cologne GmbH (2007): Bericht zum Luftqualitätsmodell Krefeld – Grob screening, Köln
- IMA Cologne GmbH (2009): Bericht zum Luftqualitätsmodell Krefeld – Feinscreening für 12 ausgewählte Gebiete innerhalb des Stadtgebietes von Krefeld, Köln
- Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller – Landschaftsarchitekten BDLA: Landschaftspflegerischer Begleitplan Bauungsplan 723/I Kasernengelände Kempener Allee/Mevissenstraße, Stadtbezirk Krefeld-Nord“, Willich, 12.03.2020
- Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI: „Schalltechnische Untersuchung zum Bauungsplan Nr. 723/I „Kasernengelände Kempener Allee/Mevissenstraße“ der Stadt Krefeld“, Düsseldorf, Vorabzug Nr. 1 vom 31.03.2020
- Runge IVP Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 723/I „Kaserne Kempener Allee/ Mevissenstraße“ in Krefeld, Düsseldorf, April 2020
- Dipl.-Geol. Veronika Steinberg: „Bericht zur Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen – Phase I – ehem. Bradbury Barracks, Krefeld, Liegenschaftsnummer: 300818, Gutachten Nr. DV 14.07.06“, Grefrath, 24.07.1014

- Dipl.-Geol. Veronika Steinberg: „Orientierende Untersuchungen – Phase IIa – ehem. Bradbury Barracks, Krefeld, Liegenschaftsnummer: WE 123872, Gutachten Nr. DV 14.11.16“, Grefrath, 08.12.2014
- Tauw GmbH: „Untersuchungsbericht Orientierende Untersuchungen ehem. Englische Kaserne, Kempener Allee, Krefeld“, Projekt-Nr. 2361581, Moers, 04.05.2007
- TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH (2014): Entwurf zum Lärmaktionsplan Stufe 2 für den Ballungsraum Krefeld, TÜV-Bericht Nr.: 936/21223167/02, Köln
- Universität Essen, Abteilung Angewandte Klimatologie und Landschaftsökologie (2003): Gesamtstädtische Klimaanalyse Krefeld unter besonderer Berücksichtigung von vier Plangebieten, Essen
- Weluga Umweltplanung (Dezember 2019): B-Plan Kempener Allee in Krefeld Nordgelände (Mevissenstr.): Faunistische Untersuchungen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II, Bochum

#### Stellungnahmen

- Stellungnahmen des Fachbereichs Umwelt der Stadt Krefeld mit Schreiben vom 25.02.2009, vom 26.02.2009 und vom 22.09.2009
- Stellungnahme des Fachbereichs Gesundheit der Stadt Krefeld mit Schreiben vom 16.02.2009
- Stellungnahme des Fachbereichs Grünflächen der Stadt Krefeld mit Schreiben vom 16.03.2009
- Stellungnahme der SWK Wasserproduktion mit Schreiben vom 06.02.2009
- Stellungnahme der SWK Aqua mit Schreiben vom 02.03.2009
- Stellungnahme der SWK Asset-Management/Planung Elektrizitäts- und Gasversorgung
- Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 12.02.2009
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW mit Schreiben vom 29.01.2009

#### **4.4 Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen**

Besondere Schwierigkeiten in Form von Kenntnislücken oder Prognoseunsicherheiten traten im Rahmen der Umweltprüfung nicht auf. Viele Angaben beruhen jedoch auf Erfahrungswerten bzw. Analogieschlüssen. Weil es sich um eine Angebotsplanung handelt, die können die Auswirkungen nicht abschließend beschrieben werden.

## 5. Darstellung des derzeitigen Umweltzustands

### Darstellung und Abgrenzung des Untersuchungsraumes/-umfanges

Im Rahmen der Umweltprüfung werden vordergründig die Flächen berücksichtigt, auf die sich die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen und unmittelbar Grundflächen verändert werden (Vorhabensraum). Daneben werden auch angrenzende Bereiche in die Prüfung einbezogen, sofern sich Anhaltspunkte für eine potentielle Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan bzw. für Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben. Dies ist hier insbesondere der südliche Kasernenbereich, da es sich bei der ehemaligen Kaserne um ein zusammenhängendes Gelände handelt. Grundsätzlich gelten für jedes Schutzgut bzw. jede Funktion spezifische Eingriffs-, Wirk- und Kompensationsräume. Für die Abgrenzung der (Einzel-)Wirkräume sind insbesondere Emissionen von Lärm und Schadstoffen (über die Luft oder in den Boden und Wasser aufgrund andersartiger Leit- und Transportfähigkeit), optische Fernwirkungen und die Zerschneidung/Tangierung von Lebensräumen (incl. Aktionsradien) oder Wanderwegen von Tieren relevant. Deren Reichweite kennzeichnet die maximale Ausdehnung des (Gesamt-)Wirkraumes. Durch die räumliche Flexibilisierung der Ausgleichsmaßnahmen kann das gesamte Gemeindegebiet zum Bestandteil des Untersuchungsraumes bzw. Kompensationsraumes werden.

### 5.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

In der Umweltprüfung werden im Hinblick auf das Schutzgut Mensch zwei unterschiedliche Themenkomplexe betrachtet: Die Wohn-/Wohnumfeldfunktion einschließlich wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen. Im Hinblick auf den Aspekt Erholung bestehen enge Wechselbeziehungen zum Schutzgut Landschaft. Gegenstand der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft ist jedoch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft außerhalb der Siedlungsbereiche als wesentliche Voraussetzung für die landschaftsgebundene Erholung (vgl. Kapitel 5.6). Für das Schutzgut Mensch wird auf die Bedeutung kurzfristig zu Fuß erreichbarer innerstädtischer und siedlungsnaher Parkanlagen, Dauerkleingärten, Spiel- und Sportplätze abgestellt. Sie dienen der Befriedigung wohnungsnaher Erholungsansprüche (Feierabenderholung). Im Focus der Bewertung schädlicher Umweltbelastungen stehen im Rahmen dieser Schutzgutbetrachtung die Lärmbelastungen. Lufthygienische und bioklimatische Belastungen werden im Kapitel 5.5 thematisiert. Mögliche Beeinträchtigungen aufgrund von Schadstoffbelastungen des Bodens sind in enger Verknüpfung mit dem Schutzgut Boden zu sehen und werden daher in Kapitel 5.3 betrachtet.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des großräumigen Gewerbegebiets Mevissenstraße im Ortsteil Kempener Feld/Baackeshof. Sowohl der nördliche Kasernenbereich als auch die umliegenden Grundstücke sind gewerblich genutzt und entsprechend durch sehr große Baukörper mit einer hohen Versiegelung geprägt. Der Zu- und Abfahrverkehr entspricht dem typischen Geschehen eines Gewerbegebiets. Nordwestlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet östlich Kempener Allee (Bebauungsplan Nr. 159), das als reines Wohngebiet festgesetzt wurde. Insbesondere der Einfluss der gewerblichen Nutzung auf die umliegende empfindliche Wohnbebauung beeinflusst dieses Schutzgut. Dieser wurde durch ein Lärmgutachten untersucht (Weiteres dazu siehe Kapitel 7.1).

## 5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

### Bäume

Das Plangebiet ist durch einen großen, alten und teilweise heimischen Baumbestand geprägt. Lebensraumtypische und heimische Bäume sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Linde (*Tilia cordata*). Daneben wachsen folgende nicht heimische Bäume: Kugelahorn (*Acer globosum*), Platane (*Platanus acerifolia*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Roteiche (*Quercus rubra*), Silberahorn (*Acer saccharinum*), Zierkirsche (*Prunus ser. Kazan*).

Sieben Bäume weisen Stammdurchmesser größer als 100 cm und Kronen größer als 10 m Durchmesser auf. Diese und weitere groß gewachsene Bäume prägen insbesondere den südlichen Bereich des Plangebiets.

Im direkten Umfeld der Gebäude befinden sich Rasenflächen mit einem zumeist alten und landschaftsbildprägenden Baumbestand. Die Bäume werden nicht einzeln, sondern unter dem Biotoptyp „Grünanlage strukturreich mit Baumbestand“ über die Fläche gewertet. Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich hinter den Gebäuden eine ungepflegte extensive Grasvegetation, die stellenweise mit Brennnessel und einzelnen kleineren Bäumen (Ahorn) durchsetzt ist. Entlang des öffentlichen Weges steht ein Rasenstreifen mit zwei kleineren Bäumen (Ahorn, Eiche).

Die Grünflächen ohne Baumbestand haben eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Die großen Rasenflächen mit Baumbestand haben auf Grund des Alters der Bäume eine mittlere ökologische Wertigkeit.

### Fledermäuse und Vögel

Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Hallen und den teilweise neuen Dächern gibt es nur dort relevante Strukturen für planungsrelevante Tierarten oder europäische Vogelarten, wo die alten Traufkästen im Bereich der Regenrinnen erhalten blieben. Hier sind an einigen Stellen Spalten zu finden, über die Tiere potenziell zu geeigneten Wohnstätten gelangen können. Jedoch wurde durch den Gutachter nur in wenigen Fällen ein aktueller Tierbesatz festgestellt.



Abb. 13: alter Traufkasten mit spaltenförmiger Öffnung und eventuellen Kotspuren  
(Quelle: Weluga Umweltplanung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II, Seite 12)

Die Aktivitäten von Fledermäusen in der Morgendämmerung waren sowohl bei den Horchboxenaufzeichnungen als auch bei der Detektorbegehung gering. Es konnten Jagd- und Transferflüge entlang der Gebäude, auch wenige Anflüge an die Dachtraufen beobachtet werden. Letztere können aber auch der Nahrungssuche oder der Orientierung im Revier gedient haben, weil es immer Einzelereignisse mit Weiterflug waren. Ein- oder Ausflüge oder Schwärmverhalten konnten an keiner Stelle beobachtet werden. Dies schließt nicht aus, dass hier Zwischenquartiere oder z.B. Quartiere einzelner Männchen vorhanden sind. In der Zusammenschau mit der Spurensuche an den Gebäuden ist das Vorhandensein regelmäßig genutzter Gemeinschaftsquartiere oder Wochenstuben in diesem Gelände derzeit aber unwahrscheinlich. Die festgestellten Quartiere im Südteil des Kasernengeländes haben den Vorteil, dass sie sich in wesentlich größerer Höhe befinden, deshalb von Feinden schwerer erreichbar sind und daher von den Fledermäusen bevorzugt werden.



Es wurden regelmäßige Flugbeobachtungen der Zwergfledermaus ausgemacht, jedoch keine Quartiere festgestellt. Beim Großen Abendsegler und der Mausohrfledermaus wird von überfliegenden Tieren ausgegangen.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurden 24 Vogelarten registriert, davon 12 als Brutvögel oder mit der Einstufung „Brutverdacht“, wenn die Zuordnung nicht eindeutig ist, weil die Tiere möglicherweise auf angrenzenden Flächen brüten, einen Teil ihres Brutreviers aber innerhalb der untersuchten Fläche haben.

Die Gebäudebrüter sind, gemessen an der Anzahl der Gebäude in der Zahl der Arten unterrepräsentiert. So wurden Mauersegler, Mehlschwalben und Rauchschwalbe überhaupt nicht registriert, der Hausrotschwanz nur als Nahrungsgast. Vermutlich fehlen ausreichend ergiebige Nahrungsgründe in erreichbarer Nähe für Segler und Schwalben. Haussperlinge bilden eine kleine Kolonie im westlich außerhalb des Kasernengeländes angrenzenden Wohngebiet. Sie kommen als Nahrungsgast oder zum „Staubbad“ auch in das nördliche Kasernengelände.

Auch die im südlichen Kasernengelände (Bebauungsplan Nr. 737) in beachtlicher Anzahl vorkommenden Dohlen wurden im Nordgelände nur als Nahrungsgast festgestellt. Eulen wurden nicht festgestellt, auch keine Spuren der im Südteil beobachteten Arten. Es ist davon auszugehen, dass das Nordareal zu unruhig für Ruheplätze ist. Gelegentliche Besuche des Waldkauzes zur Nahrungssuche sind aber zu erwarten.

Die Artenvielfalt und Anzahl an Höhlenbrütern ist im Gesamtgebiet (Nord- und Südteil der ehemaligen Kaserne) relativ hoch und auf den Höhlenreichtum des vorhandenen Baumbestands zurückzuführen. Auch im Norden spielen die in den Bäumen teilweise vorhandenen Baumhöhlen für die Fauna eine Rolle. Die Nutzung der Bruthöhlen konnte allerdings nur für den Star sowie Kohlmeisen und Blaumeisen festgestellt werden. Die Spechtarten Grünspecht und Buntspecht sowie die Hohltaube waren nur als Nahrungsgäste vertreten. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Arten in anderen Jahren auch die Baumhöhlen im nördlichen Kasernengelände als Bruthöhlen nutzen.

Gehölzbrüter dominieren auch im nördlichen Kasernengelände das Artenspektrum. Es handelt sich dabei ausschließlich um häufige Arten wie Amsel, Elster, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zaunkönig. Arten der Wälder fehlten oder waren nur als Nahrungsgast festzustellen (z.B. Buchfink, Mäusebussard und einige der bereits erwähnten Höhlenbrüter).

### 5.3 Schutzgut Boden

Naturräumlich gehört der Untersuchungsraum zur Krefelder Mittelterrasse. Der natürliche geologische Aufbau besteht größtenteils aus schluffigem Lehm über Sand und Kies. Der Bodentyp ist eine Parabraunerde, stellenweise Pseudogley-Parabraunerde und Gley-Parabraunerde aus Löß über Mittel- und Hauptterrasse. Die Böden sind ertragreich, gut bearbeitbar mit großer Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und hoher nutzbarer Wasserkapazität bei ausreichender Durchlässigkeit (Bodenkarte von NRW, L 4704).

Die Flächen im Plangebiet sind zu einem großen Teil befestigt oder bebaut (ca. 77%) und nur ca. 23% sind Grünflächen. Die Böden sind weitgehend durch die vorhandenen Gebäude, Plätze und Wege / Straße stark anthropogen überprägt. Die Bodenfunktion (Niederschlagsversickerung, Standort für Vegetation) ist hier bereits stark eingeschränkt. Lediglich in den unversiegelten Grünflächen ist der natürliche Bodenaufbau – abgesehen von eventuellen Auffüllungen - noch vorhanden. Die Geländehöhen liegen bei ca. 38,00 m über NHN bis 38,50 m über NHN.

Die Bewertung der Böden folgt der Methode des Geologischen Dienstes NRW. Auf der Grundlage der Bodenkarte 1:50.000 werden alle Böden hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion in Abhängigkeit vom Grad der Funktionserfüllung bewertet: Demnach wird der nicht anthropogen überprägte Boden im Plangebiet als fruchtbarer Boden mit hoher Funktionserfüllung bei der Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit bewertet. Dieser Boden ist allerdings nur noch auf Teilflächen anzutreffen. In der Stadtbodenkartierung der Stadt Krefeld ist das Plangebiet nicht bewertet.

#### Altlasten

Für das Kasernengelände wurde bereits 2007 eine orientierende Altlasten-Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen, ob auf der Fläche nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen in den Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser vorliegen (Tauw 2007). Im Ergebnis wurden keine Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für das Nutzungsszenario Industrie/ Gewerbe festgestellt. In vier Bodenproben wurde ein erhöhter MKW-Gehalt (leichtsiedende Kohlenwasserstoffe) festgestellt, der zur Tiefe hin abgegrenzt werden konnte. Diese Bereiche befinden sich jedoch unter versiegelten Flächen, so dass kein Kontakt zwischen Boden und dem Schutzgut Mensch möglich ist. Für den Pfad Bodenluft -> Mensch besteht nach den Untersuchungsergebnissen ebenfalls kein Gefährdungspotential.

## 5.4 Schutzgut Wasser

Ein kleiner Bereich des Bebauungsplans im äußersten Südwesten liegt in der Wasserschutzzone IIIA (siehe Plan), der Wassergewinnungsanlage Krefeld 1 (Horkesgath / Bückersfeld). Dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei Geländehöhen von ca. 38,00 m über NHN bis 38,50 m über NHN liegt das Grundwasser tiefer als ca. 4,50 m unter Flur.



Abb. 14: Abgrenzung der Wasserschutzzone III a im Bereich der Kaserne  
(Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW)

In der Karte der Grundwasserlandschaft NRW ist der Untersuchungsraum als Gebiet mit ergiebigem Grundwasservorkommen ausgewiesen. Der Lösslehm in den oberen Schichten ist wasserstauend, so dass sich zeitweilig Staunässe bzw. Schichtenwasser bilden kann. Auch die darunter liegenden schluffigen Sande weisen nur eine reduzierte Durchlässigkeit auf. Für die Verlagerung von Schadstoffen ist die flächige Verbreitung einer geschlossenen Lehmdecke von Bedeutung, da die Lehmschicht eine Schutzfunktion für das Grundwasser besitzt. Die darunter befindlichen kiesigen und schluffarmen Sande besitzen eine höhere Durchlässigkeit.

Aus einer ergänzenden Grunduntersuchung (Firma Tauw GmbH) geht hervor, dass die bei der Erstuntersuchung festgestellten Grundwasserbelastungen mit PAK nur lokal begrenzt sind. Der Gutachter sieht daher derzeit keinen weiteren Untersuchungsbedarf. Bereits in einem früheren Gutachten vom 04.05.2007 wurde festgestellt, dass aus den Untersuchungsbefunden kein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden > Mensch sowie Bodenluft > Mensch abzuleiten ist, ausgehend von den Prüfwerten des Nutzungsszenarios Industrie/Gewerbe.

## 5.5 Schutzgut Klima / Luft

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Krefeld (2003) ist das Plangebiet als Gewerbe-/Industrie-Klimatop beschrieben. Merkmale dieses Klimatops sind ein hoher Anteil versiegelter Flächen mit wenig Vegetation; produkt- und prozessspezifischen Emissionen; z.T. hohem Anteil an Lkw-Verkehr und z.T. deutlicher Überwärmung gegenüber der benachbarten Umgebung. Diese Merkmale stimmen mit der tatsächlichen gewerblichen Nutzung überein.

In der Umgebung sind weitere Bereiche von Gewerbe-/Industrie-Klimatopen und Stadt-Klimatopen vorzufinden. Östlich angrenzend befindet sich mit der Kleingartenanlage und dem Sportplatz ein Grünanlagen-Klimatop. Bei diesem Klimatop ist das nächtliche Lufttemperaturniveau gegenüber der bebauten Umgebung gesenkt. Wegen der Flächengröße und umgebenden Randstrukturen ist meist keine nennenswerte Fernwirkung auf die umliegende Bebauung gegeben. Immissionsbelastungen aus Einträgen kfz-bürtiger Spurenstoffe oder benachbarter emittierender Flächennutzungen sind möglich.

In der Planungshinweiskarte der Stadt Krefeld aus der gesamtstädtischen Klimaanalyse wird der nördliche gewerbliche Bereich als Ungunstraum eingestuft. Dieser wird als verdichtete Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad beschrieben. Weiterhin herrschen dort eingeschränkte Austauschverhältnisse, Emissionen aus erhöhtem Verkehrsaufkommen, Gewerbe und ein geringer Grünflächenanteil. Es wird empfohlen, den Grünflächenanteil zu steigern und Dach- und Fassadenbegrünung zu fördern. Grünflächen sollten vernetzt werden. Grundsätzlich sollte es keine weitere Zunahme der Bebauung und des Kfz-Verkehrs geben. Entsiegelung ist durch Begrünung zu fördern. Eine Erweiterung emittierender Nutzungen sollte nur unter Vermeidung einer Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete zugelassen werden.

Der südliche Teil wird als Übergangsraum definiert. Damit sind Siedlungsbereiche und kleine Gewerbegebiete mit stellenweise verdichteter Bebauung und höherem Verkehrsaufkommen bei gleichzeitig allgemein hohem Grün- und Flächenanteil gemeint. Bauungsmaßnahmen auf die Vernetzungsfunktion der Grünflächen zu achten. Vorhandene Grünflächen sollten erhalten und erweitert werden. Wo es möglich ist, sollten Flächenentsiegelungen vorgenommen werden.

### Stäube, Luftschadstoffe

Die synthetische Klimafunktionskarte trifft keine Darstellungen im Bereich der lufthygienischen Funktionen für den Untersuchungsraum. Die lufthygienische Situation im Untersuchungsraum wird durch die

angrenzenden Industriebetriebe sowie Verkehrsstrukturen bestimmt. Im Luftreinhalteplan der Stadt Krefeld ist die Firma Siempelkamp Gießerei GmbH & Co. KG im Jahr 2004 mit einer jährlichen Emission von 30.809 PM10 (Feinstaub) [kg/a] im Jahr 2004 vermerkt und liegt damit auf Platz 4 der Betreiber von feinstaubemittierenden Anlagen in der Industrie in Krefeld.

Nach dem Grob screening der Stadt Krefeld gemäß 22. BImSchV (Luftqualitätsmodell) gehört das Plangebiet nicht zu den Gebieten in Krefeld, in denen die einschlägigen Grenzwerte der 22. BImSchV für Partikel (PM10, Feinstaub) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) erreicht oder überschritten werden. Aus diesem Grund ist keine gutachterliche Untersuchung erforderlich.

### **5.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Das Plangebiet gehört zum Stadtbereich von Krefeld. Es handelt sich um den nördlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes mit denkmalgeschützten Werkstattgebäuden und Fahrzeughallen. Die ehemaligen Werkstätten, Garagen und Gebäude werden inzwischen gewerblich genutzt. Große Flächen sind befestigt (Kopfsteinpflaster) und durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Auf kleineren Grünflächen im Nahbereich der Gebäude befindet sich teilweise alter und landschaftsbildprägender Baumbestand. Das Plangebiet hat mit seinen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und landschaftsbildprägenden Bäumen eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Das Gelände ist eingezäunt und ist nur von der Mevissenstraße zugänglich und zu befahren. Erholungseinrichtungen sind nur am Rand des Plangebietes außerhalb des abgezaunten Kasernengeländes in Form einer kleinen öffentlichen Grünfläche im Norden zwischen Dieselstraße und Mevissenstraße vorhanden. Diese wird erhalten.

### **5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die ehemalige Adolf von Nassau-Kaserne ist als Gesamtanlage als Denkmal seit 2001 gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Stadt Krefeld eingetragen.

Die Denkmalliste der Stadt Krefeld führt unter der laufenden Nummer 898 die Kaserne als Denkmal und setzt sie als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Damit sind alle Bestandteile der Gesamtanlage unter Schutz gestellt. Auch die Umfassungsmauer entlang der Kempener Allee, das Erschließungssystem, der Exerzierplatz und das Natursteinpflaster gehören zum Flächendenkmal. Sie sind in der Denkmalliste der Stadt

Krefeld nicht durch eine eigene Nummer gekennzeichnet, da es sich hier um ein Flächendenkmal handelt.

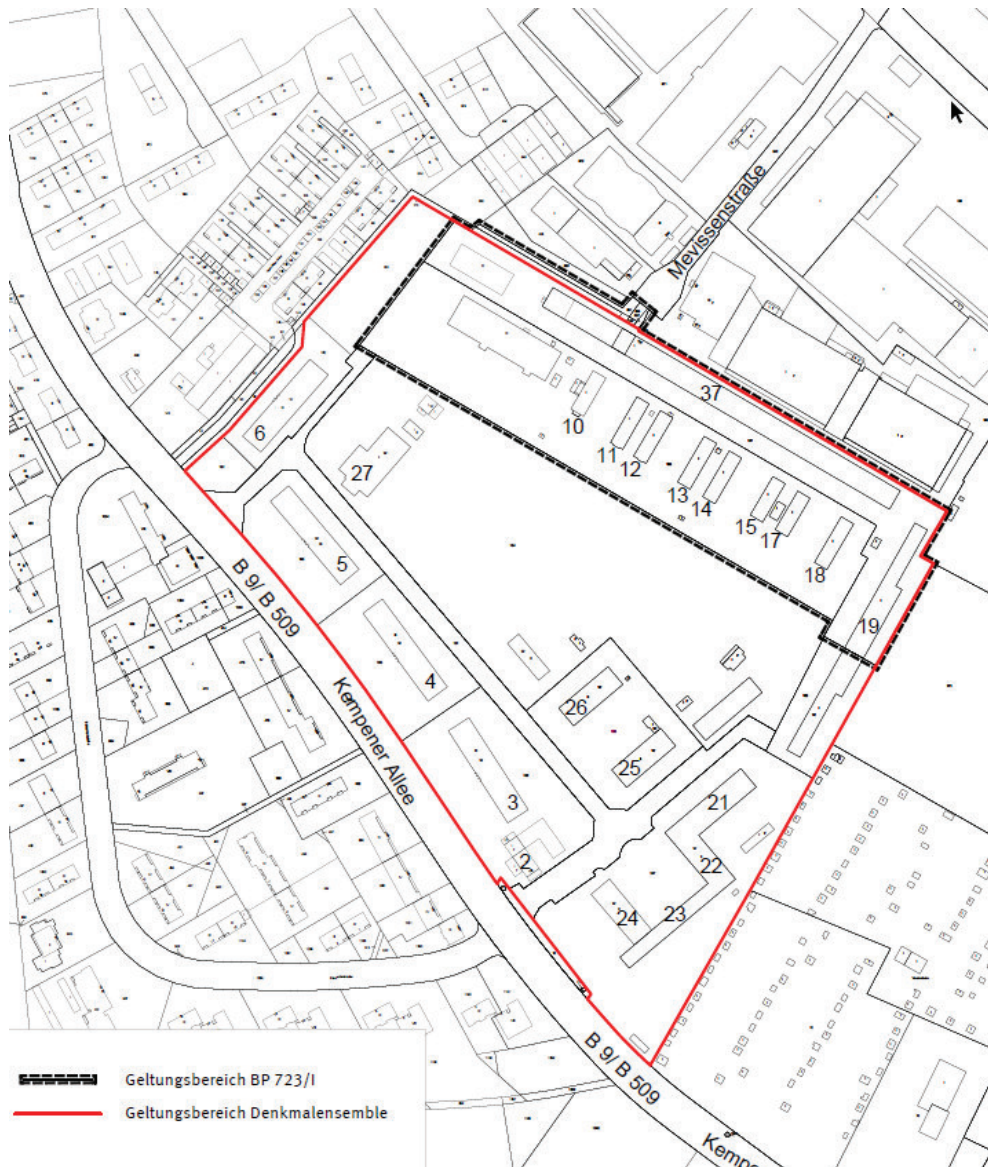


Abb. 15: Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gebäude und der Abgrenzung des Flächendenkmals des gesamten Kasernenareals  
(Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW plus eigene Darstellung)

Die Denkmaleigenschaft wird damit begründet, dass die Kasernenanlage bedeutend ist:

- für die Geschichte des Menschen, insbesondere für die Geschichte des Militärs,
- für Bauten zur Zeit des Nationalsozialismus, sowie die spätere Nutzung durch die Besatzungsmächte,
- für die Stadtentwicklungsgeschichte und die Stärkung des Militär-Standortes Krefelds in den 1930er Jahren mit entscheidenden Impulsen für die Entwicklung der Stadt,

- aus wissenschaftlichen Gründen, da hier ursprünglich eine auf Beweglichkeit angewiesene militärische Einheit (Aufklärungsabteilung) untergebracht war,
- aus architekturgeschichtlichen Gründen, als anschaulich gut und überwiegend original erhaltenen Vertreter einer Heereskaserne aus der Zeit des Nationalsozialismus in zeittypisch normierter Ausformung.

Die Krefelder Denkmalliste stellt nachfolgende charakteristische Merkmale des Denkmals dar:

Das Gelände ist in zwei Bereiche aufgeteilt, zum einen in die Wohn-, Verwaltungs- und Wirtschaftstrakte entlang der Kempener Allee mit äußerlich ähnlich gestalteten Baukörpern und zum anderen in den im Hintergrund gelegenen Bereich mit unterschiedlichen Zweckbauten zur Unterbringung und Wartung militärischer Fahrzeuge und Geräte. Die Architektur dieser Zweckbauten unterscheidet sich in ihrer nüchternen nutzungsorientierten Bauweise deutlich von den Wohnbauten. Eingebunden werden beide Bereiche durch Straßen und Grünflächen und den zentral gelegenen Exerzierplatz. In dem z. T. parkartigen Gelände liegen die Gebäude in rechtwinkliger und paralleler Anordnung.

Entsprechend niederrheinischer Tradition sind sämtliche Gebäude der Ursprungskaserne in Backstein errichtet. Die langgestreckten zwei- bzw. dreigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude haben hohe, betonte Walmdächern mit Gauben und zeigen eine klare, streng symmetrische Gliederung. Diese Gebäude sind im Unterschied zu den Zweckbauten architektonisch besonders akzentuiert durch Natursteinsockelverkleidung, scharrierte Putz- bzw. Steinrahmungen der Türen und rechteckigen Fenster, Sandsteinsäulenportiken sowie Eckbetonungen durch bandartige Vertiefungen des Backsteinmauerwerks. Dieses Backsteinmotiv findet sich an den Pfeilern der Umfassungsmauer zur Kempener Alle wieder. Das Stabsgebäude ist im Unterschied zu den anderen Gebäuden zweigeschossig sowie mehrflügelig und öffnet sich U-förmig Richtung Exerzierplatz. Das Gebäude wird durch einen hohen Dachreiter mit Uhr, auf den die Kompanien beim Exerzieren ausgerichtet wurden, akzentuiert. Die Zweckbauten sind einfache, schlichte Backsteingebäude mit segmentbogigen Toröffnungen, Pult- oder sehr flachen Satteldächern.

Trotz Veränderungen einzelner Gebäude ist die Anlage als Ganzes ein anschauliches Zeugnis einer Kasernenanlage der 1930er Jahre.

## **6. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die ehemalige Kasernenanlage in ihrer jetzigen Ausprägung bestehen bleiben. Das ehemalige Kasernengelände wird bereits gewerblich genutzt. Die Nichtdurchführung des Plans hätte demnach auf die Umweltmedien keine wesentlichen Änderungen zur Folge. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu Bereiche, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, planungsrechtlich zu regeln und Nutzungen langfristig zu steuern.

## **7. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen**

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen gehören eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ebenso wie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

### **7.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung / Gesundheit**

#### Lärm

Da es sich um eine gewachsene Bestandssituation handelt, in der Gewerbe dicht neben einer empfindlichen Wohnnutzung vorzufinden ist, existieren Lärmkonflikte unabhängig von der beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplans. Einschränkungen der Lärmerzeugung liegen darin, dass an den empfindlichen Immissionspunkten des reinen Wohngebiets westlich des Geltungsbereichs des BP 723/I nur die dafür existierenden Richtwerte an Lärmimmissionen erreicht werden dürfen. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass an den Wohnstandorten die Lärmwerte für reine Wohngebiete nicht überschritten werden und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Dadurch werden die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung im bestehenden Gebiet eingeschränkt. Die Einschränkung bezieht sich jedoch auf zukünftige Ansiedlungen. Die bereits vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Das Lärmgutachten kommt zu den folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Der Gutachter hat eine Beurteilung der Schallsituation gemäß DIN 18005 bzw. TA Lärm und Freizeitlärmrichtlinie durchgeführt.



Die höchsten Verkehrslärmimmissionen mit Beurteilungspegeln von ca. 54 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts liegen im nördlichen Teil des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Stichstraße Mevissenstraße vor. Die entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der beabsichtigten Gebietsausweisung anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden hier – sowie an allen betrachteten Immissionsorten im Plangebiet – deutlich eingehalten. Aufgrund der bestehenden Situation eines nahezu vollständig ausgelasteten Gewerbegebiets wird nicht von einer Steigerung der Emissionen durch Verkehr ausgegangen. Bezüglich einer möglichen Ansiedlung von Gastronomie und des dadurch entstehenden An- und Abfahrverkehrs ist eine Prüfung auf Verträglichkeit im Einzelfall erforderlich (siehe unten).

Für auf das Plangebiet von außerhalb einwirkenden Gewerbelärm gilt, dass bei maximalen Beurteilungspegeln des einwirkenden Gewerbelärms von ca. 62 dB(A) tags und ca. 47 dB(A) nachts die hier anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

Bei vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm gilt, dass die höchsten Gewerbelärmimmissionen mit Beurteilungspegeln von ca. 56 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts an den Immissionsorten im nördlichen Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 737, im Bereich der möglichen Neubebauung mit der geplanten Festsetzung MI zu verzeichnen sind. Die hier anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden jedoch sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Weiterhin wurden hinsichtlich der vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der im Westen und Nordwesten des Plangebiets befindlichen, als reines Wohngebiet ausgewiesenen Bestandsbebauung nachgewiesen. Bei Beurteilungspegeln von bis zu 49 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts werden hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts im Tageszeitraum eingehalten, jedoch im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen liegen jedoch bereits unter alleiniger Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung, also der Immissionen der Betriebe außerhalb des Plangebiets, vor. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gehen somit im Wesentlichen nicht auf den Betrieb der Gewerbe im Plangebiet, sondern auf das gewachsene Nebeneinander der Gewerbeflächen entlang der Mevissenstraße und dem reinen Wohngebiet zurück. Die vom

eigentlichen Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen unterschreiten sogar den je nach Gebietsausweisung anzusetzenden Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Nachtzeitraum an den kritischen Immissionsorten des westlich benachbarten reinen Wohngebiets um mindestens 6 dB(A).

Bereits im Rahmen der ersten Untersuchungsschritte wurde die Umsetzung einer Gewerbelärmkontingentierung gemäß DIN 45691 für das Plangebiet geprüft. Durch die Komplexität der hohen Vorbelastung in Verbindung mit den verschiedenen Schutzbedürftigkeiten im Umfeld, den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und der Tatsache, dass zur Berechnung der Immissionskontingente lediglich die geometrische Abstandsdämpfung und keine abschirmenden Effekte berücksichtigt werden können, ist es nicht möglich, eine Kontingentierung anzusetzen, welche die bestehenden Nutzungen auch weiterhin ermöglichen würde. Des Weiteren wäre durch die Mischnutzungen der Fahrwege, Parkplätze etc. fraglich, inwieweit die einzelnen Nutzungen den emittierenden Flächen zuzuordnen wären, was die Grundlage der Berechnung der Immissionskontingente im Umfeld und der Festsetzungen darstellt.

Im Gegensatz zu einer Planung auf der grünen Wiese werden hier im Plangebiet bestehende Nutzungen mit dem Bebauungsplan rechtlich abgesichert. Da bereits durch die Gewerbebetriebe im Umfeld die Vorgaben der TA Lärm an den kritischen Immissionsorten ausgeschöpft werden und gezeigt wurde, dass das gesamte Planvorhaben die um 6 dB reduzierten anteiligen Immissionsrichtwerte durch die bestehenden Nutzungen im Umfeld ebenfalls ausschöpft, werden im Zuge einer Neugenehmigung einzelner Betriebe im Baugenehmigungsverfahren detaillierte schalltechnische Untersuchungen gemäß TA Lärm erforderlich. In diesen Untersuchungen muss die Gewerbelärmvorbelastung mitberücksichtigt werden, sodass auch für die weiteren Entwicklungen sichergestellt ist, dass andere und/oder zusätzliche Immissionen durch Nutzungen im Plangebiet an den Immissionsorten im Umfeld nur eine untergeordnete Rolle spielen. Um diese Einschränkung planungsrechtlich zu regeln wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren müssen unter Berücksichtigung dieser Festsetzung und den bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 723/I schalltechnische Betrachtungen im jeweiligen Einzelfall erfolgen.

Für eine rechtssichere Herangehensweise zum Thema Lärm empfiehlt der Gutachter, folgenden Inhalt festzusetzen: Die Neugenehmigung einzelner Teilbereiche bzw. Betriebe muss im Umfeld des Plangebiets um 10 dB reduzierte anteilige Immissionsrichtwerte ergeben oder es muss gezeigt

werden, dass das zur Genehmigung vorgelegte Gesamtvorhaben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB unterschreitet.

Auch bei Beibehaltung des jetzigen Planungsrechts (Beurteilung einzelner gewerblicher Vorhaben nach § 34 BauGB) müsste es Einschränkungen der gewerblichen Nutzung geben. Hier ist die Verträglichkeit gegenüber dem reinen Wohngebiet nachzuweisen.

Bezüglich der Freizeitlärmimmissionen eines potenziellen Außengastronomiebetriebs im Westen des Plangebiets ergeben sich unter Berücksichtigung eines sonntäglichen Betriebs zwischen 6.00 und 22.00 Uhr sowie einer angenommenen Gästezahl von 100 Personen ein maximaler Beurteilungspegel von ca. 50 dB(A). Die je nach Gebietsausweisung heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen betrachteten Immissionsorten zum Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum würden die Immissionsrichtwerte, unter Berücksichtigung der genannten Nutzungsansätze, jedoch deutlich überschritten werden. Folglich wäre hier nur eine Nutzung in erheblich geringerem Umfang möglich. Da das Lärmgutachten nur von pauschalen Ansätzen ausgehen kann, ist auch hier eine Einzelfallbetrachtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Dabei ist auch der An- und Abfahrverkehr zu beachten. Je nach Anzahl der Gäste und eventueller baulicher Maßnahmen zur Schallabschirmung kann grundsätzlich in einem gewissen Rahmen auch eine Außengastronomie zur Nachtzeit genehmigungsfähig sein. Dies gilt ebenfalls für eine Gastronomie in geringem Umfang an anderer Stelle im Plangebiet.

### Verkehr

Die Gegend um das Plangebiet ist geprägt durch Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandel. Im Plangebiet selbst sind hauptsächlich kleinteilige Handwerksbetriebe vorzufinden. In der Verkehrsuntersuchung der Firma Runge IVP wurde eine Prognose über die zukünftigen Verkehrsmengen vorgenommen. Dabei wurden insbesondere die Hauptachse der Mevissenstraße und ihre Nebenstraßen betrachtet. In der Sonderlage Nord gibt es noch einige Entwicklungsflächen, auf denen sowohl kurzfristig als auch mittel- bis langfristig die Ansiedlung von zusätzlichen gewerblichen Nutzungen zu erwarten ist. Dafür wurde abgeschätzt, dass an einem durchschnittlichen Werktag zusätzlicher Verkehr von rund 9.500 Kfz-Fahrten erzeugt wird. Das Plangebiet ist davon nicht unmittelbar betroffen. Es ergeben sich keine direkten Verschlechterungen im und am Plangebiet. Allerdings besteht im Bestandsausbau eine Konfliktsituation aufgrund unmittelbar nebeneinanderliegender Einmündungen der Stichstraße Mevissenstraße und der privaten Grundstückerschließung, wodurch wartende Fahrzeuge der beiden Einmündungen jeweils im Sichtfeld des anderen Fahrzeugs sind. Dadurch

erfordert das Einfädeln in den Hauptstrang der Mevissenstraße geringfügig mehr Zeit, jedoch war dieser Knotenpunkt bereits bisher in den Spitzenstunden verkehrlich stark belastet. Grundsätzlich funktionieren die Zu- und Abflüsse im Bereich der Sonderlage Nord jedoch ohne verkehrstechnische Maßnahmen. Die Kreuzungssituation ist ausreichend leistungsfähig und unauffällig.

Das nördliche Kasernengelände erzeugt aktuell rund 950 Kfz/24 h. Das Entwicklungspotential des Gewerbehofs ist derzeit bereits zu 90 bis 95 % ausgeschöpft. Für die Vollentwicklung wurde ein Zuschlag von rund 10 % des bestehenden Verkehrsaufkommens berücksichtigt. Die zusätzliche Verkehrserzeugung, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 723/I erwartet wird, beträgt somit rund 100 Kfz-Fahrten pro Tag. Diese Steigerung hat keine negativen Auswirkungen auf das Kasernengelände und seine Umgebung.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Verkehrsuntersuchung ist das Parken auf der Stichstraße Mevissenstraße am südlichen Fahrbahnrand auf einer Länge von rund 100 Metern zugelassen. Im westlichen Abschnitt besteht ein absolutes Halteverbot. Durch parkende Lkw wird der Fahrbahnquerschnitt so eingeengt, dass ein Begegnungsfall zweier Fahrzeuge nicht möglich ist. Der Gutachter empfiehlt zur Entkräftung dieser Situation die Ausweitung des absoluten Halteverbots auf den gesamten Straßenabschnitt der Stichstraße, um die Stockungen und Wartezeiten auf diesem Straßenabschnitt zu verhindern.

#### Gerüche

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Gerüche ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die vorhandenen und zulässigen Gewerbebetriebe sind aufgrund der Nähe zu vorhandener und geplanter Wohnbebauung ohnehin eingeschränkt. Sollten sich Gewerbebetriebe dort ansiedeln wollen, die eine Geruchsbelastung auslösen muss im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall die Verträglichkeit nachgewiesen werden.

#### Stäube, Luftschadstoffe

Nach dem Grob screening der Stadt Krefeld gemäß 22. BImSchV (Luftqualitätsmodell) gehört das Plangebiet nicht zu den Gebieten in Krefeld, in denen die einschlägigen Grenzwerte der 22. BImSchV für Partikel (PM10, Feinstaub) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) erreicht oder überschritten werden.

Die Maßnahme B 1/10 des Luftreinhalteplans der Stadt Krefeld vom 01.10.2010 fordert dazu auf, eine über die Prüfung von Immissionsgrenzwerten und -richtwerten hinausgehende Festlegung weiterer Standards fallweise zu prüfen. Dabei sind insbesondere die Festsetzungs-

möglichkeiten des § 9 BauGB und die Nutzung vertraglicher Vereinbarungen nach den §§ 11 und 12 BauGB zu prüfen. Bei der städtebaulichen Neuordnung von geeigneten Gebieten wird eine Gebäudeausrichtung bevorzugt, die eine gute Besonnung gewährleistet. Sie ermöglicht damit eine optimale Nutzung solarer Energiesysteme und unterstützt energiesparende Bauweisen. Alle Planvorhaben sollen auf ihre Immissionsvorbelastung beurteilt und soweit wie möglich optimiert werden.

Da es sich hier um die Überplanung eines Bestandsgebiets handelt, ist die Ausrichtung auf diese Standards nur eingeschränkt möglich. Aufgrund des Denkmalschutzes, der für den größten Teil der Kasernengebäude gilt, kann die Gebäudeausrichtung nicht neu festgelegt werden. Lediglich einzelne Bereiche stehen nicht unter Denkmalschutz. Hier soll es großzügige Baufenster geben, in denen eine Neubebauung möglich ist. Die Gebäudeausrichtung kann hier so gewählt werden, dass solare Energiesysteme grundsätzlich angebracht werden können. Im nördlichen Bereich besteht eine großflächige gewerbliche Bebauung. Hier können ebenfalls auf den Dächern Solaranlagen angebracht werden.

In der Maßnahme B 1/16 des Luftreinhalteplans wird die Stadt aufgefordert zu prüfen, in welchen Bereichen der Innenstadt eine effiziente Straßen- und/oder Gebäudebegrünung möglich ist. Öffentliche Straßen sind in diesem Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem Kasernengelände gibt es bereits eine begleitende Begrünung an den Haupterschließungsachsen. Nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan soll es auf den Freiflächen zu weiteren Baumpflanzungen kommen. Aufgrund des Denkmalcharakters sind jedoch deutliche Änderungen bezüglich des Grünkonzepts nicht vorgesehen.

Die voraussichtliche Zusatzbelastung der Luft mit Schadstoffen durch die geplante gewerbliche Nutzung ist als gering einzustufen, da dieser Standort aufgrund der Nähe zu einer empfindlichen, schutzwürdigen Wohnbebauung (an der Dieselstraße) und deren Schutzanspruch nur sehr schwach emittierende Gewerbebetriebe aufnehmen kann. Entsprechend muss bei der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall die Verträglichkeit bezüglich Luftschadstoffen nachgewiesen werden.

Der geplante neue Grünzug zwischen der nördlichen und südlichen Kasernenfläche wird gewisse positive Effekte auf das Kleinklima aufweisen.

#### Licht-Immissionen, Beleuchtungen

Problematische nächtliche Beleuchtungen/Lichtemissionen zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, wie z.B. große beleuchtete Fensterflächen,

Flutlichtanlagen, Fassadenstrahler über große Höhen, Werbeanlagen, Lichtbänder sind in der Nähe der Wohngebiete nicht zu erwarten. Die Abstände sind ausreichend groß bzw. es besteht ein Sichtschutz durch Gebäude und Bepflanzung.

#### Strahlung, elektromagnetische Felder

Die Nutzung des südöstlich des Exerzierplatzes gelegenen Sendeturms ist eingestellt worden. Deshalb ist hier keine Beeinträchtigung zu erwarten und es sind keine Schutzabstände notwendig.

#### Arbeiten

Negative Effekte auf den Faktor Arbeit sind nicht zu erwarten. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet können neue Arbeitsplätze entstehen.

#### Freizeit und Erholung

Im Plangebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Grünzug geschaffen, der den nördlichen vom südlichen Kasernenteil optisch abgrenzen soll. Ein Teil des Grünzugs liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I, der größte Teil liegt jedoch im Bebauungsplan Nr. 737. Damit wird das Kasernengelände gegliedert. Für Fußgänger und Radfahrer soll das Kasernengelände von Nord nach Süd durchlässig werden. So ist u.a. auch der Spielplatz auf dem südlichen Kasernengelände leicht erreichbar.

Das östlich angrenzende Gelände (ehemaliger Sportplatz) wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht in die Grünflächenplanung und -vernetzung einbezogen, weil es hier derzeit noch keine konkreten Nutzungsvorstellungen gibt. Für den Bereich kann in Zukunft ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden. In dem Zusammenhang wird auch eine West-Ost-Verknüpfung für den Fuß- und Radverkehr angestrebt.

Eine mögliche (Außen-)Gastronomie im westlichen Teil des Kasernengeländes und andere bereits vorhandene Einrichtungen bieten ebenfalls die Möglichkeit zur Freizeitgestaltung innerhalb des Plangebiets.

## **7.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt**

#### Vögel und Fledermäuse

Bei den Wirkfaktoren, die zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonderer Relevanz für die geschützten Arten sind, handelt es sich im Wesentlichen um baubedingte Wirkungen wie Baufeldvorbereitung, Flächenbeanspruchungen, Verluste von Gebäuden oder besonderen Gebäudestrukturen (in Umbauobjekten) und Vegetations-

verluste sowie Versiegelung. Hierbei können Nahrungshabitate, aber auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Arten betroffen sein.

Bei Durchführung der Baumaßnahmen müssen die folgenden Wirkfaktoren zur Abschätzung der Beeinträchtigungen berücksichtigt werden:

#### baubedingte Wirkfaktoren

- Entfernen von Vegetationsbeständen
- Entfernen von Teilen des alten Gebäudebestands
- Gefahr der Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten bei Abriss oder Umbauarbeiten oder Rodung von Gehölzen
- Gefahr der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten bei Abriss oder Umbauarbeiten
- Visuelle und akustische Störeffekte auf der Vorhabenfläche und Nachbarflächen durch Baubetrieb, verbunden mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer streng geschützten Art

Von den festgestellten Fledermausarten (alle Arten sind planungsrelevant) ist nur die Zwergfledermaus potenziell betroffen, da die beiden anderen Arten Großer Abendsegler und Mausohrfledermaus als gelegentlich überfliegende Arten eingestuft wurden. Bei der Zwergfledermaus sind neben Nahrungshabitaten auch potenzielle Quartiere betroffen. Diese befinden sich alle im Bereich der hölzernen Traufkästen, die sich fast an allen Gebäuden befinden. Es ist eine entsprechende Berücksichtigung bei eventuellen Abriss- und Sanierungsarbeiten erforderlich. Einige Arten, seltener auch die Zwergfledermaus, nutzen Baumhöhlen als Quartiere. Hier könnten Konflikte bei der Beseitigung von Bäumen mit geeigneten Höhlen entstehen. Bezüglich der Funktion als Nahrungshabitat werden positive und negative Wirkungen relativ ausgeglichen sein, da das Areal auch zukünftig Lebensraum für Nährtiere der Fledermäuse (Insekten) sein wird.

Von den beobachteten Vogelarten sind nur zwei Arten (Mäusebussard und Star) als planungsrelevant eingestuft. Der Mäusebussard nutzt das Gebiet als Nahrungshabitat. Dieses ist jedoch nicht als essenzielles Nahrungshabitat anzusehen, sodass Veränderungen oder Teilverluste nicht dazu geeignet sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Der Star, der mit der Aktualisierung der Roten Liste 2016 den Rang einer planungsrelevanten Art erhielt, ist nur betroffen, wenn seine Bruthöhlen verloren gehen. Da die Art ein Brutrevier im Nordgelände hat und weitere geeignete Bruthöhlen im Gebiet vorhanden sind, sind Bäume, die entfernt werden sollen auf Baumhöhlen zu überprüfen.

In NRW weit verbreitete Vogelarten werden als nicht planungsrelevant eingestuft (dazu zählen die weit verbreiteten Vogelarten, aber auch solche der Vorwarnliste). Sie befinden sich derzeit in NRW in einem günstigen Erhaltungszustand. Im Regelfall wird bei diesen Arten davon ausgegangen, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird. Sie sind dennoch im Rahmen des Planungs- oder Zulassungsverfahrens zu berücksichtigen. Auch das Nichtvorliegen der Verbotstatbestände ist für diese Arten in geeigneter Weise in der ASP zu dokumentieren.

Die nicht planungsrelevanten Vogelarten sind im Vorhabengebiet immer dann betroffen, wenn ihre Brutplätze betroffen sind. Bei diesen Arten wird aber davon ausgegangen, dass die Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im räumlich-funktionalen Zusammenhang erhalten bleibt. Dennoch gilt das Tötungsverbot, sodass ihre Brutstätten in der Brutzeit nicht beschädigt oder zerstört werden dürfen. Dies gilt sowohl für Brutstätten in der Vegetation als auch an Gebäuden und auf vegetationsfreien Flächen. Bezüglich der Funktion als Nahrungshabitat werden positive und negative Wirkungen relativ ausgeglichen sein, da das Areal auch zukünftig Teil der vorhandenen Nahrungshabitate sein wird.

Im Rahmen jeglicher Abriss-, Sanierungs- und Umbauarbeiten ist zu prüfen, ob die Traufkästen aus Holz betroffen sind, in denen sich potenzielle Fledermausquartiere oder Brutplätze von Vögeln befinden können. Sind solche Strukturen vorhanden, müssen die Arbeiten daran außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Kann die Einhaltung der Fristen nicht gewährleistet werden, sind die Traufkästen bereits außerhalb der Brutzeit als Fledermausquartier oder Brutplatz von Vögeln unbrauchbar zu machen (z.B. dichter Verschluss). Hierbei ist darauf zu achten, dass sich keine Tiere in den Verstecken befinden, da z.B. die Zwergfledermaus solche Quartiere auch in milden Wintern nutzt. Sind planungsrelevante (Fledermäuse, planungsrelevante Vogelarten) oder seltene Arten von den Arbeiten betroffen, sind vorrangig die vorhandenen Quartiere zu erhalten. In zweiter Priorität müssen an den neuen Gebäuden oder an den verbleibenden Gebäuden im Umfeld Ersatzquartiere angebracht werden, wenn die vorhandenen Quartiere nicht erhalten werden können.

Gehölze dürfen ebenfalls grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar beseitigt werden. Sind Baumhöhlen vorhanden, können auch hier Fledermausquartiere betroffen sein. Hierbei ist darauf zu achten, dass sich keine Tiere in den Verstecken befinden, da einige Fledermäuse solche Quartiere auch als Winterquartier nutzten. Sind planungsrelevante (Fledermäuse, planungsrelevante Vogelarten) oder seltene Arten von den Arbeiten betroffen, müssen an den



verbleibenden Gehölzen im Umfeld Ersatzquartiere angebracht werden. Bezüglich der Funktionen als Nahrungshabitate sind keine Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der artenschutzrelevanten Fragestellungen wird bei anstehenden Arbeiten eine artenschutzfachliche Baubegleitung empfohlen. Die genannten Vorgaben werden als Hinweis in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen.

### Bäume

Im Plangebiet befindet sich teilweise schützenswerter Baumbestand, dessen Erhalt über eine entsprechende Festsetzung vorgesehen ist. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in einer entsprechenden Qualität vorzunehmen. Zusätzlich soll eine Neupflanzung von mindestens 16 Laubbäumen vorgenommen werden. Die Standorte der Neupflanzungen wurden dem Maßnahmenplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen und entsprechend festgesetzt. Die Standorte sollen die vorhandenen Bäume sinnvoll ergänzen und gleichzeitig genug Platz für einen guten Wuchs ermöglichen.

### Grünflächen

Die bestehende Grünfläche mit jüngeren Gehölzen zwischen dem nordwestlichen Teil des Kasernengeländes und den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen wurde verschmälert. Hier ist ein Teilbereich von ca. 11 m Tiefe dem Gewerbegrundstück Mevissenstraße 64 b zugeschlagen worden. Ursprünglich war hier eine durchgehend begrünte Wegeverbindung zur Siempelkampstraße vorgesehen. Diese wird jedoch zum einen als städtebaulich nicht erforderlich betrachtet, da die vorhandene Wegebeziehung über die Dieselstraße als Verbindung zwischen der Mevissenstraße und der Siempelkampstraße gleichwertig und ohne Umwege funktioniert. Zum anderen müsste der Grünzug über Privatgrundstücke verlaufen, auf denen bereits andere Nutzungen existieren, zum Teil sind diese sogar bebaut. Dies erscheint nicht durchführbar.

Das Plangebiet ist mit einem Versiegelungsgrad von ca. 80 % als hoch versiegelt zu bezeichnen. Dennoch befinden sich im Bereich der Gebäude einige Grünflächen mit teilweise altem Baumbestand. Dieser bietet Lebensraum für die Fauna und ihm kann eine besondere ökologische Bedeutung zugewiesen werden.

Die Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung wird insgesamt als „gering“ eingestuft, da aufgrund des geringen Nachverdichtungsspielraums ein weitgehender Erhalt der vorhandenen Grünflächen zu erwarten ist.

Bei Realisierung der Planung ist in Teilbereichen eine gewisse Verbesserung der Grünflächensituation und des lokalen Biotopverbunds zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

- Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar. Damit erfolgt die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (März bis August).
- Maßnahmen zum Schutz möglicher Fledermausquartiere: Im Rahmen jeglicher Abriss-, Sanierungs- und Umbauarbeiten ist zu prüfen, ob die Traufkästen aus Holz betroffen sind, in denen sich potenzielle Fledermausquartiere oder Brutplätze von Vögeln befinden können. Sind solche Strukturen vorhanden, müssen die Arbeiten daran außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.
- Dachbegrünung: Im Bereich der Neubauten mit flach geneigten Dächern sowie für eingebaute Fahrradstellplätze oder Müllplätze sind extensive Dachbegrünungen zur Verminderung des Lebensraumverlusts für Tier- und Pflanzenarten sowie zur Verminderung des Oberflächenabflusswassers (Entlastung der Kanalisation) und zur Verbesserung des Mikroklimas (Feinstaubbindung und Sauerstoffproduktion) vorzusehen.
- Gehölzerhalt: Baumfällungen dürfen nur mit entsprechender Fällgenehmigung und außerhalb der Schutzzeiten stattfinden.
- Schutz während Baumaßnahmen: Im Kronentraufbereich von Bäumen und Gehölzen sind keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung, Baustoff- und Zwischenlager oder Baustellenzufahrt u.ä. zu errichten.
- Festsetzungen: Der Baumbestand wird im Bebauungsplan überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Pflegemaßnahmen sind fachgerecht auszuführen.
- Begrünungsmaßnahmen: Es sind mindestens 16 Laubbäume zu pflanzen.



Abb. 16: Landschaftspflegerischer Begleitplan - Maßnahmenplan  
(Quelle: Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller Landschaftsarchitekten BDLA, März 2020)

### 7.3 Schutzgut Boden

Die gesamte Liegenschaft der Kaserne ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Krefeld unter der Nummer AS 974 erfasst.

Für das gesamte Kasernengelände liegt das Gutachten mit dem Titel „Bericht zur Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen – Phase I – ehem. Bradbury Barracks, Krefeld, Liegenschaftsnummer: 300818, Gutachten Nr. DV 14.07.06“, erstellt durch Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, vom 24.07.1014 vor. Das Gutachterbüro wurde beauftragt, eine Erfassung der kontaminationsverdächtigen Flächen durchzuführen. Auf dieser Grundlage sollte über weitergehende Maßnahmen wie z.B. Orientierende Untersuchungen der Phase IIa befunden werden.

Es wurden die kontaminationsverdächtigen Flächen dargestellt, bei denen aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann, dass wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangt sind. Diese kontaminationsverdächtigen Flächen wurden im Weiteren bewertet. Keine dieser Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I. Alle Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 737. Der Kontaminationsverdacht hat somit keine Auswirkungen auf den hier relevanten Geltungsbereich. Es ergibt sich somit kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich Altlasten.

Es wurde über die Begutachtung der Phase I hinaus ein weiteres Gutachten mit dem Titel „Orientierende Untersuchungen – Phase IIa – ehem. Bradbury Barracks, Krefeld, Liegenschaftsnummer: WE 123872, Gutachten Nr. DV 14.11.16“, erstellt durch Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, vom 08.12.2014 erstellt. Dieses Gutachten setzt sich mit den kontaminationsverdächtigen Flächen näher auseinander. Aufgrund der räumlichen Nähe bzw. des Zusammenhangs der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 723/I und des Bebauungsplans Nr. 737 wird hier das Untersuchungsergebnis dargestellt: Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen keine Hinweise auf eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch nutzungsbedingte Einträge an wassergefährdenden Stoffen. Es ergibt sich kein weiterer Untersuchungsbedarf. Handlungsbedarf besteht ebenfalls nicht.

Der Stadt liegt ein Gutachten vor, das der Eigentümer des nördlichen Kasernengeländes in Auftrag gegeben hat. Die Untersuchungsergebnisse werden hier ebenfalls dargestellt. Es handelt sich um den „Untersuchungsbericht Orientierende Untersuchungen ehem. Englische Kaserne, Kempener Allee, Krefeld“, Projekt-Nr. Tauw GmbH: 2361581, Tauw GmbH, Moers, 04.05.2007. Das Gutachten ist zu folgenden Ergebnissen gelangt: Im gesamten Untersuchungsbereich (nördliches Kasernengelände) wurden keine Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für das Nutzungsszenario Industrie/Gewerbe ermittelt. In vier Bodenproben wurde ein erhöhter MKW-Gehalt festgestellt, der zur Tiefe hin abgegrenzt werden konnte. Die MKW-Belastungen befinden sich in Bereichen, die durch Beton oder Pflasterstein versiegelt sind, so dass gegenwärtig kein Kontakt zwischen Boden und Schutzgut Mensch stattfinden kann. Aus diesen Gründen ist aus den Untersuchungsbefunden kein Gefährdungspotential für den Direktpfad Boden – Mensch abzuleiten.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden in der Bodenluft keine Verunreinigungen durch LCKW oder BTEX ermittelt. Entsprechend ist für den Pfad Bodenluft – Mensch kein Gefährdungspotential abzuleiten. Zusammenfassend ist entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung gem. § 4 Abs. 2 der BBodSchV für diese Wirkungspfade ausgeräumt.

In einer Grundwasserprobe (GWM 1) im Bereich des Waschplatzes wurde eine PAK-Konzentration oberhalb des Maßnahmenschwellenwertes der LAWA ermittelt. Eine PAK-Konzentration im Maßnahmenschwellenwertebereich der LAWA wurde in der GWM 2 ermittelt. Die Ursache für die PAK-Verunreinigung konnte im Zuge der Untersuchungen nicht ermittelt werden. Für eine Herkunft der PAK aus der Auffüllung oder aus Tank-

/Kellerisolierungen liegen keine Hinweise vor. Lösungsvermittler wie MKW oder LCKW wurden nicht nachgewiesen.

Im Rahmen der Entwicklung des Maßnahmenplans zum landschaftspflegerischen Begleitplan wurde über eine teilweise Entsiegelung und Vergrößerung der Grünfläche im westlichen Plangebiet nachgedacht. Zu dieser Fragestellung wurden seitens des Bodengutachters die oben genannten Untersuchungsergebnisse berücksichtigt. Laut Gutachter gibt die o.g. Untersuchung eine grobe Orientierung. Diese orientierende Untersuchung hat keine großen Auffälligkeiten ergeben, wodurch sich für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung kein Anlass für weitere Untersuchungen und keine Einschränkungen ergab. Bei einem möglichen direkten Kontakt mit dem Boden (also z.B. bei unversiegelter Fläche) könnte eine Überdeckung des Bodens z.B. mit einer Grabesperre oder Bodenauftrag notwendig werden. Neben dem direkten Kontakt mit dem Boden ist auch der Schutz des Grundwassers zu beachten, da die Bodenschadstoffe über Regen in das Grundwasser gelangen könnten. Um dazu konkrete Aussagen zu erlangen wären weitere Untersuchungen des Bodens erforderlich. Aufgrund dessen wurde bei der Planung der Grünflächen davon abgesehen, Flächenentsiegelungen vorzuschlagen. Unter Durchführung von weiteren Bodengutachten können Flächenentsiegelungen je nach Ergebnis in Erwägung gezogen werden. Dabei ist als weiterer Aspekt zu berücksichtigen, dass die historische Pflasterung ein Teil des Denkmals darstellt.

Neubauten sind in zwei Bereichen auf bisher auch schon versiegelten und bebauten Flächen möglich. Dort stehen keine denkmalgeschützten Gebäude. Zusätzliche Versiegelungen und damit bedingte Beeinträchtigungen sind von daher nicht zu erwarten.

#### **7.4 Schutzgut Wasser**

Der Geltungsbereich liegt in einem kleinen Bereich in der Wasserschutzzone III-A Horkesgath/Bückerfeld (siehe Abbildung Kapitel II., 5.). Die dafür gültige Wasserschutzonenverordnung Horkesgath/Bückerfeld vom 30.10.2006 bestimmt, dass innerhalb der Wasserschutzzone gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 16 „Grabungen oder Abgrabungen über die Tiefe von 2 m und über eine Ausdehnung von 10 m hinaus...“ verboten sind.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde bezüglich einer Gefährdungsabschätzung zum Grundwasser aus gutachterlicher Sicht ermittelt, dass sich aus den Untersuchungsergebnissen keine Hinweise auf eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch nutzungsbedingte Einträge an wassergefährdenden Stoffen ergeben (Näheres siehe 7.3).

Gegen eine Nutzung des Grundstücks als Gewerbefläche bestehen aufgrund der Untersuchungsergebnisse somit keine Bedenken. Bei einer sensibleren Nutzung wäre eine neue Gefährdungsabschätzung durch einen anerkannten Fachgutachter notwendig.

#### **7.5 Schutzgut Klima / Luft**

Aus der synthetischen Klimafunktionskarte geht die Empfehlung hervor, den Grünflächenanteil zu steigern. Dies kann im Plangebiet nicht erfolgen, jedoch werden Dachbegrünungen für Neubauten festgesetzt. Grünflächen sollten vernetzt werden. Dies erfolgt durch den geplanten Grünzug im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 737.

#### **7.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes sind zu erwartende Beeinträchtigungen als relativ gering anzusehen, da das mögliche Neubausvolumen im Verhältnis zum Bestand sehr gering ist. Ortsbildprägende Bäume werden mit einer Erhaltungsbindung versehen. Neue Grünflächen werden nicht geschaffen. Der Baumbestand wird erhalten und mit weiteren Bäumen ergänzt, so dass eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgt. Dies wird unterstützt durch den im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 737 geplanten Grünzug entlang der Grenze zwischen den beiden Plangebieten. Dadurch erfolgt außerdem eine optische Abgrenzung zwischen dem gewerblichen Bereich im Norden und dem Misch- und Wohnbereich im Süden des Kasernengeländes.

#### **7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Aufgrund der Unterschutzstellung als Gesamtdenkmal ist der grundsätzliche Erhalt gesichert. Negative Auswirkungen können ggf. in geringem Umfang durch Umbauten im Zuge der Wiedernutzung und/oder die Versperrung von Blickbeziehungen in Folge einer möglichen Nachverdichtung auftreten. Generell wird bei Beantragung neuer Gebäude(-teile), Nebenanlagen, Werbeanlagen und anderer baulicher Maßnahmen die Untere Denkmalbehörde im Genehmigungsprozess einbezogen. Dadurch soll langfristig die kulturgeschichtliche Qualität und Bedeutung dieses Schutzgutes gesichert werden.

#### **7.8 Sonstige Aspekte des Umweltschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) und f) BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Vermeidung von Emissionen sowie der

sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Im Konkreten sollen demnach die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie eine umweltverträgliche Behandlung von Abwasser und Abfall ermöglicht werden.

Eine sachgerechte Behandlung und Beseitigung von Abwässern und Abfällen wird im Plangebiet durch die Einhaltung der Anforderungen des Fachrechts und der hierfür vorgesehenen fachrechtlichen Verfahren gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist in der jeweils geltenden Fassung der Abfallsatzung für die Stadt Krefeld geregelt. Diese enthält grundlegende Regelungen über die Getrennthaltung von Abfällen, zum Anschluss- und Benutzungszwang und zu den zu nutzenden Abfallbehältern. Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem mit Anschluss an den vorhandenen Kanal im Osten des Geländes Richtung Birkschenweg. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, soll die Entwässerung so bleiben.

### **7.9 Planübergreifende Ermittlung kumulativer Wirkungen**

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Sinne des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die ein Schutzgut schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde.

Bei bereits zugelassenen Plänen und Projekten, die noch nicht verwirklicht sind, können sich die Auswirkungen noch nicht als weitere Vorbelastung in der Bestandserfassung und -bewertung niedergeschlagen haben. Wird durch kumulierende Effekte aus einem zugelassenen Plan oder Projekt und dem zu prüfenden Vorhaben, die jeweils für sich betrachtet unerheblich sind, die Erheblichkeitsschwelle überschritten, hat das zu prüfende Vorhaben alle Lasten zu tragen, die sich aus der Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ergeben.

Die Relevanz von anderen Plänen und Projekten ergibt sich aus der Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen infolge von Kumulationseffekten mit den Beeinträchtigungen, die vom geprüften Vorhaben ausgelöst werden. Die Relevanz eines Vorhabens ergibt sich aus der potenziellen Betroffenheit der Arten und Lebensräume eines Schutzgebiets. Demzufolge darf bei der Bestimmung der relevanten Vorhaben weder eine Beschränkung auf gleichartige Projekte (Straßenbauprojekt X und Straßenbauprojekt Y) noch auf gleichartige Beeinträchtigungen (z. B.

Kumulation von Immissionen aus Straßenverkehr und Müllverbrennung) stattfinden.

Eine Kumulation der Planung mit verschiedenen anderen Aspekten in diesem Bereich führt zu einer vermehrten Verkehrsmenge – jedoch nicht im unmittelbaren Geltungsbereich -, die auch über das Plangebiet hinaus betrachtet wurde. Daraus ergeben sich verkehrsplanerische Maßnahmen, die ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs zu Änderungen führen würden (Vergrößerung von verkehrlichen Knotenpunkten, Flächeninanspruchnahme zu deren Realisierung). Diese Auswirkungen und mögliche Lösungsansätze wurden in einem speziellen Verkehrsgutachten untersucht. Untersuchungsraum war dabei die gesamte sog. Sonderlage Nord im Norden bis zur Kempener Allee im Süden. Direkte Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Erschließung ergeben sich daraus nicht.

Durch die Überplanung des unmittelbar angrenzenden südlichen Kasernengeländes (Bebauungsplan Nr. 737) wird sich dort eine deutliche Intensivierung der Nutzung ergeben. Da das Gelände bislang gefangen war und sich dort nur Gewerbebetriebe befinden gab es bislang nur den Anliegerverkehr für diese Betriebe. In den Wohn- und Mischgebieten der Südfläche wird es zu dadurch induziertem Verkehr kommen. Zwar ist eine Durchfahrt für Pkw von Süd nach Nord nicht vorgesehen, jedoch ist mit einem vermehrten Verkehr durch Fußgänger und Radfahrer zu rechnen, der zusätzlich durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug entsteht. Auch eine mögliche Gastronomie würde voraussichtlich Besucher aus dem südlichen Wohn- und Mischgebiet anziehen.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Einflussbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 835 – südlich Mevissenstraße -. Dieser hat die wesentliche Zielsetzung, die planungsrechtliche Grundlage für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Form eines Sondergebiets für Auto-, Möbel-, Garten und Baumärkte zu schaffen. Damit wird planungsrechtlich gesichert, welche Branchen sich an diesem Standort niederlassen dürfen. Da hier bereits heute großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen vorzufinden sind bringt die Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderung der tatsächlichen Situation für das nördliche Kasernengelände mit sich. Die auf dem Kasernengelände zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind von einer völlig anderen Qualität und insbesondere Größenstruktur als die Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Sonderlage Nord. Daher dürfte es hier nicht zu einer gegenseitigen Konkurrenzsituation kommen.



### **7.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Der Erfassung von Wechselwirkungen wird bereits im Rahmen der Bestandsdarstellung Rechnung getragen, da auch schutzgutbezogene Erfassungskriterien im Sinne des Indikatorprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten und somit indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfassen. Im Folgenden sollen daher solchen Wechselwirkungen herausgestellt werden, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen. Dies sind z.B. Wirkungsverlagerungen, die aufgrund von Schutzmaßnahmen zu Problemverschiebungen führen können.

Im Plangebiet besteht ein Zielkonflikt zwischen den Belangen des Denkmalschutzes einerseits, wodurch ein hoher Grad an Versiegelung unabrückbar ist und Klimaschutzziele andererseits. Zur Verringerung von Wärmeinseleffekten ist eine möglichst geringe Versiegelung mit einem ausreichend hohen Freiflächenanteil erstrebenswert. Aus den Belangen der Denkmalpflege und dem Schutz vor austretender Kontamination der Böden ist die großräumige Versiegelung jedoch beizubehalten. Als naturräumliche Aufwertungsmaßnahme sollen mindestens 16 Bäume als Ergänzung zum Bestand auf den unversiegelten Flächen gepflanzt werden. Dies trägt zumindest zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung bei.

Weiterhin besteht ein Zielkonflikt zwischen der gewollten Nutzung als Gewerbegebiet und dem angrenzenden reinen Wohngebiet. Daraus ergibt sich, dass auch langfristig keine Ausdehnung des Gewerbelärms stattfinden darf. Damit ist und bleibt das Gewerbegebiet auf bestimmte Betriebsarten beschränkt. Für die Ansiedlung von Gastronomie, die gleichzeitig zur Belebung des Bereichs auch in den Abendstunden dienen würde, bedeutet das die Einschränkung, dass Außengastronomie nur tags (also bis 22.00 Uhr) stattfinden darf. Eine Außengastronomie könnte eventuell in den Nachtstunden funktionieren, jedoch nur für eine eingeschränkte Personenzahl.

### **7.11 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

#### Abfälle

Eine sachgerechte Behandlung und Beseitigung von Abwässern und Abfällen wird im Plangebiet durch die Einhaltung der Anforderungen des Fachrechts und der hierfür vorgesehenen fachrechtlichen Verfahren gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist in der jeweils geltenden Fassung der Abfallsatzung für die Stadt Krefeld geregelt. Diese enthält grundlegende Regelungen über die Getrennthaltung von Abfällen, zum

Anschluss- und Benutzungszwang und zu den zu nutzenden Abfallbehältern.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger hat die Stadt Krefeld ein Abfallwirtschaftskonzept nach § 5 a LAbfG unter Berücksichtigung des Abfallwirtschaftsplanes Nordrhein-Westfalen -Teilplan Siedlungsabfälle - für das Stadtgebiet aufgestellt. Dieses gibt eine Übersicht über den Stand der öffentlichen Abfallentsorgung und enthält u. a.:

- Angaben über die Art, die Menge und den Verbleib der in Krefeld anfallenden Abfälle,
- Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verwertung von Abfällen, insbesondere zur flächendeckenden Erfassung von biogenen Abfällen,
- Darstellung der von der Entsorgungspflicht ausgeschlossenen Abfälle,
- Nachweis einer zehnjährigen Entsorgungssicherheit und
- die Darstellung von gebietsübergreifenden abfallwirtschaftlichen Kooperationen.

#### Abwässer (Schmutz-/Niederschlagswasser)

Im Plangebiet ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Die nördliche Kasernenfläche wird über Mischwasserkanäle an der Mevissenstraße entwässert. Die Entwässerung der Ostfläche erfolgt derzeit im Mischsystem mit Anschluss an den vorhandenen Kanal im Osten des Geländes Richtung Birkschenweg. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, soll die Entwässerung so bleiben.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das städtische Kanalsystem einer Kläranlage zugeführt. Damit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **7.12 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die energieeffiziente Nutzung wird im Wesentlichen durch das Energiefachrecht bestimmt. Da die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für die Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden, wird keine städtebauliche Erforderlichkeit für ergänzende oder flankierende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 723/I gesehen.

Zugleich werden energetische Festsetzungen im Bebauungsplan statisch, während das Energiefachrecht mit seinem technischen Regelwerk dynamisch angepasst wird. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich so gestaltet, dass er für die von beiden Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz

erneuerbarer Energien (z. B. solare Strahlungsenergie, Geothermie) keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft und die Wahlfreiheit für die Bauherren bzgl. der Ausfüllung des Energiefachrechts offenhält.

Da es sich überwiegend um bestehende Gewerbehallen in einer kompakten Bauweise handelt, werden ohnehin keine energetischen Maßnahmen zur Gebäudeheizung ergriffen. Neubauten für den Aufenthalt von Menschen, z.B. Büros, sind nach den neuesten energetischen Bestimmungen zu errichten.

### **7.13 Eingriffsregelung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)**

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans werden die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauvorhaben geschaffen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Das BauGB verlangt in § 1a Abs. 3 den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Bilanzierung des Eingriffs und die damit verbundene Bewertung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV), 2008 im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu diesem Planverfahren (Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller – Landschaftsarchitekten BDLA: Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan 723/I Kasernengelände Kempener Allee/Mevissenstraße, Stadtbezirk: Krefeld-Nord, 12. März 2020).

Es handelt sich bei dem Plangebiet derzeit um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist bei einem Vorhaben nach § 34 BauGB der Fall.

Da das bestehende Planungsrecht hier Nutzungen ermöglicht, die in der Örtlichkeit im Wesentlichen auch so vorliegen, wird – unter Vernachlässigung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation – auf den Ist-Zustand abgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 723/I schafft keine eingriffsverstärkenden Nutzungsrechte, die nicht schon durch die bestehende planungsrechtliche Situation vorhanden wären. Ein Kompensationsmehrbedarf, entgegen den Regelungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wird nicht ausgelöst.

Für die innerhalb des Plangebiets flächendeckend kartierten Biotoptypen wurden die jeweiligen Flächenanteile ermittelt und mit dem zugehörigen Wertfaktor multipliziert. Das Produkt entspricht dem Biotopwert des betreffenden Biotoptypus. Durch Addition aller Biotopwerte wird der

Gesamtwert des Ausgangszustands des Plangebiets ermittelt und dem Gesamtwert des Zustands gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenübergestellt. Dabei wird die maximal mögliche bauliche Auslastung angenommen. Die Flächengrößen in der jetzigen Wertstufe wurden mit der jeweiligen Wertstufe des Bestands und der Planung multipliziert.

Auf dem Gelände wächst ein großer prägender alter Baumbestand. Die Grünflächen ohne Baumbestand haben eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Die großen Rasenflächen mit Baumbestand haben auf Grund des Alters der Bäume eine mittlere ökologische Wertigkeit. Ein Eingriff durch eine neue Bebauung kann nur in zwei Baufeldern auf überwiegend bereits versiegelten Flächen erfolgen. Die flach geneigten Dächer von neuen Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Nur ca. 450 qm Grünfläche mit vier Zierkirschen, eine davon abgängig, sind von dem Eingriff betroffen. Durch die Pflanzung von 16 Laubbäumen kann der Verlust von vier Bäumen und die geringfügige Erhöhung der Versiegelung vor Ort kompensiert werden. Es wurde eine Bestandswertepunktzahl von 47.484 ermittelt. Die Planung weist 47.582 Wertpunkte auf. Somit ist der Bestands- und Planungszustand bei Durchführung der Maßnahmen quasi gleich und der Eingriff ist ausgeglichen.

#### **7.14 Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung**

Für das Bebauungsplangebiet und sein näheres Umfeld wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe II) vom Planungsbüro Weluga Umweltplanung (Stand Dezember 2019) durchgeführt. Die Ergebnisse finden sich in Kapitel 5.2 Darstellung des derzeitigen Umweltzustands, Schutzgut Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt und in Kapitel 7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, Schutzgut Pflanzen und Tiere/biologische Vielfalt.

#### **7.15 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB müssen im Rahmen der Umweltprüfung auch erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten berücksichtigt werden, wenn dieser einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, diese Gebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 723/I liegen keine Natura 2000-Gebiete. Neben einer direkten Flächeninanspruchnahme sind im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung auch potentielle Summations- und Fernwirkungen auf diese Gebiete zu betrachten. Die nächsten FFH-Gebiete liegen ca. 8 – 13 km südöstlich bzw. ca. 6 km nordöstlich entfernt.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen ausgewiesene Baugebiete kann gemäß der Verwaltungsvorschrift NRW (VV-Habitatschutz) bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel (Ausnahmen z. B. bei Industriegebieten oder planfeststellungsersetzenden Festsetzungen) nicht ausgegangen werden. Innerhalb dieses Radius gibt es um das Plangebiet herum keine Natura 2000-Gebiete.

### **7.16 Abschätzung der Klimafolgen**

Mit der Aufnahme der Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB sind die Belange Klimaschutz und Klimaanpassung zu zusätzlichen Prüfaufgaben für die Umweltprüfung in der Bauleitplanung erklärt worden. Die Prüfungskategorie Klimaschutz ist zu großen Teilen bereits in Kapitel 7.12 (Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien) abgearbeitet. Als weitere Mitigationsmaßnahme dient die Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen. Hierfür zeigt das Plangebiet nur wenig Eignung. Durch die Lage und die gewerbliche Nutzung sind die Voraussetzungen für den Umweltverbund ungünstig.

Im Fokus dieses Kapitels steht die Anpassung an die Folgen des Klimawandels – mit den bauleitplanungsrelevanten Schwerpunkten Hitze- und Überflutungsvorsorge. Prüfungsinhalte sind die Klimaanfälligkeit sowie die Resilienz (Klimarobustheit) und Klimaanpassungsfähigkeit der geplanten Flächennutzungen bezüglich Extremereignissen.

Bei einer Durchführung der Planung werden die kleinklimatischen Rahmenbedingungen kaum verändert, da der Bestand durch die Planung nicht wesentlich verändert wird. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad möglich. Selbst bei einem geringen Entsiegelungspotential sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft aufgrund der marginal möglichen Änderungen als gering einzustufen.

#### Hitzevorsorge

Das nördliche Kasernengelände ist durch seine großflächige Versiegelung anfällig für die Ausbildung einer Hitzeinsel (Urban-Heat-Effekt). Hinzu kommt der ebenfalls sehr hohe Versiegelungsgrad insbesondere im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Mevissenstraße. Westlich und südlich angrenzend sind typische Wohnbereiche mit Geschosswohnungsbau, Freiflächen, Straßen und Parkplätzen vorzufinden. Hier handelt es sich um einen mittleren Versiegelungsgrad. Östlich angrenzend befindet sich mit dem ehemaligen Sportplatz und der Kleingartenanlage eine deutlich naturnahere Fläche mit einem erheblich geringeren Versiegelungsgrad.

Aufgrund des Schutzstatus der Pflasterfläche und der Mehrzahl der Gebäude aus dem Denkmalschutz sind die Einflussmöglichkeiten zur Hitzevorsorge hier gering. Lediglich neu hinzukommende Gebäude(-teile) sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Diese sind jedoch im Verhältnis zum Bestand in ihrer Fläche untergeordnet. Außerdem sind die neu hinzukommenden Bäume ein positiver Effekt.

#### Überflutungsvorsorge

Topografisch zeigt das Plangebiet keine besonderen Auffälligkeiten für Starkregenereignisse. Das Gelände ist eben und liegt weder unterhalb einer Hanglage noch ist es gegenüber seiner Umgebung abgesenkt (Muldenlage), so dass es nicht zum problematischen Einstau von Sturzfluten kommen kann. Durch die Abwesenheit von Fließgewässern im und um das Plangebiet sind Überlastungen durch Überflutungen ausgeschlossen.

Zu den zentralen Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge gehören das Versickern, das Rückhalten, das Verzögern und die Lenkung des Abflusses sowie die Mehrfachnutzung von Flächen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten können diese Maßnahmen im Plangebiet kaum realisiert werden. Hier kann nur auf den südlichen Teil des Kasernengeländes verwiesen werden. Hier soll durch den deutlich höheren Anteil an neu zu bebauenden Flächen und der Neuanlage der Freiflächen ein höherer Fokus auf derartige Maßnahmen gelegt werden.

Östlich des Kasernengeländes soll ein Regenrückhaltebecken entstehen, welches nicht nur dem südlichen Kasernengelände dienen soll. Es soll auch Einlaufkapazität für die Umgebung bieten. Derzeit entwässert das Plangebiet im Mischsystem. Sollte hier in Zukunft ein Trennsystem eingerichtet werden kann das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

### 7.17 Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen

Schutzgut	Prognostizierte Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einschränkung von Gewerbebetrieben bezüglich Lärmerzeugung durch entsprechende Festsetzungen, um in den umliegenden Wohngebieten (WR und WA) die Lärm-Orientierungswerte einzuhalten</li> <li>– Einschränkung von Gastronomie-Nutzung zur Einhaltung der Orientierungswerte für WR und WA</li> <li>– Einschränkung von Werbeanlagen mit Lichtemissionen</li> <li>– Aufwertung der Naherholungsqualität</li> </ul>	<p>0</p> <p>●</p> <p>●</p> <p>+</p>
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schutz des vorhandenen Baumbestands durch Festsetzungen</li> <li>– Neupflanzung von Bäumen › positive Auswirkungen auf lokalen Biotopverbund</li> <li>– Dachbegrünung bei Neubauten › Verbesserung Mikroklima</li> </ul>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>
Besonderer Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>– unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung außerhalb Fortpflanzungszeiten) werden Verbotstatbestände nicht tangiert</li> </ul>	0
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund vorhandener großflächiger Versiegelung keine Auswirkungen</li> </ul>	0
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser</li> <li>– bei Öffnung der Versiegelung sind Auswirkungen zu überprüfen</li> </ul>	0 /
Klima, Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vernetzung von Grünflächen</li> </ul>	0
Landschaft/Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhaltungsbindung für ortsbildprägende Bäume</li> <li>– Pflanzung weiterer Bäume</li> <li>– Grünzug im Süden als Verknüpfung mit Südfläche</li> <li>– ergänzende Neubauten möglich (untergeordnet)</li> </ul>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>/</p>
Kultur-/	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhalt der Baudenkmäler wird pla-</li> </ul>	+

Sachgüter	nungrrechtlich gesichert – mögliche negative bauliche Entwicklung in Teilen durch Um- und Neubauten	/ ●
-----------	--	-----

Legende:

- + positive Wirkung (erheblich im positiven Sinne)
- / neutral; Wirkung ist zu untersuchen
- o keine Beeinträchtigung (nicht erheblich)
- geringe Beeinträchtigung (nicht erheblich)
- mittlere Beeinträchtigung (bedingt erheblich)
- hohe Beeinträchtigung (erheblich)
- sehr hohe Beeinträchtigung (sehr erheblich)

## 8. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

### Prüfung von Standortalternativen

Da die Planung überwiegend eine Wiedernutzung bereits bebauter Flächen (ehemaliges Kasernengelände) im Innenbereich beinhaltet und damit der Zielsetzung nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht, sind keine weiteren Standortalternativen geprüft worden. Darüber hinaus ist der Denkmalschutz auf dem Kasernengelände nur durch eine sinnvolle Folgenutzung langfristig zu gewährleisten.

### Prüfung alternativer Baukonzepte

Im Rahmen der Erstellung eines Nutzungs- und Handlungskonzeptes durch die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG wurden in Abstimmung mit der Stadt Krefeld vier verschiedene Nutzungskonzepte für das Kasernengelände erarbeitet. Alle vier Szenarien sehen für das Plangebiet die Nutzung als Gewerbegebiet vor. Eine andere Nutzungsart kommt hier nicht in Betracht, da im Plangebiet aufgrund der Nähe zum vorhandenen Gewerbegebiet an der Mevissenstraße gemäß Abstandserlass NRW bereits heute ein 100 m Schutzabstand zu Wohnbebauung eingehalten werden muss. Die das Plangebiet betreffenden Unterschiede der untersuchten Alternativen beschränken sich auf die Erschließung der Gewerbeflächen. Folgende Erschließungsmöglichkeiten wurden diskutiert:

#### Szenario 1:

- Erschließung über eine neu zu erstellende Verkehrsverbindung an die Stichstraße Mevissenstraße



Szenario 2 und 4:

- Anbindung der Gewerbeflächen durch eine neu zu erstellende Verkehrsverbindung an den Birkschenweg gegenüber der Einmündung Westparkstraße
- ggf. zusätzliche Anbindung an die Stichstraße Mevissenstraße

Szenario 3:

- Anbindung der Gewerbeflächen durch eine neu zu erstellende Verkehrsverbindung an den Birkschenweg gegenüber der Einmündung Westparkstraße
- Errichtung einer neuen Straße parallel zu dem geplanten Grünzug
- Keine Anbindung an die Stichstraße Mevissenstraße

Im Ergebnis wurde Szenario 1 ausgewählt, d.h. dass die Erschließung des Gewerbegebiets über eine Verkehrsverbindung an die Stichstraße Mevissenstraße erfolgt. Diese Variante stellt unter Umweltgesichtspunkten die günstigste Alternative dar, da der erforderliche Straßenneubau minimiert und auf ein kurzes Teilstück zur Mevissenstraße beschränkt wird. Auf die angedachte neue Anbindung zum Birkschenweg sowie eine neue Straße entlang des Grünzuges wird hingegen verzichtet. Die innere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen im Plangebiet.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB obliegt den Gemeinden die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten können. Dies dient insbesondere der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen und der Einleitung von Maßnahmen zur Abhilfe.

Es kann festgehalten werden, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da sich der Bestand bezüglich der Bebauung und Versiegelung nicht oder nur marginal ändern kann.

Für das Plangebiet wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Unvorhergesehene Bodenverunreinigungen sind nicht zu erwarten, so lange die vorhandene Versiegelung nicht geöffnet wird.

Für die Herstellungs- und Funktionskontrolle der festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Erhaltungsbindungen für Gehölze ist der Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz zuständig.

Der Verkehrs- und Gewerbelärm auf dem Gelände und in seiner Umgebung wurden gutachterlich geprüft. Mit den entsprechenden Festsetzungen sind die Emissionen für die Umgebung verträglich.

Da es nur zu sehr geringen Auswirkungen auf die Umwelt kommt ist eine Überwachung nicht erforderlich. Eine eventuelle höhere Belastung durch Lärm oder Luftschadstoffe wird im Baugenehmigungsverfahren bewertet. Die im Bebauungsplan gemachten Festsetzungen dazu sind einzuhalten.

## **10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 723/I wird der unbeplante Innenbereich des nördlichen Kasernengeländes, der derzeit bereits gewerblich genutzt wird, planungsrechtlich geregelt. Das Flächendenkmal erhält den Schutzstatus des Denkmalschutzes auch als Festsetzung im Bauplanungsrecht. Es wird ein Rahmen für mögliche bauliche Ergänzungen definiert, der mit dem Flächendenkmal korrespondiert. Neben dem Bauplanungsrecht müssen bauliche Vorhaben mit dem Denkmalrecht in Einklang stehen. Dies wird über die Einbeziehung der Unteren Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

Die Grünsituation wird über den planungsrechtlichen Schutz von Bestandsbäumen und ergänzende Pflanzfestsetzungen aufgewertet. Die gewerbliche Nutzung wird über Festsetzungen zur Art der Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten gewährleistet werden. Gewerbliche Neuansiedlungen müssen diesen Festsetzungen entsprechen. Die Überplanung des nördlichen Kasernengeländes steht in Einklang mit den geplanten Nutzungen und dem geplanten gestalterischen Konzept für den südlichen Teil der Kaserne (Bebauungsplan Nr. 737).

## VIII. Umsetzung der Planung

### 1. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 723/I – Kasernengelände Kempener Allee / Mevissenstraße – werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne außer Kraft gesetzt:

- Bebauungsplan Nr. 159 – Östlich Kempener Allee zwischen Siempelkampstraße und de-Greiff-Str. –

Dieser grenzt im Nordwesten des Bebauungsplans Nr. 723/I unmittelbar an dessen Geltungsbereich an. Eine Überlappung gibt es in einem kleinen Teilbereich des Fuß- und Radwegs.

- Bebauungsplan Nr. 502 – südlich Siempelkampstraße südwestlich und nordwestlich Mevissenstraße –

Dieser weist eine geringe Überlappung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 723/I im Bereich des Wendehammers der Mevissenstraße und im Bereich des Fuß- und Radwegs auf.

Im Zuge des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes soll per Ratsbeschluss die Werbeanlagensatzung Nordwest für den Teilbereich, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 723/I liegt außer Kraft gesetzt werden.

### 2. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen, im Sinne einer amtlichen Umlegung, sind nicht erforderlich.

Krefeld, den \_\_\_\_\_

Fachbereich 61  
Stadtplanung

Geschäftsbereich V  
Planung, Bau und  
Gebäudemanagement

Norbert Hudde  
Fachbereichsleiter

Marcus Beyer  
Beigeordneter

---

Der Rat der Stadt Krefeld hat die vorstehende Begründung des Bebauungsplanes Nr. 723/1 in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Krefeld, den \_\_\_\_\_

DER OBERBÜRGERMEISTER  
Frank Meyer

---

Die vorstehende Planbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in dem Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Krefeld, den \_\_\_\_\_

DER OBERBÜRGERMEISTER  
Im Auftrag

Norbert Hudde  
Fachbereichsleiter

---