

Die Stadt Krefeld beabsichtigt im Stadtteil Krefeld-Traar, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 845 - westlich Luitter Weg - durchzuführen.

### Plangebiet

Das Plangebiet ist im Liegenschaftskataster dem Stadtteil Traar zugeordnet, siedlungsstrukturell ist es eher mit dem Stadtteil Verberg verbunden. Im Süden bindet das Plangebiet an einen Siedlungsansatz entlang des Luitter Weges an, nach Norden ist es Bestandteil eines Landschaftsraumes. Überplant wird eine als Weidefläche genutzte Freifläche westlich des Luitter Weges zwischen dem Gestüt Wiesenhof im Norden und der LVR-Gerd-Jansen-Schule im Süden. Westlich und östlich des Plangebietes sind weitere Flächen in landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau, Wiesen-/Weidewirtschaft, Gartenbau). Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,05 ha und beinhaltet ganz die Flurstücke 214 und 332 sowie teilweise das Flurstück 211, der Flur 31 in der Gemarkung Traar.



Abbildung: Luftbild Plangebiet

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

### Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 845 soll Planrecht für eine Kindertageseinrichtung (Kita) und eine Baugruppe geschaffen werden. Für eine viergruppige Kita besteht unabhängig von der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 814 - Am Wiesenhof, zwischen Nieper Straße und Luitter Weg - kurzfristig Bedarf im Plangebiet einen Bauplatz zu schaffen. Gemäß § 24 Absatz 2 Sozialgesetzbuch VIII haben Kinder unter 3 Jahren einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege. Zur Schaffung ausreichender und geeigneter U3-Plätze ist die Stadt Krefeld somit per Gesetz verpflichtet. Kinder ab dem 1. Lebensjahr haben seit August 2013 einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Dies garantiert das Kinderförderungsgesetz (KiföG) vom 10. Dezember 2008. Der Rat der Stadt Krefeld hat am 23. Juni 2009 beschlossen, das Betreuungsangebot für unter Dreijährige bedarfsgerecht auszubauen. Im Gipfel-Kita-Bau am 22.09.2020 wurde zwischen Verwaltung und Politik festgelegt, im Plangebiet eine Kita zu positionieren. Die geplante Kita ist für 70 Kinder (U3 (20) und 3+ (50)) ausgelegt.

Der stadtweite Fehlbedarf liegt derzeit bei ca. 1.500 Kita-Plätzen. Diese Fehlplätze konzentrieren sich zu einem großen Teil auf den Stadtbezirk Mitte. Der Stadtteil Verberg zeigt grundsätzlich eine gute zahlenmäßige Versorgung mit Kita-Plätzen, wenngleich ein räumliches Ungleichgewicht zwischen den Einzugsbereichen der Kindertagesstätten und dem Siedlungsschwerpunkt Verberg festzustellen ist. Die Kindertagesstätten „Gatzenstraße (Gatzenstraße 179)“ und „Hexenkessel (Zwingenbergstraße 104)“ liegen im Stadtteil Verberg in östlicher Randlage. Der nächstgelegene Kindergarten zum Plangebiet, das Montessori-Kinderhaus St. Hubertus Am Hohen Dyk 128, liegt im benachbarten Stadtteil Inrath/Kliedbruch. Mit dem geplanten Kindergarten nördlich des Siedlungsschwerpunktes von Verberg würden sich folglich auch die Wegedistanzen für einen Großteil der Kinder im Stadtteil Verberg verkürzen.

Hauptintention des Kita-Neubaus im Plangebiet ist jedoch weniger das Ziel Kita-Wege im Stadtteil Verberg verkürzen zu wollen, sondern vielmehr der Umstand eines fehlenden Flächenangebotes im unterversorgten Stadtbezirk Mitte. Der Flächenbedarf für eine Kita beläuft sich auf rund 2.000 m<sup>2</sup>. Derartige Flächen sind im Bezirk Mitte nicht mobilisierbar. Die Bedarfsdeckung ist eine gesamtstädtische Aufgabe, so dass auch angrenzende Stadtteile mit Flächenreserven Versorgungsaufgaben für die unterversorgten Stadtteile übernehmen müssen. Aufgrund der Gegebenheit, dass in den Vororten um die Innenstadt herum naturgemäß mehr Flächen den Ansprüchen für eine Kita entsprechen, muss dort auf die Grundstücke zurückgegriffen werden. In dieser Gesamtbetrachtung ist auch der geplante Standort am Luiters Weg eine weitere Möglichkeit, Eltern einen Platz für die Tagesbetreuung ihrer Kinder anzubieten. Der Neubau der Kita im Plangebiet wird mittelfristig zu Umverteilungen in bestehenden Kitas führen. Die Kinder rücken ringförmig in die geplante Kita (prozessuales Vorgehen, nicht innerhalb der ersten Belegungsjahre abgeschlossen) und führen so zu Entlastungen in anderen Bezirken.

Der Verein „Nachhaltiges Wohnen in Krefeld e. V.“ hat sein Interesse für ein innovatives Wohnprojekt (Niepkuhler Krähenneest) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 845 bekundet. Das für die Umsetzung der Baugruppe vorgesehene Grundstück konnte zwischenzeitlich durch die Stadt Krefeld vom Landschaftsverband Rheinland (LVR) erworben werden. Die Grundstücksübertragung erfolgte unter der Maßgabe, dass auf einer Nettogrundstücksfläche von mindestens 4.500 m<sup>2</sup> ein Projekt des inklusiven Wohnens und/oder Mehrgenerationenwohnens (unabhängig vom jetzigen Projektträger „Niepkuhler Krähenneest“) verwirklicht wird. Die Vorhaltung der Fläche für eine Schulerweiterung der südlich gelegenen Förderschule ist nicht mehr erforderlich.

In Stadtrandlage will der Verein einen Ort für generationenübergreifende Wohnformen für Menschen mit und ohne Behinderung schaffen. Durch ein soziales und integratives Miteinander, ökologische Bau- und Lebensformen sowie der Bildung von Wohn- und Hausgemeinschaften soll eine aktive Nachbarschaft entstehen. Geplant sind zwei Baukörper für 35 Wohneinheiten (WE), die sich um einen Wohnhof gruppieren. Das Projekt soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden.

Die Intention, im Plangebiet ein Grundstück für eine Baugruppe vorzuhalten, existiert schon seit Beginn des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 814 - Am Wiesenhof, zwischen Nieper Straße und Luiters Weg. Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren Nr. 814 wurde 2017/2018 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Bereits für den städtebaulichen Wettbewerb wurde die Entwurfsaufgabe formuliert, am Luiters Weg nördlich der LVR-Gerd-Jansen-Schule ein Bauplatz für eine Baugruppe vorzusehen, um bspw. Mehrgenerationenprojekten oder integrativen Wohngruppen, einen Standort zu geben. Auf Basis des Siegerentwurfs von mharchitekten, Partnergesellschaft aus Stuttgart, hat der Rat der Stadt Krefeld mit Beschluss vom 12.04.2018 die Verwaltung beauftragt, das Bauleitplanverfahren aufzunehmen. Am 28.11.2019 wurde durch den Rat der Stadt Krefeld der Einleitende Beschluss (EB) für den Bebauungsplan Nr. 814 - Am Wiesenhof, zwischen Nieper Straße und Luiters Weg - gefasst (Vorlage 7532/19). Um das Wohnprojekt „Niepkuhler Krähenneest“ im Vorfeld des Wohngebietes entwickeln zu können, wurde mit dem EB zum Bebauungsplan Nr. 814 bereits angekündigt, dass dieses mit einem selbständigen Bebauungsplan umgesetzt werden kann. Über den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens zum Niepkuhler Krähenneest hat die Verwaltung zuletzt im Ausschuss für Stadtplanung und Stadtsanierung am 18.08.2020 berichtet, in dem die Verwaltung beauftragt wurde für den nordöstlichen Teilbereich des städtischen Grundstückes im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplanes Nr. 814 das Verfahren für einen Teilbebauungsplan vorzubereiten (Vorlage 9060/20).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 845 verkleinert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 814 um das Plangebiet des neuen Angebotsbebauungsplanes. Zudem bedarf es einer Anpassung des städtebaulichen Entwurfes von Mharchitekten. Der Bebauungsplan Nr. 845 ist so konzipiert, dass dieser an den städtebaulichen Entwurf anschließt. Die Kongruenz zeigt sich im Erschließungsnetz. Die öffentliche Erschließungsstraße im Bebauungsplan Nr. 845 wurde hinsichtlich ihres Querschnitts und der abschließenden Wendeanlage so geplant, dass diese übergangslos in die Quartiersstraßen des städtebaulichen Entwurfes übergehen und die Verkehre aus dem Baugebiet „Am Wiesenhof“ aufnehmen können.

### **Bebauungsplanvorentwurf**

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 845 wird wesentlich durch die Geruchsemissionen des nördlich angrenzenden Gestüts Wiesenhof und einzuhaltender Abstände bestimmt. Die Ergebnisse der Geruchsimmissionsberechnungen zum Gestüt Wiesenhof zeigen, dass im westlichen und nördlichen Plangebietsteil in einer Entfernung zwischen 25 m und 70 m zum Gestüt Wiesenhof die Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete überschritten sind. Im städtebaulichen Konzept sind die geruchsbelasteten Flächen durch eine rote Rasterlinie abgegrenzt. Die Flächen mit Geruchsbelastung stehen für schutzbedürftige Nutzungen (Wohngebäude, Kita) einschließlich schutzbedürftiger Außenwohnbereiche (wie Balkone oder Terrassen) nicht zur Verfügung. In den geruchsbelasteten Bereichen können lediglich Nutzungen ohne Aufenthaltsfunktion, wie z. B. Straßenverkehrsflächen, Stellplätze, Ausgleichsflächen oder Versickerungsflächen, angeordnet werden. Im Vergleich zum Bebauungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 814 - Am Wiesenhof, zwischen Nieper Straße und Luiters-entschärft sich im Bebauungsplan Nr. 845 mit der Verlegung der Erschließungsstraße nach Norden und dem Wegfall störepfindlicher Wohnnutzung im Grenzbereich zum Gestüt, der Immissionskonflikt.

Das Plangebiet wird vom Luiters Weg durch eine Stichstraße mit einer als Wendeschleife ausgebauten Wendeanlage erschlossen. Die Wendeschleife ist so bemessen, dass diese ohne Rangiermanöver von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann. Die Wendeanlage sichert zudem die verkehrsmäßige Erschließung für eine Anschlussbebauung durch den Bebauungsplan Nr. 814. Die Straßenquerschnitte und -anschlüsse sind dem städtebaulichen Siegerentwurf zum Bebauungsplan Nr. 814 entnommen und auf diesen abgestimmt. Zum Gestüt Wiesenhof/Landschaftsraum entlang der Nordgrenze des Plangebietes ist eine 7 m breite Ortsrandeingrünung mit integriertem Fuß- und Radweg geplant. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 814 soll diese eine ortsrandbegleitende Fuß- und Radwegeverbindung, mit Anknüpfung an die Umgebung (nach Westen zum Waldesheimer Weg und nach Osten zum Luiters Weg) übernehmen.

Die Kita ist am Anfang des Plangebietes mit Anbindung an die Wendeschleife des Luiters Weges geplant. Als Auftaktnutzung soll die Kita sowohl für die Bürger des Stadtteils Verberg als auch für die Bürger des möglichen Neubaugebietes „Wiesenhof“ gut erreichbar sein. Der von einer Kita ausgehende Quell- und Zielverkehr wird folglich am Plangebietsrand entstehen und nicht in das Plangebiet getragen, womit die Zahl der von Verkehrslärm Betroffenen gering gehalten wird. Auf dem rd. 2.300 m<sup>2</sup> großen Kita-Grundstück sollen 70 Kinder im Alter von 6 Monaten bis zum Schuleintritt betreut werden. Das zweigeschossige Kita-Gebäude mit Staffelgeschoss ist in Holzrahmenbauweise mit flach geneigten und begrünten Dächern geplant. Die Gebäudeanordnung ist traufständig zur neuen Erschließungsstraße, so dass die Außenspielfläche der Kita durch den Gebäudekubus abgeschattet wird. Das rund 1.100 m<sup>2</sup> große Außenspielgelände bietet mit einer Ausrichtung nach Südwesten eine günstige Besonnung und Belichtung. Das Außengelände der Kita könnte auch bei seltenen Starkregen temporär und gezielt als (Not)Speicherraum genutzt werden. Grünflächen eignen sich besonders für integrierte, landschaftlich gestaltete Systeme. Dem Kita-Gebäude ist eine Stellplatzanlage mit Anbindung an die Wendeschleife am Luiters Weg vorgelagert. Die Stellplatzanlage ist für 10 Stellplätze ausgelegt. Vier Stellplätze in Senkrechtaufstellung sind unmittelbar von der Wendeschleife anfahrbar und könnten als Mitarbeiterparkplätze angelegt werden. Die übrigen Kurzzeit-Stellplätze werden über eine geson-

derte Zufahrt erschlossen, auch um hier den häufigen Stellplatzwechsel durch Bring-/Holverkehr der Kinder auf eine Zu-/Ausfahrt innerhalb der Wendeschleif zu kanalisieren. Die Stellplatzzufahrt soll als Vorplatz/Eingang für die Kita hergestellt werden und auch als Fahrradabstellplatz und Müllcontainerbereich genutzt werden.

Das Niepkuhler Krähennest plant im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes ein nachhaltiges Wohnprojekt als Baugruppe (Bauherrengemeinschaft, Baugemeinschaft). Durch die Bildung von Wohn- und Hausgemeinschaften soll eine aktive Nachbarschaft entstehen. Geplant sind zwei dreigeschossige Baukörper, die sich um einen Wohnhof gruppieren. Beim Hausbau wird besonderer Wert auf Prinzipien des ökologischen (grünen) Bauens gelegt. So soll eine Dachbegrünung obligatorisch sein. Im 1. Bauabschnitt (BA) sollen auf rund 3.150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 24 Wohneinheiten (WE) errichtet werden. Der 2. BA fällt mit 11 WE und rund 1.900 m<sup>2</sup> Grundstück deutlich kleiner aus und ist bei erfolgreicher Umsetzung des 1. BA als Ergänzung bzw. Vervollständigung des Projektes gedacht. Die privaten Wohnungen mit Größen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> werden durch Gemeinschaftsräume (Essraum, Werkstatt, Atelier etc.) ergänzt. Diverse Sharing-Angebote in den Bereichen mobility (Auto, Fahrrad) und economy (Werkzeuge, etc.) bieten die Möglichkeit, Gegenstände zu leihen und diese gemeinsam zu nutzen.

Besonders wichtig ist der Baugruppe neben der sozialen Gemeinschaft die ökologische Grundausrichtung. Neben einer ressourcensparenden Bauweise, einem nach KfW-Kriterien geförderten Energiestandard und weiteren umweltschonenden Einzelmaßnahmen wird angestrebt, Garten- und Wiesenflächen in der Nachbarschaft zu erwerben, die selbst oder mit professionellen Verbündeten zusammen (z. B. NABU) bewirtschaftet werden, um somit einen Beitrag zu einer Ökologisierung der nahen Umgebung zu leisten. So ist angedacht, am Luiter Weg zusätzlich Land zu pachten, um eine kleine Landwirtschaft mit Kleintierhaltung zu betreiben.

Aufgrund hoher Grundwasserstände im Plangebiet wird auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet. Diese wäre für das Projekt Niepkuhler Krähennest nicht nur kostenintensiv, sondern wäre auch ökologisch nachteilig (Tiefgarage als Strömungshindernis im Grundwasserkörper). Stattdessen werden die Stellplätze oberirdisch als Carportanlage nachgewiesen. Die Carportanlage soll extensiv begrünt werden, um den technischen Charakter der Anlage zu mindern. Zudem können mit der Dachbegrünung kompensatorisch klimaaktive Flächen zurückgewonnen werden, die mit der Anlage von Stellplätzen verloren gehen. Das Niepkuhler Krähennest initiiert eine Reihe von Maßnahmen mit denen der Kfz-Verkehr verringert bzw. die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze reduziert werden kann. Neben einem Car-Sharing-Angebot und der Förderung des Radverkehrs durch Verleih von Spezialrädern (Lastenräder) und Anhängern sowie Reparaturangeboten, sollen notwendige Kfz-Stellplätze durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Gemäß § 48 Absatz 3 BauO NRW können zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ersetzt werden, dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen. Im Entwurf sind bislang 25 Stellplätze berücksichtigt. Diese können bei Bedarf entlang der Feuerwehrezufahrt erweitert werden.

Da das Gebäude im 2. Bauabschnitt mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, sind für Feuerwehreinsätze Zufahrten und Bewegungsflächen zu schaffen. Die Zufahrt zum Gebäude im 2. Bauabschnitt erfolgt über die südliche Zufahrt bzw. Bedienflächen der Stellplatzanlage und endet an einer 7 m x 12 m großen Bewegungsfläche. Diese dient dem Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten sowie der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen. Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten.

Die Standortsicherung für die Kita soll über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erfolgen. Für die Baugruppe wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im WA umfassen die allgemein zulässigen Wohngebäude alle Formen des dauernden Wohnens. Begrifflich fallen darunter auch durch eine Baugemeinschaft errichtete Wohnheime, soweit deren Bewohner sich dort auf eine selbstgewählte, d. h. freiwillige, eigengestaltete, auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit einrichten.

## **Bestandsbeschreibung**

### Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem Siedlungsansatz entlang des Luiters Weges im Süden und den nördlich anschließenden Freiflächen. Zurzeit wird das Plangebiet als Weidefläche vom nördlich angrenzenden Gestüt Wiesenhof genutzt. Das Gestüt am Luiters Weg betreibt die Zucht und die Sportausbildung von Pferden. Nach Westen schließen sich weitere Weideflächen an. Diese sollen mit weiteren Freiflächen und aufgegebenen Gewächshauskulturen mittelfristig einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden und die Straßenrandbebauungen am Flünnerdyk und der Nieper Straße organisch ergänzen.

### Öffentliche Infrastruktur

In unmittelbarer Grenzlage des Plangebietes befindet sich südlich die Gerd-Jansen-Schule (Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung). Die Schule wurde 1965 durch die Mithilfe des Spastikerverbandes Krefeld gegründet; seit 1972 befindet sie sich in der Trägerschaft des Landschaftsverbandes Rheinland. An das Schulgelände grenzt im Süden ein Grundstück der Evangelischen Kirchengemeinde mit der Thomaskirche.

Die städtische Gemeinschafts-Grundschule Buscher Holzweg befindet sich rund 1,5 km östlich des Plangebietes im Stadtteil Traar. Ebenfalls in rund 1,5 km Entfernung ist südwestlich des Plangebietes die Maria-Montessori-Grundschule sowie die Maria-Montessori-Gesamtschule im Stadtteil Kliebruch zu erreichen. Hier befindet sich auch mit dem Montessori-Kinderhaus St. Hubertus der nächstgelegene Kindergarten. Aufgrund der räumlichen Distanzen ist die wohnungsnaher Kinder- und Schulbetreuung als unterdurchschnittlich zu werten. Rund 750 m südwestlich des Plangebietes ist an der Biebricher Straße ein Kinderspielplatz im Wohngebiet vorhanden.

Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Traar“ mit Einkaufsmöglichkeiten sowie einem ergänzenden Kultur-, Sozial- und Freizeitangebot ist mit einer Entfernung von rund 1,5 km ebenfalls nur eingeschränkt fußläufig erreichbar.

### Motorisierter Verkehr / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Luiters Weg, der hier für den Schülerverkehr der benachbarten Förderschule zusätzlich mit einer Wendeschleife ausgebaut ist. Sie erlaubt es den eingesetzten Fahrzeugen für den Schülerverkehr (Fahrdiensten) ohne Fahrtrichtungsänderung umzukehren. Als Straße von untergeordneter Bedeutung (Anliegerstraße) mit maßgeblicher Erschließungsfunktion ist der Luiters Weg nicht Bestandteil des klassifizierten Straßennetzes. Die nächsten klassifizierten Straßen finden sich rund 350 m südlich mit dem Flünnerdyk als Kreisstraße (K 11) bzw. der Moerser Landstraße (L 9), die hier in einen Kreisverkehr anbinden.

Südlich des Plangebietes liegt am Flünnerdyk in Höhe der Thomaskirche die Bushaltestelle „Busenpfad“. Der Haltepunkt wird auch durch die Buslinie 052 KR-Oppum - Krefeld Hbf - Traar - Kapellen - Moers Bf) bedient. Die Buslinie 052 wird durch die Linie NE 6 im Nachtnetz weitergeführt (Meerbusch-Bösinghoven - KR-Oppum - Krefeld Hbf - KR-Traar - Moers Bf). Durch die Buslinien wird eine Verbindung in die Krefelder Innenstadt sowie weitere umliegende Ortsteile und benachbarte Gemeinden sichergestellt.

### Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen sind für das Plangebiet nicht festzustellen. Das Plangebiet grenzt jedoch im Norden und Osten unmittelbar sowie nach Südwesten und Westen mittelbar an das Landschaftsschutzgebiet-Niepkühlen [LSG-4605-003]. Direkt nördlich des Plangebietes liegt zudem im Bereich des Gestüts ein geschützter Landschaftsbestandteil in Form einer Obstwiese. Höherwertige Schutzgebiete finden sich südlich außerhalb des Plangebietes mit dem Naturschutzgebiet NSG-Riethbenden [KR-009] in einer Entfernung von minimal rund 350 m. Das rund 25 Hektar große NSG sichert Teile des Niepkühlens (verlandete Altstromrinne des Rheins). Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes ist aufgrund der

vorhandenen Bebauung zwischen Naturschutzgebiet und Plangebiet nicht zu erwarten. Die Niepkuhlen sind zugleich in großen Teilen als gesetzlich geschützte Biotope erfasst. Weiterhin stellen sie eine herausragende Biotopverbundfläche dar. Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Die kürzeste Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet Egelsberg liegt bei rund 1,3 km.

Infolge der intensiven Weidenutzung innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind keine schutzwürdigen Biotope kartiert. Diese finden sich mit geringstem Abstand wieder im Bereich der Niepkuhlen. Dessen ungeachtet sind die Außengrenzen des Plangebietes teilweise mit nennenswertem Baumbestand besetzt. Hervorzuheben ist eine an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Schnitthecke aus Hainbuchen.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine Außenbereichslage nur geringen Lärmimmissionen ausgesetzt. Der Luitter Weg ist grundsätzlich als typische Anliegerstraße ohne nennenswerten LKW-Verkehr einzustufen, bei dem nur mit unauffälligen Beurteilungspegeln zu rechnen ist. Ein erhöhtes, temporäres Verkehrsaufkommen ist durch den benachbarten Schulbetrieb gegeben. Bedingt durch die Ausstattung als Förderschule wird der Schülerverkehr ausschließlich durch motorisierte Fahrdienste abgebildet.

An das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar die LVR-Gerd-Jansen-Schule. Eine Schule ist in einem Allgemeinen Wohngebiet als Anlage für kulturelle Zwecke ein regelhaft zulässiges Vorhaben und damit grundsätzlich gebietsverträglich. Die Geräuschimmissionen von der Schule sind ähnlich wie die von Kindergärten und -spielplätzen als sozialadäquat zu bewerten. Besondere immissionsschutzrechtliche Bestimmungen bezüglich dieser Geräuschimmissionsarten existieren nicht. Rücksichtslose Lärmimmissionen sind nicht zu befürchten. Die Geräusche müssen unabhängig von ihrer Intensität nach dem Toleranzgebot im Bundesimmissionsschutzgesetz hingenommen werden.

Die Ergebnisse der Geruchsimmissionsberechnungen zum Gestüt Wiesenhof zeigen bei einem tierartspezifischen Gewichtungsfaktor für Pferde von 0,5, dass im westlichen und nördlichen Plangebietsteil in einer Entfernung zwischen 25 m und 70 m zum Gestüt Wiesenhof mehr als 10 % der Jahresstunden mit Gerüchen aus dem Gestüt vorliegen. Somit werden in diesem Bereich die Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete überschritten. Die Geruchsbelastung ist im städtebaulichen Entwurf als Rasterlinie dargestellt und wurde durch Freihaltung der geruchsbelasteten Flächen von schutzbedürftiger Bebauung berücksichtigt.

### **Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 845 ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 2018) überwiegend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion - Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung - festgelegt. Hier ist die landwirtschaftliche Nutzung und landschaftstypische Ausstattung aus agrarwirtschaftlichen sowie ökologischen Gründen zu erhalten oder zu entwickeln. Nur im äußersten Süden findet sich die Festlegung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), in dem vorrangig Bauland zu entwickeln ist. Die Regionalplanungsbehörde äußerte zur vorgelegten 11. FNP-Änderung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 05.10.2020, Aktenzeichen: 32.02.01.01-00141 011-1886, keine landesplanerischen Bedenken. Gemäß Ziel 2-3 LEP (Landesentwicklungsplan) NRW, können Bauflächen und -gebiete ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2019) überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der äußerste Westen des Plangebietes trägt bereits die Darstellung Wohnbaufläche. Da die geplante Nutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2

BauGB widerspricht, muss der Flächennutzungsplan zur Umsetzung der o. g. neuen städtebaulichen Zielsetzung im Parallelverfahren geändert und die Gemeinbedarfsfläche entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung erhält die Bezeichnung:

11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich westlich Luitter Weg zwischen LVR-Gerd-Jansen-Schule und Gestüt Wiesenhof.

Mit Aufgabe der Schulerweiterungsfläche durch die LVR-Gerd-Jansen-Schule steht diese für eine neue Nutzung zur Verfügung. Entsprechend der westlich angrenzenden Wohnbauflächendarstellung für das Neubaugebiet Wiesenhof, soll die nicht mehr benötigte Reservefläche für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden. Lediglich das derzeit genutzte Schulgelände soll als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche ist ein breites Spektrum an Wohngebäuden zulässig. Der Begriff des Wohngebäudes umfasst alle Formen des dauernden Wohnens. Begrifflich fallen darunter auch Wohnheime, Baugruppen oder Mehrgenerationenwohnprojekte. Unproblematisch ist auch die Festsetzung von Nutzungen im Bebauungsplan, die für die im FNP dargestellten Bauflächen eine „dienende“ Funktion haben, wie z. B. in einer Wohnbaufläche Flächen für den wohnungsbezogenen Gemeinbedarf (z. B. für eine Kindertagesstätte), wohnungsnah Grünflächen oder die örtliche Erschließung (Wohnstraßen und -wege).

Durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2019) ist das Plangebiet schon länger für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Selbst im Flächennutzungsplan von 1974 sind die vom Gestüt Wiesenhof genutzten Weideflächen bereits als Erweiterungsfläche für die benachbarte Förderschule mit der Darstellung Gemeinbedarfsfläche - Schule - bestimmt. Für das gesamte Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 258 - nördlich Flünnertzdyk beiderseits Moerser Landstraße zwischen Nieper Straße und Papendyk - seit 16.05.1975 verbindliches Planrecht für eine Gemeinbedarfsfläche - Sonderschule für Körper- und Geistigbehinderte - mit einer maximalen Dreigeschossigkeit und einer GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 1,0. Als überlagernde Festsetzung zur Gemeinbedarfsfläche ist eine Stellplatzanlage im nördlichen Teil ausgewiesen. Diese bindet mit einer eigenen Zufahrt an die Wendeschleife an. Die Wendeschleife am Luitter Weg ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine planbedingte Vorbelastung für eine Siedlungsentwicklung im Nahbereich zum Gestütsgelände ist damit schon seit vielen Jahrzehnten manifestiert.

Der Landschaftsplan der Stadt Krefeld entfaltet für das Plangebiet keine Wirkung. Auch die sich westlich anschließenden Weideflächen sind nicht Gegenstand des Landschaftsplanes bzw. liegen außerhalb seines Geltungsbereiches. Dieser beginnt nördlich und östlich des Plangebietes und setzt hier das Entwicklungsziel 1.2 - Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen - fest. Außerdem ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet [LSG-Niepkühlen - 4605-003] festgelegt. Unmittelbar angrenzend an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 845 ist auf dem Gestütsgelände eine Obstwiese aus ca. 10 Obstbaumhochstämmen als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Das Plangebiet wird weder von einer tatsächlichen noch einer geplanten Wasserschutzzone erfasst. Auch hochwassergefährdete Bereiche können für das Plangebiet wegen des Fehlens von Fließgewässern im Nahbereich ausgeschlossen werden. Weitere Fachplanungen liegen nicht vor.

### **Sonstiges**

Es ist vorgesehen den Bebauungsplan Nr. 845 - westlich Luitter Weg - im Regelverfahren aufzustellen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

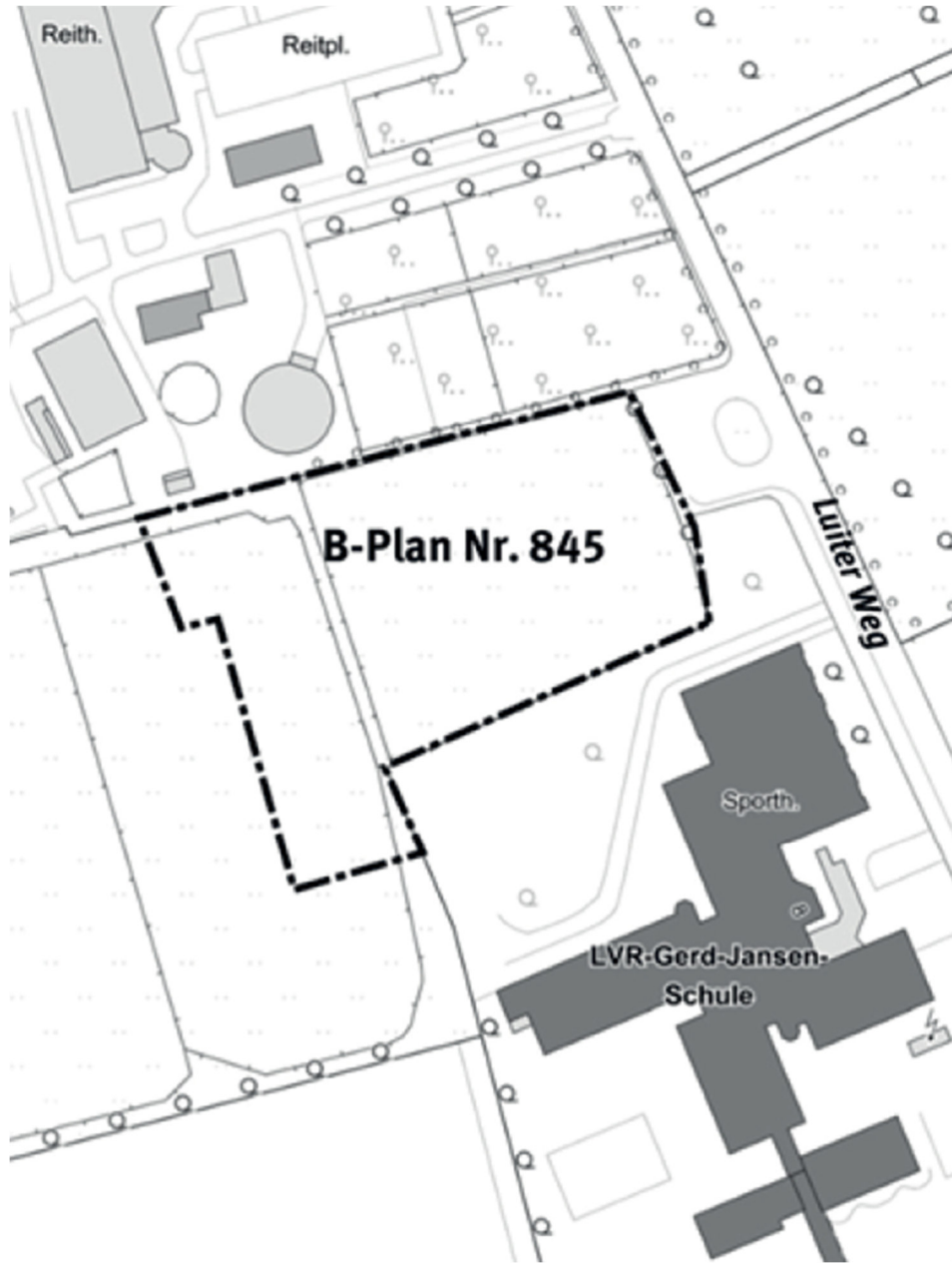
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind unterschiedliche Gutachten zu fertigen. Für die Abwägung der Belange von Natur und Landschaft ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Mit einer Artenschutzprüfung (ASP) soll dargelegt werden, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwind-

baren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes bestehen. Der Umgang mit dem Regenwasser im Plangebiet ist in einem Regenwasserbeseitigungskonzept zu klären. Auswirkungen auf das Mikroklima durch Überbauung des Plangebietes sollen in einer Klimasimulation betrachtet und Maßnahmen zur Kompensation entwickelt werden. Eine verkehrstechnische Untersuchung soll die planbedingten Zusatzbelastungen im Verkehrsnetz analysieren. Schallemissionen durch die geplante Kita sowie die angrenzende Förderschule werden als sozialadäquat angesehen. Auf eine Bewertung wird mangels immissionsschutzrechtlicher Grundlagen verzichtet. Ggf. kann es erforderlich werden, dass Verkehrsaufkommen der Kita und der Förderschule während der Hol- und Bringzeiten mit entsprechender Lärmentwicklung, abzuschätzen. Die Geruchsimmissionen vom benachbarten Gestüt Wiesenhof wurden bereits ermittelt und potentielle Geruchskonflikte durch ausreichende Abstände berücksichtigt.

Zur besseren Orientierung ist eine Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 845 - westlich Luiters Weg - sowie eine Übersicht über den Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich westlich Luiters Weg zwischen LVR-Gerd-Jansen-Schule und Gestüt Wiesenhof beigefügt.



Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des  
Bebauungsplans Nr. 845  
- westlich Luitert Weg -

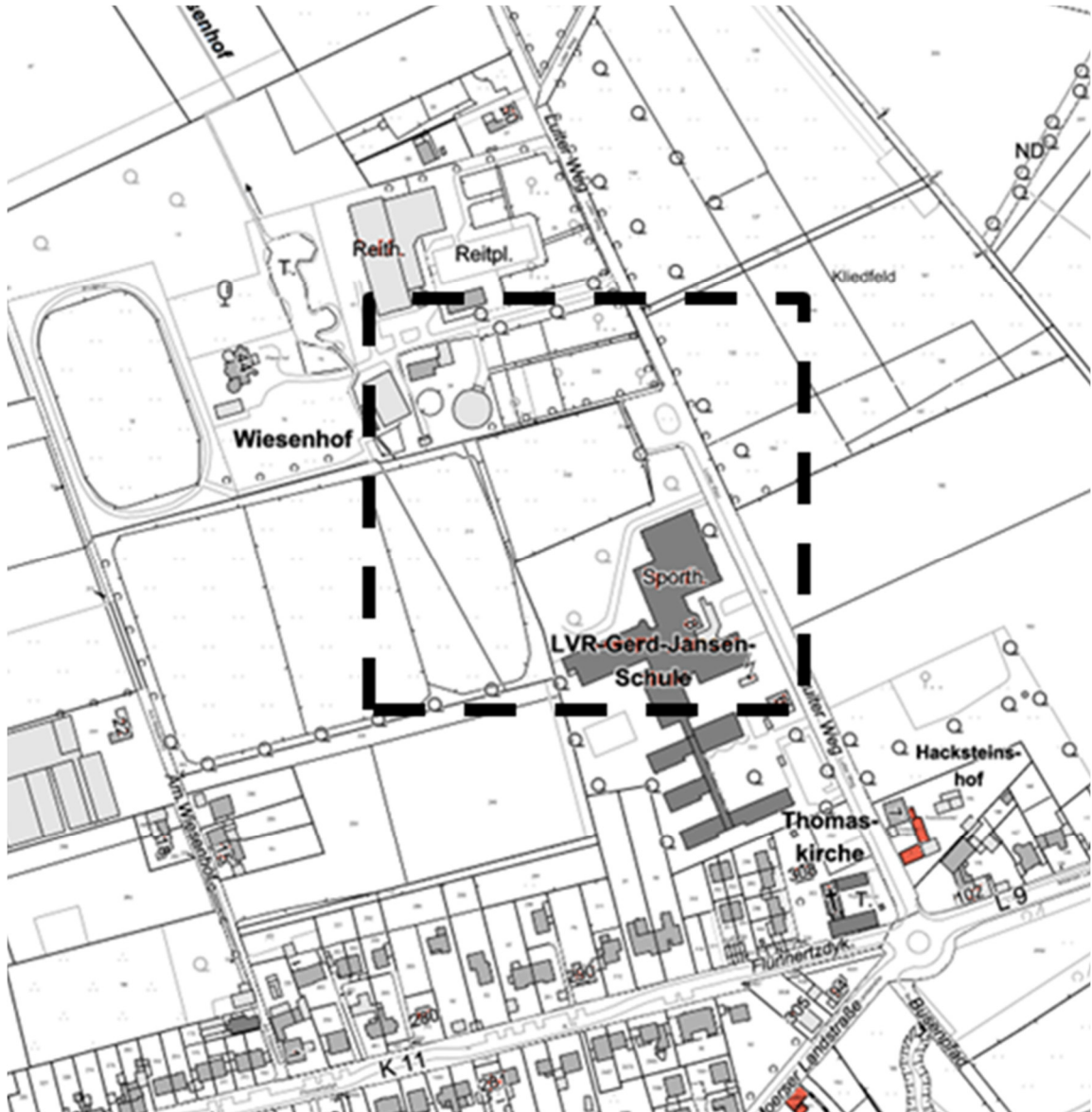


(ohne Maßstab)

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

--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Übersicht über den Änderungsbereich  
der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes



(ohne Maßstab)

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



Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung