Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur

7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 195 – Langen Donk – im Bereich Dreffdonk 25

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

Der Bebauungsplan Nr. 195 setzt südlich des Fungendonk zwischen Langen Donk und Lüschdonk Kleinsiedlungsgebiete (WS) in eingeschossiger, offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,15 GRZ fest. Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen. Im nordöstlichen Bereich werden zurückliegende Grundstücke über Stichstraßen mit Wendebereichen erschlossen, die als „Öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt sind. Im Jahre 1974 wurden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem Sinne ergänzt, dass Überschreitungen der Grund- und Geschossflächenzahlen in Ausnahmefällen unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind.

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderung (gem. § 2a Ziff. 1. BauGB)
Durch die 7. vereinfachte Änderung wird auf dem unbebauten Grundstücksteil Dreffdonk 25, Gemarkung Fischeln, Flur 1, Flurstück 388 eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bauweise wird aus städtebaulichen Gründen für die neue überbaubare Fläche auf Einzelhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Wegen der sehr niedrig festgesetzten Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,15 GRZ sind die neu festgesetzten Baufenster nicht nutzbar. So wird durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen festgesetzt, daß die Baugenehmigungsbehörde im Bereich der 7. vereinfachten Änderung gemäß § 31 Abs. 1 BBauG i.V.m. § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnug i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.1962 (BauNVO 1962) Ausnahmen von den Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl bis maximal 0,2 GRZ für die Grundflächenzahl bzw. maximal 0,3 GFZ für die Geschossflächenzahl zulassen kann, sofern durch die ausgewiesenen Baugrenzen für das Einzelgrundstück Überschreitungen der Grund- und Geschoßflächenzahl eintreten. Eine Ausnahme darf nur erteilt werden, wenn die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse eingehalten wird. Im Bereich der 7. Änderung ist im Bezug auf die Geschossflächenberechnung weiterhin die Baunutzungsverordnung BauNVO vom 26.06.1962 anzuwenden.
Bei der Berechnung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Zusätzlich wird folgender Hinweis in den Plan übernommen:
Der Planbereich liegt im potenziellen Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "In der Elt" (geplante Wasserschutzzone III B). In Anlehnung an den § 5 Wasserhaushaltsgesetzes sind die aktuellen Regelungstatbestände für Wasserschutzgebiete, sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes zu berücksichtigen.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die vereinfachte Änderung keine Bedenken, da die vorhandene Bebauung maßvoll verdichtet wird und im Wesentlichen der Siedlungsstruktur in der Nachbarschaft entspricht. Kleinsiedlungsgebiete dienen gem. § 3 Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich der Wohngebäude und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Wegen der extrem niedrig festgesetzten Grundflächenzahl von 0,15 GRZ in Verbindung mit eng ausgewiesenen Baugrenzen sind auf den ca. 1.200 m² großen Grundstücken große Freiflächen vorhanden, die vorwiegend als Nutzgärten zur Eigenversorgung zu nutzen sind. Dieses Grundprinzip ist heute jedoch nicht mehr zeitgemäß und tatsächlich werden die Freiflächen überwiegend als Ziergärten angelegt,

so dass der tatsächliche Charakter des Baugebietes eher einem (reinen) Wohngebiet entspricht. Mit der moderaten Nachverdichtung dieser ehemaligen Kleinsiedlungsgebiete wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs von Grund und Boden und der Nutzung von vorhandener Versorgungsinfrastruktur und damit den Anforderungen kostensparenden Bauens gefolgt.

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

Krefeld,
Geschäftsbereich V
Planung, Bau und Gebäudemanagement

Der Rat der Stadt Krefeld hat in seiner Sitzung am
Die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Krefeld,

DER OBERBÜRGERMEISTER