

KREFELD AM RHEIN
Stadt wie Samt und Seide

Bebauungsplan Nr. 736

– Flensburger Zeile / Lübecker Weg –

Stadtbezirk: Krefeld-Uerdingen

Begründung (Entwurf)

in der Fassung vom **05. Februar 2018**

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
gemäß Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
in der derzeit gültigen Fassung

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Planungsrechtliche Situation	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Bebauungspläne	5
4. Landschaftsplan	6
5. Fachplanungen	6
III. Bestandsbeschreibung	7
1. Städtebauliche Situation	7
2. Verkehr	8
3. Infrastruktur	9
4. Entwässerung	9
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
6. Immissionsschutz	9
7. Bodenverunreinigungen	9
IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	11
1. Anlass der Planung	11
2. Entwicklungsziele	11
2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	11
2.2 Erschließungs-, Verkehrs- und Entwässerungskonzept	12
2.3 Grün- und Freiraumkonzept	13
2.4 Energiekonzept	13
V. Planinhalte	15
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.1 Art der baulichen Nutzung	15
1.1.1 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	15
1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
1.2.1 Zulässige Grundfläche	16
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	16
1.2.3 Zulässige Geschoßfläche	17

1.2.4	Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen	17
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	17
1.3.1	Bauweise	17
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	18
1.3.3	Mindest- bzw. Höchstmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken	18
1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	18
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	19
1.5.1	Verkehrsflächen	19
1.6	Boden, Natur und Landschaft	19
1.6.1	Öffentliche Grünfläche	19
1.6.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
1.6.3	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	20
1.7	Immissionsschutz	21
1.7.1	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
2.	Kennzeichnungen	22
2.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	22
3.	Nachrichtliche Übernahmen	22
3.1	Gas-/ Wasserstoffleitung	22
3.2	Wasserschutzgebiet	22
4.	Hinweise	22
4.1	Städtische Satzungen	22
4.2	Einbau und Verwendung von Materialien	23
4.3	Umgang mit Bodendenkmälern	23
4.4	Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	24
4.5	Verbleib des anfallenden Bodenaushubs	24
4.6	Kampfmittel	24
4.7	Dachbegrünung	24
4.8	Rodungsverbot	24
4.9	Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen	24
VI.	Umsetzung der Planung	25
1.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	25
2.	Aufstellungsverfahren	26

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 736 werden im Nordosten durch die Wohnbebauung an der Eutiner Straße, im Nordwesten durch die Bebauung am Lübecker Weg, im Südosten durch die Wohnbebauung an der Alte Krefelder Straße sowie im Südwesten durch die Wohnbebauung an der Flensburger Zeile gebildet.

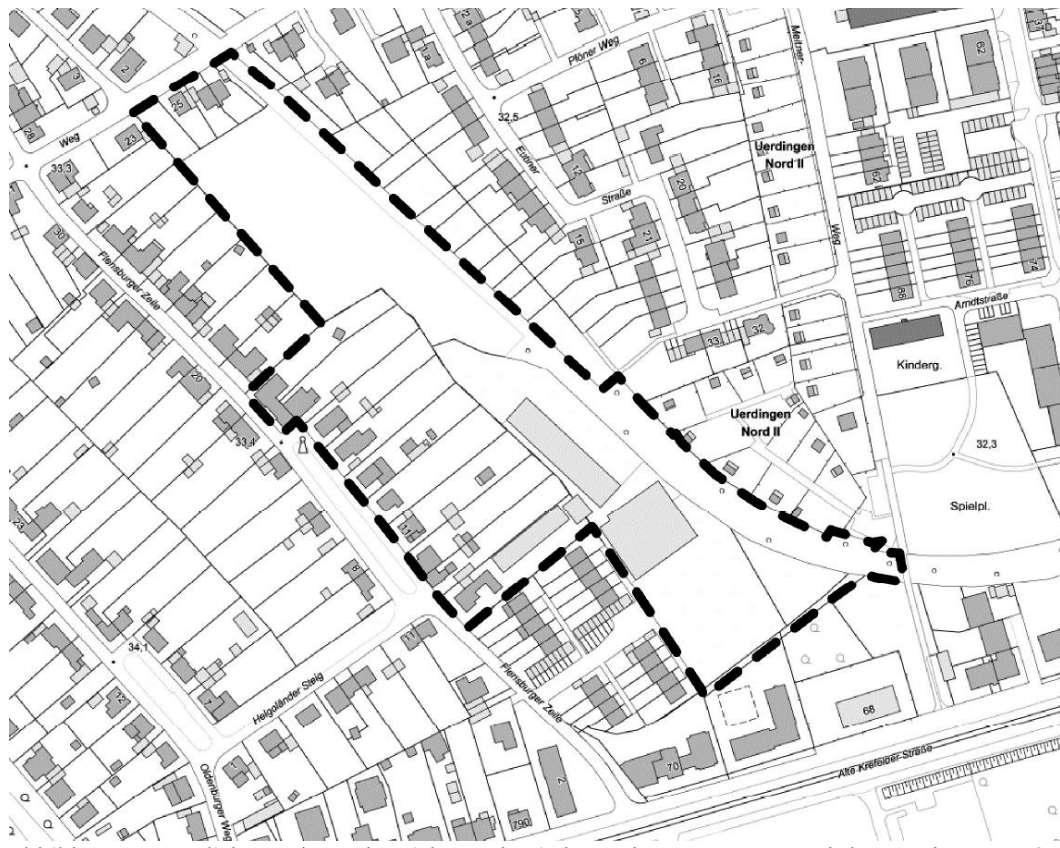


Abbildung 1 Räumlicher Geltungsbereich: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der seit dem 26.01.2017 gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) setzt die Stadt Krefeld als Oberzentrum fest.

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) sowie im Entwurf des Regionalplans Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans ist nicht notwendig.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 23.10.2015 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan entlang der ehemaligen Bahntrasse die Darstellungen für Gas- sowie Wasserstoffleitungen.

Da die geplante Nutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB widerspricht, muss der Flächennutzungsplan angepasst werden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Flächen werden entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt.

3. Bebauungspläne

Das künftige Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 1. Änderung – beiderseits Lübecker Weg – der im Geltungsbereich Dauerkleingärten festsetzt. Die Wohnbebauung an der Flensburger Zeile sowie die Wohnbebauung entlang der Eutiner Straße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Lübecker Weg –, dessen Rechtskraft fragwürdig ist.

Weiterhin befindet sich im östlichen Bereich des künftigen Geltungsbereichs der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 572 – östlich Flensburger Zeile / nördlich alte Krefelder Straße. Der Rat der Stadt Krefeld beschloss in seiner Sitzung am 26. April 1990 die Einleitung des Verfahrens. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 736 befindet sich zudem teilweise im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 590 – Hamburger Straße/

Lübecker Weg/ Arndtstraße/ Uerdinger Straße. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der aus einem Fluchtlinienplan übergeleitet wurde und kein konkretes Baugebiet festgesetzt. Bestandteile dieses Plans sind die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie sowie einer Baufluchtlinie. Die Baufluchtlinie verläuft entlang der Flensburger Zeile Nr. 19, 17, 15, 13 und 11 mit einem Abstand von 5 m. Der Bereich zwischen der Baufluchtlinie und der Straßenverkehrsflächen ist als Vorgarten festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 736 sollen innerhalb seines zukünftigen Geltungsbereiches der Bebauungsplan Nr. 23 1. Änderung – beiderseits Lübecker Weg – sowie der Bebauungsplan Nr. 23 – Lübecker Weg – außer Kraft gesetzt werden.

Darüber hinaus soll der Einleitende Beschluss vom 26. April 1990 des Bebauungsplans Nr. 572 – östlich Flensburger Zeile / nördlich alte Krefelder Straße –, aufgehoben werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes soll überdies der Fluchtlinienplan Nr. 590 „Hamburger Straße / Lübecker Weg / Arndtstraße / Uerdinger Straße“, förmlich festgestellt am 28.11.1941, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 736 außer Kraft gesetzt werden.

4. Landschaftsplan

Der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 736 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld.

5. Fachplanungen

Der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 736 liegt vollständig in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage IV Uerdingen.

Die ehemalige Bahntrasse der Deutschen Bahn, die nordöstlich im Plangebiet verläuft, wurde durch das Eisenbahn-Bundesamt mit Bescheid vom 27.07.2011 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Durch die Freistellung verliert diese Fläche ihren Rechtscharakter und ihre Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes.

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird im Wesentlichen durch eine Brachfläche geprägt, welche durch den Rückbau einer Kleingartenanlage (Uerdingen Nord II) entstanden ist. In der südöstlichen Hälfte des Plangebietes befindet sich eine aufgegebene Gärtnerei mit ungenutzten Gewächshäusern und Anbauflächen. Nordöstlich verläuft eine ehemalige Bahntrasse, die inzwischen als Fuß- und Radweg genutzt wird und die Lange Straße mit der Magdeburger Straße verbindet.

Zudem weist das Plangebiet, insbesondere entlang der ehemaligen Bahntrasse, viele Gehölzstrukturen sowie Ruderalvegetation auf.

Die umliegende Bebauung wird weitestgehend durch Wohnnutzungen charakterisiert. Dabei ist im südöstlichen Bereich entlang der Alte Krefelder Straße eine dichtere, bis zu dreigeschossige Bebauungsstruktur zu verzeichnen. An der Flensburger Zeile befindet sich eingeschossige Wohnbebauung, deren Grundstücke insbesondere durch tiefe Gärten gekennzeichnet sind. Zudem führt ausgehend von der Flensburger Zeile eine Stichstraße in eine Reihenhaussiedlung, welche unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Die Stellplätze sind entlang der Stichstraße in Garagenhöfen untergebracht.

Der Bereich westlich des Plangebietes zwischen der Flensburger Zeile, dem Lübecker Weg, dem Oldenburger Weg und dem Helgoländer Steig ist wesentlich durch eingeschossige Wohnbebauung mit rückwärtig tiefen Gärten gekennzeichnet.

Nördlich der Bahntrasse befinden sich zweigeschossige Einzelhäuser, deren Grundstücke ebenfalls durch besonders tiefe Gärten gekennzeichnet sind.



Abbildung 2 Luftbild: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

2. Verkehr

Das Plangebiet liegt zwischen dem Lübecker Weg, der Flensburger Zeile und der Alte Krefelder Straße. Von der Flensburger Zeile ausgehend führt eine Stichstraße in eine Reihenhaussiedlung, an der sich noch zwei Garagenhöfe befinden. Die Flensburger Zeile verbindet die Uerdinger Straße mit dem Lübecker Weg. Die Alte Krefelder Straße ist eine öffentliche Hauptstraße, die in die Uerdinger Straße übergeht. Das Plangebiet ist durch die Haltestelle „Oldenburger Weg“ an der Uerdinger Straße an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden, die durch die folgenden ÖPNV-Linien angefahren wird. Die Straßenbahnlinie 043 verkehrt zwischen dem Uerdinger Bahnhof und dem Krefelder Hauptbahnhof, und stellt damit eine Möglichkeit der Anknüpfung an überregionale Verbindungen dar. Die Buslinie 927 verbindet den Krefelder Hauptbahnhof über Bockum und Uerdingen mit Duisburg-Rheinhausen. Die Buslinie 054 verkehrt zwischen Willich-Anrath, dem Krefelder Hauptbahnhof, Bockum und Uerdingen. Die Buslinie 047, die ebenfalls an der Haltestelle „Oldenburger Weg“ hält, verbindet Fischeln, Oppum, Bockum, Linn und Gellep-Stratum.

Die ehemalige Bahntrasse der deutschen Bahn nordöstlich im Plangebiet wird als Fuß- und Radweg genutzt, welcher jedoch nicht ausgebaut ist. Der Weg verbindet die Lange Straße mit der Magdeburger Straße. Die Begehrbarkeit dieser Verbindung beschränkt sich bisher auf den Abschnitt zwischen dem Lübecker Weg und dem Lise-Meitner-Weg.

3. Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich als Infrastruktureinrichtungen das Berufskolleg Uerdingen sowie die Gesamtschule Uerdingen an der Uerdinger Straße, die Bezirkssportanlage Uerdingen, ein Spielplatz am Lübecker Weg sowie das Jugendhaus JOJO am Lübecker Weg.

4. Entwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Derzeit stellt sich das Gelände als mindergenutzte Brachfläche dar und weist nahezu flächendeckend Gehölzstrukturen und Ruderalvegetation auf. Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei wurden zum Teil als Anbauflächen genutzt.

Auf Grundlage der zu erstellende Gutachten (Artenschutzprüfung, Landschaftspflegerischer Begleitplan) können im weiteren Verfahren Aussagen zur Bestandssituation, Bewertung und möglichen erforderlichen Maßnahmen getroffen werden. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist dem Straßenverkehrslärm, insbesondere der nahen Autobahn A 57, ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund sind die auf die geplanten Wohnnutzungen einwirkenden Geräuschemissionen zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren ist voraussichtlich eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Auf Grundlage des zu erstellenden Schallschutzgutachtens wird der Abschnitt zum Immissionsschutz im weiteren Verfahren ergänzt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

7. Bodenverunreinigungen

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Flächenrisiko-Detailuntersuchung Kleingartenanlage Lübecker Weg, GFM umwelttechnik, mit Stand vom 06.12.2011

- Ergänzende Untersuchung zur Flächenrisiko-Detailuntersuchung Kleingartenanlage Lübecker Weg, GFM umwelttechnik, mit Stand vom 24.06.2013
- Flächenrisiko-Detailuntersuchung Kleingartenanlage Lübecker Weg – Ergänzende Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung (Kurzbericht), GFM umwelttechnik, mit Stand vom 29.03.2013
- Flächenrisiko-Detailuntersuchung Kleingartenanlage Lübecker Weg – Ergänzende Stellungnahme für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser, GFM umwelttechnik, mit Stand vom 29.11.2012
- Ergänzung der Flächenrisiko-Detailuntersuchung Kleingartenanlage Lübecker Weg, GFM umwelttechnik, mit Stand vom 27.10.2014

Auf Veranlassung der DB Services Immobilien GmbH wurde auf dem Gelände der Kleingartenanlage unter anderem eine Flächenrisikodetailuntersuchung beauftragt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse im Untersuchungsgebiet durch eine bereichsweise tiefer reichende Auffüllung geprägt werden. Im morphologisch tiefer liegenden, nordöstlichen Geländeteil wurde eine zwischen 2,7 und max. 4,4 m mächtige Auffüllung vorgefunden. Die Auffüllung setzt sich aus Fremdstoffen anthropogener Herkunft wie Schlacke-, Asche-, Beton-, Mörtel- und Ziegelresten sowie Bergmaterial in schwankenden, zumeist hohen Anteilen zusammen. An das Auffüllungsmaterial sind vereinzelt erhöhte Stoffkonzentrationen im Feststoff gebunden.

Für das weitere Verfahren sind voraussichtlich eine Ausweitung des Bodenuntersuchungsgebietes sowie eine detaillierte Bodensanierungsplanung erforderlich.

Auf Grundlage der vorhandenen und zusätzlich zu erstellenden Gutachten wird der Abschnitt zu Bodenverunreinigungen im weiteren Verfahren ergänzt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Grundsätzlich ist es Ziel der Stadt Krefeld, ungenutzte oder mindergenutzte Flächenpotenziale im Siedlungsbestand zu entwickeln und eine Innenentwicklung voranzutreiben. Die Stadtplanung ist gehalten, eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten und gleichzeitig den Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen zu fördern. Der Bebauungsplan Nr. 736 verfolgt daher die Zielsetzung, ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial wieder zu mobilisieren und zu nutzen.

Die Deutsche Bahn sowie die Eigentümer der im südöstlichen Plangebiet befindlichen Gärtnerei haben die Nutzung aufgegeben und ein Interesse daran, die Fläche einer neuen Entwicklung zuzuführen. Mit der Aufgabe der Gärtnerei eröffnet sich eine Möglichkeit, diese Fläche städtebaulich neu zu ordnen und für eine Wohnbebauung zu nutzen. Darüber hinaus liegen zahlreiche Stellungnahmen von Eigentümern an der Flensburger Zeile vor, die ihre besonders tiefen Grundstücke einer Bebauung in zweiter Reihe zuführen möchten.

Der weitere Planungsanlass an der Flensburger Zeile basiert auf der vorliegenden städtebaulichen Planung eines Investors, der mit den bisherigen Grundstückseigentümern, der Deutschen Bahn und den Eigentümern der Gärtnerei, in Verhandlungen steht.

2. Entwicklungsziele

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 736 ist es,

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung als Innenentwicklung zu schaffen,
- die öffentliche Wegeverbindung zu sichern und eine Grünfläche festzusetzen,
- die Erschließung zu sichern und
- die Flächen der Gärtnerei sowie der Deutschen Bahn AG einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 736 sieht gemäß den genannten Zielen grundsätzlich eine Innenentwicklung durch Wohnbebauung in offener Bauweise vor. Dabei ist eine Nutzungsmischung verschiedener Haustypen mit einer Gesamtzahl von 72 Wohneinheiten (25 Reihenhäuser, 44 Doppelhäuser, 3 Einzelhäuser) vorgesehen. Eine Hausgruppe soll sich aus maximal 5 Reihenhaushälften zusammensetzen. Um eine städtebauliche Einbindung zu gewährleisten, ist eine an das städtebauliche Umfeld

angepasste Staffelung der baulichen Dichte von Westen nach Osten vorgesehen. Daher sind im westlichen Bereich des Plangebietes vorrangig Doppelhäuser geplant, während im östlichen Bereich vor allem die Entwicklung von Reihenhäusern beabsichtigt ist. Als Richtmaß sollten die Doppelhäuser eine Grundstücksgröße von mindestens 200 m², die Reihenhäuser eine Grundstücksgröße von mindestens 180 m² aufweisen. Die geplanten Gebäudehöhen von zwei Geschossen fügen sich in die umliegende Bestandsbebauung ein. Zur Wahrung des Stadtbildes werden zudem Klinkerfassaden bevorzugt.

2.2 Erschließungs-, Verkehrs- und Entwässerungskonzept

Es ist eine durchgehende öffentliche Erschließung zwischen dem Lübecker Weg und der Flensburger Zeile geplant, die grundsätzlich auch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Flensburger Zeile Nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 und 23 ermöglichen soll. Die Erschließungsstraße knüpft hierbei an die bestehenden Erschließungsmöglichkeiten der Flensburger Zeile sowie des Lübecker Weges an. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit eine funktionale Abhängigkeit zwischen der individuellen Bebauung der Grundstücke an der Flensburger Zeile und der Baurägermaßnahme vermieden werden kann. Die durchgehende Erschließung wird an zentralen Verknüpfungspunkten durch kleine, öffentliche Platzsituationen gegliedert. Die weiterführende, kleinteiligere Erschließung erfolgt über Privatstraßen. Ergänzt wird der Straßenraum durch Grünstrukturen, die sich positiv auf die Außenraumgestaltung und Aufenthaltsqualität des Quartiers auswirken.

Der nordöstlich auf der ehemaligen Bahntrasse verlaufende Fuß- und Radweg soll im Rahmen der Planung als öffentliche Grünfläche weiter ausgebaut werden. Darüber hinaus wird die Grünverbindung über öffentliche Wege an das Plangebiet angeschlossen.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist bei Doppelhäusern ein Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit (die Stellplatzmöglichkeit vor Garagen wird hierbei als halber Stellplatz angerechnet), bei Hausgruppen 1 Stellplatz je Wohneinheit zu bringen. Zusätzlich sind 20 Prozent öffentliche Besucherstellplätze nachzuweisen.

Die Gutachten zeigen auf, dass aufgrund der im nordöstlichen Geländeteil im Plangebiet vorhandenen Auffüllungen in einer Mächtigkeit von bis zu 4,4 m von einer Versickerung von Regenwasser abgeraten wird. Eine Versickerung wäre hier nur mit entsprechendem, großzügigem Bodenaustausch möglich.

Auf Grundlage der bereits vorhandenen und zu erstellenden Gutachten wird der Abschnitt zu Bodenverunreinigungen im weiteren Verfahren ergänzt.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme und Prüfung der vorhandenen Gutachten gebeten.

2.3 Grün- und Freiraumkonzept

Nordöstlich im Plangebiet entlang der ehemaligen Bahntrasse ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau eines kombinierten öffentlichen Fuß- und Radweges in einer Breite von 2,50 m zu schaffen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt.

Der Fuß- und Radweg wird über öffentliche Wege an die Haupterschließung angebunden und ist Bestandteil der Parkanlage. Aufgrund der planerischen Zurückhaltung und Flexibilität wird er nicht zusätzlich festgesetzt.

Insgesamt wird der geplante Straßenraum durch Grünstrukturen gegliedert, die sich positiv auf die Außenraumgestaltung und die Aufenthaltsqualität des Plangebietes auswirken.

Die Privatgärten der einzelnen Wohngebäude sind weitgehend in Richtung Westen oder Süden ausgerichtet. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind zudem Dachbegrünungen vorgesehen.

Auf Grundlage des zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird der Abschnitt zum Grün- und Freiraumkonzept im weiteren Verfahren ergänzt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

2.4 Energiekonzept

Gesonderte Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien sollen nicht getroffen werden, 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.

Der Bebauungsplan ist jedoch 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.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind im Plangebiet Dachbegrünungen vorgesehen. Diese leisten 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. Durch eine Dachbegrünung wird der Wirkungsgrad einer Photovoltaikanlage erhöht,

denn die Leistung der Module verringert sich um ca. 0,5 % pro Grad Celsius Aufheizung. Da auf begrünten Dachflächen in der Regel 35°C nicht überschritten werden, bleiben die Module kühler und ein hoher Leistungsgrad erhalten.

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) gemäß Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) sowie
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) gemäß Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256)
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 736 sieht grundsätzlich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vor. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Da das Baugebiet vornehmlich dem Wohnen dienen soll, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich insbesondere durch das erhöhte ausgehende Störpotential sowie durch das durch die Nutzungen verursachte Verkehrsaufkommen. Dies beeinträchtigt den Charakter und die Wohnqualität des Gebietes.

Trotz der Modifikation der Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. Die Priorität der Wohnnutzung wird gesichert, ohne wohnumfeldverträgliche Folgenutzungen zu verhindern.

1.1.1 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dies dient der Sicherung der städtebaulichen Qualität des

Quartiers, der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie der Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich zwischen fließendem und ruhendem Verkehr.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt. Sie setzen einen Rahmen, innerhalb dessen ein ausreichender Spielraum für zukünftige bauliche Entwicklungen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen gegeben ist. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert. Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan über die Faktoren der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse definiert werden.

1.2.1 Zulässige Grundfläche

§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und gewährleistet eine höchstmögliche Ausnutzung und Flexibilität. Maßgebend für die Festsetzung einer GRZ ist in erster Linie der Gesichtspunkt, zugunsten des Bodenschutzes eine übermäßige Nutzung zu vermeiden. Da das Plangebiet maßgeblich durch eine Brachfläche geprägt ist und Anhaltspunkte für das Vorkommen von Bodenverunreinigungen bestehen, ist der Schutzanspruch für dieses Umweltmedium entsprechend gemindert. Eine Ausnutzung der Obergrenze ist begründet.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im Plangebiet auf zwei begrenzt und fügt sich in die umliegende Bestandsbebauung ein. Sie soll ein harmonisches Einfügen von Neubauten gewährleisten. Die Höhe der Wohngebäude wird damit nur grob vorgeschrieben, da die Geschosshöhen von Gebäude zu Gebäude unterschiedlich hoch sein können. Diese Spielräume werden als vertretbar angesehen.

1.2.3 Zulässige Geschoßfläche

§ 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO auf 0,8 begrenzt. Damit können bei einer vollständig ausgenutzten GRZ zwei deckungsgleiche Vollgeschosse errichtet werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den umliegenden Bestandsgebäuden und ermöglichen eine flexible Anordnung und Ausgestaltung neuer Baukörper, entsprechend der Erfordernisse.

1.2.4 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen

§ 21 BauNVO

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wurde bei Doppelhäusern ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit, bei Hausgruppen 1 Stellplatz je Wohneinheit berücksichtigt. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße bei den Reihenhäusern, insbesondere bei den Reihen-Mittelhäusern, ist es nicht ausnahmslos möglich, den Stellplatznachweis auf dem jeweiligen Grundstück zu erbringen. Daher wird festgesetzt, dass die Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen. Die Stellplätze sind auf die für die Berechnung der zulässigen Grundfläche maßgebliche Grundstücksfläche anzurechnen.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

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

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, wodurch der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet weiter ausformuliert wird.

1.3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich eine offene Bauweise vor. Dabei ist eine Nutzungsmischung verschiedener Haustypen vorgesehen. Um eine städtebauliche Einbindung zu gewährleisten, ist eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Staffelung der baulichen Dichte von Westen nach Osten vorgesehen. Daher sind im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorrangig Doppel- und Einzelhäuser geplant, während im nordöstlichen Bereich die Entwicklung von Reihenhäusern beabsichtigt ist.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in den Allgemeinen Wohngebieten über Baugrenzen. Diese sind so bemessen, dass der bauliche Bestand am Lübecker Weg 25, 27 und 29 mit Erweiterungsmöglichkeiten weitgehend erfasst wird. Die übrigen Baufelder unterstützen die geplante offene Bauweise sowie eine günstige Verortung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken. Im Sinne eines Angebotsbebauungsplanes wird somit ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Wohngebäude geboten.

1.3.3 Mindest- bzw. Höchstmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Um die städtebauliche Qualität des Plangebietes zu wahren, werden Mindestmaße für die Wohnbaugrundstücke festgesetzt. Es wird vorgeschrieben, dass Einzel- und Doppelhäuser eine Grundstücksgröße von mindestens 200 m², Reihenhäuser eine Grundstücksgröße von mindestens 180 m² aufweisen sollen.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und i.V.m. § 23 BauNVO

Im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das gleiche gilt für abstandsflächenprivilegierte bauliche Anlagen. Da die Grundstücke und die überbaubaren Grundstücksflächen verhältnismäßig klein bemessen sind, wäre eine Beschränkung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen unverhältnismäßig und nicht umsetzbar.

In den Reihenhausbereichen hingegen ist die Herstellung von Stellplätzen auf den Einzelgrundstücken aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht ausnahmslos möglich. Es ist daher die Errichtung von zentralen Stellplätzen erforderlich. Auf den Baugrundstücken der Reihenhäuser sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden. Durch die Vermeidung dezentraler Einzelstellplätze und das Freihalten der ohnehin schon begrenzten Vorgartenbereiche, werden die städtebauliche Qualität und das Ortsbild des Plangebietes gewahrt.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.5.1 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es ist eine durchgehende öffentliche Erschließung zwischen dem Lübecker Weg und der Flensburger Zeile geplant, die grundsätzlich auch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Flensburger Zeile Nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 und 23 ermöglichen soll. Die Erschließungsstraße knüpft hierbei an die bestehenden Erschließungsmöglichkeiten der Flensburger Zeile sowie des Lübecker Weges an und wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die durchgehende Erschließung wird an zentralen Verknüpfungspunkten durch kleine, öffentliche Platzsituationen gegliedert. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit eine funktionale Abhängigkeit zwischen der individuellen Bebauung der Grundstücke an der Flensburger Zeile und der Bauträgermaßnahme hinsichtlich der Erschließung vermieden werden kann.

Die weiterführende kleinteiligere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen sowie über mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Ein Fahrrecht soll nicht eingeräumt werden, da die Wege aufgrund der geringen Breite für eine Befahrung nicht vorgesehen sind. Der nordöstlich auf der ehemaligen Bahntrasse verlaufende Fuß- und Radweg soll im Rahmen der Planung als öffentliche Grünfläche weiter ausgebaut werden.

1.6 Boden, Natur und Landschaft

Auf Grundlage des zu erstellenden Landschaftspflegerischen Begleitplans wird der Abschnitt zu Boden, Natur und Landschaft im weiteren Verfahren ergänzt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

1.6.1 Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Nordosten im Plangebiet wird die Fläche der ehemaligen Bahntrasse als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt. Bauliche Anlagen sind innerhalb von Parkanlagen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören, wie Wege, Möblierung etc. Aufgrund der angestrebten uneingeschränkten Nutzung und Zugänglichkeit durch die Allgemeinheit kommt für die Fläche nur eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche in Betracht.

1.6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des zu erstellenden Landschaftspflegerischen Begleitplans gegebenenfalls ergänzt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

1.6.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

In den festgesetzten WA-Gebieten sind die Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15 ° mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind je Baugrundstück bis zu max. 30% der relevanten Dachflächen, soweit sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen (dazu zählt auch ein Zugangsbauwerk zum Dach für Wartungszwecke), Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch genehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im v.g. Sinne neu geschaffen werden.

Die Bandbreite der ökologischen Wirkungen begrünter Dächer umfasst neben allgemeinen lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserungen auch die Bereiche der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und die Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere.

Pflanzbindungen können auch für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden, so dass auch Dachbegrünungen hier ihre Rechtsgrundlage finden. Die ökologischen Leistungen von begrünten Dächern liegen im Beitrag zur Biodiversität, Staubbindung und Wasserrückhaltung. Dachbegrünungen werden auch als adaptive Maßnahme an den Klimawandel (Hitze-/Überflutungsvorsorge) verstanden. Die Vorgabe einer Mindestaufbauhöhe der Tragschicht soll einen ausreichenden Wasserrückhalt sichern.

Satteldächer kommen aufgrund ihres Neigungswinkels für eine Dachbegrünung nicht oder nur eingeschränkt in Frage. Damit wird sichergestellt, dass auch Dachflächen von Bestandgebäuden mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° im Falle von genehmigungspflichtigen Maßnahmen begrünt werden.

Durch die Festsetzung ist einerseits sichergestellt, dass die Dachbegrünung in nennenswertem Umfang erfolgt, andererseits verbleiben ausreichend Flächen für z.B. Dachterrassen, Dachaufbauten (z.B. für haustechnischen Anlagen) und Glasdächer. Zu den Dachflächen zählen

Dächer von Gebäuden inklusive der Flächen von Dachterrassen und Aufbauten, Garagen und Carports.

1.7 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist Straßenverkehrslärm, insbesondere der in der Umgebung liegenden Autobahn A 57, ausgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 736 soll im Wesentlichen Planungsrecht für Wohnbebauung schaffen. Da sich auch im Umfeld des Plangebietes zu Wohnzwecken genutzte Gebäude befinden, kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Mensch von der Planung betroffen ist.

Auf Grundlage einer zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung wird daher der Abschnitt zum Immissionsschutz im weiteren Verfahren ergänzt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

1.7.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wird auf Grundlage der entsprechenden Gutachten ergänzt.

2. Kennzeichnungen

2.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Wird auf der Grundlage der zu erstellenden Gutachten im weiteren Verfahren geprüft und gegebenenfalls ergänzt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Gas-/ Wasserstoffleitung

Entlang der ehemaligen Bahntrasse nordöstlich im Plangebiet verläuft eine Gas- sowie Wasserstoffleitung.

Die Leitungstrassen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, sie liegen in der Mitte der öffentlichen Grünfläche.

3.2 Wasserschutzgebiet

Der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 736 liegt vollständig in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage IV Urdingen. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die nachrichtliche Übernahme bringt gegenüber der zuständigen Fachbehörde zum Ausdruck, dass der Schutzstatus bei der Planaufstellung zur Kenntnis genommen und in die Abwägung einbezogen wurde. Für die Planbetroffenen dient sie als Hinweis, dass bei der Planung eines Bauvorhabens neben dem Bebauungsplan noch andere planungsrelevante Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

4. Hinweise

4.1 Städtische Satzungen

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Krefeld (Baumschutzsatzung) vom 5. Juli 1979, zuletzt geändert durch die 5. Änderungssatzung vom 8. Dezember 2005, bekannt gemacht am 29. Dezember 2005 (Krefelder Amtsblatt Nr. 52 aus 2005) in ihrer derzeit gültigen Fassung bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Sofern Baumfällungen erforderlich sein sollten, ist beim Fachbereich Grünflächen der Stadt Krefeld ein Antrag nach § 3 der Krefelder Baumschutzsatzung zu stellen.

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

4.2 Einbau und Verwendung von Materialien

Die Baum/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) hat mit ihrer „LAGA-Mitteilung M 20“ ein umfangreiches technisches Regelwerk für die Bewertung der Schadlosigkeit der Verwertung von mineralischen Abfällen und Bodenmaterial vorgelegt. Darin wird die Bewertung anhand sogenannter Zuordnungswerte (Z-Werte) konkretisiert. Je nach Belastungsgrad wird das Material in eine der LAGA – Einbauklassen eingestuft, welche die Möglichkeit zur weiteren Verwendung des Materials regeln. Festgelegt wurden die Zuordnungswerte Z 0, Z 1.1, Z 1.2, Z 2, Z 3, Z 4 und Z 5. Materialien, deren Schadstoffgehalte unter den Werten Z 0 liegen, gelten als schadstofffrei (unbedenklich für Mensch und Tier). Unter der Einbaukonfiguration Z 0 wird die Verwertung von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen, d.h. z.B. im Landschaftsbau und zur Verfüllung von Abgrabungen verstanden. Böden mit dem Zuordnungswert > Z 2 sind gefährliche Abfälle, sie müssen in der Regel auf Deponien beseitigt werden. Durch den Einbau dürfen keine Gefährdungen für das Grundwasser ausgehen, dies ist durch eine wasserrechtliche Erlaubnis sicherzustellen. Die wasserrechtliche Erlaubnispflicht beim Einbau ergibt sich aus der Annahme, dass in aufbereiteten mineralischen Altbaustoffen bzw. mineralischen Baustoffen, Stoffe enthalten sind, die bei Auswaschung z.B. durch Niederschlagswasser, zu einer dauernden oder nicht unerheblichen schädlichen Veränderung der Gewässerbeschaffenheit führen können.

4.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen bisher nicht vor. Da bisher keine systematische Ermittlung des archäologischen Potentials durchgeführt wurde, kann die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, wie im Falle von Bodenfunden im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu verfahren ist. Für Bodendenkmäler ist infolge eines aufgefüllten Geländes und baubedingter Bodenbewegungen von gestörten und umgelagerten Bodenverhältnissen auszugehen mit entsprechenden Auswirkungen auf die historische Substanz.

4.4 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

z. B. Wasserrechtliche Genehmigungspflicht, Waldumwandlungsgenehmigungspflicht

Ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

4.5 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Wird auf der Grundlage der zu erstellenden Gutachten im weiteren Verfahren ergänzt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

4.6 Kampfmittel

Wird im weiteren Verfahren geprüft. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden werden um Stellungnahme gebeten.

4.7 Dachbegrünung

Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FFL 2018) sind zu beachten. Sollten technogene oder Recyclingsubstrate eingesetzt werden, so ist auf die Güteanforderung der Bund/ Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 1995) oder des RAL – Gütezeichens (Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung) abzuheben.

Die Begrünung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen; bei Bedarf ist aufkommender Gehölzaufwuchs zu entfernen.

4.8 Rodungsverbot

Rodungen von Gebüsch und Bäumen sowie der Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen, damit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird. Bei einer Rodung und einem Abbruch innerhalb der Brutzeit muss ein Fachgutachten erstellt werden, das die erneute Untersuchung des Geländes nebst Gebäuden und Vegetation nach Nestern, Horste oder Quartiere von Vögeln bzw. Fledermäusen zum Inhalt hat. Erst nach Vorlage und Prüfung des Fachbeitrags kann durch die Untere Naturschutzbehörde eine mögliche Befreiung erteilt werden. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

4.9 Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Wird in einer Festsetzung des Bebauungsplans nicht direkt festgelegt, was geltendes Recht ist, sondern die Regelung dem Ergebnis der Anwendung eines privaten Regelwerks wie z.B. DIN-Vorschrift überlassen, so muss

auch dieses Regelwerk für jedermann einsehbar sein. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien werden weder nach dem für Satzungen geltenden Recht noch in sonst für amtliche Bekanntmachungen des Landes oder des Bundes vorgesehenen Amtsblättern veröffentlicht. Darüber hinaus ist die Zugänglichkeit außerstaatlicher Regelungen dadurch eingeschränkt, dass diese der Vermarktung durch einen Verlag unterliegen, dessen Verlagsprodukte nicht in gleicher Weise in öffentlichen Bibliotheken zugänglich sind, wie es für amtliche Publikationsorgane der Fall ist. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die in der Bebauungsplanurkunde erwähnten außerstaatlichen Regelungen bei der Stadt Krefeld, Fachbereich Stadtplanung, eingesehen werden können.

Gutachten

Für den Bebauungsplan Nr. 736 sind voraussichtlich folgende Gutachten erforderlich:

- Ausweitung des Bodenuntersuchungsgebietes auf das gesamte Plangebiet für die bereits vorhandenen Baugrund- bzw. Bodengutachten
- Bodensanierungsplanung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)
- Schalltechnisches Gutachten

VI. Umsetzung der Planung

1. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 736 „Flensburger Zeile / Lübecker Weg“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 23 1. Änderung/ „beiderseits Lübecker Weg“
- Nr. 23/ „Lübecker Weg“

Soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 736 „Flensburger Zeile / Lübecker Weg“ betreffen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes soll überdies der Fluchtlinienplan Nr. 590 „Hamburger Straße / Lübecker Weg / Arndtstraße / Uerdinger Straße“, förmlich festgestellt am 28.11.1941, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 736 außer Kraft gesetzt werden.

2. Aufstellungsverfahren

Es ist vorgesehen den Bebauungsplan Nr. 736 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB können hinsichtlich der frühzeitigen Beteiligung die Vorschriften des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens angewendet werden. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wird zur besseren Information der Öffentlichkeit eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Den Bürgern ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Entsprechend Ziffer 6 der vom Rat der Stadt am 17.07.2003 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung soll die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer Veranstaltung erfolgen. Zur besseren Orientierung ist eine Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 736 – Flensburger Zeile / Lübecker Weg – beigefügt.