

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 507 - Schroersdyk / Inrather Straße / Flünnertzdyk -**

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) gemäß Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58)

#### **1. Begrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 507 erfaßt das Gebiet zwischen der Nordostseite der Inrather Straße (Flurstück Nr. 630)/den Nordwestgrenzen der Flurstücke Nrn. 501, 503, 343, 345, 347 (Nordwestseite des Flünnertzdykes) bis zur Verlängerung einer Linie parallel 10 m südlich der Nordostgrenze des Flurstückes Nr. 484/der Verlängerung der v.g. Linie/der Linie parallel 10 m südlich der Nordostgrenze des Flurstückes Nr. 484 und ihrer Verlängerung bis zur Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 556/der Nordwestgrenze des v.g. Flurstückes vom v.g. Punkt bis zu einem Punkt 345 m weiter nördlich/einer Linie von dem v.g. Punkt rechtwinklig zur Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 556 bis zum landwirtschaftlichen Weg zwischen Inrather Straße und Bruch/der Nordwestseite des landwirtschaftlichen Weges bis zum nächsten Schnittpunkt mit der Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 556/dem anschließenden Abschnitt der südwestlichen Grenze des v.g. Flurstückes/der Südostgrenze des v.g. Flurstückes/der Nordostgrenze des Flurstückes Nr. 197/den Nordwest-, Nord- und Nordostgrenzen des Flurstückes Nr. 198/den Nordwest-, Nordost- und Südostgrenzen des Flurstückes Nr. 393/den Nordwestgrenzen der Flurstücke Nrn. 226, 354/einer Parallele 5 m südlich der Nordostgrenze des Flurstückes Nr. 354/der Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 592 (Schroersdyk)/den Südwestgrenzen der Flurstücke Nrn. 607, 597, 598, 599, 600, 608/der Südostgrenze des Flurstückes Nr. 608/der Südostgrenze des Flurstückes Nr. 460 und deren Verlängerung bis zur Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 458/die Verbindung bis zum nördlichsten Punkt der Südostgrenze des Flurstückes Nr. 493/den Südostgrenzen des v.g. Flurstückes (gleichzeitig Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 205) und des Flurstückes Nr. 595/den Nordostgrenzen der Flurstücke Nrn. 265, 430/der Nordwestseite des Schroersdykes (Flurstück 592).

Alle grenzbeschreibenden Flurstücke liegen innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Krefeld.

#### **2. Grund der Planaufstellung / Planungsziele**

Da die Nachfrage nach Bauland, vor allem für den Einfamilienhausbau, unvermindert anhält, stellt die planungsrechtliche Sicherung und Baureifmachung neuer Wohngebiete eine vordringliche Planungsaufgabe dar. Mit dem Bebauungsplan Nr. 507 soll Planrecht geschaffen werden für eine neue Wohnbebauung am Rande des Inrath. Hiermit soll besonders die Nachfrage von aus dem Inrath stammenden Personen nachgekommen werden, die in ihrem Bezirk bleiben bzw. in diesen zurückkehren möchten.

Des Weiteren ist entsprechend dem langjährigen Wunsch aus der Bürgerschaft die Errichtung eines Festplatzes für den Bereich Inrath notwendig geworden. Ferner ist mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Sicherung des bisher privaten Weges, der von der Inrather Straße ins Bruch führt und seit langem von den Inrather Bürgern als Spazierweg angenommen wird, beabsichtigt.

Ziel des Bebauungsplanvorentwurfes ist daher die Ausweisung von Wohnbauflächen für bis zu ca. 180 WE im Eigenheimbau sowie die Schaffung von ca. 30 neuen WE im Geschosswohnungsbau als Ergänzung der vorhandenen Straßenrandbebauung an Flünnertzdyk und Inrather Straße. Dazu gehört ebenfalls die Festsetzung der notwendigen Erschließungsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung, die Festsetzung eines Gemeinschaftsplatzes am Flünnertzdyk mit den erforderlichen Stellplätzen, die Festsetzung einer Grünanlage sowie der notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und die Ausweisung eines Kinderspielplatzes. Zur Landschaft hin soll ein durchgehender Grüngürtel durch die Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen entwickelt werden.

### **3. Beschreibung des Bestandes und des Umfeldes**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Inrather Straße zwischen dem Flünnertzdyk im Norden und dem Schroersdyk im Süden. Das Plangebiet wird derzeit im wesentlichen durch eine zwei- bis dreigeschossige, geschlossene Straßenrandbebauung mit einem hohen Mietwohnungsanteil an der Inrather Straße sowie einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung am Schroersdyk geprägt. Den rückwärtigen Teil des Geländes kennzeichnet eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung und einige größere Privatgärten. Im nördlichen Teil des Plangebietes liegen an der Inrather Straße zurückgesetzt zwei ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, von denen der nördliche als Reiterhof genutzt wird.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stimmt in Teilbereichen nicht mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Er stellt die Bereiche der vorhandenen Hofanlagen und die geplanten neuen Bauflächen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher wird der Flächennutzungsplan in der 64. Änderung entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes geändert.

Die neu geplanten Wohnbauflächen liegen darüber hinaus im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, der für diese Flächen temporäre Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Bau- und Verkehrsflächen durch die Bauleitplanung festsetzt.

### **5. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP/UEP)**

Nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich. Ungeachtet dessen wurden seitens der Verwaltung schon im Jahr 1992 auf der Basis des damaligen Entwurfes die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet selbst sowie seine Umgebung sowie die Auswirkungen der Umgebung auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen untersucht.

In dieser Überprüfung wurde festgestellt, daß erhebliche negative Umweltwirkungen durch die Realisierung der im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehenen Bebauung nicht zu erwarten sind. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, daß die Planung erheblichen Vorbelastungen ausgesetzt ist, insbesondere durch eine Muldenlage mit Inversionswetterlagen und Kaltluftstau. Auch ist durch die Planung eine Belastung der landschaftlich hochwertigen Kante Hülsener Bruch und der hochwertigen Moorböden im mittleren Bereich des Plangebietes zu erwarten.

Aufgrund des langen Zeitabstandes, der neuen Gesetzesgrundlagen und des geänderten Entwurfskonzeptes ist eine neue freiwillige Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) ist entsprechend einer Dienstanweisung des Oberstadtdirektors in Abstimmung mit dem UVP-Beauftragten der Stadt Krefeld vom Gutachterbüro Dipl.-Ing. Lutz Lange erarbeitet worden. In der UVS wird dargestellt, mit welchen Umweltfolgen für die relevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna sowie dem Schutzgut Landschaft zu rechnen ist. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen - Grundwasserabsenkung, intensive landwirtschaftliche Nutzung, vorhandene Bebauung - sowie der ermittelten Wirkungsintensitäten ist für die relevanten Schutzgüter quantitativ vorrangig ein mittleres ökologisches Risiko gegeben.

Ein hohes ökologisches Risiko ist für das Medium Boden zu erwarten, sofern die seltenen Niedermoorböden beansprucht werden. Diese sind im Bereich einer Rinnenlage vorhanden, welche den östlichen Bereich des Plangebietes quert.

Da mit der Überbauung alle Funktionen des Bodens verlorengehen, ist innerhalb des Bebauungsplangebietes ein hohes bis mittleres Risiko mit der Überformung der häufiger anstehenden Gleye und anderer Gleye verbunden.

Sofern die bestehenden (potentiellen) Lüftungsbahnen, die verhindern, daß belastete Luft im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung stagniert, offengehalten werden, ergibt sich für das Schutzgut Luft/Klima ein mittleres Risiko. Die Untersuchungsergebnisse verdeutlichen, daß auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 507 eine latente Gefährdung der Durchlüftungsbahnen gegeben ist. Hier wird gefordert, im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zu treffen, die die klimatische Ausgleichsfunktion langfristig sichern.

Für den Aspekt Arten- und Biotopschutz wurde in der UVS für den größten Teil des Gebietes ein mittleres Risiko ermittelt. Die Inanspruchnahme hochwertiger Biotopstrukturen - Obstwiese und Gehölzstrukturen - und wichtiger Vernetzungselemente bedeuten ein hohes ökologisches Risiko.

Auch für das Schutzgut Landschaftsbild wird gesamtträumlich eine mittlere Eingriffsintensität festgestellt. Die potentielle Überformung gliedernder und belebender Einzelelemente verursacht einen erheblichen Eingriff.

Das anfallende Niederschlagswasser wird überwiegend dezentral über die belebte Bodenzone versickert. Durch eine Auffüllung des Geländes, bedingt durch technische Notwendigkeiten für die Trassierung des Schmutzwasserkanals, wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasser erreicht. Insgesamt wird das Risiko für das Schutzgut Wasser gering eingeschätzt.

Im weiteren werden auf der Grundlage der UVS geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgeleitet, die das ökologische Risiko erheblich herabsetzen.

Folgende risikomindernde Maßnahmen werden im Rahmen der UVS empfohlen:

Mit der Schaffung einer kulturraumtypischen Übergangszone zwischen Bebauung und Freiraum, bestehend aus Obstwiesen, linearen Gehölzstrukturen und feuchten Wiesen, kann ein landschaftsgerechter Siedlungsraum entwickelt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden können durch eine Minimierung der Versiegelung erheblich reduziert werden. Während der Bauphase sind restriktive Maßnahmen zu ergreifen, um die Böden außerhalb der Bau- und Erschließungsflächen vor Verdichtung und Umlagerung zu schützen. Die erforderliche Auffüllung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, um insbesondere das natürliche Standortpotential im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen zu sichern.

Als vorrangiges Ziel bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird die Stärkung des überregionalen Biotopverbundelementes Hülser Bruch empfohlen. Durch das konkrete Vorhaben verursachte Eingriffe sollten in räumlicher Nähe ausgeglichen werden. Der Freiraum zwischen Flöthbach und Bebauungspiangrenze kann durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet werden, die sowohl die Vernetzung zwischen Hülser Bruch und Siedlungsraum verbessern, als auch die überregionale Haupttrichtung im Biotopverbund unterstützen. Des Weiteren wird vorgeschlagen, eine frühzeitige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Dadurch würde das entstehende Baugebiet rasch in den Landschaftsraum integriert werden, potentielle Beeinträchtigungen würden gepuffert und der Fauna vor Beginn der Maßnahmen Ausgleichsbiootope bereitgehalten werden.

Das Ergebnis dieser Umweltverträglichkeitsstudie ist vom UVP-Beauftragten in einem gesonderten Dokument (UVP-Dokument) festgehalten worden. Dieses enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Sachverhalte und die daraus resultierende abschließende Einstufung des Vorhabens aus der Sicht des UVP-Beauftragten als zunächst nicht umweltverträglich. Daraufhin ist der Bebauungsplanvorentwurf überprüft und in den folgenden Punkten nachgebessert worden:

Das Plangebiet wurde erweitert um die erforderlichen Ausgleichsflächen, da weitere Flächen am Plangebietsrand verfügbar wurden. Damit können die Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100% im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden. Desweiteren wurden die überbaubaren Flächen an den 3 Durchlüftungsschneisen zwischen Inrather Straße und Hülser Bruch verschoben und neu ausgerichtet, um eine durchgängige Belüftung zu gewährleisten. Hierdurch wurden gleichzeitig mehr Grünflächen ausgewiesen. Darüber hinaus wurde im Bereich der in der UVP-Studie dargestellten Rinnenlage des Niedermoorbodens die Bebauung zugunsten einer breiten Grünverbindung zwischen Schroersdyk und der öffentlichen Grünanlage zurückgenommen.

Da durch diese Nachbesserungen die Umweltunverträglichkeit des Planes noch nicht vollständig ausgeräumt werden konnte, wurden im Bereich der Niedermoorbodenrinne die Festsetzungen überbaubarer Flächen und Straßenverkehrsflächen vollständig zurückgenommen. Statt dessen wird nicht überbaubare Wohngebietsfläche festgesetzt. Nach Einarbeitung dieser Änderungen wird der Bebauungsplan auch seitens der kommunalen Umweltbehörden nicht mehr als grundsätzlich umweltunverträglich angesehen.

## Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Baugesetzbuch zu entscheiden. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auszugleichen.

Da die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung von Freiflächen, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Gartenland waren, unzweifelhaft einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, ist die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderlich. Dieser bilanziert die Eingriffe und schlägt entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor.

Eine erste Bestandsaufnahme durch ein Landschaftsplanungsbüro wurde bereits im Sommer 1992 durchgeführt. Im Rahmen der vom Büro Lutz Lange erstellten Umweltverträglichkeitsstudie wurden die abiotischen und biotischen Grundlagen des Gesamtgebietes neu ermittelt und dargestellt. Im darauf aufbauenden landschaftspflegerischen Begleitplan erfolgt die konkrete Eingriffsdarstellung und -ermittlung auf der Grundlage der planungsbedingten Veränderungen in Natur und Landschaft. Des Weiteren entwickelt der landschaftspflegerische Begleitplan - unter Berücksichtigung der in der UVS formulierten Restriktionen, Anforderungen und Empfehlungen - entsprechende Kompensationsmaßnahmen.

Der engere Untersuchungsbereich für diesen landschaftspflegerischen Begleitplan erstreckt sich nicht auf den gemäß § 34 Baugesetzbuch zu realisierenden Teilbereich des Bebauungsplanes, da im Bereich der Straßenrandbebauung durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen über § 34 BauGB hinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden und somit der Eingriffstatbestand nicht erfüllt wird.

Die innerhalb des engeren Untersuchungsbereiches ermittelte eingriffsbedingte Wertminderung kann unter Berücksichtigung der im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen zu 100% im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Da nach Fertigstellung des Begleitplanes in kleineren Teilbereichen Änderungen erfolgten, die eine Reduzierung der Versiegelung und damit des Eingriffs in Natur und Landschaft zur Folge hatten, ist der Eingriff zu mehr als 100 % ausgeglichen. Da die Abrechnung der Ausgleichsmaßnahmen nicht über Satzung, sondern über privatrechtliche Regelungen erfolgen soll, entsteht durch die Zuvielausweisung von Ausgleichsflächen kein rechtliches Problem.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das insgesamt ca. 20,1 ha große Plangebiet sind im Plan folgende Nutzungen vorgesehen:

Reines Wohngebiet (WR)	6,5 ha	33 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,5 ha	12 %
Verkehrsfläche	1,4 ha	7 %
Fläche für Abwasserbeseitigung	0,4 ha	2 %
Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7,9 ha	39 %

Öffentliche Grünfläche		
- Parkanlage -	1,8 ha	9 %
- Gemeinschaftsplatz	0,6 ha	3 %
- Kinderspielplatz -	0,2 ha	1 %
Private Grünfläche		
- Obstwiese -	0,1 ha	1 %
- Hausgarten -	0,4 ha	2 %
	-----	
	21,8 ha	109 %

Die Abweichung in der Flächenbilanz ist darauf zurückzuführen, daß für die öffentliche Grünfläche – Parkanlage – eine überlagernde Festsetzung als Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) vorgenommen wurde.

Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen die Neuschaffung von ca. 210 Wohneinheiten (WE) im Plangebiet. Diese bieten bei 2,3 Einwohnern je WE etwa 483 Einwohnern zusätzlich einen Wohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 8. Art der baulichen Nutzung

Dem Gebietscharakter im Bereich Schroersdyk/Horstdyk entsprechend sieht der Bebauungsplan die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) für die zur Bebauung anstehenden Teile des Plangebietes vor. Diese Flächen dienen damit dem Wohnen. Ausnahmsweise zugelassen werden können aber auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entlang der Inrather Straße sowie in den Eckbereichen Inrather Straße/Schroersdyk und Inrather Straße/Flünnertzdyk sowie entlang des Flünnertzdykes wird entsprechend des heutigen Bestandes allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit werden die hier im Bestand vorhandenen Nutzungen gesichert, die vorwiegend dem Wohnen dienen, daneben aber auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe beherbergen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen, werden aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Störungen ausgeschlossen.

## 9. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl bestimmt. Aus städtebaulichen Gründen wird darüber hinaus die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den bereits vorhandenen baulichen Bestand und gewährleisten, daß sich eine dem Ortsbild angepaßte Neubebauung entwickelt.

Entlang der Inrather Straße (WA 3 bis 5) wird, entsprechend dem einheitlichen Traufhöheniveau der vorhandenen Bebauung, eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um ein städtebaulich gewünschtes, geordnetes, einheitliches Bild der Straßenrandbebauung an der Inrather Straße zu erhalten, in das sich die mögliche Neubebauung einfügt.

Die festgesetzte GRZ liegt für diese Baugebiete bei einem Wert von 0,4 und die GFZ bei einem Wert von 1,0.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA 1) im Eckbereich Flünnertzdyk/Inrather Straße wird die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 bei zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Ecksituationen wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der GRZ überschritten. Die Bebauung wird zwingend zweigeschossig festgesetzt, um zum einen eine bauliche Betonung der Straßenecke und zum anderen eine Annäherung an die niedrigere Bebauung im weiteren Verlauf der Inrather Straße zu erreichen.

Für das im weiteren Verlauf des Flünnertzdykes anschließende allgemeine Wohngebiet (WA 2) werden zwei Vollgeschosse bei GRZ-/GFZ-Werten von 0,4 / 0,8 festgesetzt. Hiermit soll ein Übergang zur Landschaft und zu der eingeschossigen, lockeren Bebauung der reinen Wohngebiete geschaffen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 6) am Schroersdyk nahe der Inrather Straße wird die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,5 und Eingeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht dem sich im Schroersdyk fortsetzenden Gebietscharakter.

In den im Plan festgesetzten reinen Wohngebieten wird die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,5 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf eines begrenzt. Hiermit wird zum einen die Bebauung den vorhandenen Strukturen angepaßt und zum anderen ein Übergang zur offenen Landschaft geschaffen.

Im Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen sind bei der Ermittlung der GFZ. Diese Festsetzung dient der Vermeidung übergroßer, der Umgebung nicht angepaßter Baukörper.

Darüberhinaus werden zur weiteren Sicherung einer angepaßten Bauhöhe maximale Firsthöhen festgesetzt. Aufgrund des differenzierten Höhenniveaus der Erschließungsflächen werden die maximalen Firsthöhen unterschiedlich nach den Baugebieten WR 1 bis WR 11 zwischen 43,00 m und 43,60 m über NN festgelegt. Dies entspricht möglichen Firsthöhen über der Oberkante der Erschließungsfläche von 9,50 m bis 10,00 m.

## **10. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen markiert. Der bauliche Bestand entlang der vorhandenen Straßen wird dabei berücksichtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem so festgesetzt, daß zum einen keine übertiefen Hausformen entstehen können und zum anderen im Bereich des Bestandes an der Inrather Straße die Möglichkeit eingeräumt wird, daß in geringem Umfang Anbauten zugelassen werden können.

Für die Bebauung an der Inrather Straße (WA 3 bis 5) wird entsprechend der vorhandenen Situation geschlossene Bauweise festgesetzt. Für den Eckbereich Flünnertzdyk/Inrather Straße (WA 1 und WA 2) wie auch für den Eckbereich Inrather Straße/Schroersdyk (WA 6) wird offene Bauweise festgesetzt. Damit sind hier neben Einzel- und Doppelhäuser auch Hausgruppen zulässig. Alle übrigen Flächen, die als reines Wohngebiet ausgewiesen sind, sehen die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern vor.

## **11. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

In dem als reines Wohngebiet festgesetzten Bereich sind Garagen und Stellplätze, soweit sie nicht im Plan besonders festgesetzt sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hierdurch soll vermieden werden, daß durch willkürlich auf den Grundstücken platzierte Garagen und Stellplätze die ruhigen Bereiche mehr als erforderlich gestört werden und daß es zu unnötigen, städtebaulich unerwünschten Versiegelungen durch Stellplätze und ihrer Zufahrten kommt.

Ebenfalls aus Gründen der Wohnruhe werden Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als unzulässig festgesetzt.

Bestimmte Nebenanlagen, die im Hinblick auf diese Zielsetzungen keine negativen Auswirkungen haben bzw. aufgrund ihres Charakters außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gebaut werden müssen, werden in den textlichen Festsetzungen aufgeführt und von dieser Regelung ausgenommen.

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird keine Festsetzung bezüglich Garagen und Stellplätze getroffen, da der Bestand bereits in den rückwärtigen Bereichen Garagenhöfe und Gemeinschaftsstellplatzanlagen aufweist und diese auch in Zukunft möglich sein sollen.

## **12. Altablagerungen bzw. Altlasten**

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine Altablagerung im Bereich des vorderen Abschnittes der neuen, vom Schroersdyk ausgehenden Erschließungsstraße. Hierzu sind Untersuchungen durch das Büro Dr. Strothmann & Leendertz (Projekt Nr. KR 088/1998BS) durchgeführt worden.

Von diesen Altablagerungen gehen nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde, Abt. Altlasten, keine Gefährdungen aus, wenn bei Erdarbeiten bestimmte Vorgehensweisen beachtet werden. Die Fläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Weitere Abgrabungen oder Verfüllungen haben hier nach derzeitigem Kenntnisstand nicht stattgefunden.

## **13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Mit den im Plangebiet festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird für die zum Teil recht tiefen Grundstücke die rechtliche Grundlage für eine geordnete und wirtschaftliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke geschaffen. Die GFL-Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der angrenzenden, entsprechend im Plan gekennzeichneten Baugrundstücke zu belasten.

Darüber hinaus sind im Plangebiet Leitungsrechte festgesetzt. Diese Flächen dienen der Sicherung der Trassen der Schmutzwasserkanäle. Die mit einem „L“ gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Krefeld zu belasten.

#### **14. Erschließung / Verkehrsfläche**

Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist sowohl eine Anbindung ausgehend vom Flünnertzdyk als auch eine Anbindung ausgehend vom Schroersdyk vorgesehen. Beide Erschließungsanlagen enden in Wendeanlagen, die untereinander durch einen Geh- und Radweg verbunden sind. Hierdurch wird vermieden, daß Schleichverkehre vom Schroersdyk zum Flünnertzdyk bzw. umgekehrt durch das neue Wohnbaugebiet fließen. Von diesen beiden Erschließungsstraßen führen private Wohnwege (GFL-Flächen) in die einzelnen Wohngebiete.

Weiterhin wird im Plan ein Geh- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, welcher als Verbindungsweg zum Erholungsbereich Hülser Bruch dient.

#### **15. Öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-**

Im Plangebiet wird südöstlich des geplanten Festplatzes ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Entsprechend dieser Zweckbestimmung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine angepaßte Anpflanzung auf dieser Fläche festgesetzt.

#### **16. Öffentliche Grünfläche - Gemeinschaftsplatz -**

Zur Nutzung für gemeindliche Veranstaltungen des Ortsteiles Inrath wird eine öffentliche Grünfläche - Gemeinschaftsplatz - ausgewiesen. Es ist vorgesehen, diese Fläche so zu gestalten, daß sie zum Teil auch multifunktional nutzbar ist. An den Randbereichen werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Bepflanzungen festgesetzt, die gleichzeitig dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Herstellung des Gemeinschaftsplatzes dienen.

#### **17. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage- i. V. m. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Im mittleren Teil des Plangebietes an der östlichen Plangebietsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Auf dieser Grünfläche ist die Weiterführung der fußläufigen Verbindung von der Inrather Straße ins Hülser Bruch und die Anlage eines Fußweges aus Richtung Schroersdyk in Richtung Flünnertzdyk vorgesehen.

Es werden Anpflanzungsfestsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen, durch die diese Fläche ökologisch aufgewertet wird, so daß sie zum Ausgleich für die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe herangezogen werden kann.

#### **18. Private Grünfläche -Obstwiese-**

Im hinteren Bereich der Bebauung an der Ecke Inrather Straße/Schroersdyk wird eine private Grünfläche -Obstwiese- festgesetzt. Sie dient dem dauerhaften Erhalt der vorhandenen, ökologisch hochwertigen Obstwiesenstruktur.

#### **19. Private Grünfläche - Hausgarten -**

Im hinteren Bereich der Bebauung am Schroersdyk wird eine private Grünfläche – Hausgarten- festgesetzt. Die Fläche dient dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Gärten.

#### **20. Ökologische Ausgleichsflächen und Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie deren Zuordnung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Plangebiet Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich der mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Wohnbebauung und der privaten Wohnwege ist auf der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- und verschiedenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen. Die dem Ausgleich dienenden Flächen sind zum einen den öffentlichen Verkehrsflächen und zum anderen den reinen Wohngebieten entsprechend der Größe des Eingriffs zugeordnet.

#### **21. Fläche für Abwasserbeseitigung**

Da aufgrund der hohen Grundwasserspiegel im südlichen Planbereich in den Baugebieten WR 8 bis WR 11 keine Versickerung möglich ist, wird das Niederschlagswasser dieser Flächen über einen Regenwasserkanal zu dem festgesetzten Regenrückhaltebecken am Schroersdyk geführt. Dieses Regenrückhaltebecken ist entsprechend als Fläche für Abwasserbeseitigung im Plan festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Fläche mit heimischen Gehölzen einzugrünen und somit die Eingrünung des Ortsrandes auf Grün- und Ausgleichsflächen auch im Bereich des Regenrückhaltebeckens fortzusetzen.

#### **22. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)**

Der Plan enthält verschiedene Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. So wird auf der Gemeinbedarfsfläche – Festplatz – an den Grenzen zur Wohnbebauung eine entsprechende Eingrünung festgesetzt. Weiterhin wird die Begrünung von Garagendächern festgesetzt.

Um den Gesamtausgleichsbedarf zu reduzieren, werden Pflanzfestsetzungen für die Baugrundstücke selbst getroffen. Es wird festgesetzt, daß die neuzubildenden Grundstücke weitestgehend mit Hecken aus heimischen Sträuchern einzufassen sind.

### **23. Luftverunreinigungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können Gebiete festgesetzt werden, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Laut klimatisch-lufthygienischem Fachbeitrag der Stadt Krefeld liegt das Plangebiet in einem Hochbelastungsraum.

Aufgrund dieser klimatisch sensiblen Situation sollten weitere Luftbelastungen durch Bebauung so weit wie möglich ausgeschlossen werden. Da für das Plangebiet die Möglichkeit gegeben ist, zur Beheizung der Gebäude Gas zu benutzen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß feste und flüssige Brennstoffe bei der Beheizung der Gebäude keine Verwendung finden dürfen. Eine Ausdehnung dieses Verbotes darüber hinaus, z.B. auf die Befuerung von Grillplätzen o.ä. kann aus Gründen einer unzulässigen Beschränkung der Freiheiten der Bewohner nicht erfolgen.

### **24. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des auf den Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldes "Friedrich Nolte". Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Fläche, die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist. Bergbau ist im Bereich des Planvorhabens nicht umgegangen, und auch in naher Zukunft ist nicht mit Abbaumaßnahmen in diesem Gebiet zu rechnen.

Altlasten

Im Bereich der Altablagerungen auf dem Flurstückes Nr. 608, Flur 4, Gemarkung Krefeld, (vorderer Abschnitt der neuen Erschließungsstraße, Nähe Schroersdyk) ist der anfallende Bodenaushub der Wiederverwertung zuzuführen. Freiflächen sind mit unbelastetem Boden abzudecken. Versickerungen können nur außerhalb oder unterhalb der Auffüllung vorgenommen werden.

### **25. Hinweise**

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken und den GFL-Flächen der im Plan ausgewiesenen reinen Wohngebiete Nrn. 1 bis 7 anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen sowie befestigten Flächen ist auf den Flächen selbst zu versickern. Ein Hinweis bezüglich der Versickerung auf den übrigen Flächen ist nicht erforderlich.

#### Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der ausgelaufenen, zur Verlängerung vorgesehenen Wasserschutzzone III b des Wasserwerkes IV Uerdingen. Nach Außerkrafttreten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind berechnete Nutzungsänderungen einer wasserwirtschaftlichen Einzelfallprüfung durch die Untere Wasserbehörde - Krefeld - zu unterziehen.

## Kampfmittelrückstände

Aufgrund einer Luftbildauswertung sind Kampfmittelrückstände im Plangebiet nicht auszuschließen. Bei Durchführung eventueller erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) ist im Hinblick auf die Durchführung von Probebohrungen das Zivilschutzamt der Stadt Krefeld zu informieren.

## **26. Erschließung / Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

### **Individualverkehr**

Das Plangebiet ist teilweise über den Flünnertzdyk und teilweise über den Schroersdyk an die Inrather Straße und darüber an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Krefeld angebunden. Erreichbar sind in geringer Entfernung Blumentalstraße/Birkschenweg und Hülser Straße.

### **Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist in geringer fußläufiger Entfernung über zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien im Verlauf der Hülser Straße an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Damit ist eine hervorragende Anbindung an die Krefelder Innenstadt gegeben.

### **Straßenbaumaßnahmen**

Zur Erschließung der neuen Baugebiete muß die im Plan festgesetzte Erschließungsstraße hergestellt werden. Der Ausbau soll verkehrsberuhigt erfolgen entsprechend dem geplanten Charakter des Wohnumfeldes. In die Tiefe werden die Baugebiete über private Wege erschlossen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind.

Herzustellen ist weiterhin ein Fuß- und Radweg von der Inrather Straße über die geplante Erschließungsstraße ins Bruch.

### **Kanalisation**

Das Entwässerungskonzept für den Bebauungsplanbereich sieht verschiedene Entwässerungssysteme vor. Die bestehenden Gebäude werden weiter wie bisher entwässert. Aufgrund der Anforderungen aus dem § 51 a Landeswassergesetz sind die Möglichkeiten untersucht, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ist im südlichen Planbereich in den Baugebieten WR 8 bis WR 11 keine Versickerung möglich. Das Niederschlagswasser wird hier über einen Regenwasserkanal zu dem geplanten Regenrückhaltebecken am Schroersdyk geführt, von wo aus es über ein Klärbecken in den Graben Nr. 3.00 eingeleitet werden wird.

Für die restlichen neuen Baugebiete ist die Versickerung des Niederschlagswassers direkt auf den Grundstücken bzw. den „GFL“-Flächen vorgesehen. Das Gelände muß ohnehin angeschüttet werden, um das erforderliche Gefälle für den Schmutzwasserkanal zu erhalten. Diese Aufschüttung ermöglicht einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser, um in Mulden entwässern zu können.

Die häuslichen Abwässer werden über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Schroersdyk, die Hebeanlage im Horstdyk zum Mischwasserkanal in der Inrather Straße abgeleitet.

## Versorgungsanlagen und -leitungen

Durch die vorhandenen Leitungen im Schroersdyk und in der Inrather Straße ist eine Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität gegeben.

## 27. Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planungsziele ist eine Neuordnung erforderlich. Diese soll privatrechtlich geregelt werden, indem sich alle in diesem Gebiet befindlichen Grundstückseigentümer entsprechend ihrer Grundstücksfläche an den Erschließungskosten beteiligen und einer privaten, notariell zu beurkundenden Umlegungsvereinbarung zustimmen.

## 28. Kosten

Für die Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes wurden von seiten der Verwaltung die überschlägigen Kosten ermittelt. Die aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes der Stadt Krefeld entstehenden Kosten betragen ca. 1,1 Mio. DM. Ob und in welcher Höhe Entschädigungen zu zahlen sind, kann erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden.

## 29. Entgegenstehende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten folgende Bebauungspläne, soweit sie innerhalb dieses Plangebietes liegen, außer Kraft:

Bebauungsplan Nr. 243 (rechtsverbindlich seit dem 20. Februar 1976)

Bebauungsplan Nr. 385 (rechtsverbindlich seit dem 05. Dezember 1975)

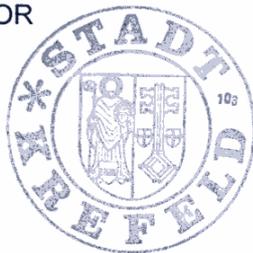
Bebauungsplan Nr. 445 (rechtsverbindlich seit dem 17. Dezember 1982)

Krefeld, den 25. Aug. 1999

DER OBERSTADTDIREKTOR  
In Vertretung



Lorenz  
Beigeordneter



Der Rat der Stadt Krefeld hat die vorstehende Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 507 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.1999 beschlossen.

Krefeld, den 25. Aug. 1999

DER OBERBÜRGERMEISTER

