

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 368

- Östlich Düsseldorfer Straße -

(Teilweise 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228)

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1237) und dem Gesetz über die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27.1.1970 (SGV. NW. 232)

1. Begrenzung des Plangebietes

40 m nordwestlich des Flurstücks Gemarkung Linn, Flur 10, Nr. 89 nach Osten rechtwinkelig zur Düsseldorfer Straße / 40 m parallel zur Ostseite der Düsseldorfer Straße nach Südosten / Nordseite Müllerstraße / Ostgrenzen der Flurstücke Gemarkung Linn, Flur 15, Nrn. 55 und 56 / ~~Südwestgrenzen der Flurstücke Gemarkung Linn, Flur 15, Nrn. 73, 63, 62, 60, 58 und 12 / Gewässer~~

Südwestgrenzen der Flurstücke Gemarkung Linn, Flur 16, Nrn. 21, 20 und 4 / West- und Südgrenze des Flurstücks Gemarkung Linn, Flur 16, Nr. 17 / Flucht zur Südwestgrenze des Flurstücks Gemarkung Gellep-Stratum, Flur 17, Nr. 6 / Nordwestgrenzen der Flurstücke Gemarkung Gellep-Stratum, Flur 17, Nrn. 6, 7 und 8 / Nordostgrenze des Flurstücks Gemarkung Gellep-Stratum, Flur 17, Nr. 8 / Nordostgrenze des Flurstücks Gemarkung Gellep-Stratum, Flur 17, Nr. 114 / Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks Gemarkung Gellep-Stratum, Flur 17, Nr. 112 / Nordwest- und Nordostgrenze Flurstücks Gemarkung Gellep-Stratum, Flur 17, Nr. 101 / Nordostgrenze des Flurstücks Gemarkung Gellep-Stratum, Flur 17, Nr. 229 / Südostseite Latumer Straße / Nordostseite des Weges in Verlängerung der Legionsstraße / Südwestgrenzen der Fluren 23 und 22, Gemarkung Gellep-Stratum / entlang der Stadtgrenze zum Kreis Grevenbroich Stadt Meerbusch, Ortsteil Lank - Latum bis zur Südwestseite Düsseldorfer Straße / Südwestseite Düsseldorfer St. / Süd- und Westgrenze des Flurstücks Gemarkung Gellep-Stratum, Flur 14, Nr. 304 / West-, Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks Gemarkung Gellep-Stratum, Flur 14, Nr. 286 / Flucht nach Nordwesten zur Gemarkungsgrenze Gellep-Stratum / von dort Verlängerung zur Ostgrenze des Flurstücks Gemarkung Linn, Flur 10, Nr. 112 / Ost-, Nord- und Nordostgrenze des Flurstücks Gemarkung Linn, Flur 10, Nr. 112 / Nordgrenze des Flurstücks Gemarkung Linn, Flur 10, Nr. 123 / Westseite Stichstraße von Weidenbruchweg / Südseite Weidenbruchweg / Westgrenzen der Flurstücke Gemarkung Linn, Flur 10, Nrn. 47 und 88 / Nordwestgrenze des Flurstücks Gemarkung Linn, Flur 10, Nr. 90.

2. Grund der Planaufstellung

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für

- a) den verkehrsgerechten Ausbau der geplanten Führung Bundesstraße (B) 222 und privaten Verkehrsflächen,
- b) Flächen für Bahnanlagen - Hafenbahn und Straßenbahn-,
- c) eine Gemeinbedarfsfläche Schule östlich der Düsseldorfer Straße,
- d) eine Gemeinbedarfsfläche Kirche südlich der Legionstraße,
- e) ein Kleinsiedlungsgebiet beiderseits der Krumme Straße,
- f) Reine Wohngebietsausweisungen zwischen der Düsseldorfer Straße und ~~der geplanten Führung der B 222~~ **Tacitusweg**,
- g) Allgemeines Wohngebiet östlich der Düsseldorfer Straße,
- h) Gewerbegebiete nördlich Weidenbruchweg, ~~beider-~~ **nördlich** ~~seits~~ der Gelleper Straße, östlich der geplanten B 222 und südlich der geplanten Straßenbahntrasse,
- i) Industriegebiete östlich der vorhandenen Hafenbahn, nordöstlich Fegeteschstraße, östlich der geplanten Hafenbahntrasse und südlich der geplanten Verkehrsfläche bis zur Stadtgrenze,
- j) Öffentliche Grünfläche mit Anpflanzung zum Schutze der Wohnbebauung gegenüber der gewerblichen Nutzung, sowie Schutz- und Trennflächen östlich der Düsseldorfer Straße.

3. Beschreibung des Bestandes

Die Grundstücke nordöstlich der Fegeteschstraße werden von verschiedenen Industriebetrieben genutzt. In dem Bereich zwischen der Düsseldorfer Straße und der geplanten Führung B 222 an der Gelleper Straße, an der Andreaskirche, am Tacitusweg, an der Legionstraße und dem Pliniusweg ist eine überwiegend 1-geschossige Wohnbebauung vorhanden.

An der Legionstraße liegen eine Schule und eine kath. Kirche.

- 3 -

Östlich der geplanten B 222 befindet sich eine lückenhafte Straßenrandbebauung entlang der Gelleper- und Legionstraße.

Im südlichen Planbereich ist ein Friedhof vorhanden. Ansonsten werden die Grundstücke im südlichen und auch östlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Zielen des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes überein. In dem ca. 165,16 ha großen Plangebiet sind ausgewiesen:

4.1 Verkehrsflächen

4.11 Öffentliche Verkehrsflächen

Für den verkehrsgerechten Ausbau der Bundesstraße 222 ist ab Fegeteschstraße eine neue anbaufrei Führung dargestellt. Sie verläuft in einem Bogen östlich um das vorhandene Wohngebiet zwischen Gelleper- und Legionstraße und bildet gleichzeitig eine Trennung zwischen dem vorhandenen Wohn- und dem geplanten Gewerbegebiet.

Die Düsseldorfer Straße erhält damit im südlichen Bereich nur noch Erschließungsfunktion für die beiderseits vorgesehenen Baugebiete und endet nördlich der Gelleper Straße und südlich der Kaiserswerther Straße in einem Wendehammer. Die Gelleper Straße und eine geplante Straße südlich der Wohnbebauung stellen Querverbindungen zwischen der alten und neuen B 222 her.

Der Weidenbruchweg wird rechtwinkelig in die B 222 eingeführt, ~~und bildet gleichzeitig eine Kreuzung mit der Müllerstraße.~~

Die Straßen im Bereich der Wohnbebauung dienen der inneren Erschließung.

Die ins Einzelne gehende Erschließung des südlichen Industriegeländes muß einer weiteren Planänderung vorbehalten bleiben.

4.12 Private Verkehrsflächen

Für die Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb des vorhandenen und geplanten Hafengebietes sind private Verkehrsflächen ausgewiesen.

4.2 Grünflächen

4.21 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich des Weidenbruchweges südwestlich der geplanten Straßenbahn sind Öffentliche Grünflächen zur Abschirmung des Römersees festgesetzt.

Zwischen der Wohnbebauung östlich der Düsseldorfer Straße und dem Gewerbeflächen sind ebenfalls Öffentliche Grünflächen, die mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzt werden sollen, ausgewiesen. Entlang der geplanten Straßenbahntrasse* ist außerdem ein 2,50 m hoher Schutzwall dargestellt.

*** und südlich der Gelleper Straße**

4.22 Öffentliche Grünfläche - Friedhof -

Südlich des Heidbergsweges und östlich der geplanten B 222 ist eine Öffentliche Grünfläche für einen Friedhof mit einer gesonderten Zufahrt entlang der B 222 festgesetzt.

4.23 Schutz- und Trennfläche

Östlich der Düsseldorfer Straße sind im Bereich der Gewerbegebietsausweisungen Schutz- und Trennflächen vorgesehen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

4.31 Gemeinbedarfsfläche Schule

Südlich der Legionstraße ist eine Schule mit 4 Klassenräumen vorhanden, die zur Zeit für Berufsschulzwecke genutzt werden. Beim Endausbau des Ortsteiles besteht die Möglichkeit, diese Schule zu einer 2 zügigen Grundschule auszubauen.

4.32 Gemeinbedarfsfläche Kirche

Südlich der Legionstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche für die St. Andreas Kirche ausgewiesen.

4.33 Kleinsiedlungsgebiet

Beiderseits der Krumme Straße sind Bauflächen für ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt.

4.34 Reine Wohngebiete

Die Grundstücke an der Düsseldorfer Straße 285-303 und 317-321 sowie die Grundstücke An der Andreaskirche, ~~beiderseits~~ ^{westlich} Tacitusweg, Legionstraße und ^{westlich} Pliniusweg sind als Reine Wohngebiete ausgewiesen.

4.35 Allgemeines Wohngebiet

Die Baugrundstücke Düsseldorfer Straße 305-315 sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier können erforderliche Dienstleistungen ~~festgesetzt~~ ^{vorge-} ^{sehen} werden.

Die Grundstücke nördlich der Krumme Straße sowie östlich des Tacitus- und Pliniusweges sind ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete ⁵ ausgewiesen.

4.36 Gewerbegebiete

Die Grundstücke nördlich des Weidenbruchweges bis zur Hafenbahn, beiderseits der Gelleper Straße, die Bereiche zwischen der neuen B 222 und der geplanten Hafenbahntrasse, sowie östlich der Düsseldorfer Straße und südlich der geplanten Straßenbahn sind als Gewerbegebiete ausgewiesen. Der größte Teil der Gewerbegebiete unterliegt einer Nutzungsbeschränkung nach § 8 (4) BauNVO.

4.37 Industriegebiete

Die Flächen östlich der vorhandenen Hafenbahn nördlich Weidenbruchweg, nordöstlich der Fegeschstraße, östlich der geplanten Hafenbahntrasse und der Bereich südlich einer geplanten privaten Verkehrsfläche östlich der neuen B 222 bis zur Stadtgrenze sind als Industriegebiete festgesetzt. Der letztgenannte Bereich unterliegt einer Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 (4) BauNVO.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschoßflächenzahl bzw. die Baumassenzahl.

4.5 Überbaubare Flächen

Für die Baugrundstücke sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

4.6 Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Garagen und Stellplätze gemäß § 64 BauONW in Verbindung mit der Garagenverordnung (Gar VO) vom 23.7.1962 sind auf den Grundstücken oder in deren Nähe vorhanden bzw. möglich.

4.7 Flächen für Bahnanlagen

Über den Bahnhof der Städt. Eisenbahn in Linn ist die gleismäßige Erschließung des Hafens unter Einbeziehung der vorhandenen Gleisanlage vorgesehen. Die Gleiskreuzungen werden niveaufrei mit öffentlichen Straßen ausgebildet, wobei die Düsseldorfer Straße und der Weidenbruchweg von der Bahn unterfahren werden.

4.8 Wasserschutzzone

Nach dem laufenden Verfahren über die Neufestsetzung der Wasserschutzzonen liegen Teile der westlichen Bereiche des Plangebietes im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III A des Wasserwerkes 5 - Elt; hier sind die Bestimmungen der "Lagerbehälterverordnung" zu beachten.

4.38 Fläche für die Landwirtschaft

Der Bereich südlich der Umgehungsstraße Krefeld-Süd ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

4.9 Aufgliederung der Nutzungsarten

Öffentliche Straßen und Wegeflächen sowie zu begrünende Verkehrsflächen	ca. 17,43 19,88 ha	= 10,4 12,1 %
Private Verkehrsflächen	ca. 3,08 8,87 ha	= 5,4 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 9,11 2,69 ha	= 1,7 %
Öffentliche Grünfläche -Friedhof-	ca. 2,64 1,46 ha	= 0,9 %
Schutz- und Trennflächen	ca. 1,96 ha	= 1,2 %
Gemeinbedarfsfläche-Schule-	ca. 0,40 ha	= 0,2 %
Gemeinbedarfsfläche-Kirche-	ca. 0,47 ha	= 0,3 %
Kleinsiedlungsgebiet	ca. 1,55 7,29 ha	= 4,4 %
Reine Wohngebiete	ca. 9,36 3,08 ha	= 1,9 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,20 31,73 ha	= 19,2 %
Gewerbegebiete	ca. 36,15 74,26 ha	= 45,0 %
Industriegebiete	ca. 77,35 5,58 ha	= 3,4 %
Flächen für Bahnanlagen	ca. 5,58 ha	= 3,4 %
Flächen für Abwasserhebe- anlagen	ca. 0,18 ha	= 0,1 %
Fläche f.d.Landwirtschaft	ca. 4,23 ha	= 2,3 %
Gesamtfläche	ca. <u>165,16 ha</u>	<u>= 100,0 %</u>

Der Bebauungsplan setzt Bauflächen für insgesamt 263 Wohnungseinheiten fest. Bei einer Wohnungsbelegungsdichte von 3,0 Einwohner pro Wohnungseinheit ergibt dies eine Zahl von 789 Einwohnern.

5. Erschließung und Versorgung

5.1 Straßenbau

Der noch durchzuführende Straßenbau erfolgt nach straßenbautechnischen Richtlinien und bei klassifizierten Straßen in Abstimmung mit dem Landschaftsverband.

5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Bebauungsplan sieht eine Verlängerung der bis Linn verlaufenden Straßenbahn vor und weist eine neue Gleisführung parallel zur geplanten B 222 aus. Südlich der Legionstraße verläuft die Straßenbahntrasse nach Westen in einem Grünzug zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet zum geplanten -Zentrum- von Gellep-Stratum und endet vor der Düsseldorfer Straße in einer Wendeschleife.

5.3 Kanalisation

Wegen Überlastung der Vorflutkanäle können die neu ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete nur im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser muß in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und durch Zwischenschaltung einer Abwasserhebeanlage in den vorhandenen Entwässerungskanal der Fegeteschstraße überpumpt werden. Der Bebauungsplan weist Flächen an der Fegeteschstraße und Düsseldorfer Straße für Abwasserhebeanlagen aus. Das anfallende Oberflächenwasser kann über ein getrenntes Kanalnetz direkt in das Hafenbecken eingeleitet werden.

5.4 Hochspannungsfreileitung

Eine 110/220 KV - Hochspannungsfreileitung überquert von Südwesten nach Nordosten das Plangebiet. Von dieser Leitung verläuft ein 110 KV- Abzweig nach Nordwesten parallel zur Düsseldorfer Straße zur Umspannanlage Hafenstraße. Die erforderlichen Schutzstreifen sind dargestellt.

5.5 Richtfunkstrahlen

Die geplanten Richtfunkverbindungen nach Oberhausen und Wuppertal überqueren das Plangebiet. Danach ergeben sich bauliche Beschränkungen, da eine max. Bauhöhe von nur 40,0 m zulässig ist.

5.6 Offene Wasserläufe

Der offene Graben Nr. 2 südlich der Fegeteschstraße muß auf ca. 750 m verrohrt werden. Für diese Verrohrung ist ein Planfeststellungsverfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz einzuleiten.

5.7 Grenze des Anflugsektors

Im Osten des Plangebietes verläuft von Nordwesten nach Südosten die Grenze des Bauschutzbereiches des Anflugsektors der Nebenlandebahn des Flughafen Düsseldorf. Bei Baugenehmigungen innerhalb des Anflugsektors sind die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes zu beachten.

6. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die von der Stadt benötigten Flächen sollen, soweit sie sich noch nicht im städtischen Eigentum befinden, möglichst freihändig erworben werden. Notfalls ist das Enteignungsverfahren nach den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.

7. Vorkaufsrecht

Die Stadt Krefeld hat am 15.7.1965 für bestimmte Gebiete eine Satzung zur Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß § 25 BBauG erlassen. Bis auf einen Bereich nördlich der Fegeteschstraße fällt das gesamte Plangebiet unter diese Satzung.

8. Kosten

Die aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes der Stadt Krefeld entstehenden Kosten betragen:

für Erschließungen	ca.	<u>3.774.000</u>	DM
an Folgekosten	ca.	<u> / </u>	DM.

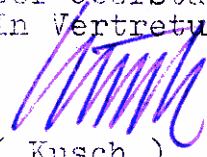
Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe weitere Entschädigungen zu zahlen sind, kann erst im Laufe der Verhandlungen ermittelt werden.

9. Aufhebung entgegenstehender Festsetzungen

Die von den Ausweisungen dieses Bebauungsplanes abweichenden bzw. in diesem Bebauungsplan nicht mehr nachgewiesenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 38 (rechtsverbindlich seit dem 5.11.60), Nr. 328 (rechtsverbindlich seit dem 22.8.70) und Nr. 228 (rechtsverbindlich seit dem 1.7.72) sind mit dem Tage des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes aufgehoben.



Krefeld, den 5.11.1974
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung


(Kusch)
Beigeordneter

Der Rat der Stadt Krefeld hat die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG unter Pkt. 10 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 54. Sitzung am 19.12.1974 beschlossen und gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung bestimmt.



Krefeld, den 7.1.1975
Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor, written over the official title.

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 368 in der Zeit vom 13. Jan. 1975 bis einschließlich 13. Febr. 1975 öffentlich ausgelegt.



Krefeld, den 14. Febr. 1975
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the City Building Director, written over the official title.

(Dr. Kronen)
Oberbaudirektor

Der Rat der Stadt Krefeld hat die in violetter Farbe eingetragenen Änderungen gemäß § 9 Abs. 6 BBauG unter Punkt 13 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 11. Sitzung am 24.06.1976 beschlossen und gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zur öffentlichen Auslegung bestimmt.



Krefeld, den 24.06.1976
Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor, written over the official title.

Diese geänderte Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zusammen mit dem geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 368 in der Zeit vom 25.10.1976 bis einschließlich 25.11.1976 öffentlich ausgelegt.



Krefeld, den 26.11.1976
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the City Building Director, written over the official title.

(Dr. Kronen)
Ltd. Stadtbaudirektor

Der Rat der Stadt Krefeld hat die in grüner Farbe eingetragenen Änderung gemäß § 9 Abs 8 BBauG unter Punkt 37 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 29. Sitzung am 17.11.1977 beschlossen. Gleichzeitig beschloß der Rat, die geänderte Begründung gemeinsam mit dem geänderten Restgebiet des Bebauungsplanes Nr.368 erneut öffentlich auszulegen.



Krefeld, den 17.11.1977

Der Oberbürgermeister

Heinrich

Diese geänderte Begründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem geänderten Restgebiet des Bebauungsplanes Nr.368 in der Zeit vom 3. APR. 1978 bis einschließlich 3. MAI 1978 öffentlich ausgelegt.

Krefeld, den 5. MAI 1978

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage:



N.1

(Dr. Kronen)

1. Stadtbauamtsdirektor

Der Rat der Stadt Krefeld hat die in grüner Farbe eingetragenen Änderung gemäß § 9 Abs 8 BBauG unter Punkt 37 der Tagesordnung für den öffentlichen Teil der 29. Sitzung am 17.11.1977 beschlossen und gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem geänderten Restgebiet des Bebauungsplanes Nr.368 in der Zeit vom 3. APR. 1978 bis einschließlich 3. MAI 1978 öffentlich ausgelegt.

Ergänzung der Begründung für den nördlichen Planbereich
des Bebauungsplanes Nr. 368 (Blatt 2) -Östlich Düsseldorfer
Straße - (Restgebiet)

Aufgrund der Anregung der Bundesbahndirektion Köln bei der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 368, den ungesicherten Bahnübergang der Gleisanlagen der Städtischen Eisenbahn mit dem Weidenbruchweg zu beseitigen, wurde die Einmündung des Weidenbruchweges in die Düsseldorfer Straße um ca. 80 m nach Süden verschoben. Dadurch wird der Weidenbruchweg erst südlich des Kreuzungspunktes der Gleisanlage mit der Düsseldorfer Straße eingebunden.

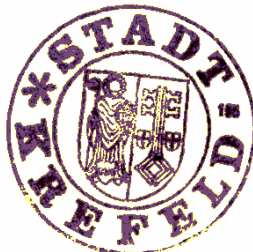
Die signaltechnische Sicherung der Gesamtkreuzung ist vorgesehen. Diese Verschiebung hat zur Folge, daß auch die Straßenbahntrasse in ihrem Verlauf geringfügig verändert wird.

Der öffentliche Parkplatz für das Freibad Römersee wird ersatzweise sowohl südlich als auch nördlich der neuen Straßenführung berücksichtigt.

Diese Änderungen sind im Bebauungsplan in grüner Farbe dargestellt und machten eine erneute öffentliche Auslegung (Restgebiet) erforderlich.

Der Rat der Stadt Krefeld hat die vorstehende Ergänzung der Begründung für das Restgebiet des Bebauungsplanes Nr. 368 (Blatt 2) in seiner Sitzung am 26.03.1981 gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

Krefeld, den 27.03.1981
Der Oberbürgermeister



Heins