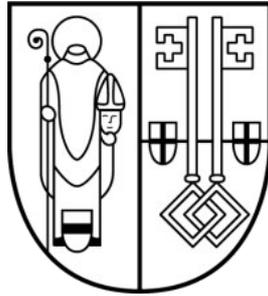


STADT KREFELD



Bebauungsplan Nr. 832

– Dohmenstraße/südlich Kütterweg –

Stadtbezirk: Krefeld-Fischeln

Begründung

in der Fassung vom 11. Mai 2021

Verfahrensstand:

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
gemäß Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
in der derzeit gültigen Fassung

I. Vorbemerkung	5
II. Räumlicher Geltungsbereich	7
III. Planungsrechtliche Situation	8
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan	8
3. Bebauungspläne	8
4. Landschaftsplan	8
5. Fachplanungen	9
6. Sonstige Satzungen	9
7. Städtebauliche Entwicklungskonzepte	9
IV. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	10
3. Infrastruktur	11
4. Entwässerung	11
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	11
6. Immissionsschutz	12
7. Bodenverunreinigungen	16
8. Bodendenkmalpflege/Archäologie	16
V. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	17
1. Anlass der Planung	17
2. Entwicklungsziele	17
2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	17
2.2 Erschließungs-, Verkehrs- und Entwässerungskonzept	18
2.3 Grün- und Freiraumkonzept	19
2.4 Energiekonzept	19
VI. Planinhalte	21
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
1.1 Art der baulichen Nutzung	21

1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
1.2.1	Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	22
1.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	23
1.2.3	Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)	23
1.2.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	23
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	23
1.3.1	Bauweise	23
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	23
1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	24
1.4.1	Nebenanlagen	24
1.4.2	Stellplätze, Garagen und Carports	24
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	25
1.5.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
1.6	Boden, Natur und Landschaft	25
1.6.1	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	25
1.6	Immissionsschutz	26
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	27
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	27
3.	Hinweise	28
VII. Städtebauliche Kenndaten		33
VIII. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt		34
1.	Einführung	34
2.	Derzeitiger Umweltzustand der Schutzgüter	34
2.1	Mensch / Bevölkerung / Gesundheit	34
2.2	Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	35
2.3	Boden	35
2.4	Fläche	36
2.5	Wasser	36
2.6	Luft / Klima	36
2.7	Landschaft / Landschaftsbild	37
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	38
3.	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen	39
3.1	Mensch / Bevölkerung / Gesundheit	39
3.2	Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	39

3.3	Boden	40
3.4	Fläche	40
3.5	Wasser	40
3.6	Luft / Klima	40
3.7	Landschaft / Landschaftsbild	41
3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	41
4.	Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung	41
5.	Gutachten	43
IX.	Umsetzung der Planung	45
1.	Außer Krafttreten entgegenstehender Festsetzungen	45
2.	Bodenordnung	45
3.	Städtebauliche Verträge	45
4.	Kosten und Finanzierung	45

I. Vorbemerkung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 832 erfolgt nach § 13b BauGB und dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Die Überprüfung zur Anwendbarkeit der §§ 13b i. V. m. § 13a BauGB ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Voraussetzungen für die Anwendung der §§ 13b i. V. m. 13a BauGB	Überprüfung der Tatbestandsmerkmale für den Bebauungsplan Nr. 832
Zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m ²	Gesamtfläche ca. 3.260 m ² und festzusetzende GRZ von 0,4 (= ca. 1.300 m ²) ⇒ <u>Tatbestandsmerkmal erfüllt</u>
Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen	Geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit unmittelbarem Anschluss an bestehende Wohngebiete in nördlicher und östlicher Richtung ⇒ <u>Tatbestandsmerkmal erfüllt</u>
Förmliche Einleitung des Verfahrens bis zum 31. Dezember 2019	Einleitender Beschluss des Rates am 28. November 2019 ⇒ <u>Tatbestandsmerkmal erfüllt</u>
Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021	Satzungsbeschluss bis Ende 2021 vorgesehen ⇒ <u>Tatbestandsmerkmal erfüllbar</u>
Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bestehen	Durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keine Begründung von UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen ⇒ <u>Tatbestandsmerkmal erfüllt</u>
Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und / oder Vogelschutzrichtlinie	Keine Beeinträchtigung des nächstgelegenen FFH-Gebietes „Latumer Bruch“ in ca. 4,5 km Entfernung ⇒ <u>Tatbestandsmerkmal erfüllt</u>
Keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind	Keine Lage innerhalb von Achtungsabständen oder in räumlicher Nähe von störfallrelevanten Betriebsbereichen ⇒ <u>Tatbestandsmerkmal erfüllt</u>

Die genannten Bedingungen sind vorliegend erfüllt, sodass der Bebauungsplan Nr. 832 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Einleitende Beschluss wurde durch den Rat der Stadt Krefeld am 28. November 2019 gefasst und am 19. Dezember 2019 im Amtsblatt der Stadt Krefeld bekanntgemacht. Der Satzungsbeschluss ist vorbehaltlich der entsprechenden Ratsentscheidung bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen, um die Anwendung des § 13b BauGB zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 832 kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V. m § 13b BauGB aufgestellt werden.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (siehe Abbildung 1) des Bebauungsplanes Nr. 832 liegt im Süden des Krefelder Stadtteils Fischeln und wird

- im Norden durch die Straße Kütterweg,
- im Osten durch das im Bebauungsplan Nr. 689 festgesetzte allgemeine Wohngebiet,
- im Süden durch den zur Straße Kütterheide gehörenden Fußweg und
- im Westen durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 660

umgrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.260 m².

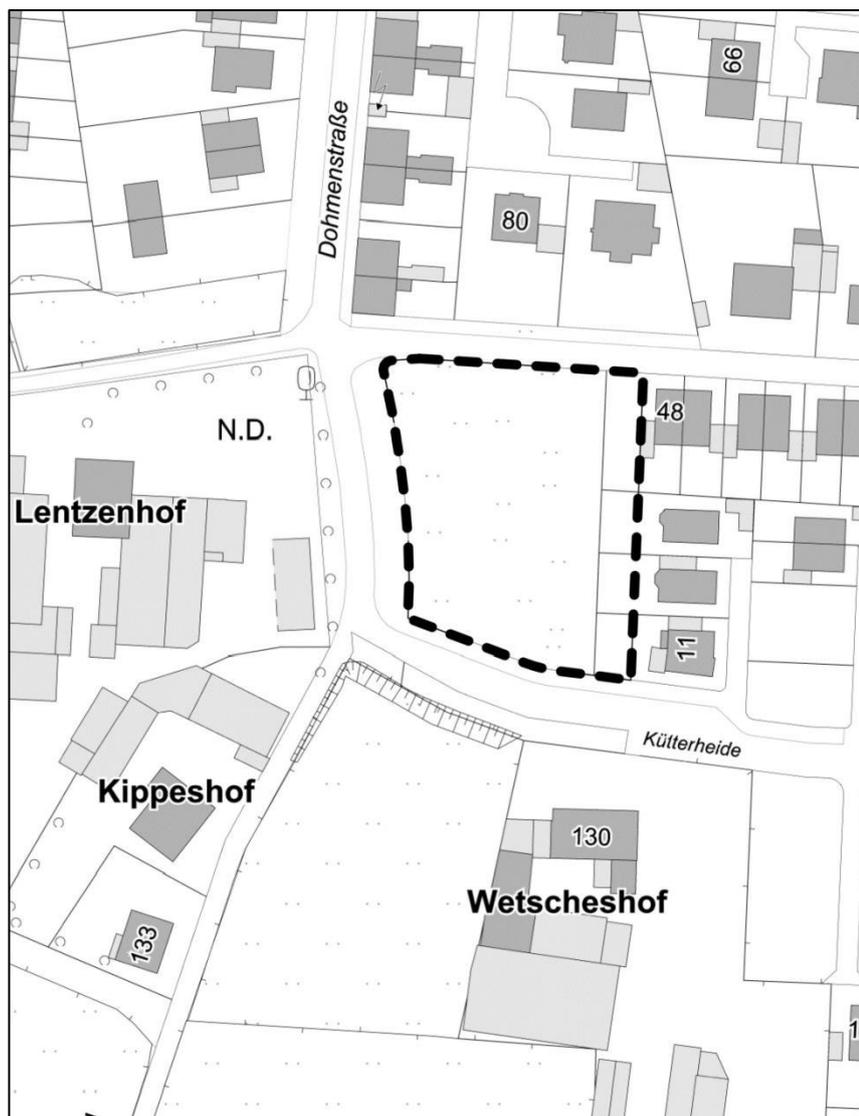


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

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

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Düsseldorf für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD 2018) stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dar. Eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlG NRW erfolgte im August 2019. Mit Schreiben vom 10. September 2019 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf als zuständige Regionalplanungsbehörde mit, dass gegen den Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 832 wahrt das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 23.10.2015 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich. Ziel ist die Darstellung der entsprechenden Flächen als Wohnbaufläche.

3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 689 – Kütterheide –, mit Rechtskraft vom 30. Juni 2006. Dieser setzt für den in Rede stehenden Bereich eine private Grünfläche sowie eine Begrünung mit einer Obstwiese fest. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes sowie ein Landschaftsschutzgebiet sind nachrichtlich übernommen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes soll folgender Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 832 außer Kraft gesetzt werden:

– Bebauungsplan Nr. 689 – Kütterheide –

4. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld (1992). Neben einem Landschaftsschutzgebiet definiert dieser für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1.2 „Anreicherung“ und verfolgt damit die Zielvorstellung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Ferner legt der Landschaftsplan für das Plangebiet die Entwicklungsmaßnahme „Anlage naturnaher Lebensräume“ fest.

Für Berichtigungen des Flächennutzungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt nach § 20 Abs. 4 Satz 3 LNatSchG NRW, dass widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft treten, soweit der nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligende Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat.

5. Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer geplanten Wasserschutzzone IIIb. Die Planung und Ausführung soll so angelegt werden, dass die Anforderungen, die sich aus der Wasserschutzzone ergeben, erfüllt werden.

Weitere Erkenntnisse zu Fachplanungen liegen nicht vor.

6. Sonstige Satzungen

Sonstige städtische Satzungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

7. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen für das Plangebiet nicht vor.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich mehrheitlich als Freifläche ohne bauliche Strukturen dar. Im Osten umfasst das Plangebiet zudem die Privatgärten der Grundstücke Kütterweg 48 sowie Kütterheide 11, 13 und 15. Diese sind durch Hecken eingefriedet. Baum- und Gehölzstrukturen sind lediglich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend als Straßenbegleitgrün festzustellen.

Im Norden und Osten schließen sich Wohngebiete an, die vornehmlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind. Südlich finden sich Hofstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Hofanlagen Kütterweg 50, Dohmenstraße 130 und 131 sind ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 689 als kulturlandschaftsprägend eingestuft.

Westlich des Plangebiets bestehen großformatige Hofstrukturen, die für Pferdehaltung und Reitsport genutzt werden.

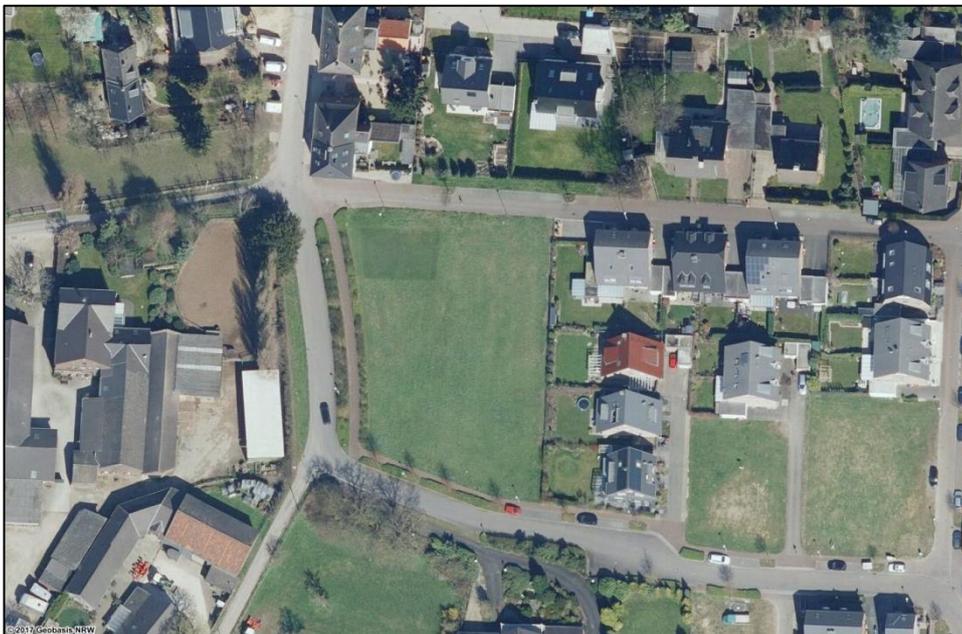


Abb. 2: Luftbild

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

2. Verkehr

Das Plangebiet wird durch den nördlich angrenzenden Kütterweg, die westlich verlaufende Dohmenstraße sowie die südlich angrenzende Kütterheide erschlossen.

Beide Straßenabschnitte sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen und weisen Parkmöglichkeiten in Längsaufstellung auf.

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Am Fischerhof“, die sich in rund 200 m Entfernung nördlich befindet, an den Öffentlichen

Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle wird durch die Buslinien 060 und 061 angefahren. Die Buslinie 060 verkehrt von Krefeld-Fischeln über den Hauptbahnhof zum Hülser Berg. Die Buslinie 061 verbindet Krefeld-Fischeln über den Wilwendyk mit dem Kempener Feld. Beide Buslinien bieten eine direkte Verbindung zur Innenstadt und benötigen 17 Minuten zum Hauptbahnhof. Somit ist auch eine Anbindung an das Fahrbahnnetz der Deutschen Bahn gegeben, das (über)regionale Verbindungen ermöglicht.

Es ist davon auszugehen, dass in der Umgebung des Plangebiets auch zukünftig keine verkehrstechnischen Defizite auftreten. Der bestehende Knotenpunkt Kütterweg/Dohmenstraße ist zur Abwicklung des auftretenden Verkehrsaufkommens in seiner heutigen Bau- und Betriebsform ausreichend dimensioniert. Eine vertiefende verkehrstechnische Untersuchung ist nicht erforderlich.

3. Infrastruktur

Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit für die Deckung des täglichen Bedarfes liegt in circa 1.300 m Entfernung an der Kölner Straße. Dort gibt es einen Vollsortimenter sowie zwei Discountmärkte. Zudem befindet sich eine Anzahl von Infrastruktureinrichtungen in der Nähe des Plangebietes. Zu diesen zählen die katholische Pfarrgemeinde St. Clemens und die evangelische Markuskirche. Die nächstgelegenen Schulen sind zum einen die Gemeinschaftsgrundschule Südschule an der Kölner Straße, die Gemeinschaftsgrundschule Am Stadtpark Fischeln und das Maria-Sybilla-Merian-Gymnasium. In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es ebenfalls drei Kindergärten, die Kindertagesstätte St. Clemens, den Städtischen Kindergarten Grevenbroicher Straße und die „Wühlmäuse Krefeld e.V.“

4. Entwässerung

Angrenzend an das Plangebiet liegt in der Dohmenstraße und dem Kütterweg ein Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserkanalisation. In der Straße Kütterheide befindet sich ein Schmutzwasserkanal.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld. Hier ist es als Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG-4605-008 „Südlich und westlich Fischeln“ dargestellt.

Außerdem ist das Plangebiet mit dem Entwicklungsziel 1.2 „Anreicherung“ belegt, womit die Zielvorstellung der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen verfolgt wird. Ferner legt der Landschaftsplan für das Plangebiet die Entwicklungsmaßnahme „Anlage naturnaher Lebensräume“ fest.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, Alleen, Biotopkatasterflächen oder Biotopverbundflächen.

Baum- und Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorzufinden, sondern grenzen als Straßenbegleitgrün lediglich an das Plangebiet an.

Um den Bestand im Plangebiet in Bezug auf Natur und Landschaft zu analysieren, wurde im Verlauf des Verfahrens ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Biotoptypen- und Bestandsbewertung in Form eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags erarbeitet. Bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13b BauGB wird von der Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans inkl. einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

6. Immissionsschutz

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

Zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials in Bezug auf mögliche dauerhafte immissionsschutzfachliche Konflikte wurde ein Schallgutachten¹ erarbeitet, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden. Als relevante Geräuschquellen wurden der nahegelegene Rosenhof und der Dressurstable für den Gewerbelärm sowie die rund 800 m südlich verlaufende Autobahn 44, die angrenzende Dohmenstraße und die geplante Süd-West-Umgehung Fischeln für den Verkehrslärm identifiziert.

Im Rahmen des Gutachtens waren die zu erwartende Lärmkulisse und der Schutzanspruch der zukünftigen Wohnnutzung zu betrachten und mögliche Konflikte wie auch Maßnahmen aufzuzeigen.

Gewerbelärm

In der Schalluntersuchung zum Gewerbelärm wurde geprüft, ob im Fall der Realisierung des Bebauungsplanes eine grundsätzliche Verträglichkeit zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbenutzungen und dem neu geplanten Wohngebiet anzunehmen ist.

Grundsätzlich muss eine heranrückende Wohnbebauung Rücksicht auf die Belange bestehender Gewerbebetriebe nehmen. Dies dient dem Bestandsschutz und der Sicherung von Entwicklungschancen der Betriebe.

Da laut Gutachten keine detaillierten Nutzungsangaben zu dem bestehenden Rosenhof vorlagen und einer Betriebsanalyse durch den Gewerbetreibenden nicht zugestimmt wurde, erfolgte die Abschätzung

¹ Ingenieurbüro Bernd Driesen: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 832 "Dohmenstraße / südlich Kütterweg" in Krefeld-Fischeln, Krefeld, 30.03.2020

eines zweckentsprechenden Betriebs auf Grundlage dem Gutachter grundsätzlich bekannter Betriebsabläufe von Blumenerzeugern. Als relevante Schallquellen des Rosenhofs wurden LKW-Bewegungen, Traktorbewegungen und Ladetätigkeiten in der Zeit zwischen 7 und 20 Uhr an Werktagen angesetzt. Für den Dressurplatz wurden laut Gutachten soziale Geräusche wie etwa gehobene Sprache oder Kommandos zwischen 7 und 20 Uhr in die Berechnung eingestellt und mit einem Zuschlag von 5 dB(A) typische Geräusche auf Reitplätzen versehen.

Ausgehend von diesen Annahmen kommt der Gutachter für den Gewerbelärm zu dem Ergebnis, dass die für Allgemeine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Richtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden. Eine mangelnde Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 832 jedoch nicht gegeben.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wurden neben dem Gewerbelärm auch die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Im vorliegenden Gutachten werden die verlängerte Dohmenstraße, die Südwest-Umgehung und die Autobahn A 44 als wesentliche Schallquellen berücksichtigt.

Aus den vorgenommenen Ausbreitungsrechnungen geht hervor, dass im gesamten Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind.

Im Gutachten wird dargelegt, dass zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes ein Ausgleich in Form von geeigneten Maßnahmen vorzunehmen ist.

Hier ist zwischen aktivem und passivem Schallschutz zu unterscheiden. Durch die aktive Schallschutzmaßnahme einer 3 m hohen Wand bzw. Wall-/Wandkombination entlang der Dohmenstraße kann ein wirksamer Schutz der Erdgeschoss- und Außenwohnbereiche mit der Einhaltung eines Beurteilungspegels von 55 dB(A) am Tag erreicht werden. Laut Gutachten können damit aber keine weiter entfernten Schallquellen gemindert werden.

Diese aktive Schallschutzmaßnahme wurde in Form einer Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der ermittelten Immissionswerte werden im Bebauungsplan darüber hinaus maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. Es ergeben sich

für das Plangebiet im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 63 und 67 dB(A).

Entsprechend der ermittelten Immissionswerte des Gutachtens sind im Bebauungsplan die sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel in der Planzeichnung abgebildet, aus denen wiederum die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile abzuleiten sind. Eine weitere Konkretisierung des passiven Schallschutzes ist in Form einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Im Bereich der jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind daraus sich ergebende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ einzuhalten.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind neben den maßgeblichen Außenlärmpegeln von der Raumart des schutzbedürftigen Raumes abhängig.

Die Raumarten teilen sich in drei Klassen auf:

- Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien: $K_{Raumart} = 25$ dB
- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches: $K_{Raumart} = 30$ dB
- Büroräume und Ähnliches: $K_{Raumart} = 35$ dB

Das Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ ergibt sich nach DIN 4109-2 (2018-01), indem der Wert der jeweiligen Raumart von dem dort ermittelten Außenlärmpegel (L_a) abgezogen wird: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, in denen nachts bei gekipptem Fenster ein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) nicht sichergestellt werden kann, zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig sind, die auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Die DIN 4109 (2018 Teil 1 und 2) und die ZTV-LSW06 „zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ liegen im Fachbereich 61 Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Krefeld am Standort Parkstraße 10 während der öffentlichen Auslegung gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht aus.

Die Festsetzung dient dazu, einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm sicherzustellen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung der genannten Schallschutzmaßnahmen und Vorgaben im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung davon auszugehen ist, dass eine

Nutzung der Grundstücke ohne unzumutbare Einschränkungen oder gesundheitlich bedenkliche Schallsituationen gegeben sein wird.

Relevante Sport- oder Freizeitlärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Eine nähere Betrachtung dieser Lärmarten ist nicht erforderlich.

Geruch

Aufgrund der Nachbarschaft zu einem benachbarten Pferdehaltungsbetrieb wurde im Zuge der Bauleitplanung eine Untersuchung der Geruchsbelastung² durchgeführt.

Als Geruchsquellen wurden die verschiedenen Pferdeställe sowie ein Festmistlager identifiziert. Insgesamt bietet der Hof Platz für rund 60 Pferde.

Das Plangebiet wurde zur Beurteilung der Geruchsimmissionen in quadratische Beurteilungsflächen von 10 x 10 m gerastert.

Nach der Geruchsimmissions- Richtlinie (GIRL) sind Maßstäbe für die höchstzulässige Geruchsimmission, bezogen auf den relativen Anteil von Geruchsstunden an Jahresstunden, festgelegt. Diese liegen für Wohn- und Mischgebiete bei 0,1 (10% der Jahresstunden) und für Gewerbe- und Industriegebiete bei 0,15 (15%) der Jahresstunden.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass in den westlichen Beurteilungsflächen des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplanes der zulässige Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 0,1 teilweise erreicht bzw. überschritten wird. Der höchste ermittelte Wert liegt bei 12 % der Jahresstunden.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen wurde durch den Gutachter zu untersucht, ob eine Minderungsmaßnahme in Form der Verlagerung des Festmistlagers in den südwestlichen Bereich des Pferdehaltungsbetriebs sich positiv auf die Geruchsentwicklung innerhalb des Plangebiets auswirkt.

Die für dieses Szenario durchgeführte Ausbreitungsrechnung ergab, dass der Immissionswert von 10% der Jahresstunden im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Da die Maßnahme der Verlagerung der Festmistplatte Voraussetzung für die erforderliche Einhaltung des Richtwerts der GIRL für Wohngebiete ist, muss diese Maßnahme vor Errichtung der neuen Wohngebäude im Plangebiet erfolgen. Der Investor verpflichtet sich in Abstimmung mit dem Eigentümer vertraglich zur Umsetzung der notwendigen Maßnahme.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wird ergänzend ein Hinweis hinsichtlich der landwirtschaftlichen Gerüche in den

² IMA Richter & Röckle : Ermittlung der Geruchsimmissionen im Plangebiet „Kütterheide“, verursacht durch eine benachbarte Pferdehaltung, Freiburg, 20.03.2018

Bebauungsplan aufgenommen. Ein gegenseitiger Anspruch – weder des Emittenten noch der schutzwürdigen Nutzungen – ist hieraus nicht abzuleiten.

Luftschadstoffe

Von einer Überschreitung der lufthygienischen Grenzwerte ist nicht auszugehen, da durch die Lage am Siedlungsrand von einer ausreichenden Verwirbelung der Luftschadstoffe wie etwa Stickstoffdioxid (NO₂) auszugehen ist.

7. Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 689 „Kütterheide“ wurden im Jahr 2005 für eine rund 100 m östlich gelegene Fläche südlich des Kütterweges Boden- und Bodenluftuntersuchungen³ durchgeführt, da dort früher eine Metallschleiferei ansässig war. Als Ergebnis wurde damals festgestellt, dass es keine Hinweise auf Boden- oder Bodenluftbelastungen gab, die einer Wohnbebauung entgegenstehen würden.

8. Bodendenkmalpflege/Archäologie

Da zwar unmittelbar um den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine bekannten Fundstellen vorliegen, wohl aber nördlich, westlich und östlich mehrere Bodendenkmäler vermutet werden, wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durch die Untere Denkmalbehörde angeregt, zur Klärung des archäologischen Bestands eine archäologische Sachverhaltsermittlung mittels zweier kreuzförmiger Suchschnitte durchzuführen.

Diese archäologische Sachverhaltsermittlung⁴ wurde durchgeführt, auf deren Ergebnissen die weitere bodendenkmalrechtliche Bewertung des beabsichtigten Bauvorhabens basiert. Im Zuge der Untersuchung erfolgten zwischen dem 22.02. und 23.02.2021 in Abstimmung mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege – zwei sich rechtwinklig überkreuzende Suchschnitte von je 10 m Breite und 45 bzw. 50 m Länge. In den Sondagen wurden keine archäologischen Befunde festgestellt. Als mögliche Ursache hierfür wird in durch den Gutachter angegeben, dass nach dem zweiten Weltkrieg ein Bodenabtrag erfolgt sein könnte, durch den ggf. auch archäologische Befunde betroffen gewesen sein könnten (Archaeologie.de, S. 13).

³ Strobel + Kalder GmbH: Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 689 „Kütterheide“ in Krefeld-Fischeln, Krefeld, 27.04.2005

⁴ Archaeologie.de: Archäologische Sachverhaltsermittlung Fischeln- B-Plan 832, Moers, Februar 2021

V. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Stadtplanung ist gehalten, eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten und gleichzeitig den Erhalt kompakter Siedlungsstrukturen zu fördern. Grundsätzlich ist es Ziel der Stadt Krefeld, ungenutzte oder mindergenutzte Flächenpotentiale im Siedlungsbestand zu entwickeln.

Die bisherige planungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 689 als private Grünfläche sowie über eine Anpflanzung einer Obstwiese steht der angestrebten Nutzung als Wohngebiet entgegen.

Für eine Neuordnung der Fläche sind die planungsrechtlichen Grundlagen mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Die Stadt Krefeld folgt vor diesem Hintergrund dem Antrag eines privaten Investors und beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 832 verfolgt die Zielsetzung, eine Fläche mit Baulandpotential zu mobilisieren und zu nutzen.

2. Entwicklungsziele

Ziele des Bebauungsplanes Nr. 832 sind es,

- die planungsrechtliche Grundlage für wohngebietstypische Nutzungen einschließlich der erforderlichen Erschließung herbeizuführen und
- die Bewältigung der durch die Nähe zu emittierenden Nutzungen zu erwartenden Immissionsschutzkonflikte.

Zur Umsetzung dieser Ziele soll das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden.

Eine Ausweisung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum und entspricht zudem der nördlich und östlich angrenzenden, städtebaulichen Situation. Die Eignung des Plangebietes zur Ausweisung von Flächen für Wohnzwecke ergibt sich auch aufgrund des gewachsenen Wohnumfeldes.

2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan dient der Schaffung neuen Wohnraums und orientiert sich in seiner Bebauungstypologie an den nördlich und östlich anschließenden Bebauungsstrukturen. Diese sind durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt, so dass diese Bebauungstypologie auch für den Bebauungsplan Nr. 832 vorgesehen ist. Das Bebauungskonzept sieht für die Fläche eine Gesamtzahl von ca. 9 Wohneinheiten vor.

Die nun vorgesehen Bebauung greift die im Siedlungsbereich vorhandene Umgebungsbebauung auf und setzt diese städtebaulich sinnvoll fort.

Zudem stellt sie eine effiziente Nutzung der verfügbaren Ressourcen dar, ohne eine dem Ort unangemessene Nutzungsintensität auszulösen. Von der Darstellung sich wesentlich unterscheidender Planvarianten wird daher abgesehen.

2.2 Erschließungs-, Verkehrs- und Entwässerungskonzept

Im Norden ist eine Bebauung entlang der Straße Kütterweg vorgesehen und wird damit über das bestehende Straßennetz erschlossen.

Im Süden des Plangebiets ist eine Erschließung aus südlicher Richtung geplant und wird über eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche gewährleistet. Die Planung der Erschließungsanlagen und die Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgte durch ein Ingenieurbüro für Tiefbau und Siedlungswasserwirtschaft.

Der Anschluss erfolgt an die Straße Kütterheide. Die erforderlichen Stellplätze können jeweils auf dem Grundstück in Form von Garagen nachgewiesen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die in den Straßen Kütterweg und Dohmenstraße verlegten Kanäle und Leitungen (Wasser, Strom, Gas) sichergestellt. In den genannten Straßen ist eine Trennkanalisation verlegt.

Zur Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebiets wurden die entsprechenden Fachstellen um Stellungnahme gebeten. Die Vorgaben wurden im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch das o.g. Ingenieurbüro eingehalten.

Im Einzelnen ist geplant, dass das auf den Dachflächen innerhalb des gesamten Plangebiets anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird. Gleiches gilt für die befestigten privaten Flächen im Süden des Geltungsbereichs, der durch den an die Kütterheide anbindenden privaten Wohnweg erschlossen wird.

Die befestigten privaten Flächen im Norden des Plangebiets sind an den Regenwasserkanal im Kütterweg anzuschließen.

Das auf dem Privatweg (GFL-Fläche) anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls zu versickern. Hierfür ist eine straßenbegleitende Mulde vorgesehen, die innerhalb der festgesetzten GFL-Fläche verläuft.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Krefeld erforderlich.

Das Schmutzwasser soll über ein privates Entwässerungssystem entsorgt werden. Der Anschluss soll in der Kütterheide erfolgen. Dazu ist an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenfläche in dem privaten Weg ein Schacht zu errichten, von dem aus das Schmutzwasser im Freispiegel in Richtung Schacht 9226 in der Kütterheide geleitet wird.

Im Zuge der Planung wurden Überflutungsnachweise⁵ für das Bebauungsplangebiet erstellt. Dadurch wurde ausgeschlossen, dass Niederschlagswasser der GFL-Fläche auf benachbarte private Grundstücke läuft.

Da der Stichweg für Müllfahrzeuge nicht befahrbar ist und eine Wendemöglichkeit fehlt, sind die Abfallbehälter im Einmündungsbereich des privaten Stichweges in die Straße Kütterheide abzustellen.

2.3 Grün- und Freiraumkonzept

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §§ 13b i. V. m. 13a BauGB wird von der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Sinne der Eingriffsregelung abgesehen. Hiervon abgesehen sieht der Bebauungsplan Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vor und normiert diese durch Festsetzungen.

Als ökologische Maßnahme zur Durchgrünung des Plangebiets wurde in den Bebauungsplan im Falle von flach geneigten Dächern (bis zu 15° Dachneigung) eine Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen. Diese sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Dies trägt dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Krefeld vom 06.02.2020 zur Festsetzung von Dachbegrünung bei neuen Baugebieten Rechnung.

Außerdem ist entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein privater Pflanzstreifen mit einheimischen Sträuchern anzulegen, um dem Durchgrünungsgedanken Rechnung zu tragen. Die Pflanzungen erfüllen überdies eine gestalterische Funktion. Die beiden Maßnahmen dienen neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima und die Luftqualität auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel.

Entlang der Straße sieht der Bebauungsplan die Begrünung der ca. 3 m breiten Vorgartenzone vor, hiervon ausgenommen sind Wegeflächen und Zufahrten zu Stellplätzen.

Die Möglichkeit einer Bepflanzung der geplanten privaten Stichstraße mit Bäumen wurde im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Aufgrund des schmalen Querschnitts wurde davon abgesehen.

2.4 Energiekonzept

Die geplante Bebauung ermöglicht durch die Ausrichtung der Dachflächen grundsätzlich eine solarenergetische Nutzung. Die Eignung für solarenergetische Nutzung muss einzelfallbezogen anhand der

⁵ Ingenieurbüro Angenvoort + Barth: Überflutungsnachweis Grundstücke und Überflutungsnachweis GFL-Weg, Krefeld, April 2021

Verschattungssituation, der Topographie, der Ausrichtung und der Dachform bzw. Dachneigung beurteilt werden.

VI. Planinhalte

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren im Wesentlichen auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) sowie
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Innerhalb des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und stellt daher auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine konsequente Weiterentwicklung des östlich anschließenden Wohngebietes dar.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Durch diesen Zulässigkeitskatalog ist in Verbindung mit der Ausweisung entsprechend geeigneter überbaubarer Grundstücksflächen die Entwicklung eines Baugebietes möglich, welches Wohnnutzungen sowie ergänzenden Nutzungen offensteht. Hierdurch wird planungsrechtlich die Grundlage geschaffen, wortortnah ebenfalls Infrastrukturangebote und arbeitsplatzschaffende Gewerbebetriebe in einem verträglichen Maße anzusiedeln. Das zugrunde liegende Planungsziel der Stadt Krefeld ist die Erreichbarkeit einer Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Da das Baugebiet vornehmlich dem Wohnen dienen soll, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich insbesondere durch das erhöhte ausgehende Störpotential. Zudem weist die geplante Erschließung über eine Stichstraße nicht genügend Kapazitäten für das durch die Nutzungen verursachte Verkehrsaufkommen auf. Trotz des Ausschlusses einzelner Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt. Die Priorität der Wohnnutzung wird gesichert, ohne wohnumfeldverträgliche Folgenutzungen zu verhindern.

Die einbezogenen Flurstücke Nr. 4490, 4492 und in Teilen 4593 werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da die bisherige Festsetzung als private Grünfläche mit der Pflanzfestsetzung zur Anlage einer Obstwiese sich nicht mehr realisieren lässt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse getroffen werden. 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 gegeben ist. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die maximale Gebäudehöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse definiert.

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet für die neu zu bebauende Teilfläche WA 1 auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und gewährleistet eine angemessene Ausnutzung und Flexibilität.

Für die Teilfläche WA 2 östlich der festgesetzten GFL-Fläche gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,35. Dies ist aus der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 689 für die dortigen Baugrundstücke abgeleitet. Bei Berücksichtigung der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 689 ist daher – im Falle einer Grundstücksvereinigung – eine geringfügig höhere Ausnutzbarkeit der östliche gelegenen Grundstücke gegeben. Durch die Unterschreitung der in der BauNVO normierten Obergrenze ist eine unverhältnismäßige städtebauliche Dichte jedoch nicht zu erwarten.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird 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. Es wird eine Flexibilität im Städtebau ermöglicht, dessen Spielräume als vertretbar angesehen werden. Insgesamt wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnraum bei gleichzeitig schonendem Umgang mit Grund und Boden – insbesondere in stadtnahen Gebieten – entsprochen.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Damit können bei einer vollständig ausgenutzten GRZ zwei deckungsgleiche Vollgeschosse errichtet werden. Die Festsetzungen passen sich an die umliegenden Bestandsgebäude und ermöglichen eine flexible Anordnung und Ausgestaltung neuer Baukörper.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird auf maximal 50,5 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 11,0 m über dem Straßenniveau der Dohmenstraße als Bezugshöhe. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den im direkten Umfeld anzutreffenden Bestandsmaßen. Ziel der Festsetzung zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist insbesondere eine des städtebaulichen Umfeld entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert als auch zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Wohnbebauung führt.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

In Anpassung an die aufgelockerte Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung wird eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise vorgenommen.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines

städtischen Ordnungsrahmens und belässt einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung des Bauvorhabens. Durch eine mögliche Bebauungstiefe von 13 m ist eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke möglich. Zugleich wird die Bebaubarkeit durch die klare Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche derart gesteuert, dass dem städtebaulichen Ziel einer konsequenten Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen Rechnung getragen wird.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen

Im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Teilfläche WA 1 zulässig, um den Bauherren einen Spielraum bei der Anordnung von Nebenanlagen zu belassen.

Da die Grundstücke und die überbaubaren Grundstücksflächen größtenteils verhältnismäßig klein bemessen sind und innerhalb der Baugrenzen auch Garagen, Stellplätze etc. unterzubringen sind, wäre eine Beschränkung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen unverhältnismäßig und nicht umsetzbar.

Für die Teilfläche WA 2 gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, da die drei betreffenden Gartenbereiche zu den Wohnbaugrundstücken des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 689 gehören und dieser die betreffende Ausschlussfestsetzung trifft. Die Festsetzung dient zur Vermeidung einer unnötigen Versiegelung der Grundstücksflächen.

1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

Durch diese Festsetzung soll eine ungesteuerte Verteilung der genannten Anlagen über das Grundstück verhindert werden. Darüber hinaus dient sie der Wohnruhe und der Vermeidung unnötiger Versiegelung.

Die Anordnung dieser speziell festgesetzten Flächen (St, Ca, Ga) erfolgt in Anlehnung an das städtebauliche Konzept.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die geplante Bebauung entlang der Straße Kütterweg wird über das bestehende Straßennetz erschlossen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich wird eine Anbindung an die Straße Kütterheide hergestellt. Es handelt sich bei der genannten Fläche nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern um eine private Zuwegung.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der öffentlich-rechtlichen Sicherung dieses Weges wird die erforderliche Teilfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht recht zu belastende Fläche“ (GFL) festgesetzt. Die Nutzungsberechtigung wird auf den Kreis der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger beschränkt.

1.6 Boden, Natur und Landschaft

1.6.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Dachbegrünung

In den festgesetzten WA-Gebieten sind die Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15 ° und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports zu mindestens 75% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m². Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen.

Die Bandbreite der ökologischen Wirkungen begrünter Dächer umfasst neben allgemeinen lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserungen auch 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 verstanden. Die Vorgabe einer Mindestaufbauhöhe der Tragschicht soll einen ausreichenden Wasserrückhalt sichern.

Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt mit Bezug auf die Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Krefeld vom 06.02.2020 und 23.06.2020.

Anlage eines Pflanzstreifens/Begrünung des Lärmschutzwalls

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze im Grenzbereich zur Dohmenstraße ist ein Pflanzstreifen mit einheimischen Sträuchern anzulegen, um dem Durchgrünungsgedanken des Plangebiets Rechnung zu tragen. Durch die erforderliche Lärmschutzanlage in Form einer Lärmschutzwand oder Wall-Wand-Kombination wird die Fläche faktisch von der Kulturlandschaft abgeschottet und die optische Wahrnehmung des Landschaftsbildes beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist insbesondere in Abgrenzung zu der bisher gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Obstwiese festzustellen. Die Pflanzfestsetzung dient daher ebenfalls der Minderung des durch die Lärmschutzanlage vorgenommenen Eingriffs in das Landschaftsbild.

Die Pflanzungen erfüllen überdies eine gestalterische Funktion. Das Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betrifft den an dieser Stelle festgesetzten Lärmschutzwall als unterer Teil der erforderlichen Wall-Wand-Kombination. Es ist dementsprechend überlagernd zu der Schallschutzfestsetzung festgesetzt. Sollte nur die Wand errichtet werden, bezieht sich die Pflanzverpflichtung auf die grundstücksseitig der Wand vorgelagerte Fläche in einer Breite von überwiegend 3 m.

Die genannten Maßnahmen dienen neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima und die Luftqualität auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel. Die Pflege des Pflanzstreifens ist im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags zu regeln.

Vorgärtenbegrünung

Zum Schutz des Artenreichtums und zur Verbesserung des Mikroklimas wird für die Vorgartenzone entlang der Straße Kütterweg festgesetzt, dass diese zu begrünen ist. Eine vollflächige Versiegelung ist unzulässig. Insbesondere ist durch die Festsetzung das Ziel verbunden, die Entstehung von „Schottergärten“ zu unterbinden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind notwendige Wegeflächen und Zufahrten zu Stellplätzen. Als Vorgarten ist dabei der Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche Kütterweg zu verstehen.

Durch diese Festsetzung wird zudem auch dem Ratsbeschluss vom 23.06.2020 zur Ausschöpfung des Instrumentariums zur Begrünung von Vorgärten (Vorlagennr. 7564/19) Rechnung getragen.

1.6 Immissionsschutz

Aus der Ausbreitungsrechnung im Schallgutachten ergibt sich, dass durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Im Gutachten wird dargelegt, dass zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes ein Ausgleich in Form von geeigneten Maßnahmen vorzunehmen ist.

Bei den in den vorliegenden Bebauungsplan übernommenen baulichen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB handelt es sich zum einen um die Festsetzung einer Wall-Wand-Kombination entlang der Dohmenstraße mit einer Mindesthöhe der Oberkante von 42,6 m ü. NHN, was in der Örtlichkeit rund 3 m über Gelände bedeutet. Die Höhe von 3 m ist dem Schallgutachten entnommen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich eine zusätzliche textliche Festsetzung. Diese beinhaltet die Möglichkeit, neben der Wall-Wand-Kombination auch eine reine Schallschutzwand zu errichten. Die Festlegung auf die konkrete bauliche Ausführung der Lärmschutzanlage erfolgt auf der nachfolgenden Genehmigungsebene.

Darüber hinaus sind entsprechend der ermittelten Immissionswerte im Bebauungsplan maßgebliche Außenlärmpegel festzusetzen. Es ergeben sich für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 63 und 68 dB(A). Im Plangebiet gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauteilen einschließlich der Fenster Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109-2 (2018-01) einzuhalten sind.

Die Festsetzung dient dazu, einen ausreichenden Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm sicherzustellen.

Zusätzlich sind im gesamten Plangebiet für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises des Baugenehmigungsverfahrens.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

§ 89 BauO NRW

Zur Gestaltung des Ortsbildes wird nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW im Bebauungsplan festgesetzt, dass das oberste Geschoss, das kein Vollgeschoss ist und das mit einem Flachdach oder einseitig

geneigtem Dach ausgestaltet wird, allseitig von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückversetzt zu errichten ist. Durch diese Festsetzung verbleibt keine Möglichkeit zur Schaffung eines Staffelgeschosses, welches nicht allseitig zurückspringt und daher den Eindruck einer wahrnehmbaren Dreigeschossigkeit vermitteln kann. Bei Errichtung von Doppelhäusern gilt die Verpflichtung zur zurückversetzten Errichtung eines Staffelgeschosses nicht entlang der gemeinsamen Grenze, da hierdurch dem Charakter einer Doppelhausbebauung – der einseitig grenzständigen Errichtung – Rechnung getragen wird. Für Satteldächer oder vergleichbare Dachformen gilt diese Festsetzung nicht.

3. Hinweise

3.1 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 Umwelt und Verbraucherschutz 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.

3.2 Umgang mit Bodendenkmälern

Im Zuge einer durchgeführten archäologischen Sachverhaltsermittlung wurden keine archäologischen Befunde festgestellt.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei Bodeneingriffen kann dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Krefeld oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Für Bodendenkmäler ist infolge eines aufgefüllten Geländes und baubedingter Bodenbewegungen von gestörten und umgelagerten Bodenverhältnissen auszugehen mit entsprechenden Auswirkungen auf die historische Substanz.

3.3 Einbau von Materialien in den Boden

Für den evtl. Einbau / die Verwendung von Boden ist die LAGA Nr. 20 (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall vom November 1997, „Technische Regeln der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“) - Allgemeiner Teil vom 06.11.2003 - bzw. die TR Boden vom 05.11.2004 einzuhalten und lediglich der Zuordnungswert Z 0 - Boden - zulässig.

Für den evtl. Einbau / die Verwendung von aufbereiteten mineralischen Altbaustoffen bzw. mineralischen Baustoffen aus Bautätigkeiten (Recyclingbaustoffe) oder industriellen Prozessen (Hochofen-, Hüttenschlacke etc.) als Frostschutz-, Tragschicht oder Auffüllmaterial ist gemäß §§ 8, 9, 10, 11, 13 und 48 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie ist der Stadt Krefeld, Untere Wasserbehörde, zu beantragen. Hierzu gehört auch güteüberwachtes Recyclingmaterial bzw. güteüberwachte Schlacke / Asche nach den Verwerterlassen NRW vom 09.10.2001.

Vor Erteilung einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis darf ein Einbau der genannten Materialien nicht erfolgen.

3.4 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Sollte für die Errichtung eines Untergeschosses bzw. von Kellern und Kanalbaumaßnahmen oder ähnliches eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierfür gemäß §§ 8, 9, 10, 11, 13 und 48 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Stadt Krefeld, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

3.5 Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Krefeld im Trennverfahren zu entsorgen.

3.6 Kampfmittel

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Fachbereich Feuerwehr und Zivilschutz der Stadt Krefeld - Zivilschutz - ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3.7 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.

3.8 Artenschutz

Generell gilt, dass zum Schutz der Brutvögel die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen, erst nach Beendigung der Brutzeit durchzuführen sind. Die Brutzeit der festgestellten Arten beginnt in dieser Region Mitte März und endet Ende Juli/August (Mildenberger 1984). Dies gilt auch für weitere mögliche Brutvogelarten. Lediglich die Ringeltaube brütet auch im August und September noch (Mildenberger 1984). Die Baufeldvorbereitungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen. Falls eine Baumfällung im August/September erfolgen soll, ist zuvor zu kontrollieren, ob sich besetzte Ringeltaubennester in den Bäumen befinden. Falls das zutrifft, kann die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Küken erfolgen.

Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

Die im Eingriffsgebiet stehenden Bäume und Gehölze bzw. ihre Wurzelbereiche, die nicht von einer Fällung betroffen sind, sind vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperrungen zu schützen.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Brutvögeln in der Bauphase, sollte während der Hauptbrutphase (in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli) bzw. bei Anwesenheit von Brutpaaren im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet eine Verlärmung durch Gründungsarbeiten oder anderweitigen erheblichen Baumaschineneinsatz vermieden werden. Der Beginn der Arbeiten innerhalb der Brutzeit ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte jedoch auszuschließen. Sofern die Arbeiten bis in die Brutzeit andauern, sollen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage) und räumlich eng begrenzt fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können durch diese Maßnahme rechtzeitig in andere Bereiche ausweichen. Ausweichmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Während der Bauphase sind die Bautätigkeiten tagsüber vorzunehmen. Nächtliche Bautätigkeiten sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sollte zum einen die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß reduziert und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet werden. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte gering sein, am besten im Bereich zwischen 570 bis 630 nm. Des Weiteren sollten nur abgeschirmte Lampen verwendet werden, die das Licht nach unten abstrahlen.

3.9 Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Wird in einer Festsetzung des Bebauungsplanes 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 Stadt- und Verkehrsplanung, eingesehen werden können.

3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

3.11 Wasserschutzzone

Das Vorhaben liegt in der geplanten Wasserschutzzone III- B bzw. im öffentlichen Trinkwassereinzugsgebiet des Wasserwerks V -In der Elt-.

Aufgrund der Lage in der geplanten Wasserschutzzone sind die gesamten Fahr- und Parkflächen (GFL-Flächen, Zuwegung, Gartenvorplätze) mindestens wasserteildurchlässig mit Verbundsteinen engverfugt (< 5 mm) zu gestalten.

3.12 Geruch

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Tierhaltungsbetrieben können im Plangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Dichtewerte / Flächenbilanz

Flächenbilanz		
	Fläche ca. (in m ²)	Anteil ca. (in %)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	3.260	100
WA 1	2.930	89,8
WA 2	330	10,1
Private Erschließung	240	7,4
Lärmschutzanlage	239	7,3

Nutzungskennziffern		
	WE ca.	
Wohnen	9	

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

VIII. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

1. Einführung

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB durchgeführt.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind, gelten zudem Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §§ 13b i. V. m. 13a BauGB entbindet die Städte und Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Deshalb wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag⁶ erarbeitet, um den Bestand im Plangebiet in Bezug auf Natur und Landschaft zu analysieren.

2. Derzeitiger Umweltzustand der Schutzgüter

2.1 Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Das o. g. Schutzgut wird üblicherweise in die Kategorien Naherholung und menschliche Gesundheit unterteilt. Unter Naherholung wird dabei die wohnortnahe Erholung in Grünflächen verstanden. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit werden vor allem durch Immissionen bedingt.

Naherholung

Für die Anwohner des umgebenden Wohngebietes, welche die räumlich eingeschränkte Fläche offensichtlich als typische „Hundewiese“ nutzen, ist das Plangebiet allenfalls von geringer Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet besitzt darüber hinaus, auch aufgrund der derzeitigen Ausprägung als private Grünfläche, keine Bedeutung für überörtliche Erholungszwecke (Wandern, Spaziergehen, Radfahren, etc.). Aufgrund der temporären Ausprägung sowie fehlenden Erholungsinfrastruktur ist davon auszugehen, dass die Fläche keine über das unmittelbare Umfeld hinausreichende Bedeutung für Erholungssuchende hat. Die Fläche ist zudem in direkter Umgebung durch Wohnbebauung vorbelastet.

⁶ StadtUmBau GmbH: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 832 - Dohmenstraße/südlich Kütterweg, Kevelaer, 30.04.2021

Immissionen

Wie in Kapitel IV.6 Immissionsschutz dargelegt, ist das Plangebiet durch eine Lärm- und Geruchsmissionen vorbelastet. Die Lärmbelastung wird im Wesentlichen durch nahegelegenen Verkehrswege (unter Berücksichtigung des zukünftigen Ausbaus der Dohmenstraße) sowie Gewerbelärm der nahegelegenen Betriebe geprägt. Die Geruchsbelastung ergibt sich in Folge der nahegelegenen Pferdehaltung. Die jeweiligen Immissionsarten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht und der Abwägung zugrunde gelegt.

2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld. Hier ist es als Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG-4605-008 „Südlich und westlich Fischeln“ dargestellt. Außerdem ist das Plangebiet mit dem Entwicklungsziel 1.2 „Anreicherung“ belegt, womit die Zielvorstellung der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen verfolgt wird. Ferner legt der Landschaftsplan für das Plangebiet die Entwicklungsmaßnahme „Anlage naturnaher Lebensräume“ fest.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, Alleen, Biotopkatasterflächen oder Biotopverbundflächen.

Baum- und Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorzufinden, sondern grenzen als Straßenbegleitgrün lediglich an das Plangebiet an.

Es befinden sich im Plangebiet drei Biotoptypen, nämlich im Nordosten den Biotoptyp Zier- und Nutzgarten mit < 50% heim. Gehölze, sowie einen Intensivrasen im Nordwesten des Geltungsbereichs sowie auf dem Großteil der Fläche einen Extensivrasen.

Das Plangebiet besitzt somit lediglich Biotoptypen von geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung, da es sich um anthropogen vorbelastete Flächen ohne aufstehende Gehölze handelt. Entsprechende Biotopstrukturen finden sich lediglich außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht in Anspruch genommen oder nachhaltig beeinträchtigt.

Weitere Aussagen zur Existenz planungsrelevanter Arten sind dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

2.3 Boden

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich aktuell um eine Freifläche, die sich ohne bauliche Strukturen darstellt. Es ist daher davon auszugehen, dass im Bestand keine wesentliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen vorliegt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rheinmittelterrasse (Krefelder Platte), die hier wenige 100 m östlich über eine deutlich ausgebildete

Terrassenkante in die Niederterrasse übergeht. Ca. 150 m östlich liegt eine Trockenrinne, die sich in die Niederterrasse hinein öffnet. Laut Digitaler Geologischer Karte im Maßstab 1:100.000 liegen im Untergrund der Mittelterrasse Sand und Kies vor, die von Löss bedeckt werden. Laut Digitaler Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 (Quelle: Geoportal NRW: <https://www.geoportal.nrw/>) folgt darüber Parabraunerde mit lehmigem Schluff. Im westlichen Teil kommt auch durch Staunässe bedingter Pseudogley oder Gley vor. Weiterhin wird im Norden des Gebietes ein Bodenauftrag ausgewiesen.

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 689 „Kütterheide“ wurden im Jahr 2005 für eine rund 100 m östlich gelegene Fläche südlich des Kütterweges Boden- und Bodenluftuntersuchungen⁷ durchgeführt, da dort früher eine Metallschleiferei ansässig war. Als Ergebnis wurde damals festgestellt, dass es keine Hinweise auf Boden- oder Bodenluftbelastungen gab, die einer Wohnbebauung entgegenstehen würden.

2.4 Fläche

Das Schutzgut Fläche ist im Sinne der Flächeninanspruchnahme und der politischen Zielsetzung des „Flächensparens“ zu verstehen und vom Schutzgut „Boden“ – welches sich auf die Bodenqualität bezieht – abzugrenzen. Daher wird unter Fläche die Frage der Neuversiegelung und Nutzungsumwandlung von Flächen, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB behandelt.

Das Plangebiet ist aktuell nicht durch Bebauung oder eine wahrnehmbare Vornutzung geprägt. Es zeichnet sich durch seine Lage am unmittelbaren Rand des Siedlungsbereichs aus.

Es handelt sich bei der vorliegenden Fläche nicht um eine landwirtschaftliche genutzte Fläche.

2.5 Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer geplanten Wasserschutzzone IIIb.

2.6 Luft / Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte der gesamtstädtischen Klimaanalyse vom Juli 2003, die u. a. im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Planungshilfe zur besseren Berücksichtigung

⁷ Strobel + Kalder GmbH: Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 689 „Kütterheide“ in Krefeld-Fisacheln, Krefeld, 27.04.2005

der Schutzgüter Klima und Luft in der Bauleitplanung erarbeitet wurde, ist das Plangebiet als „Freilandklimatop“ dargestellt. Bei diesem handelt es sich um ein landwirtschaftlich geprägtes Klimatop mit überwiegend unversiegelten Oberflächen. Diese Einschätzung wurde gleichwohl vor Entwicklung des Baugebiets Kütterheide durch den Bebauungsplan Nr. 689 getroffen, sodass bei einer aktuellen Einschätzung auch diese Entwicklung zu berücksichtigen ist. Die Bedeutung des Plangebiets für die Kaltluftentstehung und siedlungsnahen Ventilationsbahnen ist daher aufgrund der Kleinflächigkeit aktuell als gering zu bewerten. Zugleich kommt der Fläche, wie allen unbebauten Freiflächen in Siedlungsnähe, ein positiver Einfluss auf das Mikroklima zu.

Zur Einschätzung der Vorbelastungssituation der Luftqualität im Plangebiet wurden die Ergebnisse des sog. Grobscreenings nach der 22. BImSchV (inzwischen ersetzt durch die 39. BImSchV) für die Stadt Krefeld ausgewertet. In diesem Gutachten sind für die Stadt Krefeld die Luftschadstoffimmissionen für das Bezugsjahr 2010 unter Berücksichtigung der Emittenten Kfz-Verkehr, Industrie und Hausbrand flächendeckend für die Luftschadstoff-Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂), Stickoxide (NO_x), Partikel (Feinstaub, PM₁₀) und Benzol prognostiziert worden. Die auf diese Weise prognostizierten Luftschadstoffbelastungen wurden jeweils für die einzelnen Luftschadstoffkomponenten anhand der Grenzwerte der BImSchV beurteilt. Das Plangebiet gehört nicht zu den Gebieten, in denen eine Überschreitung der genannten Luftschadstoff-Komponenten festgestellt wurde (sog. „Hot-Spots“).

2.7 Landschaft / Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unversiegelte private Grünfläche im bestehenden Siedlungsrandbereich, mit umgebenden Wohngebäuden und deren rückwärtigen Gärten bzw. angrenzenden, als kulturlandschaftsprägend eingestuften Hofanlagen (Kütterweg 50, Dohmenstraße 130 und 131). Landschaftsbildprägende oder belebende Elemente sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die Fläche wird zu drei Seiten von Verkehrswegen eingfasst. Die straßenbegleitenden Grünstreifen mit heimischen Sträuchern/Hecken bzw. Straßenbäumen entlang der Kütterheide und der Dohmenstraße befinden sich jenseits der Plangebietsgrenze und fungieren nach Westen und Süden als Sichtverschattung.

Jenseits des Siedlungsrandes, im weiteren Umfeld des Plangebiets wird das Landschaftsbild vorrangig durch die landwirtschaftlichen Strukturen geprägt, welche als Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG-4605-008 „Südlich und westlich Fischeln“ eine im Ganzen erhaltungswürdige Kulturlandschaft darstellen. Von Bedeutung ist insbesondere der hohe Anteil an Grünland durch die Weidehaltung von Pferden. Die einzelnen

Parzellen bzw. Ackerschläge werden nur teilweise von Baumreihen oder Hecken gesäumt, südöstlich des Plangebiets liegen zwei größere Feldgehölze. Teilweise finden sich im Bereich der Hofstellen eine größere Anzahl, auch alter Hofbäume sowie Obstwiesen. Ökologisch wertvolle Saumbiotope wie artenreiche Ackerrandstreifen fehlen fast vollständig, ebenso weitere gestufte, insbesondere auch mosaikartige Waldrandbereiche. Ein ausgeprägtes Geländere relief mit Bedeutung für das Landschaftsbild existiert nicht.

Insgesamt besteht bereits eine starke anthropogene Vorprägung des Raumes durch den Siedlungskörper von Fischeln und die rund 750 m südlich in Ost-West-Richtung verlaufenden BAB 44. Eine Einsehbarkeit des Plangebietes, welche bis in das angrenzende landwirtschaftlich genutzte Umfeld wirken könnte, besteht nicht.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Norden und Osten schließen sich Wohngebiete an, die vornehmlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut sind. Südlich finden sich Hofstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Hofanlagen Kütterweg 50, Dohmenstraße 130 und 131 sind ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 689 als kulturlandschaftsprägend eingestuft.

Westlich des Plangebiets bestehen großformatige Hofstrukturen, die für Pferdehaltung und Reitsport genutzt werden.

Da zwar unmittelbar um den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine bekannten Fundstellen vorliegen, wohl aber nördlich, westlich und östlich mehrere Bodendenkmäler vermutet werden, wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung durch die Untere Denkmalbehörde angeregt, zur Klärung des archäologischen Bestands eine archäologische Sachverhaltsermittlung mittels zweier kreuzförmiger Suchschnitte durchzuführen.

Diese archäologische Sachverhaltsermittlung⁸ wurde durchgeführt, auf deren Ergebnissen die weitere bodendenkmalrechtliche Bewertung des beabsichtigten Bauvorhabens basiert. Im Zuge der Untersuchung erfolgten zwischen dem 22.02. und 23.02.2021 in Abstimmung mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege – zwei sich rechtwinklig überkreuzende Suchschnitte von je 10 m Breite und 45 bzw. 50 m Länge. In den Sondagen wurden keine archäologischen Befunde festgestellt.

⁸ Archaeologie.de: Archäologische Sachverhaltsermittlung Fischeln- B-Plan 832, Moers, Februar 2021

3. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen

3.1 Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Naherholung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes geht die geringfügig vorhandene Erholungsfunktion der Fläche verloren. Die im weiteren Umfeld bestehende Erholungsfunktion des Außenbereichs wird aufgrund der Art und des geringen Umfangs der Planung nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Immissionen

Durch die erstmalige planungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets ist ohne weitere Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wären nicht zu gewährleisten. Aus diesem Grund reagiert der Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen auf diese Konfliktlage. Ergänzend ist verbindlich die Verlagerung der Festmistplatte des nahegelegenen Pferdehofs zu sichern, um eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen auszuschließen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist keine erhebliche Auswirkung des Plangebiets auf die menschliche Gesundheit anzunehmen.

3.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Das artenschutzrechtliche Gutachten macht deutlich, dass unter Berücksichtigung der im Rahmen der ASP I gewonnenen Erkenntnisse und der dort genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führen könnten. Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (durch die Planung bei vollständiger Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen für alle planungsrelevanten Arten erhalten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind aus jetziger Sicht im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

In Bezug auf das Schutzgut Biotopfunktion bzw. Pflanzen ist zunächst mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen, da die Vegetationsdecke vollständig entfernt wird.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Biotopstrukturen weisen jedoch nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf und sind zeitlich rasch ersetzbar. Zudem geht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl nur ein Teil der Freifläche als solche verloren und wird an den Rändern zur Minderung der Eingriffsintensität zusätzlich mit heimischen Gehölzen eingegrünt.

3.3 Boden

Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden zunächst als erheblich einzustufen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 in WA1 und 0,35 in WA2 sowie dem teilweisen Zugriff auf bestehende Erschließungsanlagen wird dieser Eingriff jedoch gemindert. Insbesondere im rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke verbleiben zudem großzügige Freiflächen.

3.4 Fläche

Das Verfahren dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Es handelt sich daher trotz der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsbereich um die erstmalige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine wohnbauliche Nutzung, deren Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ negativ zu werten ist.

3.5 Wasser

Die Planung und Ausführung soll so angelegt werden, dass die Anforderungen, die sich aus der Wasserschutzzone ergeben, erfüllt werden.

Weitere Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

3.6 Luft / Klima

Durch die Inanspruchnahme ist in geringfügigem Maßnahme eine Verschlechterung der mikroklimatischen Verhältnisse gegenüber dem Bestand zu erwarten. Aufgrund der unmittelbaren Lage am Siedlungsrand sowie der Kleinflächigkeit des Plangebiets ist diese jedoch nicht als erheblich zu bewerten.

Eine als erheblich zu bewertende Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist durch die Entstehung von ca. 9 Wohneinheiten in Form von Hausbrand (Heizung etc.) und zusätzlicher Verkehre nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand kommt es ergänzend zu ausreichenden Verwirbelungen entsprechender Schadstoffe. Bedenken in dieser Hinsicht wurden seitens der Fachbehörden nicht vorgetragen.

Mikroklimatisch positiv wirkt sich zudem die verpflichtende Dachbegrünung für Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer innerhalb des gesamten Baugebiets aus.

3.7 Landschaft / Landschaftsbild

Im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde herausgearbeitet, dass durch die Realisierung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind. Die Umsetzung ist insbesondere ein Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild im unmittelbaren Umfeld, welches sich durch die Lärmschutzwand und die Bebauung der Fläche deutlich verändert. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Fläche im Siedlungsbereich der Stadt Krefeld befindet und die direkte Umgebung durch Wohnbebauung geprägt ist. Durch die ergänzende Nachverdichtung an dieser Stelle mit Wohnbebauung wird das Ortsbild zwar verändert, jedoch nicht im übermäßigen Maße, wenn das Projekt im Außenbereich entwickelt werden würde. Aufgrund der bereits anthropogenen Vorprägung der Umgebung, der entgegenstehenden Belange ist es insgesamt als vertretbar einzustufen.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen (insb. Vorgartenbegrünung und Gehölzstreifen entlang Lärmschutzwand/-wall) sind eingriffsmindernd und wirken sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild aus.

3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist perspektivisch keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu erwarten. Insbesondere ist in Folge der bodenarchäologischen Sachverhaltsermittlung eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern auszuschließen.

4. Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung⁹ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

⁹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ASP Stufe I zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 832 -Dohmenstraße/südlich Kütterweg in der Stadt Krefeld, Kevelaer, 20.04.2021

Am 15.04.2020 wurde durch fachkundiges Personal eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Keine der planungsrelevanten Arten für den 2. Quadranten der TK25 4705 (Willich) findet im Eingriffsgebiet einen essentiellen Lebensraum.

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 11 Vogelarten angetroffen, darunter mit der Rauchschnalbe und dem Bluthänfling zwei planungsrelevante Arten.

Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten mit Vorkommensschwerpunkt in Gärten und im Siedlungsrandbereich.

Das Eingriffsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung, die Lage im Siedlungsbereich und die damit verbundenen Lärmemission der Pkw, die im Umfeld bereits vorhandene Bautätigkeit sowie häufige menschliche Anwesenheit vorbelastet. Die Anwesenheit von störungssensiblen Arten (insb. Offenlandarten) ist auch aufgrund der die kleinflächige Rasenfläche umgebenden Vertikalstrukturen und vorhandene Freizeitnutzung (insb. Hunde und Katzen) durch Anwohner auszuschließen. Auch andere Artengruppen wie Greifvögel, Arten der geschlossenen Wälder, Wasservögel, Höhlenbrüter oder Gebüsch-/Freibrüter und Kulturfolger werden durch die geplante Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt. Auch Nahrungshabitate von Luftjägern, wie der im Überflug gesehene Rauchschnalbe, werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt. Auch nach dem Eingriff stehen ihnen der Luftraum im Untersuchungsgebiet sowie die landwirtschaftlichen Flächen in der unmittelbaren Umgebung für die Nahrungssuche zur Verfügung. Altnester konnten an den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäuden nicht festgestellt werden. Eine Nutzung der Hofgebäude im Westen durch Rauchschnalben ist denkbar, diese sind jedoch ebenfalls nicht Teil der Maßnahme. Als Nahrungsfläche, insbesondere Schlechtwetter-Habitat ist die Rasenfläche im Geltungsbereich ohne Bedeutung.

Zu dem als Durchzügler beobachteten Bluthänfling wird in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausgeführt, dass die in Gärten und im Bereich der Hofstellen vorhandenen Sträucher und Gebüsch in der Umgebung möglicherweise geeignete Niststätten darstellen. Die angrenzenden Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen stellen ein potentes Nahrungshabitat dar, es fehlen jedoch, insbesondere im Eingriffsbereich, hochwertige Biotopstrukturen wie Säume und an Sämereien reiche Ruderalflächen, bzw. extensive Acker-/Grünflächen.

Laichhabitate oder wertvolle Landhabitate von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Während der Ortsbegehung wurde das Gelände auch auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse abgesucht. Die Existenz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Winterquartieren kann für Waldarten im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Strukturen im Siedlungsbereich keine größeren Gehölze in Verbindung mit einem strukturreichen Umland aufweisen. Lineare Leitstrukturen sowie Zugstraßen werden durch den Eingriff ebenfalls nicht entwertet oder zerschnitten. Die im Geltungsbereich vorhandene Freifläche könnte von Fledermäusen, die im näheren und weiteren Umfeld ihre potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben, als Teil eines Nahrungshabitats genutzt werden. Es handelt sich dabei jedoch um einen kleinflächigen, nicht-essentiellen Bestandteil mit geringer Wertigkeit. Aufgrund der eingeschränkten Größe des Änderungsbereichs sowie den im Umfeld vorhandenen, weitläufigen Ackerflächen finden sich ausreichend Ausweichmöglichkeiten für den geringfügigen Verlust eines Teilbereichs eines potentiellen Jagdhabitats. Häufigere Arten wie z.B. die gebäudebewohnende Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) könnten potentiell an Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorfinden. Ein Abbruch von Bestandsgebäuden oder bauliche Änderungen finden jedoch nicht statt, so dass eine Betroffenheit gebäudebewohnender Fledermausarten ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt liegt eine Betroffenheit von Fledermäusen durch Verlust von Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, bzw. Winterquartiere), erhebliche Störungen, oder Individuenverlust/-verletzung aufgrund fehlender Projektwirkungen nicht vor.

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind aber als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.

5. Gutachten

Folgende Gutachten und Fachbeiträge wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 832 erstellt:

- iMA Richter & Röckle : Ermittlung der Geruchsmissionen im Plangebiet „Kütterheide“, verursacht durch eine benachbarte Pferdehaltung, Freiburg, 20.03.2018
- Ingenieurbüro Bernd Driesen: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 832 "Dohmenstraße / südlich Kütterweg" in Krefeld-Fischeln, Krefeld, 30.03.2020
- StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ASP Stufe I zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 832 - Dohmenstraße/südlich Kütterweg - in der Stadt Krefeld, Kevelaer, Stand: 20.04.2021
- StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 832 „Dohmenstraße/südlich Kütterweg“, Kevelaer, Stand: 30.04.2021
- Ingenieurbüro Angenvoort + Barth: Überflutungsnachweis Grundstücke und Überflutungsnachweis GFL-Weg, Krefeld, April 2021
- Archaeologie.de: Archäologische Sachverhaltsermittlung Fischeln-B-Plan 832, Moers, Februar 2021

Bzgl. der Bodenverhältnisse wurde auf das vorhandene Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 689 – Kütterheide – zurückgegriffen.

IX. Umsetzung der Planung

1. Außer Krafttreten entgegenstehender Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 832 treten die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen außer Kraft. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 689 – Kütterheide – soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 832 betreffen.

2. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen, im Sinne einer amtlichen Umlegung, sind voraussichtlich nicht erforderlich.

3. Städtebauliche Verträge

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Krefeld und dem Investor geschlossen.

4. Kosten und Finanzierung

Der Eigentümer der Fläche übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten. Dies wird über den o. g. Städtebaulichen Vertrag geregelt. Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 832 entstehen der Stadt Krefeld nach derzeitigem Kenntnisstand keine unmittelbaren Kosten.

Krefeld, den _____

Fachbereich 61
Stadt- und Verkehrsplanung

Geschäftsbereich V
Planung, Bau und
Gebäudemanagement

Norbert Hudde
Fachbereichsleiter

Marcus Beyer
Beigeordneter

Der Rat der Stadt Krefeld hat die vorstehende Begründung des Bebauungsplanes Nr. 832 in seiner Sitzung am _____ beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Krefeld, den _____

DER OBERBÜRGERMEISTER

Frank Meyer

Die vorstehende Planbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in dem Zeitraum vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Krefeld, den _____

DER OBERBÜRGERMEISTER

Im Auftrag

Norbert Hudde

Fachbereichsleiter