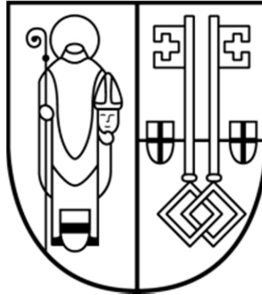


STADT KREFELD



Bebauungsplan Nr. 807

- zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße -

Stadtbezirk: Krefeld-Fischeln

Begründung

in der Fassung vom **1. August 2019**

Verfahrensstand:

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

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Planungsrechtliche Situation	5
1. Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	5
3. Bebauungspläne	6
4. Landschaftsplan	7
5. Fachplanungen	8
6. Städtebauliche Entwicklungskonzepte	8
III. Bestandsbeschreibung	9
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Infrastruktur	10
4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	10
5. Immissionsschutz	10
6. Bodenverunreinigungen	11
IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	12
1. Anlass der Planung	12
2. Entwicklungsziele	14
2.1 Planung / Konzeption	14
2.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept	15
2.3 Erschließungs-, Verkehrs- und Entwässerungskonzept	17
2.4 Versorgungskonzept	17
2.5 Grün- und Freiraumkonzept	18
V. Planinhalte	19
Planungsrechtliche Festsetzungen	19
VI. Städtebauliche Kenndaten	19

VII. Umweltbericht	20
VIII. Umsetzung der Planung	21
1. Außer Kraft setzen rechtsverbindlicher Festsetzungen	21
2. Bodenordnung	21
3. Städtebauliche Verträge	21
4. Kosten und Finanzierung	21

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden Fischelns, östlich der Kölner Straße, zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 13 ha und ist überwiegend geprägt von den südwestlich angrenzenden Grünflächen des Fiedhofs und Freiflächen der Landwirtschaft. Südlich, außerhalb der Plangebietsgrenze, grenzt der Fischelner Dorfgraben an das Plangebiet und die Bauernschaft Steinrath.

Die geometrisch genaue Grenze des Geltungsbereichs geht aus dem Bebauungsplan selbst hervor.

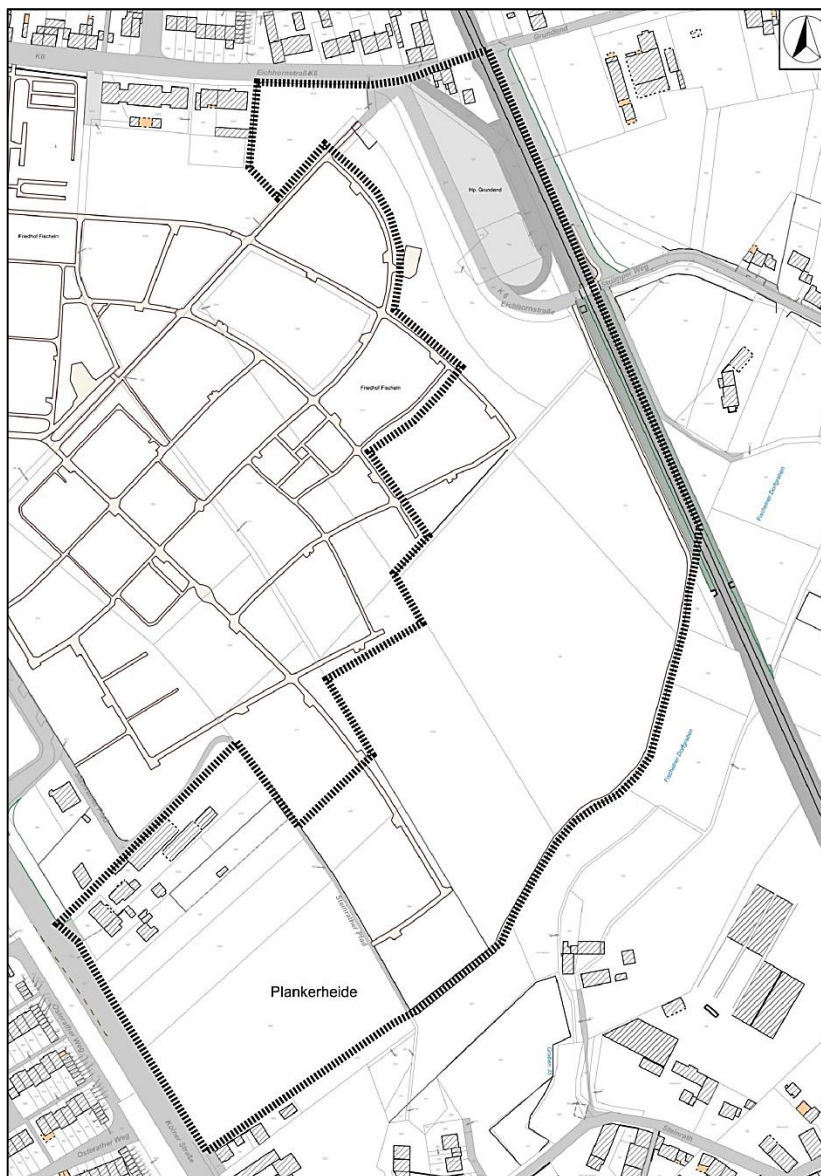


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (schwarz)

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

II. Planungsrechtliche Situation

1. Regionalplanung

Der Regionalplan Düsseldorf für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld (FNP 2015) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, öffentliche Parkfläche und Verkehrsfläche dargestellt. Im Bereich der Wohnbaufläche kann der Bebauungsplan Nr. 807 aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

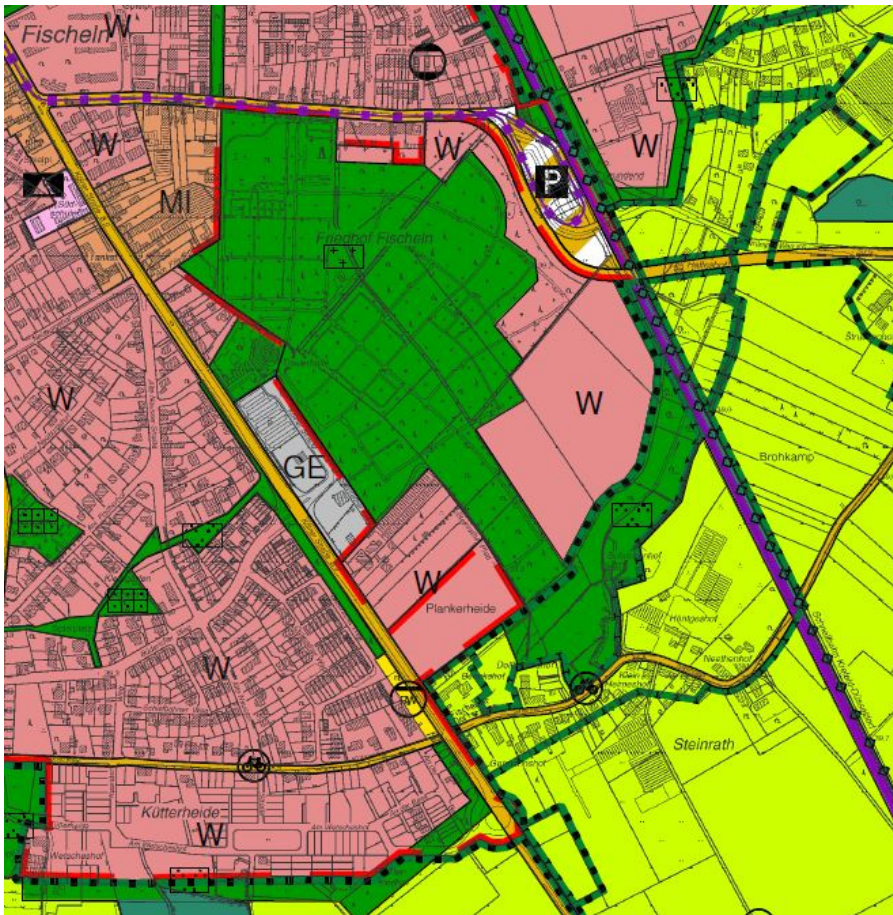


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Krefeld (FNP 2015)
Quelle: Stadt Krefeld

Im nördlichen Plangebietsbereich sind laut Flächennutzungsplan eine öffentliche Parkfläche und die Eichhornstraße als verkehrswichtige Straße ausgewiesen. Die Ausweisung ermöglicht die Erweiterung des Park-and-

Ride-Parkplatzes Grundend nach Süden. Laut Darstellung im FNP ist eine Verschiebung der Querung Eichhornstraße / K-Bahn-Trasse nach Süden vorgesehen.



Abbildung 3: Ausschnitt Haltestelle Grundend, FNP 2015 Auszug
Quelle: Stadt Krefeld

Perspektivisch ist ein Ausbau analog der FNP-Darstellung denkbar. Der vorhandene Straßenverlauf der Eichhornstraße steht dem Ausbau des Strümper Wegs nach dem Querungsbereich der Schnellbahntrasse nicht entgegen. Ein geänderter Straßenverlauf weicht im Randbereich minimal von den Darstellungen des FNP ab, was aufgrund der Generalisierung der Flächennutzungsplanung als vertretbare Abweichung anzusehen ist.

3. Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 426 – südlich Eichhornstraße zwischen Kölner Straße und Schnellbahn Krefeld– Düsseldorf. Der Bebauungsplan Nr. 426 setzt öffentliche Grünflächen – Friedhof –, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Straßenbahnwendeschleife – und ein Allgemeines Wohngebiet an der Eichhornstraße und an der Kölner Straße fest. Im nördlichen Plangebietsbereich ist eine Verkehrsfläche und der Park- and Ride – Parkplatz im Bereich der Haltestelle Grundend festgesetzt. Nördlich der Plangebietsgrenze an der Kölner Straße ist ein Gewerbegebiet für Friedhofsgärtnereien und Steinmetzbetriebe ausgewiesen. Südlich, an der Kölner Straße, innerhalb des Plangebiets, ist eine Fläche für die Landwirtschaft – Erwerbsgärtnerei – festgesetzt. Mit Inkrafttreten des

Bebauungsplans Nr. 807 soll der Bebauungsplan Nr. 426 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 807 außer Kraft gesetzt werden.

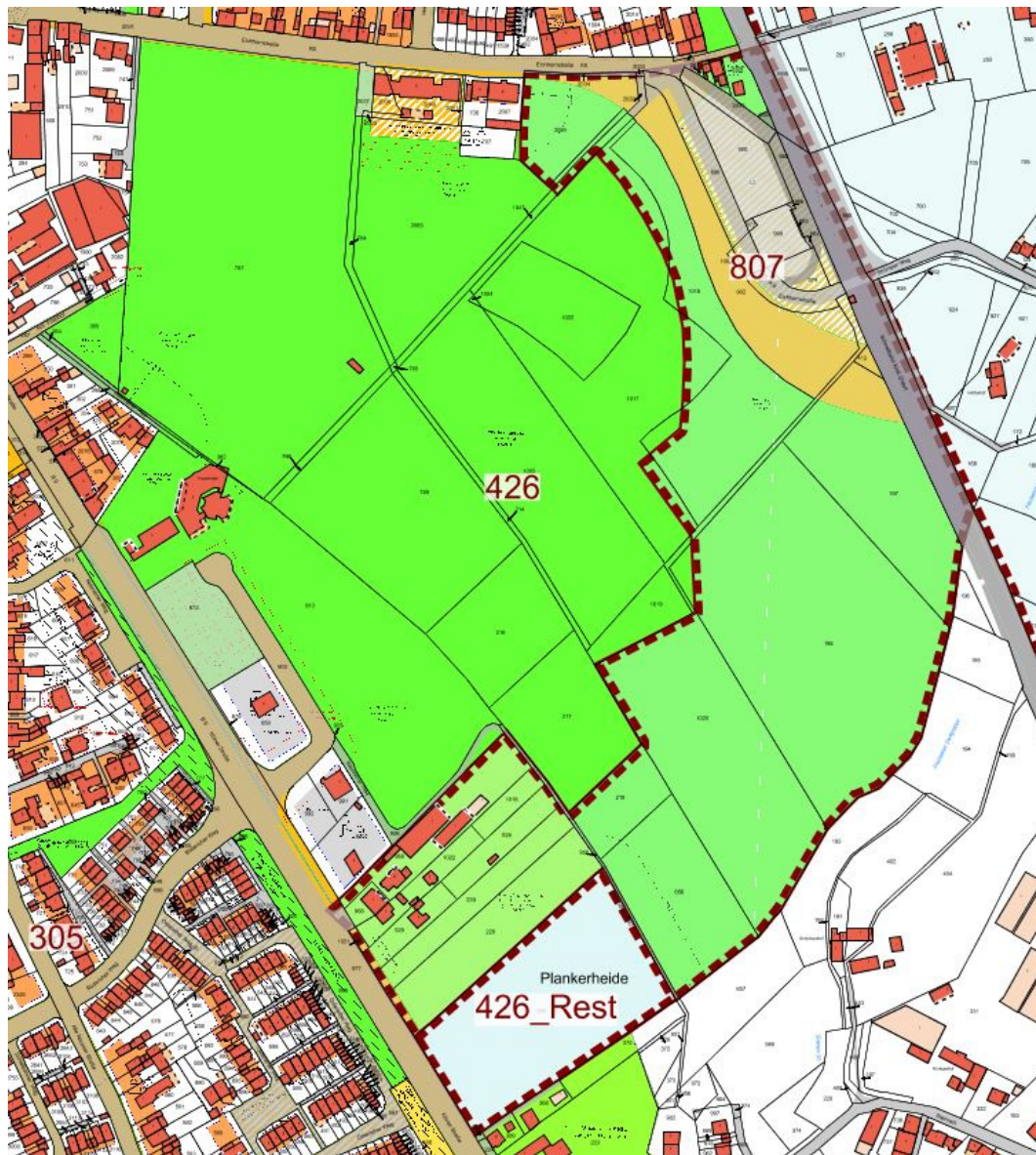


Abbildung 4: Bebauungsplan 426 vom 30.09.1983

Quelle: Stadt Krefeld

4. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 807 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld (2017). Dieser setzt den Bereich als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 1.6.2 „Temporäre Erhaltung von Freiflächen zur Realisierung von Grünflächen durch die Bauleitplanung“ fest. Im nördlichen Plangebietsbereich ist eine Teilfläche mit dem Entwicklungsziel 1.1.2 „Erhaltung als Grünfläche“ festgesetzt.

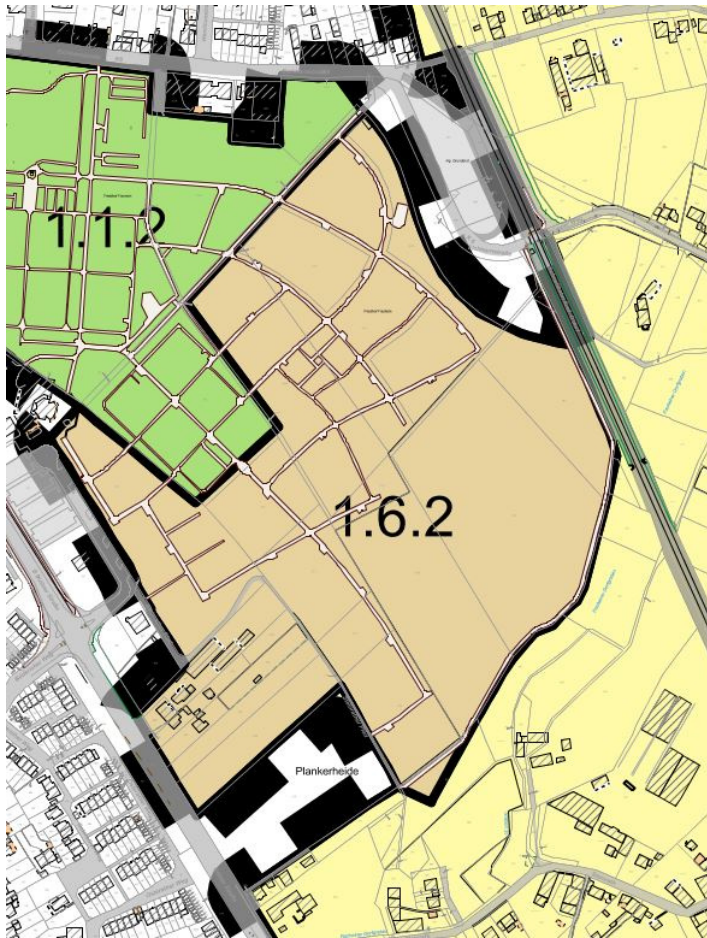


Abbildung 5: Auszug Landschaftsplan der Stadt Krefeld (2017)

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

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 807 treten nach § 20 Absatz 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW) widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

5. Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III b im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „In der Elt“.

6. Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Dem Zentrenkonzept der Stadt Krefeld (2014) zufolge erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Fischeln (B3) in Nord-Süd-Richtung, entlang der Achse Kölner Straße.

Der Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches beginnt im Kreuzungsbereich Kölner Straße / Ecke Hafelsstraße und endet im Süden an der Kölner Straße in Höhe der Einmündung der Straße Hees.

Südlich, im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 807, ist kein Versorgungsbereich ausgewiesen. Die Distanz zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 807 im Bereich der Kölner Straße und dem Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteilzentrums Fischeln (B3) beträgt ca. 1,5 km.

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der durch Wohnen geprägten Siedlungsstruktur im nördlichen und westlichen Bereich von Fischeln und den südlich anschließenden, überwiegend durch Landwirtschaft geprägten Freiflächen mit vereinzelter Bebauung. Zurzeit wird der nördlich Plangebietsbereich, der im Bebauungsplan Nr. 426 als öffentliche Grünfläche – Friedhof – festgesetzt ist, als landwirtschaftliche Fläche (Ackerbau) genutzt. Im mittleren Plangebietsbereich befindet sich der südliche Teil des Friedhofs, der das Plangebiet teilt. Im südwestlichen Plangebietsbereich, parallel zur Kölner Straße, befindet sich eine im Bebauungsplan Nr. 426 festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft, mit der Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei. Innerhalb dieser Fläche befinden sich ein Gartenbaubetrieb mit Treibhäusern und einige Wohnhäuser. Die verbleibenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

2. Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Kölner Straße, die überörtlich im Süden an das Verkehrsnetz über die Autobahn A 44 angebunden ist und in Richtung Norden durch den Ortsteil Fischeln auf direktem Wege in die Innenstadt führt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Eichhornstraße und an den zentralen Haltestellenpunkt Grundend, der von Bus und Bahn angefahren wird.

Die Autobahn A 44 stellt eine wichtige Verbindung nach Düsseldorf und Mönchengladbach dar. Die Autobahnauffahrt Krefeld- Osterrath ist in ca. 1,0 km Entfernung zu erreichen.

Der Anschluss des Gebiets an das Netz des öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) der Stadt Krefeld ist sehr gut ausgebaut. Der Verkehrsknotenpunkt „Grundend“ ist von der Mitte des Plangebiets ca. 350 Meter entfernt. Hier befindet sich die Endhaltestelle und Wendeschleife der Straßenbahnlinie 041, die von hier aus im 20 Minuten-Takt über die Eichhornstraße und Kölner Straße in die Krefelder Innenstadt fährt. Die Buslinien 060, 061 und NE 8 verbinden Fischeln mit dem Stadtgebiet. Die Haltestelle Grundend ist auch die Haltestelle für die Schnellbahntrasse Krefeld – Düsseldorf (K-Bahn), die als Umsteigeknotenpunkt zwischen

Straßenbahn, K-Bahn Krefeld - Düsseldorf und Auto, mit dem Park-and-Ride-Parkplatz während des Berufsverkehrs stark frequentiert ist. Die Haltestelle wird von den U-Bahnlinien U76 / U70 angefahren (Krefeld, Rheinstraße - Düsseldorf Hauptbahnhof) und bietet damit den Anschluss an das Straßen- und Stadtbahnnetz Düsseldorf.

3. Infrastruktur

Kindertagesstätten in kirchlicher und freier Trägerschaft befinden sich in ca. 1,0 km Entfernung, ebenso wie Grundschulen und weiterführende Schulen, die auch fußläufig zu erreichen sind.

Das Plangebiet „Plankerheide“ ist vom Stadtteilzentrum Fischeln (B3) rund 1,5 km entfernt. Die im nördlichen Plangebietsbereich befindliche Straßenbahnhaltestelle „Grundend“ der Linie 041 schließt das Plangebiet im 20 Minuten-Takt an das Versorgungszentrum Fischeln an.

Die vorhandenen Kabel- und Leitungsbestände im Geltungsbereich sowie die Anforderungen an die Planung sind im weiteren Verfahren zu klären und werden im Rahmen dieser Beteiligung abgefragt.

4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der nördliche Plangebietsbereich ist derzeit als Friedhoffläche ohne Gräberbelegung ausgewiesen. Das südliche Plangebiet wird, mit Ausnahme der als Friedhof genutzten Flächen, intensiv ackerbaulich genutzt. Hochwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Gehölzbestände sind im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Hier säumt eine Baumreihe den Fußweg, der parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft.

Eine detaillierte Darstellung des ökologischen Bestandes erfolgt im Umweltbericht, der als Bestandteil der Begründung zur Offenlage im nächsten Verfahrensschritt ergänzt wird.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch das umgebende Verkehrsnetz vorbelastet. Als potentielle Lärmquellen sind die westlich angrenzende Kölner Straße zu nennen, die südlich gelegene Autobahn A 44, die östlich angrenzende Schnellbahntrasse Krefeld-Düsseldorf sowie die Straßenbahn auf der Eichhornstraße. Zu berücksichtigen ist auch die östlich verlaufende DB-Bahnstrecke RE 10 und RE 7 zwischen Kleve und Düsseldorf und der auf dieser Strecke fahrende Güterverkehr. Die Gärtnerei im nordwestlichen Plangebiet ist hinsichtlich ihres Störgrades als wohngebietsverträglich einzustufen, so dass diese als Emittent voraussichtlich vernachlässigt

werden kann. Weitergehende Untersuchungen in Form eines Gutachtens erfolgen zum nächsten Verfahrensschritt.

6. Bodenverunreinigungen

Im Bereich der Gärtnerei, Kölner Straße 776, ist nach Ersteinschätzung des Fachbereichs Umwelt und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutzbehörde, mit Altlasten zu rechnen. Detaillierte Untersuchungen werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Stadtteil Fischeln liegt im Süden des Stadtgebiets von Krefeld und ist einer der einwohnerstärksten Bezirke Krefelds. Fischeln gilt aufgrund seiner Bau- und Versorgungsstruktur und seiner räumlichen Nähe zu großen zusammenhängenden Freiraumsystemen als attraktiver Wohnstandort. Die Nähe zu potentiellen Arbeitsplätzen der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete ist ebenso ein Standortvorteil wie die günstige Lage und Anbindung zur Krefelder Innenstadt und zum Ballungsraum Düsseldorf. Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist demnach in Fischeln in besonderem Maß gegeben.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Eigentum der Stadt Krefeld und soll auf der Grundlage der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Berliner Büro KK Architekten (heute Christoph Kohl Architekten) hat für die Wohnbauflächen in Krefeld Fischeln einen städtebaulichen Leitplan erarbeitet, der im Ausschuss für Stadtplanung und Stadtsanierung (Vorlage 2252/16) am 17.02.2016 vorgestellt wurde. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes zu schaffen, wurde am 03.11.2016 das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 807 eingeleitet (Vorlage 2713/16).

Das Land NRW hat zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren das Programm „StadtUmland.NRW“ gestartet. „StadtUmland.NRW“ verfolgt das Ziel, die Großstädte des Landes Nordrhein-Westfalen und ihre Nachbarkommunen zu mehr interkommunaler und integrierter Raum- und Mobilitätsentwicklung anzuregen. Das Verfahren startete im Juni 2016 und wurde ein Jahr später im Juni 2017 abgeschlossen. Im Rahmen eines Wettbewerbs hatten sich insgesamt acht Stadtumlandverbände mit ihren Konzepten beteiligt.

Mit dem Wettbewerbsbeitrag „RegioNetzWerk“ sind Krefeld, Duisburg und Düsseldorf, mit den Umlandgemeinden Meerbusch und Ratingen, sowie dem Kreis Mettmann als Sieger des Landesprojekts „StadtUmland.NRW“ hervorgegangen. Alle Gründungspartner (Duisburg, Düsseldorf, Krefeld, Meerbusch und Ratingen sowie der Kreis Mettmann) des RegioNetzWerks haben sich verpflichtet, die Qualitätskriterien des „Zukunftskonzepts“ bei allen regionalen Leitprojekten umzusetzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 807 – zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße –, ist als regionales Leitprojekt bestimmt worden. Im weiteren Verfahren ist ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen, in den

die Qualitätskriterien des „Zukunftskonzepts“ einfließen und diese ein Bewertungskriterium darstellen.

Mit der Umsetzung des „Zukunftskonzepts“ soll beispielsweise qualitätsvolle, innovative und vielfältige Architektur geschaffen werden. Öffentlicher Raum soll individuelle Rückzugsräume als „Grünes Wohnzimmer“ bieten und multifunktional nutzbar sein. Zugleich soll öffentlicher Raum als Kommunikationsraum der Erholung und Ruhe dienen in Verbindung mit Spiel- und Bewegungsstationen. Innerhalb des neuen Quartiers soll vernetzte Mobilität, Mobilitätsstrukturen wie Sharing-Angebote, Barrierefreiheit und kurze Wege zu Haltestellen geboten werden. Das „Zukunftskonzept“ steht für modernes Wohnen, bestehend aus einem breiten Spektrum an Miet- und Eigentumssegmenten, mit einer Vielfalt an Wohnformen in Form von Gemeinschaftsprojekten und individuellem Wohnen unter Beachtung der Klimaverträglichkeit und Energieversorgung. Damit das „Zukunftskonzept“ von den Bürgern angenommen wird, wird eine konsequente Projekttransparenz und Beteiligung der angrenzenden und zukünftigen Bewohner angestrebt. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens und des Bauleitplanverfahrens werden die Bürger beteiligt und können aktiv am Planungsprozess teilnehmen.

Um der Wohnraumvorsorge nachzukommen, hat die Stadt Krefeld Potentialflächen für Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen, wozu unter anderem auch das Plangebiet Bebauungsplan 807 – zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße –, Arbeitstitel „Plankerheide“, gehört. Neben vielen innerstädtischen kleineren Entwicklungsflächen stellt sich das Plangebiet Plankerheide als eine größere Wohnbauentwicklungsfläche dar.

Die Lagegunst zum Siedlungsraum mit bestehenden Strukturen auf der einen Seite, die Nähe zur Schnellbahntrasse Krefeld-Düsseldorf mit der Haltestelle „Grundend“ im nördlichen Plangebietsbereich und die Nähe zum reizvollen Landschaftsraum und den damit verbundenen Freizeitmöglichkeiten auf der anderen Seite, sind als besondere Standortqualitäten zu nennen. Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand im Übergang zum Landschaftsraum ist eine gute Einbindung in die Landschaft besonders wichtig und erfordert einen sensiblen Umgang mit der Schaffung eines neuen Ortsrandes.

Im Planungsausschuss der Stadt Krefeld wurde am 08.01.2018 (Vorlage 4748/17) beschlossen, dass das Plangebiet des Bebauungsplans 807 – zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße –, als ein Projekt der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt wird und die Baugebietsentwicklung zusammen mit der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN umgesetzt wird.

Mit dem Abschluss der Zielvereinbarung am 16.04.2019 zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKB) und Stadt Krefeld soll im Plangebiet 807 – zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße – im Rahmen des Programms „kooperative Baulandentwicklung“ neben frei finanziertem Wohnungsbau auch 30 % geförderter Wohnungsbau entstehen. Damit soll im Süden Fischelns ein Baugebiet entwickelt werden, in dem Wohn- und Baumöglichkeiten durch den Verkauf bezahlbarer Grundstücke für den öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau geschaffen werden.

Vorstellbar für das neue Wohnquartier „Plankerheide“ ist eine Konzeption in Form mehrerer kleinteiliger Quartiere nördlich und südlich der annähernd mittig gelegenen Friedhofsfläche. Die Friedhofsfläche verläuft wie eine grüne Achse in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet und soll perspektivisch fußläufig für die Anwohner wie eine öffentliche Parkanlage nutzbar sein.

In „Plankerheide“ soll eine Mischung von Wohntypologien aus Mehrfamilienhäusern neben Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Die Errichtung von Geschosswohnungsbauten, möglicherweise mit der Versorgung des Gebiets und seiner unmittelbaren Umgebung dienenden Läden, in Form von „Quartiersläden“, entlang der Eichhornstraße und der Kölner Straße sowie eine Kindertagesstätte sollen ebenfalls ihren Platz finden.

Eine Gesamtkonzeption soll im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs gefunden werden, der als Grundlage für die weiteren bauleitplanerischen Verfahrensschritte dienen soll.

2. Entwicklungsziele

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 807 ist es,

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes zu schaffen und
- ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum und entspricht zudem der vorherrschenden städtebaulichen Situation.

2.1 Planung / Konzeption

Im Vorfeld zum weiteren Bauleitplanverfahren soll ein 1-phasiger städtebaulicher Wettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt werden. Mit dem Wettbewerb soll eine städtebaulich attraktive Gesamtkonzeption

entwickelt werden. Der städtebauliche Leitplan des Berliner Büro KK Architekten stellt nur eine grobe Konzeption dar und soll mit dem geplanten Wettbewerbsverfahren deutlich differenziert werden.

Die mit diesem Verfahrensschritt der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingehenden Anregungen, in Verbindung mit den noch zu erstellenden Gutachten vor Wettbewerbsstart, soll in den Auslobungstext zum Wettbewerbsverfahren einfließen.

2.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Gesamtkonzept des Berliner Büros KK Architekten von 2016 stellt den städtebaulichen Leitplan für die Wohnbauflächen in Krefeld Fischeln dar.

In der Konzeption war vorgesehen, dass sich die Quartiere entlang einer mittigen Erschließungsachse zwischen Eichhornstraße und Kölner Straße entwickeln. Um Quartiersplätze und entlang einer verkehrsberuhigten Erschließungsachse sollte die Bebauung entstehen. Ein Wegenetz sollte den südlich angrenzenden freien Landschaftsraum mit dem neuen Quartier verbinden und die Freiflächen miteinander verbinden.



Abbildung 6: Städtebaulicher Leitplan, Resümee (2016)

Quelle: KK Architekten, Berlin

Am 09.04.2019 hat der Verwaltungsvorstand beschlossen, dass der südliche Friedhofsbereich nicht durch die zentrale Erschließung des Plangebiets befahren werden soll.

Stattdessen soll der Friedhof südlich umfahren werden. Die angrenzenden Flächen südliche der Plangebietsgrenze befinden sich inzwischen im Eigentum der Stadt Krefeld. Einer Verlegung der Erschließungsachse steht nichts entgegen.

Es ist angedacht, die verbleibenden südlich gelegenen städtischen Liegenschaften im weiteren Verfahren als Ausgleichs – oder Regenrückhalteflächen (vor Einleitung in den Fischelner Dorfgraben) zu nutzen. Die Nutzung der verbleibenden Flächen wird zum nächsten Verfahrensschritt näher bestimmt.

Die Plangebietsgrenze wird nach Süden erweitert, damit sich die Erschließungsflächen innerhalb der Plangebietsgrenze befinden.



Abbildung 7: geplante neue Plangebietsgrenze

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

2.3 Erschließungs-, Verkehrs- und Entwässerungskonzept

Von der Kölner Straße und der Eichhornstraße soll eine neu zu schaffende öffentliche Straße (Planstraße) durch das Plangebiet führen, welche südlich versetzt um den Friedhof geführt wird.

Die Qualität des geplanten Wohngebietes soll sich dadurch auszeichnen, dass alle Fahrerschließungen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden und zugleich attraktive Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden.

Eine Lösung für die Führung der verkehrsberuhigten Erschließungsachse und das Wegenetz sowohl zum Friedhof als auch in den freien Landschaftsraum soll mit dem städtebaulichen Wettbewerb gefunden werden.

Der ruhende Verkehr der Anwohner soll nicht auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Stattdessen sollen die Stellplätze und die der Besucher in Quartiersgaragen untergebracht werden, die technisch so ausgestattet sein sollen, dass E-Mobilität genutzt werden kann. Perspektivisch soll die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zum Verzicht auf den eigenen PKW führen.

In Verbindung mit dem „Zukunftskonzept“ und abgestimmt auf das gesamtstädtische Mobilitätskonzept und Klimaanpassungskonzept soll das Plangebiet „Plankerheide“ ein attraktives Quartier werden, mit innovativen und nachhaltigen Lösungen für modernes Wohnen.

Für das neue Wohngebiet ist die Entsorgung im leitungsgebundenen Trennsystem angedacht. Das unbelastete Niederschlagswasser könnte in den Fischelner Dorfgraben eingeleitet werden. Der Empfehlung der Ersteinschätzung des Kommunalbetriebs Krefeld (KBK) folgend, soll im nächsten Verfahrensschritt eine Entwässerungsstudie in Verbindung mit dem Fischelner Dorfgraben erstellt werden. Der Fischelner Dorfgraben wird dafür zunächst im Bereich zwischen Kölner Straße und K-Bahn-Trasse erfasst und vermessen. Laut KBK vom 14.05.2019 kann 20 % der versiegelten Flächen als Versickerungsfläche angenommen werden.

Baugrunduntersuchungen müssen vor Erstellung einer Entwässerungsstudie durchgeführt werden, damit die Versickerungsfähigkeit des Bodens dargelegt werden kann.

2.4 Versorgungskonzept

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom und sonstigen Medien soll aus dem vorhandenen Netz im Umfeld erfolgen. Die Angaben und Ausführungen zum Versorgungskonzept sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden.

2.5 Grün- und Freiraumkonzept

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein Grün- und Freiraumkonzept vor. Im Rahmen des anstehenden städtebaulichen Planungswettbewerbs wird auch berücksichtigt, dass die Ortrandlage gestaltet werden muss und dass die vorhandenen Grünstrukturen an der südlichen Plangebietsgrenze ausreichend berücksichtigt werden.

Mit der Umsetzung der Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. v. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW verbunden sein. Daher wird im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs zum nächsten Verfahrensschritt für das Vorhaben ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan werden Art und Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft, Art und Umfang der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für verbleibende Eingriffsfolgen ermittelt und dargestellt.

V. 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO geplant.

Da das Baugebiet vornehmlich dem Wohnen dienen soll, werden voraussichtlich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Die Wohnnutzung soll um nicht störende Einrichtungen gemäß den Regelungsinhalten der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ergänzt werden können, wie z. B. nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Auch die Ausübung freier Berufe im Sinne des § 13 BauNVO möglich sein.

Um das Nahversorgungsdefizit im Süden Fischelns abzubauen, könnten die der Versorgung des Gebietes und seiner unmittelbaren Umgebung dienenden Läden zugelassen werden, besonders entlang der Eichhornstraße im nördlichen Plangebiet und entlang der Kölner Straße im westlichen Plangebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung soll im weiteren Bebauungsplanverfahren über die Faktoren Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe und über die Bauweise detailliert werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine Aussagen gemacht werden, weil einerseits eine Festsetzung erst nach Vorlage des Wettbewerb-Ergebnisses erfolgt und andererseits planungs- und landesrechtliche Festsetzungen auf die Planung abgestimmt werden soll.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Als Nutzungsarten werden voraussichtlich im Bebauungsplan Nr. 807 allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Nähere Angaben

können erst zum nächsten Verfahrensschritt, nach Vorlage eines Gesamtkonzepts auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs gemacht werden.

Flächenbilanz		
	Fläche ca. (in m ²)	Anteil ca. (in %)
Plangebiet Gesamt	138.370	100

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

VII. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB) erstellt.

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden.

VIII. Umsetzung der Planung

1. Außer Kraft setzen rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 807 werden die ihm entgegen stehenden bisher geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 426 – südlich Eichhornstraße zwischen Kölner Straße und Schnellbahn Krefeld- Düsseldorf – (rechtskräftig seit dem 30.09.1983) außer Kraft gesetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 807 betreffen.

2. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der amtlichen Umlegung sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich. Alle planungsrelevanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 807 befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt im Eigentum der Stadt Krefeld.

3. Städtebauliche Verträge

Nach derzeitigem Sachstand sind zum Bebauungsplan Nr. 807 keine städtebaulichen Verträge erforderlich. Alle planungsrelevanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 807 befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt im Eigentum der Stadt Krefeld.

4. Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren ermittelt bzw. sind Gegenstand des Treuhandvertrages zwischen NRW.URBAN und der Stadt Krefeld. Abschließend sind Angaben noch nicht möglich.