

# Vorlage des Oberbürgermeisters

**-öffentlich-**



# KREFELD

**Vorlagennummer**

**Fachbereich**

**3777/22 -**

**61**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Beschlussform</b>
Bezirksvertretung Uerdingen	02.11.2022	zur Kenntnis
Bezirksvertretung Ost	08.11.2022	zur Kenntnis
Ausschuss für Planung, Bauen, Mobilität und Stadtentwicklung	15.11.2022	beschließend

## **Betreff**

**Bebauungsplan Nr. 847 – Parkstraße / Rather Straße / Bruchweg –;  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung**

## **Beschlussentwurf**

I. Der Ausschuss für Planung, Bauen, Mobilität und Stadtentwicklung beschließt:

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden zur Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1

BauGB ist entsprechend der vom Rat beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung per Aushang durchzuführen.

II. Bezirksvertretung Krefeld-Uerdingen

Die Bezirksvertretung Krefeld-Uerdingen nimmt den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis.

III. Bezirksvertretung Krefeld-Ost

Die Bezirksvertretung Krefeld-Ost nimmt den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis.

## **Personelle Auswirkungen**

keine

## **Finanzielle Auswirkungen**

keine

## **Klimarelevanz**

Es ergeben sich klimarelevante Auswirkungen.

Quantitative Berechnung:

Eine quantitative Prognostizierung der THG-Emissionen ergab einen Gesamtwert von 540t/Jahr. Das entspricht in etwa den durchschnittlichen Pro-Kopf-Emissionen von 60 Einwohnern Krefelds im Jahr.

Qualitative Beschreibung:

Bei den THG-Emissionen handelt es sich um eine Prognostizierung basierend auf dem aktuellen Planungsstand bei Bebauung aller ausgewiesenen Flächen. Für das Plangebiet soll ein Energiekonzept erarbeitet werden, mit dem Ziel die Energieversorgung im Gebiet zu optimieren, alternative Energien zu fördern und Energieeinspareffekte zu erzielen.

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich laut der „Planungshinweiskarte“ um ein Kaltluftsammlgebiet mit mittlerer bis geringer Relevanz für die Ungunsträume aufgrund der Lage zum Stadtgebiet. Durch die geplante Bebauung sollen Auswirkungen auf Kaltluftentstehung und Kaltluftbahnen reduziert bzw. vermieden werden.

Es handelt sich um unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Inanspruchnahme dieser soll mit möglichst klima- und ressourcenschonenden Maßnahmen verbunden werden, die Neuversiegelung minimiert werden

An zentralen Stellen im Plangebiet sollen Mobilitätsangebote vorgesehen werden, zur besseren Anbindung des Plangebietes soll mindestens eine ÖPNV-Anbindung geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen Aufheizeffekte vermieden, der Grünanteil erhöht und Schwammstadt-Elemente im Quartier umgesetzt werden.

## Begründung

Für den Bebauungsplan Nr. 847 – Parkstraße / Rather Straße / Bruchweg – hat der Rat der Stadt Krefeld am 15.06.2021 den einleitenden Beschluss gefasst.

## Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 847 liegt im Stadtbezirk Krefeld-Uerdingen, östlich der A57 und nördlich des Charlotterings. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 210.000 m<sup>2</sup>, also ca. 21 ha (s. Abb. 1). Umgrenzt wird die Fläche

- im Norden durch die Rather Straße,
- im Osten durch die Parkstraße,
- im Süden durch den Charlottering,
- im Westen durch den Bruchweg und den Aubruchkanal.

Das Plangebiet ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Flächen, diese weisen in ihren Randbereichen Gehölzstrukturen auf. Südlich im Plangebiet befinden sich auf den Parzellen 1221, 1220 und 678 Gebäudebestand und Betriebsflächen einer Gärtnerei. Im Süden werden diese durch den Charlottering bzw. in westlicher Richtung durch die Ausfahrt Krefeld-Gartenstadt / A 57 von den benachbarten Siedlungsstrukturen getrennt. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Elfrather See und das umliegende und gleichnamige Erholungsgebiet. Östlich anschließend befinden sich die Müllverbrennungs- und Klärwerkanlage der Entsorgungsgesellschaft Krefeld GmbH & Co. KG und ein Großhandel.



Abbildung 1: Luftbild

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

## Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet kann entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Krefeld ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Im Bebauungsplan Nr. 225 sowie seiner Änderungen werden die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt und derzeit im Be-

stand auch entsprechend genutzt. Südlich befindet sich ein Gärtnereibetrieb, die restlichen Flächen sind Acker- oder Wiesenflächen.

Da in Krefeld ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen besteht, soll die Fläche in Zukunft einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist ein Gewerbestandort, der durch unterschiedliche Grundstücksgrößen eine Mischung verschiedener Gewerbebetriebe und -arten, im Wesentlichen kleine und mittlere Unternehmen (KMU), erlaubt. Durch die Lage an der A 57 sowie die direkt an das Plangebiet angrenzende Auffahrt vom Charlottering ist das Plangebiet optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, gleichzeitig besteht eine gute Erreichbarkeit aus der Krefelder Innenstadt und den umliegenden Orten.

Folgende städtebauliche Zielsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 847 verfolgt werden:

- die planungsrechtliche Entwicklung von attraktiven Ansiedlungsflächen für neue Gewerbestandorte,
- die Erschließung von zukunftsorientierten Gewerbeflächen für eine mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und
- die vorrangige Bewältigung der Eingriffsregelung im Rahmen eines produktionsintegrierten Ausgleichs.

### **Städtebauliches Konzept**

#### Erschließung

Das Konzept sieht eine Erschließung des Gewerbegebietes von der Rather Straße westlich des Bruchweges und von der Parkstraße auf Höhe der Zufahrt zum östlich liegenden Großhandel vor. Innerhalb des Gebietes können alle Grundstücke durch zwei Ringerschließungen angebunden werden, so dass keine Wendeanlagen notwendig werden. Die Verkehrsflächen werden mit einer Breite von 14,00 m geplant, so dass neben ausreichend breiten Straßenflächen für PKW- und Lieferverkehre auch ausreichend Platz für Radwege und beidseitige Gehwege besteht.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Radanbindung in Richtung Elfrather See wird in der Planung berücksichtigt. Der Bruchweg wird dazu in einer Breite von 7,50 m als Geh- und Radweg festgesetzt und beidseitig durch großzügige Grünstreifen von den angrenzenden Gewerbegrundstücken getrennt.

An zentralen Stellen im Plangebiet sollen Mobilitätsangebote wie Sharingstationen für PKW und Fahrräder sowie Ladestationen für Elektroautos und Pedelecs vorgesehen werden. Zusätzlich soll zur besseren Erreichbarkeit des Plangebietes mindestens eine ÖPNV-Anbindung in das Plangebiet gelegt werden.

Auf einer Teilfläche im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Kiesabbaugrube, die mit Schutt aus der Nachkriegszeit verfüllt wurde und im Altlastenkataster verzeichnet ist. Ob eine Überbauung der Fläche möglich ist, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Alternativ könnte die Fläche als zentrale Stellplatzanlage zur Reduzierung der Stellplatzflächen auf den Grundstücken bzw. als Mobility-Hub mit verschiedenen Mobilitätsangeboten genutzt werden.

Das Konzept sieht insgesamt ca. 135.000 m<sup>2</sup> nutzbare Gewerbeflächen vor, dies entspricht ca. 64 % des Gesamtgebietes. Der Anteil der Verkehrsflächen liegt mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> bei knapp 10 %. Vorgesehen sind Grundstücksgrößen zwischen 1.000 bis 12.000 m<sup>2</sup>, um einen heterogenen Nutzungsmix unterschiedlicher Gewerbenutzungen aus dem KMU-Bereich zu ermöglichen. Ziel ist eine flexible Aufteilung der Baufelder, um den späteren Nutzern einen gewissen Spielraum zu lassen und auch in Zukunft auf sich ändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen reagieren zu können. Das Erschließungskonzept zeigt eine beispielhafte Gliederung der Grundstücksflächen.



Abbildung 2: Erschließungskonzept  
Quelle: BKI mbH

### Grün- und Freiraum

Ziel der Planung ist eine Anpassung des Gewerbegebietes an die Folgen des Klimawandels. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Gelände soll mit möglichst klima- und ressourcenschonenden Maßnahmen verbunden werden, mit dem Ziel, durch die Gestaltung und Begrünung des Plangebietes eine Begrenzung der Versiegelung und eine Erhöhung des Begrünungsanteils zu schaffen und dabei eine Förderung der Ansiedlung heimischer Arten und die Schaffung von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zu erreichen. Außerdem sollen durch die geplante Bebauung Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung und Kaltluftbahnen reduziert bzw. vermieden werden. Darüber hinaus sollen Aufheizeffekte im Plangebiet vermieden werden. Über den Bebauungsplan sollen dazu verschiedene Maßnahmen gesichert werden.

### Entwässerung

Im Rahmen der Gewerbegebietesentwicklung soll ein Entwässerungskonzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet werden. Ziel der Planung ist die Umsetzung von Elementen der „Schwammstadt“, die Anlage von Wasserflächen zur Rückhaltung und Kühlung sowie die Sicherung von Gebäuden vor Starkregenereignissen.

### Energie

Für das Plangebiet soll ein gesamtheitliches Energiekonzept erarbeitet werden, mit dem Ziel die Energieversorgung im Gebiet zu optimieren, alternative Energien zu fördern, technische Einsparpotenziale in der Hochbauplanung zu nutzen und den Energiebedarf insbesondere im öffentlichen Raum zu reduzieren. Dabei sollen insbesondere auch Synergieeffekte mit der nahegelegenen Müllverbrennungsanlage geprüft werden.

## Planungsrechtliche Situation

- Der Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018) für die Planungsregion Düsseldorf stellt den Bereich des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Eine Änderung des Regionalplans ist nicht notwendig.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Gewerbegebiet dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.
- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 225 – Müllverbrennungs- und Kläranlage beiderseits der Parkstraße – (Rechtskraft vom 15.06.1973) einschließlich der 1. vereinfachten Änderung (Rechtskraft vom 25.02.2000) sowie Nr. 366 – Tageserholungsanlage „Unten im Bruch“ – (Rechtskraft vom 17.09.1976). Die Pläne setzen die Flächen des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft fest. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 847 sollen innerhalb seines Geltungsbereiches beide vorgenannten Bebauungspläne außer Kraft gesetzt werden.

Das Plangebiet ist Gegenstand mehrerer Fachplanungen:

- Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld (1991, in der derzeit geltenden Fassung). Für den östlichen Bereich bis zum Bruchweg definiert er die Entwicklungsziele 1.2 „Erhaltung der in der Bauleitplanung vorgesehenen Funktion als Grünfläche“ und 1.5 „Ausstattung der Landschaft zur Verbesserung des Klimas“. Für den Bereich westlich des Bruchweges werden die Entwicklungsziele 1.6.2 „Temporäre Erhaltung von Freiflächen bis zur Realisierung von Grünflächen durch die Bauleitplanung“ und 1.5 „Ausstattung der Landschaft zur Verbesserung des Klimas“ definiert.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes 2.2.4 Elfrath. Dieses umfasst die eingetragenen Freiflächen des gesamten nordöstlichen Stadtgebietes und wird im Westen durch die Kemmerhofstraße und im Süden durch die Zwingenbergstraße begrenzt. Die vollständige Abgrenzung ist der Urkunde der Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld zu entnehmen. Die Schutzausweisung des Landschaftsschutzgebietes 2.2.4 Elfrath dient der Erhaltung einer mit Feldgehölzen, kleinen Waldparzellen und eingegrünter Hofanlagen gegliederten Landschaft, der Sicherung der Frischluftzufuhr durch Freihalten von Ventilationsbahnen, der Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Altstromrinnen, der Niederterrasse, insbesondere auch für Zwecke des Biotop- und Artenschutzes und der extensiven Naherholung. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 847 treten nach § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW die im Landschaftsplan definierten Ziele und Festsetzungen außer Kraft.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.
- Die Flächen des Plangebietes werden vollständig von den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Rheins für Hochwasserszenarien mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) und niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) erfasst.

## Sonstiges

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

Für das Plangebiet liegen eine Artenschutzprüfung Stufe I und Stufe II vom 30.04.2021 bzw. 10.03.2022 vor. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der möglicherweise vorkommenden 47 planungsrelevanten Vogelarten und drei Fledermausarten

unter Einhaltung von verschiedenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

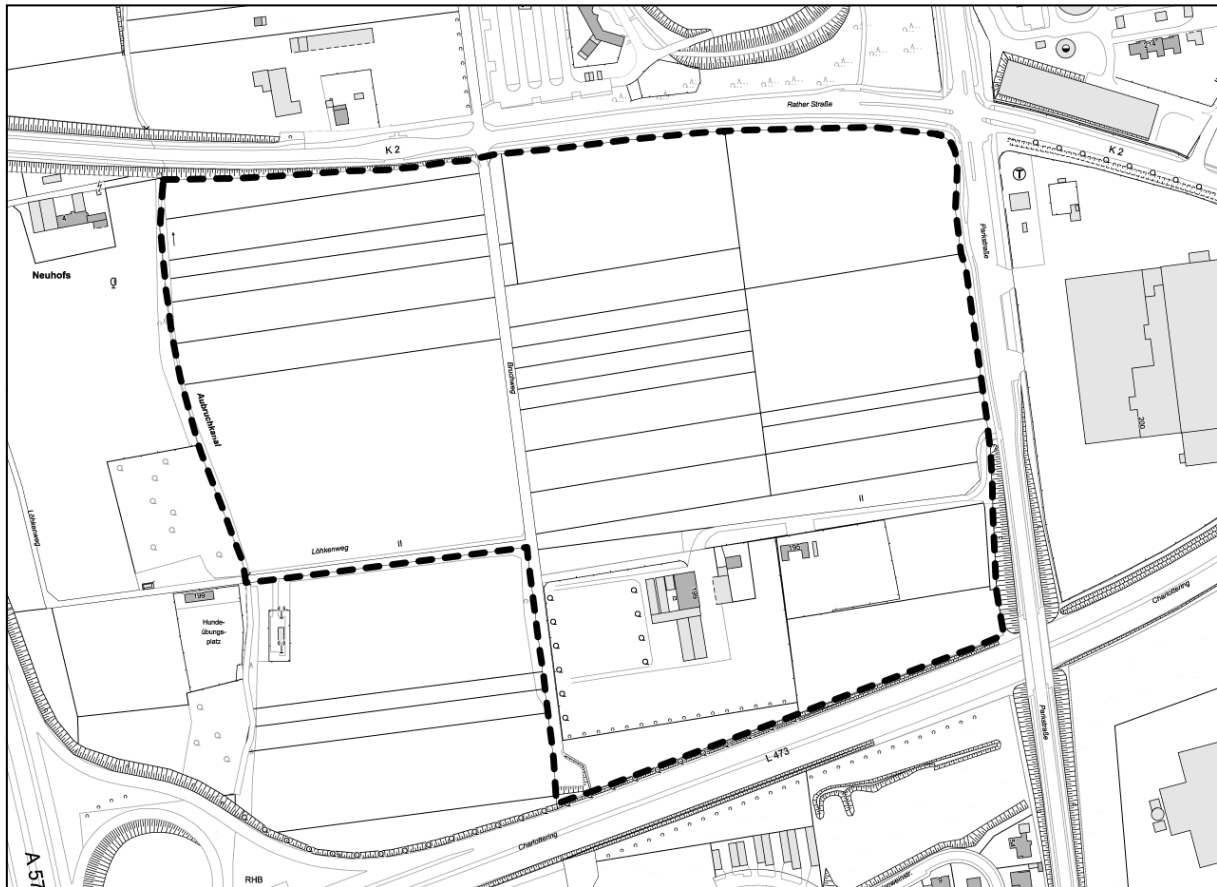
Zudem werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung, eine gutachterliche Stellungnahme bezüglich des Verkehrs, ein Entwässerungskonzept, ein Bodengutachten, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Klimasimulation erstellt.

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

Entsprechend Ziffer 6 der vom Rat der Stadt am 17.07.2003 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung soll die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB per Aushang erfolgen.

Zur besseren Orientierung ist eine Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 847 – Parkstraße / Rather Straße / Bruchweg – beigefügt.

Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des  
Bebauungsplans Nr. 847  
– Parkstraße / Rather Straße / Bruchweg –



(ohne Maßstab)

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

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Anlage(n):

(1) Formblatt\_klimatische Auswirkungen\_3777\_22