

# Vorlage des Oberbürgermeisters

**-öffentlich-**



# KREFELD

**Vorlagennummer**

**Fachbereich**

3516/22 -

61

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beschlussform
Bezirksvertretung Süd	31.08.2022	vorberatend
Ausschuss für Planung, Bauen, Mobilität und Stadtentwicklung	06.09.2022	beschließend

## Betreff

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 849 (V) – südwestlich Alte Gladbacher Straße 36 –;  
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 Süd

Die Bezirksvertretung Krefeld Süd nimmt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 849 (V) – südwestlich Alte Gladbacher Straße 36 - zur Kenntnis.

## Personelle Auswirkungen

Keine unmittelbaren Auswirkungen

Reihenfolge des Umlaufs									
Sachbearbeitung mit Datum	FB-Leitung mit Datum	Mitzeichnung FB: mit Datum	Fach- GBL mit Datum	GB II mit Datum	GB III mit Datum	GB IV mit Datum	GB V mit Datum	GB VI mit Datum	Weiter an Büro OB
<b>Digitaler Workflow gestartet am:</b>									
Oberbürgermeister									

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine unmittelbaren Auswirkungen

**Klimarelevanz****1. Die Durchführung der Maßnahme hat folgende Klimarelevanz:**

- Keine Klimarelevanz
- Klimarelevanz vorhanden (Auswirkungen auf Treibhausgas-Emissionen)

**2. Ergebnis der Klimawirkungsprüfung bei vorhandener Klimarelevanz****2.1 Berechnung der Treibhausgas-Emissionen als CO<sub>2</sub>-Äquivalente<sup>1</sup>**

- THG-Emissionen können nicht bestimmt werden, weil (s. 2.3.)...  
Zunächst werden nur die überbaubaren Flächen ausgewiesen, ausreichende Planungsdetails liegen aktuell noch nicht vor.
- Gesamtwert \_\_\_\_\_ Tonnen pro Jahr  
Emissionen

**2.2 Einschätzung der Auswirkungen auf das Klima**

- Der Emissionsgesamtwert entspricht in etwa den durchschnittlichen Pro-Kopf-Emissionen von \_\_ Einwohnern.<sup>2</sup>

**2.3. Qualitative Ausführungen / Bewertung:**

Nach der Schaffung von Baurecht ist im Plangebiet die Errichtung eines Gebäudes mit Kindertagesstätte und Seniorenwohnungen vorgesehen. Nach dem aktuellen Stand des Verfahrens sind durch Bau und Betrieb neue THG-Emissionen zu erwarten. Aufgrund noch nicht ausgearbeiteter Planungsdetails können die Auswirkungen aktuell nicht prognostiziert werden.

Vor dem Hintergrund eines effektiven Klimaschutzes und zur Minimierung von Klimawandelfolgen wird empfohlen, eine mikroklimatische Klimasimulation durchzuführen und die weiteren Planungen danach auszurichten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass zur Erreichen der Klimaneutralität in Krefeld die Nutzung der Gebäude / der Betrieb der Gebäude klimaneutral erfolgen muss und die Planungen danach auszurichten sind.

<sup>1</sup> Das Treibhausgas (THG) Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) hat sich u.a. aufgrund seiner vergleichsweise einfachen Bestimmbarkeit auf Basis verbrauchter fossiler Energieträger in der Kommunikation von Klimaschutzaktivitäten bzw. -erfolgen als zentraler Leitindikator herausgebildet. Die Betrachtung bezieht sich nicht ausschließlich auf das Treibhausgas CO<sub>2</sub>, sondern betrachtet zudem die durch weitere klimarelevante Treibhausgase (wie Methan (CH<sub>4</sub>) oder Distickstoffmonoxid (N<sub>2</sub>O)) entstehenden Emissionen. Um die verschiedenen Treibhausgase hinsichtlich ihrer Klimaschädlichkeit vergleichbar zu machen, werden diese in CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) umgerechnet.

<sup>2</sup> Als Durchschnittswert werden die im Klimaschutzkonzept „KrefeldKlima2030“ genannten, durchschnittlichen Emissionen von 9 Tonnen je Einwohner aus dem Jahr 2017 verwendet (vgl. IKSK KrefeldKlima2030, S. 30).



## **Begründung**

Es ist vorgesehen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 849 (V) – südwestlich Alte Gladbacher Straße 36 – durchzuführen.

## **Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Stadtteil Lehmheide und umfasst in der Gemarkung Krefeld in Flur 60 die Flurstücke Nr. 210, 313 und 319. Es werden keine weiteren Bereiche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst entsprechend eine Gesamtfläche von ca. 3.770 m<sup>2</sup>.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Glashaushäuserfläche der an das Plangebiet angrenzenden Gärtnerei. Die Gewächshäuser wurden aufgegeben und zurückgebaut. Das Grundstück liegt seitdem brach. Das Plangebiet ist weitestgehend topografisch unbewegt. Im Randbereich befinden sich einzelne Gehölze.

Das Umfeld des Plangebietes wird von einer heterogenen Mischung aus Großstrukturen mit Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre an der Alte Gladbacher Straße mit drei bis acht Geschossen und Gewerbenutzungen sowie Versorgungsstrukturen im Bereich des Nauenweg geprägt. Dazu befinden sich hier in Nachbarschaft zu den ausgedehnten Grünflächen des Hauptfriedhofs Krefeld affine Nutzungen wie Gärtnerei, Blumenmarkt und Steinmetze. Südlich an das Plangebiet angrenzend ist in der jüngeren Zeit ein Neubauquartier mit einem zweigeschossigem Mehrfamilienhauskomplex und einem eingeschossigem Eigenheim-Doppelhaus mit jeweils einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss entstanden.

Das Plangebiet befindet sich damit innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, das verkehrlich und infrastrukturell gut ausgestattet ist. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger befinden sich in einer Entfernung von ca. 350 m bis 1.500 m.

## **Anlass und Ziele der Planung**

Das Plangebiet wurde zuletzt von der Gärtnerei Kronenberg an der Martinstraße als Gärtnerfläche zur Aufzucht von Blumen unter Glas genutzt. Seit der Aufgabe dieses Teilbereiches der Gärtnerei liegt das Gelände brach und steht neuen Nutzungsoptionen zur Verfügung. Ein Investor plant hier die Entwicklung einer sechszügigen Kita und 28 Seniorenwohnungen mit der Intention Jung und Alt unter einem Dach zusammenzubringen.

Die Stadt Krefeld begrüßt diese Entwicklungsabsichten. Mit der Planung kann sowohl der drängenden Nachfrage nach Wohnraum für Senioren als auch nach Unterbringungsplätzen für Kleinkinder gleichermaßen begegnet werden.

Die Schaffung neuer, dringend benötigter Wohnbauflächen und sozialer Infrastruktureinrichtungen auf derartigen, bereits erschlossenen, innenstadtnahen Flächen stellt im Rahmen der ressourcenschonenden Nachverdichtung und Innenentwicklung ein wichtiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes dar.

Ziele des Bebauungsplanes Nr. 849 (V) sind es daher,

- im Sinne der Innenentwicklung die Nachnutzung der ehemaligen Gärtnerflächen planerisch zu steuern,
- die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Planrecht für das Vorhaben und
- qualitätsvolle städtebauliche Einbindung in die Umgebung zu gestalten.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 18.07.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, mit der

Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes mit Kindertagesstätte Senioren-Wohnungen im Bereich südlich der Alte Gladbacher Straße zu schaffen.

## **Bebauungsplanvorentwurf**

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer sechszügigen Kita und 28 Seniorenwohnungen in einem gemeinsamen Gebäude vor. Die geplante bauliche Entwicklung lässt sich wie folgt beschreiben.

### **Städtebauliche Planung und Bebauungskonzept**

Das städtebauliche Konzept lehnt sich an die prägenden großstrukturellen Siedlungsbauten an der Alte Gladbacher Straße an und bildet hier im südlichen Randbereich des Quartiers einen Abschluss dieser Zeilenwohnbebauung aus.

Der langgestreckte Baukörper mit einer Länge von rund 80 m wird durch einen Versatz gegliedert und ist im rückwärtigen Bereich des Plangebietes verortet. Aufgrund des Grundstückszuschnitts entstehen so geschützte und besonnte Freiflächen für die Kita und die Wohnungen hinter dem Gebäude, während der ruhende Verkehr vor dem Gebäude geplant ist.

Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse zuzüglich eines darüber liegenden Nicht-Vollgeschosses. Die Kita-Nutzung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss und nimmt hier den überwiegenden Teil der Geschossflächen ein. In den übrigen Geschossen und im südwestlichen Gebäudeteil sind die seniorengerechten Wohnungen untergebracht. Alle Wohnungen sind über zwei separate Eingänge und Aufzüge auf der Nordwestseite des Gebäudes barrierefrei erschlossen.

Der erdgeschossige Freibereich der sechsgruppigen Kita umfasst rund 1.100 m<sup>2</sup>; den zwei Erdgeschoss-Wohnungen sind eigene Gartenflächen zugeordnet, während in den Obergeschossen Balkone und Dachterrassen für alle Wohnungen vorgesehen sind.

Die langgestreckte Fassade ist neben einem Gebäudeversatz durch unterschiedliche Materialien und Farben gegliedert. Prägend ist hierbei insbesondere die Verwendung von hellem Putz und dunklem Klinker in einzelnen Gebäudeabschnitten und die farbliche Betonung der Rücksprünge im Dachgeschoss. Wesentliches Element ist eine zentral angeordnete breite Glasfuge, die auf der Eingangsseite über alle Geschosse führt und so den Baukörper optisch teilt und Ein- sowie zum Teil auch Durchblicke zulässt.

Die sechsgruppige Kita verfügt über sechs Gruppenräume für alle Betreuungsgruppen I – III (2 Jahre bis Einschulung, unter 3 Jahre, 3 Jahre bis Einschulung), einen großen Mehrzweckraum, eine Frisch-Koch-Küche mit angeschlossener Mensa sowie die erforderlichen Wasch- und Toilettenräume, Personal- und Nebenräume.

Die 28 Wohnungen sind zwischen 36 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup> groß und verfügen über zwei bis zweieinhalb Zimmer.

### **Erschließung**

Die Grundstückserschließung erfolgt über die Alte Gladbacher Straße. Für die Anbindung ist eine zentrale Zu- und Abfahrt zu einer dem Gebäude vorgelagerten Stellplatzanlage vorgesehen. Jeder Wohnung kann ein Stellplatz zugeordnet werden; für die Kita stehen so mind. 6 Parkplätze zur Verfügung. Fahrradstellplätze befinden sich gebäudenah in der Nähe der Eingänge.

### **Freiflächen**

Die eingezäunten Freiflächen der Kita sind mit den üblichen Spielelementen ausgestattet und werden der Nutzung entsprechend gestaltet und bepflanzt. Im südwestlichen Bereich entstehen private Gartenparzellen der Erdgeschosswohnungen; sie grenzen an die Hausgärten des südlich daran anschließenden benachbarten Wohngrundstücks.

Das oberste Dach des Gebäudes wird mind. extensiv begrünt, wobei eine Kombination mit Photovoltaik-Anlagen vorgesehen ist. Weitere Begrünungselemente sind für die Stellplatzanlage vorgesehen. Neben einer Einfriedung der Stellplätze mit Hecken und Strauchelementen sind zur Beschattung der versiegelten Stellplatzflächen randliche Baumpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus wird die Stellplatzanlage auch durch den Baukörper selbst in Teilen beschattet werden.

### Alternativenprüfung / Planungsvarianten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits durch die Gärtnereिनutzung baulich vorgeprägt. Demnach wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Potenzial zur Wiedernutzbarmachung im Sinne von § 13a BauGB genutzt, womit gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von alternativen Freiflächen für bauliche Nutzungen beigetragen wird. Durch die Möglichkeit einer Nach- und Umnutzung der Gärtnereiflächen ist die Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben nicht relevant.

Der Vorhabenbezug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis des abgestimmten Konzeptes erübrigt die weitere Thematisierung von alternativen Nutzungskonzepten. Planungsvarianten wurden im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren mit Aufstellung des städtebaulichen Konzeptes mit der Verwaltung erörtert und geprüft.

### Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018) für die Planungsregion Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stellt die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Mischgebiet dar. Im Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen an der Alte Gladbacher Straße an, im Süden entlang der Martinstraße Mischgebiete. Die Alte Gladbacher Straße ist als Fahrradstraße „Krefelder Promenade“ und als Grünverbindung dargestellt.

Da die geplante Nutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Mischgebiet und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widerspricht, muss der Flächennutzungsplan bei Anwendung des § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Flächen sollen für die entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Innerhalb des Plangebiets gilt im südlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 106 aus dem Jahr 1969 mit der Festsetzung eines Mischgebietes (MI) mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie im nördlichen Bereich der Bebauungsplan Nr. 106\_2Ae aus dem Jahr 1978 mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) mit einer geschlossenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 1,0. Überbaubare Grundstücksflächen sind in dem nördlichen Bereich des Plangebietes nicht festgesetzt.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden folgende Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 849 (V) außer Kraft gesetzt:

- Bebauungsplan Nr. 106 – Heideckstr./Nauenweg/Bundesbahn/Tannenstr./Ispelstr./Martinstr. –
- Bebauungsplan Nr. 106\_2Ae. – Heideckstr./ Nauenweg/ Bundesbahn/ Tannenstr./ Ispelsstr./ Martinstr. –

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld (1991, in der derzeit geltenden Fassung).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Die Alte Gladbacher Straße ist Teil des Projektes „Krefelder Promenade“. Die Promenade stellt eine multifunktionale Freizeitachse dar, welche perspektivisch eine Reihe von Stadtteilen miteinander verbindet und darüber hinaus im Alltagsverkehr für Radfahrer eine ideale West-Ost-Querung

der Gesamtstadt darstellt. Die damit möglichen verbundenen Umbaumaßnahmen innerhalb der Alte Gladbacher Straße sind im weiteren Verfahren auf die Planung der Kita- und Wohnanlage abzustimmen.

### **Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen gutachterliche Ermittlungen und Bewertungen zu folgenden Umwelt-Fachthemen:

- Artenschutzprüfung
- Bewertung des ökologischen Bestandes der Brachfläche
- Immissionsschutzgutachten (Verkehr- und Gewerbelärm)
- Bodenuntersuchung
- Planung der Schmutz- und Regenentwässerung
- Klimatische Betrachtung

### **Sonstiges**

Es ist beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 849 (V) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB können hinsichtlich der frühzeitigen Beteiligung die Vorschriften des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens angewendet werden. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wird zur besseren Information der Bewohner in diesem Bereich vorgeschlagen, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 849 (V) beigelegt.

Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 849 (V) – südwestlich Alte Gladbacher Straße 36 –



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

--- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
und zugleich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Anlage(n):

- (1) Anlage\_1\_Lageplan
- (2) Anlage\_2\_GrundrissEG
- (3) Anlage\_3\_Ansicht