

Vorlage des Oberbürgermeisters

-öffentlich-



KREFELD

Vorlagennummer

5459/23 -

Fachbereich

61

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beschlussform
Bezirksvertretung Oppum-Linn	19.12.2023	zur Kenntnis
Ausschuss für Planung, Bauen, Mobilität, Stadtentwicklung und Liegenschaften	06.02.2024	beschließend

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 857 - Am Stöcksken;
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung**

Beschlussentwurf

I. Der Ausschuss für Planung, Bauen, Mobilität, Stadtentwicklung und Liegenschaften 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 in öffentlicher Veranstaltung durchzuführen.

II. Bezirksvertretung Oppum-Linn

Die Bezirksvertretung Oppum-Linn nimmt den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 857 zur Kenntnis.

Personelle Auswirkungen

Keine Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen

Keine Auswirkungen

Klimarelevanz

Es ist von einer immensen Menge an verursachten zusätzlichen Treibhausgas-Emissionen auszugehen u. a. durch Emissionen, insbesondere aus dem Bereich der a) grauen Energie, weiterhin durch b) betriebsbedingte Emissionen und c) einem potentiell erhöhten Verkehrsaufkommen und somit Emissionen aus dem Mobilitätsbereich.

a) Ein beträchtlicher Teil der Bestandsbebauung im Plangebiet soll abgerissen und Neubauten errichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der dadurch verursachten grauen Emissionen einen signifikanten Teil der durch das Vorhaben ausgestoßenen Emissionen ausmacht. Hierzu zählen THG-Emissionen durch u. a.:

- den Abriss eines großen Teils der Bestandsbebauung und der Entsorgung des Baumaterials,
 - die Herstellung neuer Baumaterialien,
 - den Transport,
 - die Bauarbeiten.
- b) Durch die geplanten Neubauten entstehen energie- und betriebsbedingte THG-Emissionen.
- c) Potentiell kommt es zu einer Zunahme vom Verkehr und damit einhergehend zu einer Zunahme von mobilitätsbedingten Emissionen.

Die Planungsunterlagen beschreiben eine zusätzliche Versiegelung des Gebietes.

Der geplante Abriss eines großen Teils der Bestandsbebauung ist aus klimatischer Sicht und vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 17.11.2022 zur Erreichung der Klimaneutralität bereits im Jahr 2035 als stark bedenklich einzustufen. Es ist eine gutachterliche Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Sanierung der Bestandsgebäude durchzuführen. Generell ist aus Sicht des Klimaschutzes eine energetische Sanierung von Bestandsbebauung und der Erhalt der Baumasse dem Abriss und einem nachfolgenden Neubau vorzuziehen.

Begründung

Die Stadt Krefeld beabsichtigt im Stadtteil Krefeld-Linn im Bereich Am Stöcksken für die Modernisierung und Neuordnung des Wohnungsbestandes der Wohnstätte Krefeld AG und angrenzender Privatgrundstücke einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:
Bebauungsplan Nr. 857 - Am Stöcksken

Plangebiet

Das ca. 8,35 ha große Wohnquartier liegt nördlich der Hafenstraße und grenzt damit an den historischen Stadtkern Krefeld-Linn. Im Westen schließt an das Planungsgebiet der Linner Friedhof an. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Quartelkämpchen mit der nördlich angrenzenden Seniorenanlage sowie der nördliche Abschnitt der Rathenaustraße. Auch im Osten bildet die Rathenaustraße mit der Straße Rheinfeld die Plangebietsgrenze. Den südlichen Abschluss des Plangebietes schaffen die Hafenstraße und der Kohlplatzweg.

Die Königsberger Straße im Norden und die Hafenstraße/Kohlplatzweg im Süden sind die Hauptschließungsachsen, die das Quartier mit den benachbarten Stadtteilen (Uerdingen, Bockum, Oppum und Gellep-Stratum) und dem übergeordneten Straßennetz verbinden. Das Gewerbegebiet Hafenstraße/Linn-Ost sowie der Rheinhafen Krefeld trennen das Wohngebiet im Osten vom nur knapp 1,5 km Luftlinie entfernten Rhein.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich zahlreiche Versorgungseinrichtungen. Eine Kindertagesstätte, ein Familienzentrum und eine Grundschule sind ebenso fußläufig erreichbar wie ein Lebensmittelladen, eine Filiale der Sparkasse und eine Apotheke.

Mit Grünflächen wird das Plangebiet durch großzügige private Grünanlagen in den Blockinnenbereichen und den Mietergärten sowie den Kleingärten am nordöstlichen Rand und dem Friedhof Linn im Westen versorgt. Dieser ist seit kurzem durch eine neue Wegeverbindung von der Tilsiter Straße direkt erreichbar. Ergänzt wird das Grünflächenangebot durch die nördliche Rathenaustraße, die mit ihren alten Bäumen wesentlich den Straßenraum prägt. Auch im Eingangsbereich des Kohlplatzwegs und in der südlichen Tilsiter Straße befinden sich einige stadtraumprägende Bäume. Der öffentliche Spielplatz an der nördlichen Rathenaustraße wurde unlängst erneuert.

Das Quartier ist über die Hafenstraße und die Königsberger Straße gut an das übergeordnete Straßennetz sowie an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Mit der Haltestelle Danziger Platz der Buslinien 047 und 059 sowie der Straßenbahnlinie 044 sind sowohl Krefeld/Hauptbahnhof als auch Uerdingen/Bahnhof schnell erreichbar. Beide Hauptstraßen verfügen über Radwege, die Königsberger Straße ist zusätzlich Teil der NiederRheinRoute.

Anlass und Ziele der Planung

Die Wohnstätte Krefeld verfügt im Stadtteil Krefeld-Linn über zahlreiche Wohnungen. Der überwiegende Wohnungsbestand im Plangebiet stammt aus der Vorkriegszeit (1920er/30er Jahre) oder den frühen Nachkriegsjahren (bis in die 1960er Jahre).

Da ein Großteil der Gebäude nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an Bausubstanz, Grundrisse und energetische Standards entspricht, befindet sich das Quartier in einem steten Umbauprozess. Vor ca. 20 Jahren begann mit der Errichtung des Seniorenheims ein kontinuierlicher baulicher Umstrukturierungsprozess. Der letzte große Baustein wurde mit dem Abriss der alten Arbeiterhäuser und dem Neubau von zeitgemäßen Wohnungen an der Königsberger/Tilsiter Straße („Linn-Bogen“) umgesetzt. Ein neues Einfamilienhausgebiet in der Nachbarschaft des Planungsgebietes am Kohlplatzweg befindet sich gerade in der Umsetzung.

Mit der geplanten Neugestaltung des Wohnquartiers zwischen der Tilsiter Straße im Westen und der Rathenaustraße im Osten sowie dem Quartelkämpchen im Norden und Hafestraße/Kohlplatzweg im Süden soll ein weiterer wichtiger Abschnitt des Umbauprozesses des Stadtteils in Richtung Zukunftsfestigkeit in Angriff genommen werden.

Die Planungen für den nächsten Baustein begannen 2020 mit der Erarbeitung eines Rahmenkonzeptes, das die räumlichen und funktionalen Gegebenheiten des gesamten Quartiers und seiner Verknüpfungsbereiche im Hinblick auf die Um- und Neugestaltung des engeren Untersuchungsgebietes bewertet, analysiert und daraus konkrete Maßnahmen und städtebaulich-räumliche Eckpunkte definiert.

Darüber hinaus wurde mit diesem Konzept eine Diskussion angestoßen, die das Thema der Zukunftsfestigkeit und Nachhaltigkeit von Wohnquartieren vor dem Hintergrund der Herausforderungen der Klimakrise und des demographischen Wandels zum Inhalt hat. Die Ergebnisse fließen in das vorliegende Städtebauliche Konzept ein.

Somit werden folgende städtebauliche Ziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 857 verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubau (Ersatzbau, Nachverdichtung) und Bestandssicherung des Wohnungsbestandes der Wohnstätte Krefeld AG,
- Sicherung einheitlicher Gestaltungsprinzipien durch Einbezug externer Grundstücke in sensiblen Übergangsbereichen,
- Adressbildung durch klare städtebauliche Strukturen,
- Quartier der kurzen Wege (Durchlässigkeit der baulichen Struktur über ein Netz von fußläufigen Verbindungen),
- Neuordnung der Verkehrsfunktionen (fließender und ruhender Verkehr),
- Entwicklung eines grünen und klimafesten Quartiers durch Orientierung am Leitbild der Dreifachen Innenentwicklung (maßvolle Baudichte, punktuelle Nachverdichtungen / grüne und blaue Infrastruktur / Rückbau Verkehrsflächen)

Die künftige Entwicklung soll, entsprechend der im städtebaulichen Konzept formulierten städtebaulichen, grünordnerischen und verkehrlichen Ziele planerisch gesteuert werden. Das Wohnquartier soll zu einem durchgrüneten und klimaresilienten, generationenübergreifend attraktiven, identitätswahrenden und nachbarschaftsstiftenden Lebensraum ausgebaut werden. schaffen.

Bebauungsplanvorentwurf

Klare städtebauliche Struktur mit maßvoller Dichte

Die künftige städtebauliche Struktur des Wohnquartiers respektiert die bauliche Geschichte und Identität des Ortes und entwickelt sie zugleich da, wo wirtschaftlicher Umbau nicht möglich ist, behutsam weiter. Die bauliche „Keimzelle“ des Quartiers, am Kohlplatzweg Nr. 2 bis Nr. 34, an der die Architekten Biebricher und Lorscheid wesentlich mitgewirkt haben, soll in Kubatur und Erscheinungsbild weitgehend erhalten bleiben und behutsam saniert werden. Gleiches gilt für die Torhäuser am Eingang der Rathenaustraße/Ecke Kohlplatz. Das städtebauliche Ensemble Rathenaustraße soll bewahrt werden, indem Baufluchten, sowie Bauhöhen und Dachformen festgeschrieben werden.

Das städtebauliche Konzept definiert einen robusten, in Schritten realisierbaren und anpassungsfähigen städtebaulichen Rahmen für eine auch langfristig zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung. Hierbei wird auf eine maßvolle städtebauliche Dichte und damit moderate Flächenversiegelung geachtet. Die Zahl der Wohneinheiten wird, abhängig von den künftigen Wohnungsgrößen, voraussichtlich nur geringfügig ansteigen. Eine geringe Nachverdichtung findet durch die einseitige, 2,5-geschossige Bebauung entlang der neuen, die zwei großen Blöcke querenden, Wege statt.

Die Baukörper sind straßenbegleitend angeordnet und orientieren sich mit ihren Eingängen zum öffentlichen Raum. Die Rückseiten zum Blockinneren sind ruhige und geschützte private Bereiche.

Zwischen den Baukörpern befinden sich gemeinschaftliche Fahrradgaragen, die im Sinne der angestrebten Mobilitätswende eine wohnungsnah und barrierefreie Abstellmöglichkeit bieten.

Der Eingangsbereich Hafestraße/Tilsiter Straße soll künftig städtebaulich angemessen in Bauhöhen und Baufluchten auf den Ort reagieren. Die Ausbildung einer 4,5-geschossigen Ecke markiert den Eingang ins Quartier und reagiert zugleich auf die gegenüberliegende, heute deutlich höhere Bebauung. Hier können im Erdgeschoss ggf. Versorgungseinrichtungen angesiedelt werden.

Der Bereich Rheinfeld wird aufgrund der noch guten Bausubstanz erst langfristig behutsam umgebaut und im öffentlichen Raum durch Ausbau der Grünstrukturen aufgewertet.

Erschließung

Das heutige Straßennetz bildet den Ausgangspunkt für die Entwicklung des städtebaulichen Gerüsts. Der westliche Abschnitt des Quartelkämpchens wird im Bereich des neuen „Nachbarschaftsplatzes“ aus dem Straßensystem herausgenommen. Die Erschließungsfunktion der angrenzenden Bebauung und der Stellplätze des Seniorenheimes bleibt davon unberührt.

Die beiden großen Blöcke werden jeweils durch den „Nachbarschaftsweg“ geteilt. Diese autofreie Verbindung ist durch die angelagerten Funktionen ein Kristallisationspunkt für nachbarschaftliche Aktivitäten wie Spiel und Bewegung aber auch Raum für künftig entstehende Mobilitäts- und Share-services (z.B. Station für Leihräder, E Scooter, Bücherboxen etc.).

Um vielfältige, grüne Blockinnenbereiche zu ermöglichen und den öffentlichen Raum durch Stellplätze nicht zu überprägen, wird der ruhende Verkehr im nördlichen Bereich in Tiefgaragen untergebracht und an der Hafestraße entsteht eine Quartiersgarage. Diese bildet eine Schnittstelle zum ÖPNV (Straßenbahn und Bus) und kann je nach Bedarf Raum für weitere Angebote und Services bieten

Für mobilitätseingeschränkte Bewohner und Besucher befinden sich straßenbegleitend einige Stellplätze.

Quartier der kurzen Wege

Durchlässigkeit der baulichen Struktur über ein Netz von fußläufigen Verbindungen ermöglicht eine schnelle und sichere Erreichbarkeit von Spielplätzen, dem neuen „Nachbarschaftsplatz“ oder den Haltestellen des ÖPNV und der Quartiersgarage (Mobility Hub).

Neben den „Nachbarschaftswegen“, die die heute weitgehend undurchlässigen Blöcke queren, sollen auch in halböffentlichen Bereichen Durchlässe geschaffen werden, so zum Beispiel die Verbindung vom Kohlplatzweg durch den Torbogen in das Quartier hinein oder Durchgänge zum „Nachbarschaftsplatz“.

Dazu sollen - als Reminiszenz an die im Quartier früher aber auch noch heute wiederholt vorzufindenden Tordurchfahrten - architektonisch ansprechende und im Wegenetz sinnvolle Durchgänge gestaltet werden.

Grünes, klimafestes Quartier

Bestehende Grünstrukturen werden möglichst erhalten und klimaresilient ausgebaut, beschattete Verknüpfungen über Baumreihen mit klimafesten Baumarten hergestellt und das Wohnumfeld mit großzügigen und qualitativ hochwertigen Grünflächen ausgestattet.

Eine Grünverbindung vom Linner Friedhof im Westen über den neuen „Nachbarschaftsplatz“, das Quartelkämpchen, die Rathenastraße und der neu ausgebauten Grünverbindung Rheinfeld reicht bis zu den im Osten angrenzenden Kleingärten. Dieses grüne Netz leistet einen wertvollen ökologi-

schen und mikroklimatischen Beitrag und ist ein wichtiger Baustein zur Anpassung an Klimafolgen (Mikroklima, Regenwasserbewirtschaftung, Heizvorsorge etc.) für ein zukunftsfestes Quartier.

Dazu trägt ebenfalls die maßvolle Dichte mit großen zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich wesentlich bei. Hier ist ausreichend Platz für vielfältige Nutzungen und Funktionen. Dazu gehört unter anderem nachbarschaftliches Gärtnern (Urban Gardening) ebenso wie ausreichend Freiflächen für ein nachhaltiges Wassermanagement (Stichwort: Schwammstadt).

Der südliche Abschnitt der Rathenaustraße, der heute asphaltiert und als Parkplatz genutzt wird, soll entsiegelt werden und entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wieder eine Grünfläche werden.

Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Dachbegrünung sind weitere Bausteine des nachhaltigen und klimafesten Quartiers.

„Nachbarschaftsplatz“ - ein identifikationsstiftender und verbindender Kristallisationspunkt

Der im westlichen Teil des Quartelkämpchens, südlich der Seniorenanlage vorzufindende Baumbestand ist ein wichtiger Grundstock für den künftigen Nachbarschaftsplatz, der mit weiteren klimafesten Bäumen zu einem wichtigen Puzzleteil im Grünverbund wird. Er stellt eine "Brücke" zwischen bestehenden und neuen Grünstrukturen, aber auch zwischen alteingesessenen und neu zugezogenen, zwischen alten und jungen Bewohnern her. Er bildet Raum für Begegnung und Nachbarschaftspflege und bietet als baumbestandener, klimafester Platz im Sommer Schatten und Abkühlung.

Um dem Platz den nötigen Raum und Sicherheit zu geben, wurde der motorisierte Individualverkehr aus diesem Abschnitt des Quartelkämpchens herausgenommen. Die Erschließung der bestehenden Gebäude sowie der Stellplätze südlich der Seniorenanlage bleibt davon unberührt.

Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018) für die Planungsregion Düsseldorf legt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Eine Änderung des Regionalplans ist nicht notwendig. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen u. a. Flächen für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen sowie siedlungszugehörige Grünflächen gesichert bzw. entwickelt werden. Diesen Vorgaben kommt der Bebauungsplan Nr. 857 nach.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Krefeld stellt die Flächen innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, im Einmündungsbereich Hafenstraße/Tilsiter Straße, stellt der FNP Mischgebiet dar. Teile des Mischgebietes liegen im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Linn“. Der Bebauungsplan Nr. 857 ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar; eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

Für das Plangebiet gelten zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Eine Teilfläche südlich des Seniorenheims Linn wird durch den Bebauungsplan Nr. 713 - Quartelkämpchen/Tilsiter Straße/Rathenaustraße (Rechtskraft: 12. Oktober 2007) überplant. Westlich der Straße Am Stöckskes setzt der Durchführungsplan Nr. 80 - Verlängerte Hafenstraße von Königsberger Straße bis Kohlplatzweg (Rechtskraft: 21. November 1959) verbindliches Planrecht her. Der Eingangsbereich der Tilsiter Straße ist Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 486 - Danziger Platz (Aufstellungsbeschluss: 14.03.1991).

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld. Naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen weder für das Plangebiet direkt noch im nahen Umfeld vor. Höherwertige Biotopstrukturen finden sich erst im weiteren Umfeld.

Das Plangebiet wird weder von einer festgesetzten noch einer geplanten Wasserschutzzone erfasst. Für das Plangebiet gelten die Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem mittleren Hochwasser wird das Plangebiet teilflächig bzw. flächig überflutet. Im Falle eines extremen Starkregens zeigt die Starkregengefahrenkarte der Stadt Krefeld, insbesondere für die Blockinnenbereiche im Plangebiet aufgrund von Geländevertiefungen ein Gefahrenpotential für größere Einstautiefen.

Sonstiges

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind unterschiedliche Gutachten zu fertigen. Für die Abwägung der Belange von Natur und Landschaft ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. In einer Artenschutzprüfung (ASP) ist darzulegen, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes bestehen. Ein Bodengutachten ist beauftragt und ein Zwischenbericht liegt bereits vor und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch ergänzt und konkretisiert. Es wurden bereits Vorarbeiten für ein Verkehrsgutachten durch eine Verkehrszählung und eine Erfassung des ruhenden Verkehrs veranlasst, um potentielle planbedingte Zusatzbelastungen im Verkehrsnetz abschätzen zu können. Eine Schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Als relevante Lärmart ist insbesondere der Verkehrslärm zu erheben. Der Umgang mit dem Regenwasser ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen. Im Sinne der wassersensiblen Stadtentwicklung soll die Wasserbilanz, bestehend aus Verdunstung, Versickerung und Oberflächenabfluss, nicht wesentlich von dem Zustand vor der Bebauung abweichen. Auch die Risikogefährdung durch Starkregenereignisse wird untersucht und ein Überflutungsnachweis geführt. Auswirkungen auf das Mikroklima durch Überbauung des Plangebietes sollen in einer Klimasimulation betrachtet und Maßnahmen zur Kompensation entwickelt werden.

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.

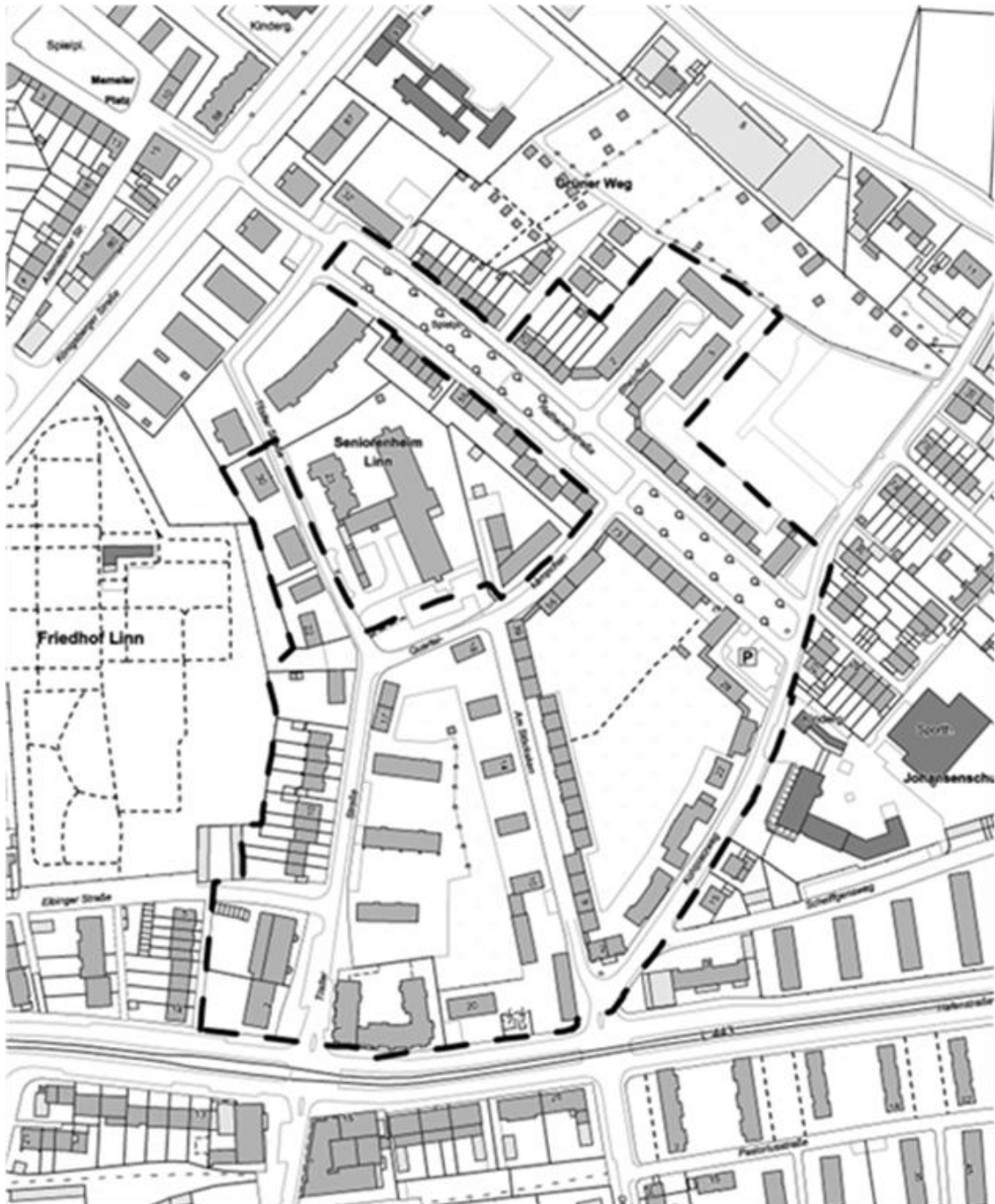
Mit Blick auf die unmittelbaren Auswirkungen der künftigen Festsetzungen auf die Öffentlichkeit soll entsprechend Ziffer 6 der vom Rat der Stadt am 17.07.2003 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer öffentlichen Veranstaltung erfolgen.

Zur besseren Orientierung ist eine Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 857 - Am Stöcksken - beigefügt.

Anlage(n):

- (1) BP 857: Formblatt klimatische Auswirkungen
- (2) BP 857: Städtebaulicher Entwurf

Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 857
- Am Stöcksken -



(ohne Maßstab)

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

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes