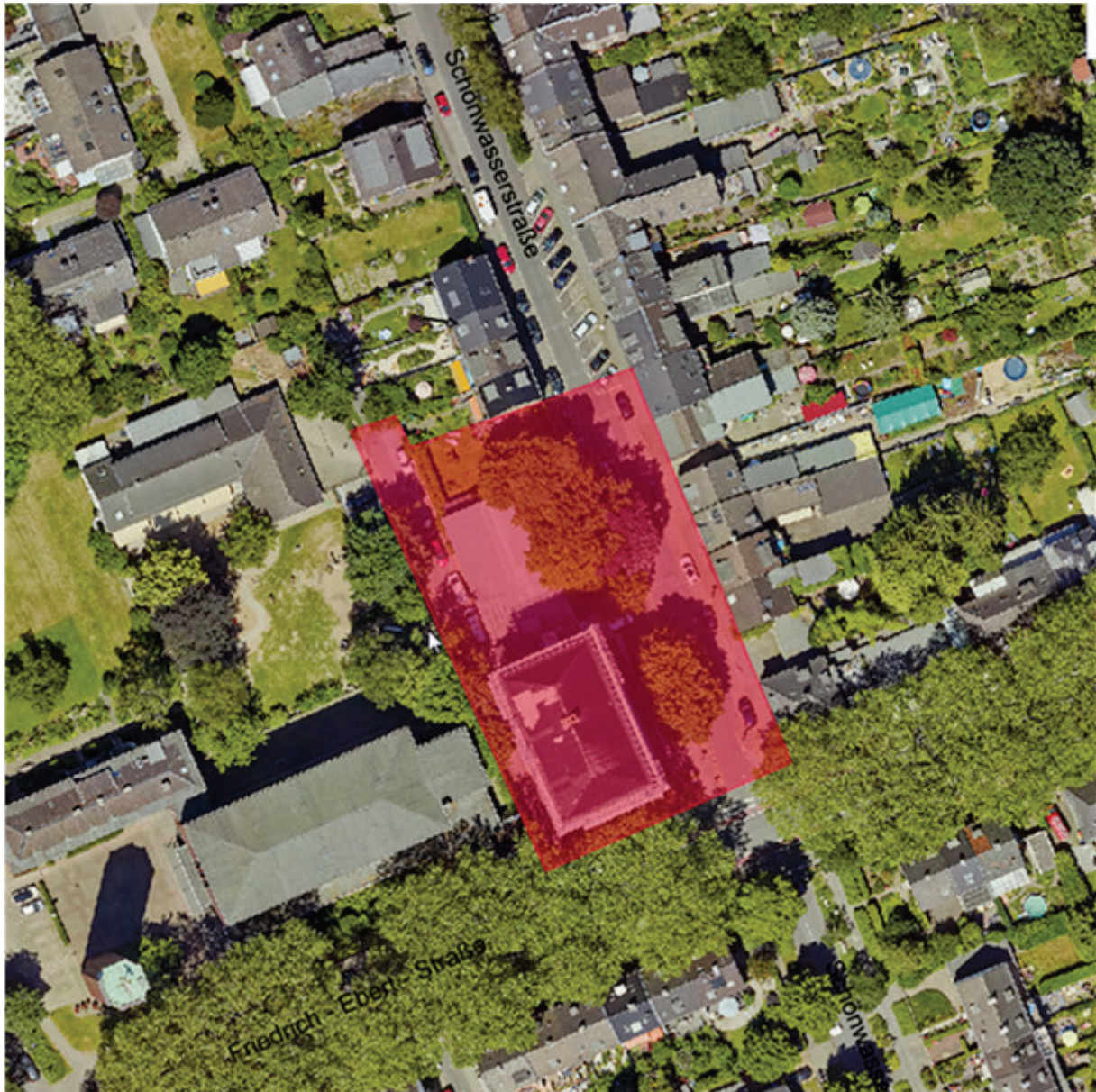


Begründung

Für den Bebauungsplan Nr. 821 - Bunker Friedrich-Ebert-Straße/Schönwasserstraße - hat der Rat der Stadt Krefeld am 18.09.2018 den einleitenden Beschluss gefasst.

Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Bockum. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Die westliche Grenze bildet das Gemeindegelände Herz Jesu der Pfarrei St. Christophorus mit Gemeindekirche und Kindertagesstätte. Im Norden sind zwei private Wohnbaugrundstücke einer Reihenhausergruppe plangebietsbegrenzend. Die Schönwasserstraße bildet im Osten den Abschluss des Plangebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,3 ha.



Luftbild Plangebiet (rot) - Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund seiner Dimension stellt der Bunker seit über 70 Jahren städtebaulich sowie architektonisch eine Besonderheit dar. Er überragt die angrenzende Wohnbebauung um bis zu rund 20 m. Als Landmarke mit Symbol- und Mahnmal-Charakter ist er einerseits prägend für die Umgebungsbebauung, andererseits aber nicht als Maßstab für die angrenzende Bebauung zu werten. Mit der Wiedernutzbarmachung des weitgehend leerstehenden Bunkers soll dieser einer sinnvollen Folge-

nutzung zugeführt werden. Ein Abriss des Bunkers ist aufgrund seiner bestimmungsgemäß widerstandsfähigen Bausubstanz unwahrscheinlich. Das Bunkergebäude und sein Umfeld städtebaulich aufzuwerten, ist eine legitime Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Nachdem der Rat der Stadt Krefeld am 18.09.2018 den einleitenden Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 821 - Bunker Friedrich-Ebert-Straße/Schönwasserstraße - zur Revitalisierung des Bunkerareals gefasst hatte, gab es vielfältige Ansätze für eine Folgenutzung. Das Konzept eines Investors zur Aufstockung des Bunkers für eine freiberufliche Nutzung ist am 21.02.2019 in der Bezirksvertretung Ost vorgestellt und mit einer weiteren Variante am 27.02.2019 im Ausschuss für Stadtplanung und Stadtsanierung zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen worden. Da im Nachgang der Investor sein Engagement zurückgezogen hat, ist die Bürgeranhörung bisher nicht durchgeführt worden.

Nunmehr hat ein neuer Investor, die Archy Nova Projektentwicklung GmbH, ihr Interesse bekundet. Der Oberbürgermeister und Herr Beigeordneter Beyer haben am 04.06.2020 gemeinsam mit dem Investor Herrn Hansen und Herrn Dr. Rehbein von der Krefelder Tafel das Vorhaben in einer Pressekonferenz vorgestellt. Mit dem Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll dieses nun der Bürgerschaft präsentiert und das Bebauungsplanverfahren formell fortgeführt werden.

Die Archy Nova Projektentwicklung GmbH ist mit dem Ankauf des Grundstückes und der Dachsanierung des Hochbunkers bereits investiv tätig geworden. Eine Aufstockung des Bunkers ist nicht mehr vorgesehen. Durch den Rückbau des Dachgeschosses verliert der Hochbunker sogar an Höhe. Der Projektentwickler will im Hochbunker 14 Wohnungen zwischen 90 m² und 135 m² anbieten. Geplant ist ein genossenschaftliches Eigentumsmodell, bei dem immer nur Anteile am Gesamthaus, aber keine bestimmten Wohnungen erworben werden. Auch Gemeinschaftsräume mit einem Gastronomiebetrieb soll es geben. Das Wohnkonzept umschreibt der Investor folglich als „we house“. Der Standort der Krefelder Tafel wird langfristig gesichert und im Flachbunker zentriert.

Der Bunker ist als ein sich selbst versorgendes, autarkes System geplant. Eine auf dem Dach des Hochbunkers installierte Photovoltaikanlage, die Abwärmenutzung aus der Lebensmittelkühlung der Krefelder Tafel sowie der Mobilfunkantennen am Hochbunker sorgen für weitgehende Klimaneutralität/Energieautarkie. Eine in den Kellerräumen des Hochbunkers eingerichtete Indoor-Farm ergänzt unter Einsatz von Kunstlicht die Lebensmittelversorgung. Hauseigenes car-/bike-sharing erlaubt eine moderne Mobilität für die zukünftigen Bewohner und reduziert die Flächenansprüche für den ruhenden Verkehr auf dem hochverdichteten Grundstück.

Der Betonkubus des Hochbunkers soll durch großzügige Fensteröffnungen, Balkone und eine umfassende Fassadenbegrünung seine bisherige Fremdkörpereigenschaft verlieren. Der Investor konnte bereits Erfahrungen auf dem Gebiet der Bunkerrevitalisierung sammeln und ist von daher mit den spezifischen Anforderungen derartiger Spezialimmobilien vertraut.

Bebauungsplanvorentwurf

Das Plangebiet ist durch das vorgesehene Nutzungsspektrum zweigeteilt. Der Hochbunker ist für das Wohnprojekt der Archy Nova Projektentwicklung GmbH reserviert, der Flachbunker wird als Standort der Krefelder Tafel gesichert und ausgebaut. Lediglich mit der Nutzung der Dachfläche des Flachbunkers als Dachgarten für die Bewohner des Hochbunkers wird die räumliche Trennung beider Nutzungen durchbrochen.

Der Flachbunker soll als logistisches Zentrum der Krefelder Tafel langfristig gesichert werden. Durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet bildet er die Basis für die Warenverteilung. Hier werden die Lebensmittel mit hauseigenen Transportern angeliefert, sortiert und zum Abtransport an die Ausgabestellen vorbereitet. Aufgrund der konstant niedrigen Temperaturen und großen Lagerfläche ist der Bunker als Lager- und Umschlagplatz für die Krefelder Tafel unverzichtbar. Zusätzlich organisiert die Tafel im benachbarten Pfarrheim der Herz Jesu Gemeinde einen Mittagstisch, wo Bedürftige eine warme Mahlzeit erhalten. Die Nähe zum Bunker erleichtert entscheidend die Organisation der Essensausgabe. Mit der Konzentration der logistischen Aktivitäten im

Flachbunker kann das Erdgeschoss im Hochbunker freigezogen werden und für das Wohnprojekt genutzt werden. Die räumliche Zusammenlegung in einem Gebäudetrakt erleichtert die Arbeitsabläufe.

Durch die Fortführung der bestehenden Nutzung im Flachbunker bleibt das äußere Erscheinungsbild in diesem Bunkerabschnitt weitgehend unverändert. Die einzigen sichtbaren Veränderungen erfolgen durch die Anlage eines Dachgartens und der Verlegung der Anlieferzone. Bislang war die Anlieferung mittig zwischen beiden Bunkerteilen organisiert. Der Zugang soll zukünftig exklusiv als Eingang für das we-house genutzt werden. Die Anlieferung für die Krefelder Tafel an der Schönwasserstraße wird nach Norden verschoben. Hierfür wird ein bestehender, zugemauerter Bunkereingang geöffnet und mit einem Rolltor versehen. Die Anlieferzone wird gepflastert und um zwei Stellplätze für Lieferfahrzeuge ergänzt. Der Bordstein zur Schönwasserstraße wird abgesenkt. Weitere Anlieferzonen sind nicht geplant. Der Anlieferbereich am Stichweg wird mit Nutzung des Hochbunkers als Wohngebäude aufgegeben. Lediglich ein Zugang zur Krefelder Tafel ist weiterhin über den Stichweg vorgesehen, im Bereich des derzeit zugemauerten Treppenaufgangs am Gebäudeende des Flachbunkers. Die Herstellung des neuen Anlieferbereiches ist mit Eingriffen in den Baumbestand auf dem Bunkergelände verbunden.

Der Hochbunker wird vollständig für das we-house von Archy Nova genutzt. Die Archy Nova Projektentwicklung GmbH will mit dem Umbau des Bunkers ein besonderes Wohnmodell mit geringem ökologischen Fußabdruck umsetzen. In den 7 Obergeschossen sind individuelle Wohnungen geplant, die im Erdgeschoss durch Gemeinschaftsräume ergänzt werden. Die Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss und die 14 Wohnungen können aufgrund des ca. 1,5 m über Gelände gelegenen Erdgeschosses nicht ohne weiteres barrierefrei erschlossen werden. Allerdings sind die Wohnungen im Bunker mit einem neu zu installierenden Aufzug zumindest ab dem Erdgeschoss erreichbar. Der Keller übernimmt mit einer hydroponen Indoor-Farm einen Teil der Lebensmittelversorgung des Wohnprojektes. Hydroponik ist eine Art Gartenbau und eine Untergruppe der Hydrokultur, bei der Pflanzen ohne Boden unter Verwendung mineralischer Nährlösungen in einem wässrigen Lösungsmittel gezüchtet werden. Die Bewässerung erfolgt vollständig aus aufbereitetem Grau- und Rückspülwasser. Der eingesetzte Strom für Beleuchtung und Heizung wird zu 100% aus Abwärme und Solarstrom gedeckt. Die Dachflächen vom Hochbunker sichern mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) große Teile der hausinternen Stromversorgung. Eine 100%ige Abdeckung mit Ökostrom kann durch ergänzenden Windstrombezug erreicht werden. Als Energiestandard wird der KfW Standard Effizienzhaus 70 angestrebt. Auf dem Dach des Flachbunkers entsteht ein direkt vom Treppenhaus erschlossener Dachgarten mit intensiver Begrünung. In exponierter Lage werden hier attraktive Erholungsflächen für die Bewohner des Bunkers geschaffen. Weiterhin werden nördlich des Flachbunkers Teile des ehemaligen Mietergartens für die Bewohner des we-house als Gemeinschaftsgarten hergerichtet und zugänglich gemacht.

Großzügige und praktische Gemeinschaftsräume für nachbarschaftliches Miteinander & Aktivitäten sind mit Lobby, Lounge, Fitnessraum, Wellnessbereich, hauseigenem Restaurant sowie einer gemeinsam nutzbaren Werkstatt und Lagerräumen im Erdgeschoss geplant. An der Schönwasserstraße soll im Kreuzungsbereich mit der Friedrich-Ebert-Straße ein Freisitz mit Pergolaüberdachung entstehen, der mit dem Gemeinschaftsrestaurant im Bunkerinneren verbunden ist. Die Mehrfachnutzung von Flächen erweitert das eigene Wohnumfeld und mindert Flächenverbräuche gegenüber einer individuellen Vorhaltung. Mit dem professionell geführten Gemeinschaftsrestaurant auf Basis selbsterzeugter Lebensmittel zum Selbstkostenpreis ergeben sich neben vielen Vorteilen für die Bewohner auch gesellschaftliche Vorteile wie z. B. Reduzierung des Energieaufwandes gegenüber individueller Zubereitung, Verminderung des CO₂-Ausstoss durch Entfall individuelle Einkaufswege, Vermeidung von Lebensmittelverschwendung. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden durch diverse Sharing Economy Angebote ergänzt. Sharing Economy steht für gemeinschaftlichen Konsum. So muss nicht jeder alles, was er oder sie braucht, kaufen oder selbst anschaffen. Ausleihen statt besitzen macht unabhängig und ist in der Regel auch günstiger, denn es wird nur der Nutzungszeitraum bezahlt. Außerdem liefert die Sharing Economy das Potential, Ressourcen zu schonen, da durch das Teilen insgesamt weniger hergestellt werden muss. Entsprechende Infrastrukturen für car-/bike-sharing oder tool-sharing finden sich räumlich im Erdgeschoss des Hochbunkers mit einem Lager und einer Werkstatt sowie einer Fahrradstation und Pkw-Stellplätzen auf dem Außengelände.

Zur Nutzung des Bauwerks werden Öffnungen in der Fassade und den Decken hergestellt. Neue tragende Bauteile werden nach statischen und brandschutztechnischen Erfordernissen in Massivbauweise erstellt. Die lichte Raumhöhe im Bestand beträgt in den Obergeschossen derzeit ca. 2,37 m. Das 6. OG ist ca. 30 cm höher. Aufenthaltsräume müssen gemäß § 46 BauO NRW eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Um zumindest in den Wohn- und Essbereichen ausreichende Höhen zu gewährleisten müssen an diesen Stellen die Geschossdecken rückgebaut und an höherer Stelle neue Decken eingezogen werden. Dadurch ergeben sich Splitlevel Grundrisse für die neuen Wohnungen mit großzügigen Fensteröffnungen und luftigen Wohnräumen bis zu 4,30 m. Je Geschoss werden zwei Wohneinheiten ausgewiesen. Diese sind zw. 90 m² und 135 m² groß. Neue über die Aussenfassade hinausragende Balkone sollen den Wohnbereichen nach Süden und Westen vorgelagert werden.

Östlich am Hochbunker werden Fahrradstellplätze in einem untergeordneten Anbau nachgewiesen. PKW Stellplätze für die Bewohner des we-house entstehen im nördlichen Bereich des Grundstückes sowie neben dem Haupteingang. Für die Stellplätze am Haupteingang kann die bestehende Zufahrt mit Aufstellflächen und abgesenktem Bordstein zur Schönwasserstraße genutzt werden. Die übrigen sieben Stellplätze werden im ehemaligen Mietergarten entstehen und diesen zwangsläufig verkleinern. Auch Teile des Baumbestandes müssen weichen. Drei Stellplätze sollen über die geplante Anlieferzone erschlossen werden, für vier Stellplätze ist eine Andienung über die rückwärtige Stichstraße geplant. Insgesamt können voraussichtlich neun Stellplätze in Senkrechtaufstellung nachgewiesen werden. Durch ein Mobilitätskonzept mit zwei elektrischen Carsharingautos, Mitfahr-App, vergünstigtem ÖPNV Tickets etc. werden nur 0,5 Stellplätze pro Wohnung benötigt, zusätzlich werden zwei für Besucher vorgesehen.

Für die Bunkeranlage ist eine umfassende Gebäudebegrünung durch Fassaden-/Dachbegrünung vorgesehen. Die Begrünung wirkt sich positiv auf das thermische, lufthygienische und energetische Potential eines Gebäudes aus. Die thermischen Effekte von Gebäudebegrünungen bestehen in der Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf. Gebäudebegrünungen werden auch als adaptive Maßnahme an den Klimawandel (Hitze-/Überflutungsvorsorge) verstanden. Die ökologischen Leistungen liegen im Beitrag zur Biodiversität, Staubbindung, Wasserrückhaltung und Lärminderung. Die PV-Anlage auf dem Dach des Hochbunkers wird mit einer extensiven Dachbegrünung ergänzt. Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (aufgeständert) ergänzen sich gegenseitig positiv. Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekieseten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Photovoltaikmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

Festsetzungen

Ausgehend von der Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und der Zielsetzung des einleitenden Beschlusses, ist weiterhin die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geplant. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden die Zulässigkeiten für die angedachten Nutzungen (Wohnen, Krefelder Tafel) begründet. Die Krefelder Tafel ist als Anlage für soziale Zwecke Bestandteil des Zulässigkeitskataloges im Allgemeinen Wohngebiet. Sie dient der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Die für den Bunker zugelassenen Nutzungsarten entsprechen denen, die bereits für die als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Nachbargrundstücke gelten.

Um keine funktional problematischen Restflächen entstehen zu lassen, wird der an das Bunkergrundstück angrenzende Teil der Schönwasserstraße Bestandteil des Geltungsbereiches. Dies dient auch der sinnvollen räumlichen Abgrenzung von B-Plänen untereinander. Ein Bebauungsplan soll jeweils eine eigenständig zu beplanende städtebauliche Einheit bilden. Die Schönwasserstraße wird synonym zu ihrer bisherigen Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der an die Friedrich-Ebert-Straße angebundene Stichweg im Westen des Bunkergebäudes wird als GFL-Fläche gesichert. Als Kreis der Begünstigten werden die Anlieger benannt.

Durch die Bindung der Planung an den bestehenden Bunker ist es nicht möglich gegenüber allen angrenzenden Nachbarn bzw. zur Mitte der Verkehrsfläche die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW einzuhalten. Zum Grundstück der Gemeinde Herz Jesu sind die Abstandsflächen nicht einzuhalten, sie liegen hier auf dem Gemeindegrundstück und überschneiden sich mit den Abstandsflächen des Sakralbaus. Die Abstandsflächen, die durch den Flachdachbunker aufgeworfen werden, können auf dem Grundstück nachgewiesen werden bzw. sind durch Abstandsflächenbaulast auf dem Flurstück 950 (geplante GFL-Fläche) zu sichern. Wo die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, wird von der Möglichkeit zwingender planungsrechtlicher Vorschriften im Bebauungsplan Gebrauch gemacht, nach der mit einem geringeren Grenzabstand gebaut werden muss (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 a) BauO NRW). Mit der Festsetzung von Baulinien in Verbindung mit zwingend festgesetzten Gebäudehöhen, ist eine Unterschreitung der rechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen ohne Befreiung möglich. Für die geplanten Balkone wird eine Überschreitungsbefugnis für die Baulinien/Baugrenzen aufgenommen.

Die Reduzierung der Abstandsflächentiefen ist unter Berücksichtigung des bauordnungsrechtlichen Aspekts der Gefahrenabwehr vertretbar, da die Abstandsflächen nur auf einer Grundstücksseite reduziert werden, die bereits im Bestand nicht eingehalten werden. Zudem wird hier keine Wohnnutzung beeinträchtigt. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich die Pfarrkirche Herz Jesu, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient und der daher ein geringerer Schutzanspruch zugestanden werden kann. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ist in der Regel davon auszugehen, dass keine Nachbarrechte verletzende Beeinträchtigung (baurechtliches Rücksichtnahmegebot) der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeiten vorliegt.

Statt der Zahl der Vollgeschosse, die keine exakte Höhe der Gebäude ergeben würde, wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Gebäudeoberkante als Höhe über Normalhöhen-null (NHN) festgesetzt. Im Bebauungsplan wird ergänzend bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Gebäudeteile oder technische Aufbauten (wie die bestehenden fernmeldetechnische Anlagen) ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 1,2 sind im Plangebiet nicht einzuhalten. In § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist vorgesehen, dass die Obergrenzen „aus städtebaulichen Gründen“ überschritten werden können. Die städtebaulichen Gründe für eine Überschreitung ergeben sich beim Bebauungsplan Nr. 821 aus den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden. Der ehemalige Bunker soll als städtebaulich prägendes Element mit Symbol- und Mahnmal-Charakter im Stadtgebiet erhalten und einer sinnvolle Nachnutzung zugeführt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder die Verkehrsverhältnisse sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der verkehrlichen Andienung werden für die neuen Nutzungen ausreichend Stellplätze geschaffen, in fußläufiger Entfernung befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Neue Mobilitätsmodelle (car-/bike-sharing) reduzieren zudem die Flächenansprüche für den ruhenden Verkehr. Der Wegfall von Vegetationsfläche an der Schönwasserstraße durch die Anlage von Stellplätzen wird durch die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung für den Bunker kompensiert. Weiterhin soll die unbebaute Fläche vor dem Hochbunker an der Friedrich-Ebert-Straße begrünt werden, um diesen Bereich als Vorgartenzone auszubilden.

Bestandsbeschreibung

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird durch eine Bunkeranlage aus den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts, bestehend aus einem siebenstöckigen Hochbunker mit Keller- und Erdgeschoss sowie einem angebauten Flachdachbunker, geprägt. Zwischen beiden Bunkerteilen besteht ein überdachter Durchgang sowie eine Verbindung zwischen den Kellergeschossen. Im Zentrum des Hochbunkers befindet sich ein Treppenaufgang, über den das Keller-, das Erd- sowie die ersten drei Obergeschosse erreichbar sind. Des Weiteren existieren zwei gegenläufige Treppenaufgänge über die sämtliche

Geschosse erschlossen werden. Die bestehenden Obergeschosse im Hochbunker sind dreischiffig organisiert und weisen eine BGF von jeweils ca. 460 m² auf. Umfasst werden diese von 1,1 m starken Außenwänden. Im Gebäudeinneren verlaufen zwei Reihen von tragenden Innenwänden in Längsrichtung auf denen die Geschossdecken auflasten. Die äußeren Räume sind weitestgehend stützen- und wandfrei, wohingegen die innere Zone durch senkrechte Schotten und Steigeschächte in kleinere Räume aufgeteilt ist. Die lichte Raumhöhe im Bestand beträgt in den Obergeschossen derzeit ca. 2,37 m. Das 6. OG ist ca. 30 cm höher. Das Bunkergebäude hat inklusive Anbau eine BGF von ca. 4.250 m².

Der Bunker ist von der Schönwasserstraße und einer von der Friedrich-Ebert-Straße abgehenden Stichstraße zugänglich. Derzeit wird einzig das Erdgeschoss durch die Krefelder Tafel genutzt, die übrigen Geschosse stehen leer. Mit einer Höhe von ca. 31,40 m (Hochbunker) überragt der fensterlose Stahlbetonkubus die angrenzende Bebauung um ein Vielfaches. Der Hochbunker erhielt zur Tarnung ein konstruktiv nicht notwendiges Walmdach, um die Anlage aus der Luft wie ein Wohnhaus erscheinen zu lassen. Infolge eines Sturmereignisses Anfang 2018 wurde die Dachhaut aus Dachziegeln zwischenzeitlich vollständig entfernt, so dass nur noch die Dachsparren aus Stahlbeton sichtbar sind. Der Flachdachbunker zeigt eine zweigeteilte Höhenentwicklung. Andockend an den Hochbunker ist dieser im Eingangsbereich auf eine Höhe von rund 8,50 m aufgestockt. Im Übrigen ist er rund 6,00 m hoch. An der Schönwasserstraße ist dem Hochbunker ein schmaler, eingeschossiger Anbau jüngeren Baudatums vorgelagert, der nicht als Zivilschutzbau diente. Die angrenzende Wohnbebauung an der Schönwasserstraße ist durch eine homogene, 2-geschossige Straßenrandbebauung mit nur vereinzelt Höhenversprüngen gekennzeichnet. Die Gebäude stehen durchweg traufständig zur Schönwasserstraße. Auch an der Friedrich-Ebert-Straße ist die Wohnbebauung einheitlich zweigeschossig. Die dominierende Wohnbebauung um das Plangebiet wird im Westen durch das Gemeindegelände der Herz-Jesu-Kirche unterbrochen.

An das Bunkergelände grenzt im Westen eine asphaltierte Stichstraße. Auch die Freiflächen des Bunkergrundstückes sind weitgehend befestigt. Lediglich nördlich und östlich des Flachdachbunkers findet sich eine größere begrünte Fläche mit einigen Solitärbäumen. Diese ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Ein eingebautes Tor führt zu einer kleinen Stellplatzanlage für Fahrräder. Ab dem Gebäudeende wird die Grünfläche als Privatgarten durch den Eigentümer des Grundstückes Schönwasserstraße 194 genutzt. Die Nutzung basiert auf einem Mietvertrag mit dem ehemaligen Eigentümer des Bunkergeländes, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Der Garten ist blickdicht eingegrünt. Der Maschendrahtzaun steht hier auf einem Betonsockel und wird an der Giebelseite des Reihenendhauses durch ein Gartentor geöffnet. Das Reihenendhaus steht grenzständig zum Grundstück des Bunkers. Für den Einbau von sechs Fenstern in der Giebelwand wurde eine widerrufliche Duldung erteilt.

Die Freiflächen südlich und östlich des Hochbunkers sind weitgehend geschottert bzw. gepflastert und dienen als Zuwegung, Stellplatz oder Standort für Abfallbehälter und Transformatorenstationen. In Höhe des Bunkereingangs an der Schönwasserstraße steht eine Gas-Bezirksreglerstation, die 1981 als Betonfertiggebäude errichtet wurde. Auf dem Grundstück Gemarkung Bockum, Flur 12, Flurstück 87 ist eine Gasniederdruckleitung zur Versorgung der angrenzenden Kita Herz-Jesu verlegt.

Der Bunker wird seit 1999 als GSM-Standort (Global System for Mobile Communication) genutzt und ist mit diversen Mobilfunkeinrichtungen bestückt. Position und Höhe des Gebäudes begünstigen die funktechnische Eignung. Kabelwege und Mobilfunkantennen am Hochbunker sowie Technikanlagen auf dem aufgestocktem Flachbunker sind als sichtbare Systemelemente zu nennen. Mit zwei Telekommunikationsanbietern bestehen Mietverträge.

Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Schönwasserstraße und Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Die Friedrich-Ebert-Straße ist als Hauptverkehrsstraße Bestandteil des Vorbehaltsstraßennetzes. Sie hat Verbindungs- und Bündelungsfunktionen im örtlichen Verkehrsnetz und ist Trasse für den ÖPNV. An der Friedrich-Ebert-Straße liegt rund 200 m westlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Kaiserplatz“. Die Haltestelle wird von der Buslinie 927 (KR-Hbf-Duisburg- Rheinhausen) stünd-

lich bedient. Die Schönwasserstraße ist als nicht verkehrswichtige Straße eingestuft und übernimmt als Sammelstraße eine flächenerschließende Verbindungsfunktion. Die Schönwasserstraße ist im Trennprinzip ausgebaut. Zum Plangebiet besteht durch einen abgesenkten Bordsteinbereich nur eine Zufahrt. Die Fahrbahn ist durch Straßenbegleitgrün vom Gehweg getrennt. Von der Friedrich-Ebert-Straße geht eine rund 75 m lange Stichstraße ab, die komplett entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft. Die Stichstraße erschließt die Krefelder Tafel, die Kita Herz-Jesu sowie eine private Garage. Für die Stichstraße gilt eine Baulast [169 23] zur Freihaltung von baulichen Anlagen..

Infrastruktur

Eine wohnungsnaher Kinder- und Schulbetreuung ist durch die unmittelbar angrenzende Kita Herz-Jesu sowie die Gesamtschule Kaiserplatz gegeben. In rund 250 m Entfernung ist im Kaiserpark der nächstgelegene Kinderspielplatz angesiedelt. Im Eckbereich von Schönwasserstraße und Friedrich-Ebert-Straße findet sich an der östlichen Plangebietsgrenze ein kleiner Lebensmittel-Vollsortimenter. Der nächste zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Uerdinger Straße“ mit Einkaufsmöglichkeiten sowie einem ergänzenden Kultur-, Sozial- und Freizeitangebot ist mit einer Entfernung von rund 750 m südwestlich des Plangebietes ebenfalls fußläufig erreichbar.

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist durch einen 7-stöckigen Hochbunker sowie einen Flachdachbunker überbaut, die als großmaßstäbliche Solitärbauten dominieren. Auch die nicht durch vertikale Bauten eingenommenen Flächen sind überwiegend durch befestigte Wegeföächen anthropogen überprägt. Vegetationsflächen sind nur noch untergeordnet anzutreffen - als rudimentäres Straßenbegleitgrün an der Schönwasserstraße sowie als eingegrünte Restfläche um den Flachdachbunker. Im Straßenbegleitgrün der Schönwasserstraße stocken drei Straßenbäume (Spitz-Ahorn, Schwarzblättriger-Ahorn). Die Friedrich-Ebert-Straße wird von einer gesetzlich geschützten Baumallee aus Platanen begleitet, die jedoch nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 821 ist. In der Freifläche vor dem Flachdachbunker stehen in loser Reihenfolge einige Bäume mit schwachem/mittlerem Baumholz. Als Krautschicht hat sich flächig Efeu ausgebildet. Die Freifläche nördlich des Flachdachbunkers wird als Gartenfläche des angrenzenden Wohnbaugrundstückes genutzt. Hier dominieren Ziergehölze.

Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Das Plangebiet ist im seit dem 13.04.2018 wirksamen Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen in den ASB u. a. Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen gesichert bzw. entwickelt werden. Diesen Vorgaben kommt der Bebauungsplan Nr. 821 nach.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2015) der Stadt Krefeld ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, womit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Schönwasserstraße ist Bestandteil der Wohnbaufläche. Als nicht verkehrswichtige Straße wird diese nicht gesondert dargestellt. Mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan vereinbar. Die örtliche Erschließung hat für die im FNP dargestellte Wohnbaufläche eine „dienende“ Funktion.

Bebauungsplan

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 - Nördlich Kaiserplatz und Friedrich-Ebert-Straße zwischen Kaiserstraße und Schönwasserstraße - (Rechtskraft: 27.09.1969). Das Bunkergelände (Flurstücke 87 und 88) sowie die Zufahrt (Flurstück 950) sind als Gemeinbedarfsfläche - Ziviler Bevölkerungsschutz - festgesetzt. Der nördlichste Abschnitt der Zufahrt ist als Gemeinbedarfsfläche - Katholische Kirche - festgesetzt. Als öffentliche Straßenver-

kehrfläche sind die Schönwasserstraße sowie der zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Bunkerfassade liegende Bereich (Vorgartenzone) festgesetzt.

Angrenzend an den geplanten Geltungsbereich ist im Westen das Gelände der katholischen Kirchengemeinde „Herz Jesu“ im Bebauungsplan Nr. 306 als Gemeinbedarfsfläche - katholische Kirche - festgesetzt. Die nördlich des Plangebietes anschließende Wohnbebauung ist als Reines Wohngebiet (WR) mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit im Bebauungsplan Nr. 393 - Westlich Schönwasserstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Schreiberstraße - (Rechtskraft: 30.03.1979) festgelegt. Östlich der Schönwasserstraße ist die Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximalen Zweigeschossigkeit sowie im Eckbereich mit der Friedrich-Ebert-Straße mit einer maximalen Dreigeschossigkeit im Bebauungsplan Nr. 704 - östlich Schönwasserstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Schreiber Straße - (Rechtskraft: 14.10.2011) bestimmt. Ergänzend ist eine maximale Firsthöhe von 12 m normiert.

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld.

Fachplanungen

Das Plangebiet wird weder von einer tatsächlichen noch einer geplanten Wasserschutzzone erfasst.

Hochwassergefährdete Bereiche können für das Plangebiet wegen des Fehlens von Fließgewässern im Nahbereich ausgeschlossen werden.

Die an das Plangebiet angrenzende Katholische Pfarrkirche Herz Jesu ist als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Krefeld eingetragen (Ifd. Nr. 815). Der 1930/31 aus klaren, blockhaften Kuben gestaltete Bau ist in Stahlbeton errichtet und backsteinverkleidet. Steil proportionierte, schmale Rundbogenfenster gliedern den Backsteinbau. Die Pfarrkirche ist bedeutend für die Geschichte des Kirchenbaues der Zwischenkriegszeit in gut ablesbarer Originalerscheinung.

Bis auf den nördlichen Abschnitt der Schönwasserstraße liegt das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Ordnungsziffer 6.15) „Satzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes für den Bereich Krefeld-Bockum Friedrich-Ebert-Straße/Grotenburgstraße/Eichendorffstraße/Tiergartenstraße/Grenzstraße“ vom 26.02.1992. Die Satzung hat zum Ziel, durch Erhaltung der baulichen Anlagen den Charakter der städtebaulich und geschichtlich bedeutenden Achse zwischen Krefeld-Mitte und Krefeld-Bockum zu sichern, sofern die baulichen Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Zum Gesamterscheinungsbild der Straßenzüge im Satzungsgebiet trägt wesentlich auch die räumliche Gliederung in Straßenraum und Vorgartenzone bei. Vorgärten sind zu erhalten, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Hiervon ausgenommen sind die für Zuwegungen erforderlichen Flächen zu den Hauseingängen und zu Schaufenstern sowie vorhandene Zufahrten. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 80 cm bezogen auf die Oberkante Bürgersteig zulässig. Einfriedungen können als Hecken oder als Eisengitterzaun (auch auf einem bis zu 30 cm hohen Mauerwerksockel) erfolgen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 821 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden. Diese ist im Plangebiet per Definition nicht anzuwenden oder entfaltet nur noch eingeschränkt Wirkung. Der unbebaute Bereich (Vorgarten) an der Friedrich-Ebert-Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 306 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Sinne der Gestaltungssatzung sind Vorgärten die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen von der Verkehrsfläche bis zur Straßenfassade der Gebäude, so dass für die Anwendung der Satzung sprichwörtlich kein Raum bleibt. An der Schönwasserstraße ist der durch die Satzung vorgegebene Vorgartenbereich bereits heute nur lückenhaft gärtnerisch angelegt bzw. zu großen Teilen befestigt. Ein Verzicht auf eine begrünzte

Vorgartenzone ist an dieser Stelle vertretbar. Das Teilstück ist hier kein elementares Element der Gestaltungssatzung, was auch durch die Bebauungsstruktur auf der östlichen Seite der Schönwasserstraße verdeutlicht wird, die als Straßenrandbebauung keine Vorgartenzone ausbildet. Gestalterisch wirksam und bedeutsam ist insbesondere der Vorgartenbereich an der Friedrich-Ebert-Straße. Dieser soll mit dem Bebauungsplan Nr. 821 reaktiviert und begrünt werden. Der Charakter der Friedrich-Ebert-Straße wird wesentlich durch die räumliche Gliederung in Straßenraum und Vorgartenzone geprägt. Die Durchsetzung der Begrünungsmaßnahme erfolgt als planungsrechtliche Anpflanzfestsetzung und ersetzt die Regelungen der Gestaltungssatzung.

Sonstiges

Es ist vorgesehen den Bebauungsplan Nr. 821 - Bunker Friedrich-Ebert-Straße/Schönwasserstraße - als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

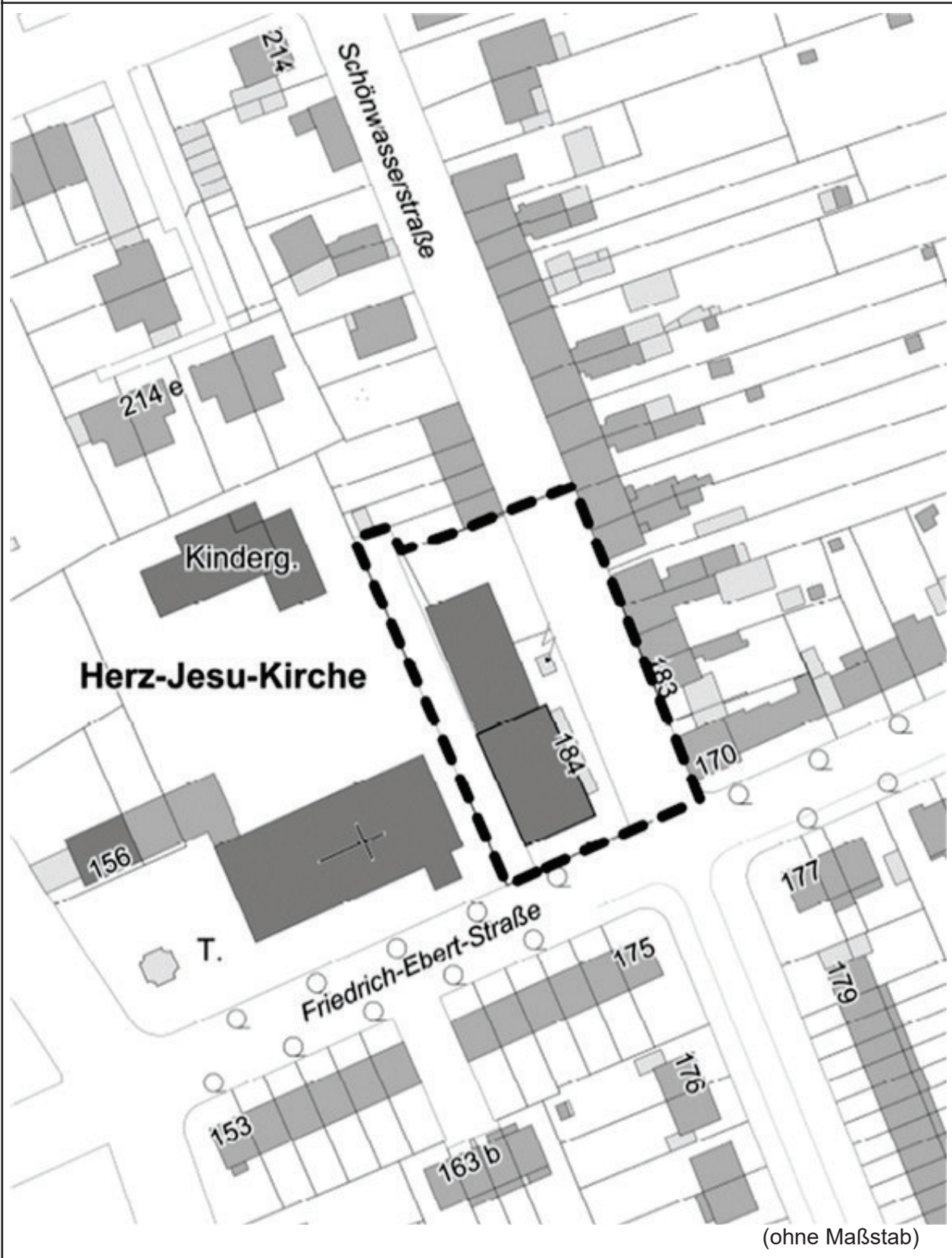
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind unterschiedliche Gutachten erforderlich. Mit einer Artenschutzprüfung (ASP) soll dargelegt werden, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes bestehen. Eine schalltechnische Untersuchung soll die Schallemissionen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet sowie die Nachbarschaft bewerten. Durch die Nutzung des Bunkers als Wohngebäude sind erstmals schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen. Auch planbedingte Verkehrszunahmen sowie die gewerbliche Nutzung durch die Krefelder Tafel sind auf ihre Lärmauswirkungen zu bewerten. Im Rahmen einer Verkehrsprognose sind mögliche Belastungen für das Verkehrsnetz durch das Vorhaben zu untersuchen. In einem Regenwasserbeseitigungskonzept ist ein nachhaltiges Regenwassermanagement für das Plangebiet zu entwickeln.

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. 821 - Bunker Friedrich-Ebert-Straße/Schönwasserstraße - beigelegt.

Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 821
- Bunker Friedrich-Ebert-Straße/Schönwasserstraße -



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



Geltungsbereich des Bebauungsplanes