

Niederschrift

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich nordwestlich der Kreuzung Untergath und Bäkerpfad sowie zum Bebauungsplan Nr. 840 – Untergath / westlich Bäkerpfad – am Mittwoch, den 07.10.2020, 18.00 Uhr, in der Kantine der Firma Evonik Industries AG, Bäkerpfad 25, 47805 Krefeld

<u>von der Verwaltung:</u>	Herr Walter Herr Weber Frau Hofmann	Fachbereich Stadtplanung Fachbereich Stadtplanung Fachbereich Stadtplanung (Schriftführung)
<u>Planungsbüros:</u>	Frau Schweer Herr Hundsdörfer	BKI mbH, Aachen Astoc GmbH, Köln
<u>Teilnehmer:</u>	lt. Teilnehmerliste	8

Um 18.00 Uhr eröffnet **Herr Walter** in Abwesenheit von Bezirksvorsteherin **Frau Brendle-Vierke** die Veranstaltung. Er begrüßt die Teilnehmer und erläutert das weitere Verfahren. Auf die Frage von Herrn Walter, ob zur Fertigung der Niederschrift ein Aufnahmegerät genutzt werden dürfe, werden von den Anwesenden keine Bedenken erhoben.

Herr Walter erklärt zunächst Sinn und Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und das weitere Planverfahren. Er weist darauf hin, dass zum o. g.

Bebauungsplan in den nächsten acht Tagen beim Fachbereich Stadtplanung, Parkstraße 10, 47829 Krefeld, Stellungnahmen zu Protokoll gegeben oder schriftlich eingereicht bzw. angekündigt werden können. Es bestehe die Möglichkeit für die Bürger, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erneut zu äußern. Außerdem erfolge eine Präsentation des Bebauungsplanes im Internet. Anfragen seien auch per E-Mail möglich.

Alsdann stellt **Herr Weber** die Planung näher vor. Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch Freiflächen mitten im Siedlungsgefüge geprägt. An Gebäudebestand liegen im Plangebiet die Mensa und das Verwaltungsgebäude der Firma Evonik Industries AG vor sowie ein großer Parkplatz. Angebunden ist das Plangebiet über die Untergath sowie den Bäckerpfad. Formelle und informelle Rad- und Fußwege sorgen für eine Anbindung des Plangebietes an die Umgebung. Die Umgebung ist geprägt durch Wohn- und Mischbebauung im Norden bzw. Nordwesten und Süden, durch die gewerbliche Nutzung im Westen und durch die industrielle Nutzung im Osten. Das Plangebiet beinhaltet große Freiflächen im Innenbereich. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die gewerbliche Nutzung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden. Parallel ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da dieser teilweise industrielle Flächen darstellt sowie im Bereich der Untergath eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan sind zwei formell getrennte Verfahren, die im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Anschließend stellt **Herr Hundsdörfer** das städtebauliche Konzept vor, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Das städtebauliche Konzept wird in drei möglichen städtebaulichen Varianten abgebildet. In allen drei städtebaulichen Varianten steckt die Idee, dass das Plangebiet aus zwei großen rechteckigen Flächen besteht, die mit zwei Clustern bebaut werden sollen. Die Bebauung orientiert sich an der Bebauung an der Kölner Straße sowie an der angrenzenden Bebauung des Bäckerpfades.

Die zentrale Erschließung beginnt auf Höhe des Werkstor 1 der Firma Evonik Industries AG und verschwenkt innerhalb des Plangebietes und bindet an die Untergath mit dem Wendehammer an. Durch die Erschließungsform gibt es zwei Zufahrten in das Plangebiet. An der zentralen Erschließung sollen Baumpflanzungen realisiert werden, wodurch eine grüne Achse gebildet wird. Von der zentralen Erschließung werden die beiden Cluster angebonden. Innerhalb der Cluster bildet sich jeweils ein zentraler Platz, der Aufenthaltsqualität in dem jeweiligen Cluster schaffen soll. Von den zentralen Plätzen gibt es Anbindungspunkte in die Umgebung. Jedes Cluster soll durch bis zu vier Gebäude gefasst werden. Die bestehenden Gebäude (Kantine, Verwaltungsgebäude) können in einer fortschreitenden Entwicklung zurückgebaut und durch Neubauten, die das Quartier ergänzen, erweitert werden.

Als Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Büronutzungen, Nutzungen für Forschung und Lehre und weitere gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Der Stellplatzbedarf soll über ein zentrales Parkhaus abgewickelt werden, damit soll ein Verkehrsfluss in das komplette Plangebiet verhindert werden.

In der Variante 1 ist eine Bebauung mit Höfen vorgesehen. Überwiegend ist eine Viergeschossigkeit mit vereinzelt Hochpunkten (Sechsgeschossigkeit) dargestellt. Die viergeschossigen Gebäude sind zum Teil mit einem zurückspringenden Geschoss geplant. Das Parkhaus hat fünf Geschosse, jedoch sieben Parkebenen, da das Dach und das Untergeschoss beparkt werden können. In der Variante 2 ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen. Zum Teil sind eingeschossige Hallen vorgesehen, die für gewisse Nutzungen (bspw. Labore) in Frage kommen können. Hier würde die typische gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In der Höhenentwicklung sind viergeschossige und sechsgeschossige Bebauungen abgebildet. Die Gebäudehöhen liegen unterhalb der Hochhausgrenze. In der Variante 3 sind unterschiedliche Typologien abgebildet, bspw. ein Gebäude mit einer Kammstruktur. Dieses Gebäude würde sich bspw. für Büronutzungen eignen. Die Finger des Gebäudes sind in Richtung des zentralen Platz ausgerichtet, um zusätzliche Gliederungselemente zu integrieren. In der Höhenentwicklung sind viergeschossige und sechsgeschossige Bebauungen abgebildet.

Herr Walter bedankt sich bei den Vortragenden und bittet sodann die anwesenden Bürger, zu der Planung Anregungen vorzubringen bzw. Bedenken zu äußern.

Eine Anwesende fragt, ob der Stellplatzbedarf immer sichtbar sein muss, oder ob als Alternative Tiefgaragen möglich sind und welchen Faktor hier die Realisierungskosten spielen. Zudem möchte sie wissen, ob es in Krefeld Büroflächenbedarf gebe, da in Zeiten der Corona-Pandemie die Unternehmen verstärkt auf Homeoffice setzen.

Herr Hundsdörfer antwortet, dass das Parkhaus mit fünf Geschossen auf sieben Parkerebenen sich zunächst höher anhört, als es in Wirklichkeit ist. Bei der Realisierung von Tiefgaragen sind die Kosten ein Faktor, da die zukünftigen Gebäude voll unterkellert werden müssen. Ziel im städtebaulichen Konzept ist es, dass das Quartier soweit wie möglich autofrei gehalten werden soll. Mit Tiefgaragen unterhalb der jeweiligen Gebäude würden Verkehre in das Quartier hineingezogen. Ein zentrales Parkhaus würde die Verkehre frühzeitig abfangen und verträglich abwickeln. In einem zentralen Parkhaus können zudem Car- und Bikesharingangebote untergebracht werden. Ein oberirdisches Parkhaus kann schneller ersetzt werden, sollte in den nächsten Jahrzehnten kein Bedarf mehr für ein solches Gebäude sein.

Die Nutzungen orientieren sich an dem Bedarf in Krefeld. Das Quartier soll langfristig entwickelt werden. Wohnnutzungen sollen innerhalb des Quartieres nicht möglich sein. Bedarf für Büroflächen ist trotz der Corona-Pandemie vorhanden. Nutzungen wie Laborstätten oder Produktionsstätten sind mit Homeoffice nicht möglich.

Herr Walter ergänzt hierzu, dass in Krefeld Gewerbeflächen für Unternehmen gebraucht werden. Mit dem Quartier soll der Ansatz der Stadt Krefeld verfolgt werden, Arbeitsplätze zu schaffen und kein flächenintensives Gewerbe, wie große Hallen oder Logistik zu realisieren. Für Büronutzungen, Labore und Co-Working-Space gehen in Krefeld zunehmend

die Flächen aus. Für die Bewältigung des Strukturwandels sind solche gewerblichen Entwicklungen unabdingbar. Die Fläche des Plangebietes ist zudem eine Fläche, die für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung durch bestehendes Planrecht vorgesehen ist. Mit dem Bebauungsplan soll ein zukunftsfähiger Gewerbestandort mit einem Mix aus u.a. Büronutzungen, kleineren Hallen und Labornutzungen geschaffen werden. Die Nutzungen sollen die umliegende Bebauung nicht wesentlich stören. Die Fläche liegt im Innenbereich und genießt dadurch eine gute Infrastruktur (u.a. Nähe zur Hochschule, ÖPNV-Anbindung, Verkehrsnetz, umliegende gewerbliche und industrielle Nutzungen). Der Bebauungsplan soll als Angebotsbepauungsplan errichtet werden, um bei der Entwicklung des Quartieres langfristig flexibel zu sein.

Ein Anwesender fragt, in welchem Umfang die Achtungsabstände des benachbarten Störfallbetriebes berücksichtigt werden. Des Weiteren wird Grundwasser auf dem Evonik-Standort entnommen. Die Fließrichtung verlaufe wahrscheinlich durch das Plangebiet. Der Anwesende fragt, ob hierdurch zukünftig Probleme entstehen werden. In der Nähe des Plangebietes gebe es ein Heizkraftwerk. Der Anwesende fragt, ob beabsichtigt ist, im Quartier Fernwärme für die Energieversorgung zu nutzen.

Frau Schweer erläutert, dass es im Rechtsplan innerhalb des Achtungsabstandes ein Ausschluss von bestimmten Nutzungen gibt, die im Konflikt zu dem benachbarten Störfallbetrieb stehen. In der Planurkunde soll der zu berücksichtigende Achtungsabstand als Hinweis aufgenommen werden. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren ist zudem konkret zu prüfen, ob der jeweilige anzusiedelnde Betrieb innerhalb des Achtungsabstandes des Störfallbetriebes zulässig ist.

Des Weiteren soll der zukünftige Gewerbestandort über den Achtungsabstand des Landes NRW gegliedert werden, um Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu verhindern.

Herr Walter ergänzt zum Thema Störfall, dass eine gutachterliche Untersuchung erarbeitet wird. Das Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung wird in das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Der Bebauungsplan soll Wohnen komplett ausschließen. Andere Nutzungen sollen den Achtungsabstand berücksichtigen. Innerhalb des Achtungsabstandes sind jegliche Nutzung mit intensiven Publikum und sehr stark wechselnder Bevölkerung unzulässig (bspw. Einzelhandelsnutzung). Zentrenrelevanter Einzelhandel soll innerhalb des Plangebietes nicht realisiert werden, da in unmittelbarer Nähe sich die Kölner Straße befindet. Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorgesehen.

Frau Schweer bedankt sich für den Hinweis zum Thema Grundwasser. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden ein Entwässerungskonzept und ein Bodengutachten erarbeitet. Das Thema Grundwasser wird im Entwässerungskonzept und im Bodengutachten untersucht. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird das Schutzgut Wasser abgearbeitet. Das Thema Grundwasser ist ein Baustein der Umweltprüfung.

Derzeit wird geprüft, ob das Quartier klimaneutral über die Nutzung von Fernwärme versorgt werden kann. Im Fütingsweg liegen entsprechende Leitungen. Die Abstimmung erfolgt derzeit mit den Stadtwerken Krefeld. Eine direkte Nutzung von Fernwärme aus dem benachbarten Industriestandort ist nicht vorgesehen.

Ein Gast fragt nach der zeitlichen Realisierung des Vorhabens in Hinblick auf die Belastung der Wohnbebauung durch Baulärm.

Frau Schweer antwortet, dass sich das Bauleitplanverfahren derzeit in einem frühen Verfahrensstand befindet. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden sämtliche erforderliche Gutachten erarbeitet. Nach der Erarbeitung sämtlicher erforderliche Unterlagen (bspw. Rechtsplan, Begründung inkl. Umweltbericht, textliche Festsetzungen, Gutachten) wird der Offenlagebeschluss gefasst und die Offenlage anschließend durchgeführt. Mit einer Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ca. Ende 2021 / Anfang 2022 zu rechnen. Sobald das Planrecht rechtskräftig ist, kann der zukünftige Bauherr nach erfolgreicher Baugenehmigung mit dem Bau beginnen. Ein konkretes Konzept zum Bauablauf gibt es zum derzeitigen Stand der Planung nicht. Die Belastung der umliegenden Wohnbebauung während der Bauphase ist ein Prüfinhalt der Umweltprüfung.

Die Belastung durch Baulärm hängt auch stark vom Bedarf ab. Es kann passieren, dass sich einzelne Peaks in der Lärmbelastung ergeben, da das Quartier langfristig entwickelt werden soll.

Herr Walter ergänzt, dass nach der frühzeitigen Beteiligung diverse Gutachten erarbeitet werden müssen. Dazu zählen bspw. das zuvor angesprochene Störfallgutachten, eine schalltechnische Untersuchung, eine artenschutzrechtliche Untersuchung und ein landschaftspflegerischer Begleitplan. Erst wenn alle Gutachten vorliegen und den formellen Kriterien entsprechen, kann ein Offenlagebeschluss gefasst werden. Dauern Gutachten länger, verschiebt sich entsprechend die Zeitschiene nach hinten. Die zeitliche Realisierung des Quartiers orientiert sich an den zukünftigen Nutzern und deren Raumansprüchen. Durch die langfristige Realisierung des Quartieres können Baustellenverkehre und Baulärm entzerrt werden. Die Untergath eignet sich als gute Anbindung zur Abwicklung des Baustellenverkehrs.

Eine Anwesende erkundigt sich zum Stand der Abstimmung mit der Hochschule und fragt, ob es eine Idee der Planer ist, eine Hochschuleinrichtung anzusiedeln oder ob es schon eine Absichtserklärung gebe?

Herr Walter antwortet, dass es einen losen Kontakt zwischen dem Projektentwickler und der Hochschule gibt. Mit der weiteren Planreife können Gespräche mit potentiellen Interessenten und Nutzern weiter konkretisiert werden.

Ein Gast fragt, welche Innovationen im Bebauungsplan festgesetzt werden und was für das Mikroklima der Stadt getan wird? Gibt es Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen und zu regenerativen Energien?

Frau Schweer antwortet, dass über den Bebauungsplan gesichert werden soll, dass ein gewisser prozentualer Teil der Dachflächen begrünt werden soll. Weitere konkretere Festsetzungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft. Das Thema Energieversorgung wird derzeit abgestimmt. Geplant ist, wie zuvor bereits beschrieben, eine Anbindung an das Fernwärmenetz. Das Thema Nachhaltigkeit soll auch über ein Mobilitätskonzept abgedeckt werden. Es soll ein Angebot für Car- und Bikesharing sowie für Elektromobilität geben, um die planerische Idee eines Campus verwirklichen zu können. Die Idee eines zentralen Parkhauses ist ein Teil des Mobilitätskonzeptes, um Verkehre frühzeitig abzufangen und das Quartier von Autoverkehren weitestgehend zu befreien.

Herr Walter antwortet, dass die Stadt Krefeld immer dann, wenn Flachdachgebäude realisiert würden, eine Dachbegrünung über den Bebauungsplan sichert. Eine 100 % Dachbegrünung ist nicht möglich, da technische Aufbauten auf den Gebäuden realisiert werden müssen. Mit der Dachbegrünung sollen klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Dazu zählt, dass anfallendes Niederschlagswasser verzögert abgegeben wird und dass sich das Plangebiet insgesamt nicht zu schnell erhitzt. Das Thema Fassadenbegrünung wird im weiteren Verfahren geprüft. Im landschaftspflegerischen Begleitplan werden Pflanzmaßnahmen erarbeitet.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes soll untersucht werden, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen wird. Die Möglichkeit der Speicherung oder der Versickerung soll geprüft werden. Die nachhaltige Planung ist ein wichtiger Baustein bei der energetischen und klimatischen Entwicklung eines Quartieres.

Eine Anwesende fragt nach wie mit dem Thema Ausgleichsflächen umgegangen wird. Bei einer Neuversiegelung müsse ein landschaftsökologischer Ausgleich geschaffen werden.

Herr Walter antwortet, dass im Plangebiet geltendes Planrecht durch bestehende Bebauungspläne in Form von Industrie- und Gewerbegebieten vorliegt. Formalrechtlich besteht keine Ausgleichsverpflichtung, da das Gebiet durch das bestehende Planrecht bebaut werden könne. Gleichwohl kann über das städtebauliche Konzept überlegt werden, dass die Versiegelung reduziert und dass Thema Regenwasserversickerung berücksichtigt wird. Des Weiteren wird mit der Inanspruchnahme der Flächen an dieser Fläche im Stadtgebiet der Außenbereich verschont. Eine mögliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wäre mit einem höheren Eingriff in die Natur verbunden, da bspw. die Infrastruktur in Form vom Straßenbau oder Straßenbahnanschluss neu geschaffen werden müsste.

Herr Walter bedankt sich bei den Bürgern und stellt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen. Er weist darauf hin, dass innerhalb von einer Woche noch Stellungnahmen, Bedenken oder Anregungen beim Fachbereich Stadtplanung mündlich zu

Protokoll oder schriftlich eingereicht werden können. Er schließt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung um 18.55 Uhr.