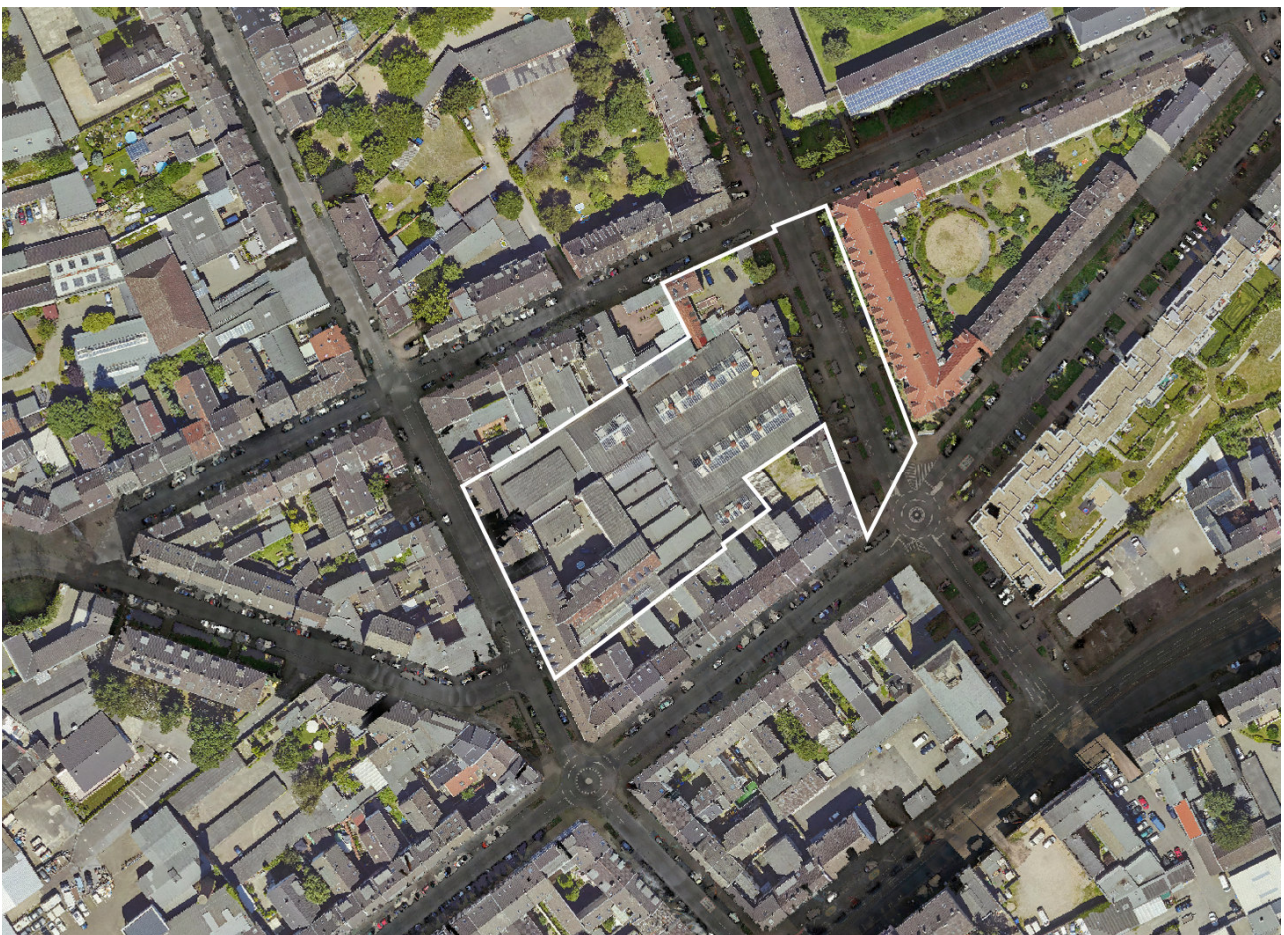


Es ist vorgesehen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 844 (V) durchzuführen.

Beschreibung des Plangebietes

Die Flächen der ehemaligen Papierfabrik liegen schon seit Jahren brach. Nur Gebäudeteile an der Viktoriastraße, die sich auch im Eigentum der Wohnstätte Krefeld befinden, werden noch gewerblich genutzt. Die Wohnstätte Krefeld hat daher einen städtebaulichen Wettbewerb für die Flächen der ehemaligen Papierfabrik durchführen lassen. Ziel des Wettbewerbes war es, ein lebendiges Stadtquartier zu entwickeln, das unterschiedliche Wohnformen zulässt, eine Nutzungsmischung aus Dienstleistung und Wohnungsbau fördert und eine hohe Wohnqualität für die Bewohner und Bewohnerinnen bietet. Ergänzend zur Wohnbebauung sollten in dem städtebaulichen Entwurf die Einrichtungen „Großtagespflege“ und „Einrichtung für ambulante Wohnform für Menschen mit erhöhtem Hilfebedarf“ einen Platz finden. Ziel war es ebenfalls, eine qualitätsvolle sowie wirtschaftlich nachhaltige Entwurfskonzeption zu finden, welche die Ansprüche an die exponierte Lage des Plangebietes berücksichtigt und den besonderen Herausforderungen eines zeitgemäßen und zukunftsorientierten Wohnungsbaus gerecht wird.

Abbildung 1: Luftbild



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

Anlass und Ziel der Planung

In seiner Sitzung am 26.08.2021 kürte das Preisgericht den Siegerentwurf. Die neue Blockrandbebauung fügt sich sensibel in den Bestand ein, schafft adäquate Übergänge und schafft in angemessener Weise gute Verknüpfungen zum Umfeld. Insgesamt entsteht eine sehr große begrünte Innenfläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Wohn- und Ausnutzung der Flächen entsprechen den Anforderungskriterien der Auslobung. Die vorgeschlagenen Bauformen lassen eine Wirtschaftlichkeit hinsichtlich der Bau- und Unterhaltskosten erwarten.

Mit dem Wunsch der Wohnstätte Krefeld, diese Flächen künftig als Wohnquartier zu nutzen, zeichnet sich für die Brachfläche eine städtebauliche Perspektive auf, die es notwendig macht, die Neuordnung dieser Flächen bauleitplanerisch zu steuern. Damit eine Folgenutzung der Flächen im Planbereich möglich wird, ist die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 844 (V) ist es,

- im Sinne der behutsamen Innenentwicklung, die Flächen der ehemaligen Papierfabrik Behn planerisch zu steuern,
- die planungsrechtliche Zulässigkeit der Folgenutzung und der Umsetzung des Siegerentwurfes des Wettbewerbes herbeizuführen,
- ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Der Vorhabenträger hat am 02.11.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, mit der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen der ehemaligen Papierfabrik Behn zu einem neuen Wohnquartier zu schaffen.

Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes



Quelle: Wohnstätte Krefeld, WIENSTROER ARCHITEKTEN STADTPLANER, Neuss

Das Preisgericht entschied sich für diesen Siegerentwurf, da die Arbeit durch eine sehr klare und durchdachte Grundstruktur besticht, bei der vor allem die Innenbereiche aufgewertet werden. Insgesamt stellt der städtebauliche Entwurf eine qualitätsvolle, gute und angemessene Lösung der Wettbewerbsaufgabe dar, die eine große Strahlkraft auch für das Umfeld erwarten lässt.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes wurden vor allem folgende Bewertungskriterien zugrunde gelegt:

- Städtebauliche Qualität
- Gestaltungsqualität und Funktionalität des Baukörpers
- Wirtschaftlichkeit und Realisierung in Bau und Betrieb

Städtebauliche Qualität

Die Bebauung zeigt das Bild eines Rechteckes. Die neue Blockrandbebauung fügt sich sensibel in den Bestand ein, schafft adäquate Übergänge und schafft in angemessener Weise gute Verknüpfungen zum Umfeld. Durch die Schließung des Blockrandes und den Anschluss der Brandwände an die vorhandenen Bautiefen soll eine Betonung der vertikalen Hauptgliederung geschaffen werden. Die Gebäudehöhen des Blockrandes beziehen sich auf die Bestandsgebäude. Zudem wurden die notwendigen Anbautiefen berücksichtigt. Entlang der Dießemer Straße entsteht ein L-förmiger neuer Baukörper, entlang der Viktoriastraße ein U-förmiger Anbau. Beide Gebäudekörper sind mit IV Vollgeschossen und Mansardendächern mit Begrünung ausgestattet. Im Übergang zum Hofbereich reduzieren sich die Bauhöhen auf maximal II- III Vollgeschosse inklusive Dach. Die gegliederte Fassadengestaltung der Straßenfronten repräsentiert eine wertige und abwechslungsreiche Interpretation der industriellen Vergangenheit und führt diese in eine wertige und wohnliche Zukunftsrepräsentanz.

Die Baufelder im Innenbereich werden nordwestlich sowie südöstlich an den Rändern platziert. Die Hofbebauung soll mit geringer Bauhöhe und großen Bauabständen die notwendige Offenheit und geringe Dichte des Hofes realisieren und die vorhandenen Bestandshöhen beachten. Die Gebäude im Hof erhalten Dachformen, die in ihrer Gliederung an die gewerbliche Zeit erinnert. Somit weisen die neu geplanten Stadthäuser II- III Vollgeschosse mit Pultdach bzw. sogenannte Sheddächer auf. Die Materialien sind, wie in der Umgebung, mit dem Schwerpunkt Backstein gewählt. Im Nordwesten wird die neue Bebauung an die Baugrenze gelegt. Hier entsteht eine sinnvolle Nutzung des Gebäudes durch die Räume der Lebenshilfe.

Durch die in die Tiefe des Blockes gezogenen Gebäudeteile ergeben sich gegliederte Hofzonen. Der Innenhofbereich stellt eine öffentliche grüne Grünfläche dar. Er wird zu einem Garten mit vielen unterschiedlichen Aufenthalts und Aktivitätsmöglichkeiten (z. B. Ruhezonen, Kleinkinderspiel, Urban Gardening). Ebenfalls sieht der städtebauliche Entwurf halböffentliche und private Freibereiche wie beispielsweise Gartenparzellen oder einen gemeinschaftlichen Dachgarten vor.

Die städtebauliche Planung sieht eine Durchwegung des Blockinneren sowohl von der Viktoriastraße als auch der Dießemer Straße vor, ist allerdings so konzipiert, dass Durchgangsverkehr durch das neue Wohnquartier vermieden wird. Der Notverkehr wurde berücksichtigt, indem eine Durchfahrts Höhe von 2,80 m an der Dießemer Straße vorgesehen ist. Es ist vorgesehen, dass die notwendigen (Besucher-) Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt soll über die Viktoriastraße und die Ausfahrt über die Dießemer Straße angebunden werden. Der vorgegebene Stellplatzschlüssel ist mit 74 Stellplätzen für 71 Wohneinheiten eingehalten worden. Es ist geplant, dass die Neubauten direkt an die Tiefgarage angebunden werden. Zudem soll es einen separaten Zugang über den Innenhof geben. Zudem ist vorgesehen, dass im neuen Wohnquartier Stellplätze für Fahrräder, Lastenfahrräder, E-Bike-Ladestationen in der Tiefgarage sowie Fahrradboxen, welche zentral über den Innenhof erreicht werden, entstehen.

Tabelle 1: Städtebauliche Kenndaten

Grundflächenzahl (GRZ)	0,43
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,70
Anzahl Wohneinheiten (geschätzt)	71
Bruttogrundfläche Wohnen	7192 m ²
Bruttogrundfläche Lebenshilfe	902m ²
Bruttogrundfläche Großtagespflege	115 m ²
private Grünflächen	676m ²
halböffentliche Grünflächen	437 m ²
öffentliche Grünflächen	845 m ²
Erschließungs-/Verkehrsfläche	1640m ²
Anzahl Stellplätze (geschätzt)	74

Gestaltungsqualität und funktionale Qualität des Baukörpers

Der Siegerentwurf sieht vor, dass eine sehr große begrünte Innenfläche mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht. Im Südosten entsteht ein grüner Puffer, so dass die Hinterhofsichtachsen zu den Bestandsgebäuden unterbrochen werden. Die vorgesehenen Flachdachbereiche innerhalb des Blockrandes erhalten eine intensive Begrünung (mit Kleinbäumen kombinierte Begrünung). Diese Begrünung soll ebenfalls als Abgrenzung zum Bestand dienen. Zudem sieht das Konzept vor, dass eine Fassadenbegrünung stattfindet. Unter anderem ermöglicht der Vorschlag des Urban Gardening die spezifische Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner, wodurch ein identifikationsstiftender Umgang mit den Flächen erreicht werden soll. Die Sheddach-Konzeption ermöglicht geschickt eine Nutzung von begrünten Freiflächen - allerdings nur, solange die Begehrbarkeit gegeben ist. Zudem ist im nordöstlichen Hinterhof ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Abbildung 3: Grünflächenkonzept



Quelle: Wohnstätte Krefeld, WIENSTROER ARCHITEKTEN STADTPLANER, Neuss

Die zunächst ungewöhnliche ringartige Führung der Tiefgarage schafft die Möglichkeit im Inneren der Freifläche auch großkronige, tief wurzelnde Bäume zu pflanzen. Für die Umsetzung der Tiefgarage ist eine Aufbauhöhe von 0,8m für eine mögliche Bepflanzung und Versickerung vorgesehen.

Der Siegerentwurf sieht eine Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnraum vor. Der Wohnraum westlich an der Dießemer Straße sowie die Hälfte der Stadthäuser sind gefördert; der freifinanzierte Wohnraum befindet sich am Blockrand an der Viktoriastraße sowie in der anderen Hälfte der Stadthäuser.

Zudem weist das Konzept eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen (z. B. Seniorinnen und Senioren / Berufsanfängerinnen und Berufsanfänger, Familien) auf. Es findet ebenfalls eine Integration von Personen mit besonderem Wohnbedarf mit anderen Wohnformen im Quartier statt. Die Räume der Lebenshilfe liegen im Blockinneren in der nördlichen Grenzbebauung. Für die Lebenshilfe sind Einzelapartments, Wohngemeinschaften und Gemeinschaftsbereiche vorgesehen. Die Großtagespflege ist über den Hofeingang an der Viktoriastraße zu erreichen. Es wurde ein Raumbedarf von 6 m² Grundfläche pro Kind angesetzt sowie zwei Spielräume und mindestens ein Schlafraum. Geplant ist ebenfalls eine Anbindung an die Lebenshilfe und eine Loggia.

Eine Anbindung der Wohnungen im Erdgeschoss der Stadthäuser findet über den direkten Zugang zu den Freiräumen ohne Einfriedung statt. Somit entstehen private Grünflächen. Zudem besitzen die Wohneinheiten im Blockrand Gartenparzellen und Loggien sowie Balkone, Dachterrassen und Loggien im Obergeschoss. Zweite Rettungswege werden im Erdgeschoss direkt über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie (Türen / Fenster) und im Regelgeschoss über das Treppenhaus, Fenster und Loggien sichergestellt. Die maximale Rettungsweglänge beträgt dabei 20,40 m im Regelgeschoss. Der Siegerentwurf sieht ebenfalls barrierefreie Freiflächen vor. Innerhalb der Wohneinheiten in den Stadthäusern ist keine Barrierefreiheit vorgesehen.

Wirtschaftlichkeit und Realisierung in Bau und Betrieb

Im Rahmen des Wettbewerbes wurde großer Wert auf Wirtschaftlichkeit gelegt. Bauliche Lösungen sollten sich nicht an dem Maßstab des technisch Machbaren orientieren, sondern daran, was notwendig und damit ökonomisch vertretbar ist. Zur Sicherung der nachhaltigen Vermietung ist unter anderem ein preiswertes Mietniveau erforderlich. Angemessenheit bei der Materialwahl, eine geringe Vielfältigkeit sowie standardisierte Bauelemente anstelle von Individuallösungen tragen zu einer wirtschaftlichen Lösung bei und sollten ebenso wie eine kompakte, funktionale Grundrissorganisation und eine Reduzierung der Verkehrsflächen berücksichtigt werden. Zudem sollte für eine nachhaltige Bewirtschaftung auf funktionale Lösungen im Hinblick auf die Betriebskostenentwicklung beachtet werden.

Der Siegerentwurf berücksichtigt eine funktionale Grundrissorganisation mit zweiseitiger Belichtung berücksichtigt. Die Mehrfamilienhäuser sind als Zwei-/Drei-Spanner geplant. Die vorgeschlagenen Bauformen lassen eine Wirtschaftlichkeit hinsichtlich der Bau- und Unterhaltskosten erwarten. Wie bereits erwähnt fällt die Materialauswahl die Gebäude und Bauelemente auf langlebigen Backstein errichtet werden. Der geförderte Wohnraum befindet sich westlich der Dießemer Straße sowie die Hälfte der Stadthäuser. Der freifinanzierte Wohnraum ist hingegen am anderen Blockrand und der anderen Hälfte der Stadthäuser verortet. Die Räume der Lebenshilfe sind im Blockinneren in der nördlichen Grenzbebauung vorzufinden. Die Großtagespflege wird über den Hofeingang an der Viktoriastraße erreicht.

Planungsrechtliche Situation

- Der Regionalplan Düsseldorf (RPD 2018) für die Planungsregion Düsseldorf stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Eine Änderung des Regionalplanes ist voraussichtlich nicht notwendig.
- Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Mischgebiet dar. Da die geplante Nutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widerspricht, muss der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst werden. Die Flächen sollen entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Wohnbauflächen dargestellt werden.

- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sollen folgende Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 844 (V) außer Kraft gesetzt werden:
 - Der einfache Bebauungsplan Nr. 240 – Dießemer Straße, Freiligrathstraße, Florastraße, Oppumer Straße – ist ein gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteter Fluchtlinienplan, der zugleich die Baufluchtlinie festsetzt und
 - Der einfache Bebauungsplan Nr. 249 – Viktoriastraße, von Hardenbergstraße bis Freiligrathstraße – ist ein gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteter Fluchtlinienplan, der ebenfalls die Baufluchtlinie festsetzt.

Das Plangebiet ist Gegenstand mehrerer Fachplanungen:

- 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.

Gutachten

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten vom Gutachterbüro Dr. Strotmann vom 31.07.2010 vor, das sich in der Bewertung auf die gemäß Flächennutzungsplan planungsrechtliche zulässige Nutzung innerhalb eines Mischgebietes bezieht, welches auch eine Wohnnutzung zulässt. Jedoch wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine andere, sensiblere Nutzung eine Neubewertung des Standortes erforderlich macht. Für die Auslobungsunterlagen des städtebaulichen Wettbewerbes wurde im April 2021 eine konzeptionelle Ausarbeitung in Bezug auf Boden-/ Wasserschutz, Entsorgung vom Gutachterbüro Dr. Strotmann erstellen lassen. Im Nachgang zum Wettbewerb wird diese konzeptionelle Ausarbeitung noch einmal überarbeitet. Es wird untersucht, mit welchen Maßnahmen eine Wohnnutzung auf dem Planungsgebiet realisiert werden kann.

Zudem werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I), eine schalltechnische Untersuchung des Plangebietes, eine gutachterliche Stellung bezüglich des Verkehrs, ein Klimagutachten sowie eine Entwässerungsstudie erstellt.

Sonstiges

Es ist vorgesehen den Bebauungsplan Nr. 844 (V) als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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. 844 (V) – Blücherstraße / Viktoriastraße / Hardenbergstraße / Dießemer Straße – beigelegt.

Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 844 (V) – Blücherstraße / Viktoriastraße / Hardenbergstraße / Dießemer Straße –



(ohne Maßstab)

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

--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes