

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes soll für den Bebauungsplan Nr. 692 - südlich Emil-Schäfer-Straße / östlich Friedhof – die 2. erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung als insgesamt 3. Bürgeranhörung im Planverfahren durchgeführt werden.

A. Bisheriges Planverfahren

Einleitender Beschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Rat der Stadt Krefeld fasste den einleitenden Beschluss in seiner Sitzung am 08. Juni 2004 für den Bereich – nördlich Bethelstraße / östlich des Friedhofes / beiderseits Emil-Schäfer-Straße / westlich Saalestraße. Die 1. Bürgerbeteiligung wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Stadtsanierung am 26. Mai 2004 beschlossen. Die Stadt Krefeld sah zum damaligen Zeitpunkt vor, den nördlich der Emil-Schäfer-Straße gelegenen Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet festzusetzen sowie südlich der Emil-Schäfer-Straße auf einer ehemaligen Militärfläche durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Ansiedlung von Wohnungen, Büros sowie wohnverträglichem Gewerbe zu ermöglichen. Die Bürgeranhörung wurde in öffentlicher Veranstaltung am 02. Dezember 2004 durchgeführt.

Während der Bürgeranhörung wurden Schleichverkehre (u.a. durch die geplante Ansiedlung eines Discounters) zwischen der Bethelstraße und der Emil-Schäfer-Straße befürchtet und grundlegende Bedenken der Anwohner gegen die Planung geäußert.

Erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Das städtebauliche Konzept sah die Reduzierung des Plangebietes um die Flächen des Gewerbegebietes für den ursprünglich angedachten Standort eines Einzelhandelsbetriebes nördlich der Emil-Schäfer-Straße vor, da dieser dem Zentrenkonzept der Stadt Krefeld widerspricht. Außerdem wurde das Plangebiet in östlicher Richtung um die der evangelischen Kirchengemeinde St. Gertrudis erweitert, da diese die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht mehr benötigt und einer Wohnnutzung zuführen will. Da die innerhalb des Plangebietes ursprünglich vorgesehene Friedhofserweiterungsfläche laut Aussage der Friedhofsverwaltung nicht mehr erforderlich ist, sollten diese Flächen im Bereich unmittelbar südlich der Emil-Schäfer-Straße und östlich des Friedhofs einer Nutzung mit wohnverträglichem Gewerbe und kleinflächigem Einzelhandel sowie einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Aufgrund der nunmehr zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen konnte ein neues Entwurfskonzept für den unbebauten Bereich zwischen Bethelstraße und Emil-Schäfer-Straße erarbeitet werden. Die Erschließung des Gebietes sollte über zwei Erschließungsansätze von der Emil-Schäfer-Straße aus erfolgen. Zur Verhinderung von Schleichverkehren wurde auf einen Erschließungsansatz von der Bethelstraße im Süden verzichtet. Die innere Erschließung war im Wesentlichen über eine Ringschließung bzw. über GFL-Flächen für die hinterliegenden Grundstücke vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sah die Festsetzung eines Mischgebietes direkt südlich der Emil-Schäfer-Straße mit einer Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen für Büros und wohnverträglichem Gewerbe sowie die Ansiedlung von Wohnungen vor. Darüber hinaus war die Festsetzung des südlichen und östlichen Teils des Plangebietes im Bereich der Bethelstraße als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauung in Form von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geplant. Aufgrund des Rechtsanspruches auf einen Kindertagesstättenplatz für Unter- Dreijährige (ab 2013) war innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung einer 6-Gruppen- Kindertagsstätte angedacht. Des Weiteren sollte eine Grünverbindung in Nord-Südrichtung von der Bethelstraße zur

Emil-Schäfer-Straße und in West-Ost Richtung zwischen Friedhof und Grünanlage entlang der A 57 geschaffen werden, welche bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt war. Das Konzept sah eine weitere Grünverbindung am östlichen Plangebietsrand vor, in die eine Lärmschutzanlage in Form einer Wall-Wandkombination zum Schutz vor den Lärmbelastungen durch die östlich angrenzenden Gewerbebetriebe sowie der A 57 integriert werden sollte.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Stadtsanierung fasste in seiner Sitzung am 21. Dezember 2011 auf Basis dieses überarbeiteten Entwurfes den Beschluss zur Durchführung einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Planung wurde in der 2. Bürgeranhörung in öffentlicher Veranstaltung am 23.02.2012 vorgestellt und fand die überwiegende Zustimmung der anwesenden Bürger.

B. Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich Emil-Schäfer-Straße, nördlich der Bethelstraße und östlich des Friedhofes und umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha. Nach Aufgabe der ehemaligen Kaserne südlich der Emil-Schäfer-Straße stellt sich diese im städtischen Besitz befindliche Fläche derzeit als Brache mit aufstehenden ruinösen Gebäuden dar. Südlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich an das Plangebiet angrenzend liegen die Flächen des Friedhofes. Nördlich und östlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet der Emil-Schäfer-Straße. Südlich des Plangebietes liegt beidseitig der Bethelstraße ein klassisches Einfamilienhausgebiet, überwiegend geprägt von einer Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Im weiteren Umfeld östlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Autobahn A57.



Abb. Luftbild Plangebiet

C. 2. erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und geänderte Konzeption

Die Zielsetzung des zur 1. erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Bebauungsplanentwurfes soll grundsätzlich weiterverfolgt werden.

Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Mischgebietes zur Ansiedlung von Wohnungen, Büros, wohnverträglichem Gewerbe und kleinflächigem Einzelhandel im Bereich unmittelbar südlich der Emil-Schäfer-Straße. Im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung von Gebäuden für den hochwertigen Einfamilienhausbau vorgesehen. Der südliche und östliche Teil des Plangebietes soll daher als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Durch die o.g. Gliederung des Plangebietes ergibt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine „Abstufung“ in Nord-Südrichtung zwischen dem nördlichen liegenden Gewerbegebiet und der südlich angrenzenden höherwertigen Wohnbebauung an der Bethelstraße. Hierdurch soll das Einfügen der Bebauung in den städtebaulichen Kontext der Umgebung erreicht werden.

Die beabsichtigte Realisierung dieser Neubebauung soll den derzeit gegebenen städtebaulichen Missstand des brachliegenden Kasernengeländes beseitigen und darüber hinaus den Mangel an Flächen für hochwertigen Einfamilienhausbau kompensieren.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines Grünverbundsystems mit Geh- und Radwegen in Nord-Süd und Ost-Westrichtung. Dies entspricht den Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Geänderte städtebauliche Konzeption:

Der städtebauliche Entwurf zur 2. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sieht für den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes ein Mischgebiet vor, in dem die gewerbliche Nutzung an der Emil-Schäfer-Straße konzentriert und im südlicheren Bereich Wohngebäude ermöglicht werden sollen. An der Emil-Schäfer-Straße soll die Festsetzung eines Mischgebietes eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen für Büros und wohnverträglichem Gewerbe (ca. 6000 m² Bruttogeschossfläche) sowie die Ansiedlung von Wohnungen (ca. 40 Wohneinheiten) ermöglichen. Die Grundflächenzahl liegt hier bei 0,3, die Geschossflächenzahl bei 0,9. Darüber hinaus ist für den überwiegenden Teil der Bebauung entlang der Emil-Schäfer-Straße die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise vorgesehen. Hierdurch soll einerseits der Straßenraum der Emil-Schäfer-Straße gefasst und andererseits die weiter südlich geplante Wohnbebauung vor den Lärmimmissionen der Straße sowie des Gewerbegebietes abgeschirmt werden. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage vorgesehen. In den Randbereichen im südlichen Teil des Mischgebietes sollen schwerpunktmäßig Wohngebäude errichtet werden. An der westlichen Plangebietsgrenze und entlang der südlichen Grenze des Mischgebietes (Grünverbund) sind aufgrund der prädestinierten Lage Einzelhäuser auf großzügigen Grundstücken (600 bis 900 m²) mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 geplant. An der östlichen Grenze des Mischgebietes sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 angedacht. Zur Verbesserung der allgemeinen Parkplatzsituation des Quartiers soll zudem am nordöstlichen Plangebietsrand eine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden.

Im zentralen Bereich des Mischgebietes soll eine Fläche für die Errichtung einer 5- Gruppen Kindertagesstätte mit ca. 500 m² Grundfläche und ca. 3500 m² Grundstücksfläche geschaffen werden. Um einerseits dem Flächenanspruch der Einrichtung zu entsprechen und andererseits die versiegelte Grundfläche zu reduzieren, ist für die geplante Kindertagesstätte ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Aufgrund des Flächenanspruchs ergeben sich eine Grundflächenzahl von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,4. Die erforderlichen Stellplätze für die Bediensteten werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Durch die Lage dieser Einrichtungen ergibt sich die Möglichkeit, diesen Bereich des Mischgebietes ausschließlich über einen Erschließungsansatz direkt von der Emil-Schäfer-Straße anzubinden und von der übrigen Erschließung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr abzukoppeln. Hierdurch kann der „Hol- und Bringverkehr“ der Kindertagesstätte aus dem übrigen Plangebiet mit seiner Nutzung eines hochwertigen Wohngebietes ferngehalten werden. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Emil-Schäfer-Straße und der Bethelstraße ist über die geplante Wendeanlage im zentralen Plangebiet und der an die Kindertagesstätte angegliederten öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - weiterhin gegeben.

Darüber hinaus soll im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 60 Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet überwiegend in Form von freistehenden zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen geschaffen werden. Die Nähe zum westlich liegenden Friedhof und dem südlich liegenden hochwertigen Wohngebiet an der Bethelstraße prädestinieren diese Bereiche für eine anspruchsvolle Einfamilienhausbebauung. Daher ist in diesen Bereichen nunmehr ausschließlich eine Bebauung mit zweigeschossigen Einzelhäusern auf großzügigen Grundstücken (ca. 600 – 900 m²) mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 vorgesehen.

Die Flächen am östlichen Plangebietsrand sollen insgesamt einer Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 zugeführt werden. Daher werden hier Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll einer unverträglichen Verdichtung des Baugebietes entgegen gewirkt werden. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 300 - 350 m² für Doppelhaushälften und 600 bis 700 m² für Einzelhäuser. Die für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze und Garagen werden den einzelnen Gebäuden direkt zugeordnet.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt zukünftig über jeweils einen Erschließungsansatz mit Wendeanlage von der Emil-Schäfer-Straße sowie der Bethelstraße und soll als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Der Anteil an Wohnbebauung des Mischgebietes soll dabei ebenfalls über diese Verkehrsflächen erschlossen werden. Durch die Herrichtung und spezielle Ausgestaltung der Verkehrsberuhigten Bereiche soll der Durchgangsverkehr auf die Hauptachse (Emil-Schäfer-Straße) kanalisiert werden und quartierfremder Verkehr, der die Verkehrssicherheit sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren des Plangebietes und der Bethelstraße beeinträchtigt, aus den verkehrsberuhigten Straßen ferngehalten werden. Durch die beabsichtigten Maßnahmen wird die Verbindung zwischen Emil-Schäfer-Straße und Bethelstraße für „Schleichverkehr“ somit unattraktiv. Da sich zudem ein Großteil der Fläche im Besitz der Stadt Krefeld befindet und detaillierte Straßenausbaumaßnahmen durch die Stadt selbst, oder ggf. mit einem Erschließungsträger in einem Erschließungsvertrag geregelt werden können, ist die Realisierung der Maßnahmen gewährleistet und sind negative Auswirkungen durch den motorisierten Individualverkehr in diesem Bereich nicht zu erwarten. Hinterliegende Grundstücksflächen sollen insgesamt über GFL- Flächen erschlossen werden.

Für das Plangebiet soll insgesamt ein Grünverbundsystem mit Geh- und Radwegen festgesetzt werden. Einerseits in Nord - Südrichtung zwischen der Emil-Schäfer-Straße und der Bethelstraße andererseits in Ost - Westrichtung zwischen Friedhof und der parallel zur A 57 verlaufenden Grünfläche. Diese Grünverbindungen sind auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Grünflächenanteil des Plangebiets summiert sich insgesamt auf ca. 6000 bis 7000 m². Innerhalb der am östlichen Plangebietsrand verlaufenden Grünfläche ist zudem zum Schutz der geplanten Bebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen der A57 und des angrenzenden Gewerbegebietes die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Vorgesehen ist eine Lärmschutzwand oder eine Wall-/ Wandkombination in einer Höhe von insgesamt 4,50 m. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in einem entsprechenden schalltechnischen Gutachten (Büro ADU Cologne (12 / 2009)) ermittelt.

D. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Krefeld stellt für die Flächen unmittelbar südlich der Emil-Schäfer-Straße ein Gewerbegebiet und im weiteren südlichen Geltungsbereich Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche dar.

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand: Offenlage Oktober 2012) stellt den Bereich als Mischgebiet bzw. Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus ist im zentralen Änderungsbereich in Nord-Süd-Richtung und in West-Ost-Richtung eine Grünfläche dargestellt.

Da die geplante Nutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widerspricht, ist die 252. Änderung des Flächennutzungsplanes – im Bereich zwischen Emil-Schäfer-Straße und Bethelstraße / östlich Friedhof – erforderlich. Diese ist bereits im Rahmen der 1. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt worden. Das Verfahren soll im Parallelverfahren weitergeführt werden. Die Darstellungen im Bereich der geplanten Flächenutzungsplanänderung entsprechen den o.g. Darstellungen des Vorentwurfes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage IV – Uerdingen. Die Planung und Ausführung soll so angelegt werden, dass die Anforderungen, die sich aus der Wasserschutzzone ergeben, erfüllt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Krefeld.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 321 1. Ergänzung – Gewerbegebiet Bockum-Nord – und Nr. 184 1. Änderung – Nördlich Uerdinger Straße zwischen Verberger Straße und Lüneburger Weg – werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 692 für dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

E. Sonstiges

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

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 der vom Rat der Stadt am 17. Juli 2003 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung soll die Durchführung der 2. erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Veranstaltung erfolgen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen bisher die Ergebnisse folgender Gutachten vor:

- Schalltechnische Untersuchung, ADU Cologne, Dezember 2009
- Boden-, Bodenluft-, Grundwasser- und Bausubstanzgutachten, Strobel und Kalder, Oktober 1998
- gesamtstädtische Klimaanalyse der Stadt Krefeld vom Juli 2003
- Lärminderungsplanung einschließlich Konfliktkataster
- Luftqualitätsmodell (IMA Cologne, 2007)
- Luftreinhalteplan der Stadt Krefeld 2010

Folgende Gutachten sind noch zu erstellen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Bewertung des durch die städtebauliche Planung verursachten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft mit artenschutzrechtlicher Prüfung (vergeben an das Büro WELUGA Bochum, wird derzeit erstellt),
- Der Bereich der ehemaligen Kaserne ist als Altlastenverdachtsfläche eingestuft und wurde durch ein Gutachten bereits untersucht. Demnach muss ein auf die geplanten Nutzungen abgestimmtes Sanierungskonzept erarbeitet werden.

Zur besseren Orientierung ist eine Übersicht über den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 692 – südlich Emil-Schäfer-Straße östlich Friedhof – beigefügt.

