

**FB/Geschäftszeichen:** - -

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Sitzungstermin:</b>
Haupt- und Beschwerdeausschuss	09.02.2017
Rat	09.02.2017

**Betreff**

Wohnungsbaufächenpotentiale (Nachverdichtung)

**Beschlussentwurf:**

Der Haupt- und Beschwerdeausschuss sowie der Rat beschließen:

1. Die Aktivitäten zur Wohnbaufächenentwicklung in Krefeld sind für die in der Begründung aufgeführten Flächen zu priorisieren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine zeitnahe, weitestgehend parallele Entwicklung aller genannten Wohnbauentwicklungsstandorte – mit Ausnahme des Standortes Fischeln-Ost – durchzuführen.
3. Grundsätzlich ist an allen größeren Standorten > 100 Wohneinheiten ein größerer Anteil an preisgebundenem Wohnraum zur Versorgung breiter Bevölkerungsgruppen anzustreben.

**Unmittelbare finanzielle Auswirkungen** ja

X nein

---

Finanzielle Auswirkungen und Begründung auf den Folgeseiten

---

## Finanzielle Auswirkungen

Vorlage-Nr. 3517 /17/1

Die unmittelbaren finanziellen Auswirkungen des Beschlusses sind im Haushaltsplan berücksichtigt:

ja

nein

Innenauftrag: \_\_\_\_\_  
Kostenart: \_\_\_\_\_  
PSP-Element: \_\_\_\_\_

Nach Durchführung der Maßnahme ergeben sich keine Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft:

Personalkosten	_____
Sachkosten	_____
Kapitalkosten (Abschreibungen oder Zinsen)	_____
Kosten insgesamt	0,00 EUR
abzüglich - Erträge	_____
- Einsparungen	_____
	0,00 EUR

## Bemerkungen

Nach den Beratungen im Ausschuss für Stadtplanung und Stadtsanierung am 31.01.2017 wurde die Verwaltung vom Ausschuss gebeten, den Beschlussentwurf zu präzisieren.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der großen Städte in NRW haben sich in den letzten 2 bis 3 Jahren deutlich verändert. Im Gegensatz zu den bis dahin geltenden „Schrumpfungsprognosen“ für viele Städte außerhalb der Hot-Spots Köln, Düsseldorf, Aachen, Münster und Bielefeld sind z.B. auch in Krefeld bereits in 2013 und 2014 leichte Einwohnerzuwächse zu verzeichnen, ohne dass dies mit größeren städtebaulichen Entwicklungen in Verbindung zu bringen ist.

Die in ganz NRW – aktuell erkannten – diametral veränderten Entwicklungsperspektiven gehen für die nächste Dekade gemäß den Berechnungen des MBWSV sowie der NRW Bank insgesamt von deutlichen Einwohnerzuwächsen aus. Für die Stadt Krefeld bedeutet dies die Option, innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes von 5 – 10 Jahren auf deutlich mehr als 235.000 bis zu 240.000 Einwohner anwachsen zu können. Damit ergibt sich die Chance das im neuen Flächennutzungsplan formulierte Leitziel 230.000 plus (bis 2030) auch tatsächlich zu erreichen und damit hinsichtlich der Leistungsfähigkeit in der kommunalen Infrastruktur, somit wichtigen Faktoren für die Lebensqualität in der Stadt Krefeld und den Schlüsselzuweisungen keine Einbußen hinnehmen zu müssen.

Um die Einwohnerzuwächse bewältigen zu können, besteht für Krefeld gemäß den Prognosen von NRW Bank und des Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 6.000 bis 7000 Wohneinheiten für den 5-Jahres-Zeitraum bis Ende 2020 (siehe auch Vorlage 2359/16). Inwiefern und inwieweit ein hierüber hinausgehender, zusätzlicher Bedarf durch Flüchtlinge mit Bleibeperspektive, der für die Stadt Düsseldorf ermittelt worden ist, in der Region Düsseldorf realisiert werden muss, kann zz. noch nicht ermittelt werden. Ein entsprechender Zusatzeffekt ist jedoch angesichts des ermittelten Bedarfs von ca. 25.000 bis 30.000 Wohneinheiten (WE) für die Stadt Düsseldorf und deren räumlicher Situation absehbar, da bereits heute der Bedarf in der Region Düsseldorf nicht gedeckt werden kann. Daher wird der Krefelder Anteil des Neubaubedarfs durch Verteilung des Bedarfes von Düsseldorf in der Region, der von der Regionalplanungsbehörde bis 2030 ermittelt worden ist, vollständig auf den Bedarf bis 2020 angerechnet.

Dieser Wohnungsneubaubedarf bis 2020 setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Bedarf bis 2020 (Anzahl WE ca.)</b>	<b>Bedarfsart</b>	<b>Quelle / Ermittlungsgrundlage</b>
3.000 WE	Endogener Neubaubedarf	1/3 des endogenen Bedarfs bis 2030 aus FNP 2015
2.100 WE	Neubaubedarf durch Verteilung des Bedarfes in Düsseldorf in der Region	Begründung zum RPD-Entwurf 2014, S. 177
1.400 WE	Zusätzlicher Bedarf durch Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in Krefeld	Modellrechnung MBWSV - NRW.BANK 01/2016
6.500 WE	Summe	

*Quelle: Eigene Zusammenstellung aus angegebenen Quellen*

Aus der Bedarfsberechnung ergibt sich somit ein insgesamt erforderlicher Neubaubedarf in Krefeld von ca. 1.300 WE pro Jahr von 2016 bis 2020! Der durch den Flüchtlingszuwachs „on Top“ zusätzlich ausgelöste Bedarf beträgt dabei für den Standort Krefeld nur ca. 15 %. Dem steht zz. eine Wohnungsneubautätigkeit von ca. 240 WE / Jahr – auch im laufenden Jahr 2016 - gegenüber. Neben diesen quantitativen Aspekten ist hier ergänzend der fortlaufend steigende Bedarf

an demographiefesten, barrierefreien Wohnungen zu nennen, der in der Regel nur durch Neubauprojekte abgedeckt werden kann. Zudem ist festzustellen, dass sich der Bestand an preisgebundenem Wohnraum in Krefeld in der Dekade von 2004 – 2014 von rd. 16.300 WE auf rd. 6.300 WE mehr als halbiert hat, während der Bedarf in den letzten Jahren wieder zugenommen hat. Ein besonderes Augenmerk ist daher auf die Realisierung von relevanten Anteilen an preisgebundenem Wohnraum an den Entwicklungsstandorten zu legen. In vielen Städten des Landes wird daher bei allen größeren Entwicklungsprojekten ab ca. 100 WE ein Anteil von 30% an preisgebundenem Wohnraum vorausgesetzt. Ein größerer Anteil sollte auch bei den Projekten in Krefeld (> 100 WE) angestrebt werden.

Der Hausbau und auch die Sanierung sind attraktiv wie lange nicht. Grund hierfür sind u.a. die aktuell niedrigen Bauzinsen. Diese bewegen sich trotz positiver wirtschaftlicher Entwicklung in Deutschland weiterhin auf einem Tiefstand. Allerdings sind die Zinsen nicht allein ausschlaggebend für den Bauboom. Auch staatliche Förderungen tragen zur Attraktivität des Hausbaus bei. So bieten die Programme der Kreditanstalt für den Wiederaufbau interessante Möglichkeiten.

Angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum und des Zustroms vieler Flüchtlinge und Asylbewerber haben der Bund und das Land Nordrhein-Westfalen die Förderkonditionen für den Neubau von Wohnungen, die Neuschaffung von Wohnraum durch Umbau, Ausbau und Erweiterung im Bestand sowie andere Maßnahmen in 2015 noch einmal deutlich verbessert. Wenn vor dem Hintergrund wachsender Nachfrage einerseits und eines weiterhin deutlich sinkenden Anteils an preisgebundenem Wohnraum andererseits einer starken Preisentwicklung am Wohnungsmarkt Krefeld entgegengewirkt werden soll, müssen die derzeit sehr guten Finanzierungsmöglichkeiten zeitnah zur Realisierung von zusätzlichem Wohnraum umgesetzt werden. Gleichzeitig wurde im Rahmen des Immobilieninvestorenkongresses der IHK sowie der WFG Krefeld vom 13.12.2016 deutlich, dass diese Rahmenbedingungen „nicht für viele Jahre im Voraus“ positiv prognostiziert werden können. Die aktuellen Entwicklungschancen zur Einwohnerförderung, die von vielen Städten der Region bereits sehr aktiv und zukunftsorientiert umgesetzt würden, könnten sich bereits in wenigen Jahren als wirtschaftlich kaum mehr realisierbar darstellen. „Gewollte“ Entwicklungen seien insoweit zeitlich „soweit als möglich zu beschleunigen“.

Wenn die Überzeugung besteht, dass diese Entwicklung eines Einwohnerzuwachses für die Stadt Krefeld positiv zu sehen und mit entsprechenden Chancen verbunden ist, muss die Planungs- und Bautätigkeit angesichts der veränderten Rahmenbedingungen somit deutlich beschleunigt werden, um den Wohnungsmehrbedarf decken zu können und gleichzeitig preisdämpfend für den Bestandmarkt zu wirken.

Im Vergleich zum Mittelwert der Wohnungsbauleistung der vergangenen Jahre ist somit für die nächsten Jahre eine Steigerung der Bautätigkeit in Krefeld bis zum fünffachen erforderlich, um den Bedarf zu decken und somit die Entwicklungschancen für Krefeld zu realisieren!

Angesichts dieser enormen Herausforderung müssen möglichst viele Entwicklungen in der Nachverdichtung und der Siedlungserweiterung parallel vorangetrieben werden. Die Stadt Krefeld unternimmt mit dem priorisierten Ziel der Innenentwicklung seit Jahren erhebliche Anstrengungen, innerstädtisch brachgefallene, respektive mindergenutzte Flächen wieder in adäquate Nutzung zu bringen und damit dem Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung, wie auch zuletzt im neuen Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht, Rechnung zu tragen.

Die nachfolgende Auflistung verschafft einen **Überblick über die Nachverdichtungsflächen (mehr als 20 Wohneinheiten)** und zeigt den Entwicklungsstand und ggf. die Entwicklungshemmnisse auf:

- Ehemaliges RWE-Gelände an der Prinz-Ferdinand-Straße; **ca. 160 WE**  
1997 verließ die RWE-Bezirksverwaltung Niederrhein den Standort.  
Eine zwischenzeitliche Konzeption (2012) sah ein Seniorenpflegeheim und eine Nahversorgung vor. Durch die vom Rat der Stadt Krefeld beschlossene Bedarfsplanung gibt es hierfür aktuell keine Realisierungschance. Ein neuer Investor plant nunmehr eine Straßenrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ca. 160 Wohneinheiten, die nach § 34 BauGB zulässig sein sollen. Erste Gespräche mit der Verwaltung haben stattgefunden. Eine Bauvoranfrage ist in Arbeit und soll zeitnah eingereicht werden.
- Gartenstadt: Pappel- und Platanenstr., Akazienstraße, Breslauer Straße; **ca. 180 WE**  
Nach § 34 BauGB realisiert die Wohnstätte AG hier barrierefreie Punkt- und Reihenhäuser. Das Projekt ist in der Umsetzung.
- Herbertzstraße; **ca. 180 WE**  
Nach § 34 BauGB realisiert hier die Wohnstätte AG auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes eine Wohnbebauung mit Stadt- und Reihenhäusern. Das Projekt ist in Umsetzung.
- B-Plan 806 - östlich Verberger Straße/ Am Badezentrum (ehem. Wendeschleife Bockum) **ca. 40 WE** (Prioritätenliste für die Bearbeitung von Bebauungsplanverfahren = Prio-liste: Rang 12)  
Auf der Fläche im Eigentum der Stadt und der SWK soll der Parkplatz des Friedhofes verlagert und die verbleibende Fläche für fünf Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage entwickelt werden. Die Einleitung des Verfahrens wurde am 27.04.2016 vom Rat beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.06.2016 in öffentlicher Veranstaltung durchgeführt.
- B-Plan 802 (V) - südlich Wedelstraße **ca. 21 WE** (Prio-liste: Rang 34)  
Ein privater Vorhabenträger hat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten beantragt. Die Einleitung des Planes wurde am 25. Februar 2016 vom Rat beschlossen.  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 31. Mai 2016 in öffentlicher Veranstaltung durchgeführt.
- B-Plan XXX - südlich Blücher Straße zwischen Viktoriastraße und Dießemer Straße; **ca. 50 WE** (Prio-liste: noch nicht aufgenommen)  
Die ehemals gewerblich genutzte Fläche ist im Eigentum der Wohnstätte AG. Diese will auf der Fläche eine Wohnnutzung platzieren, für die Planrecht geschaffen werden muss. Für 2017 ist ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen.
- B-Plan 810 - Freiligrathstraße/Dießemer Straße; **ca. 74 WE** (Prio-liste: Rang 47)  
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist aktuell eingeleitet.
- B-Plan 726 - Inrather Straße/ nördlich Wilmendyk; **ca. 44 WE** (Prio-liste: Rang 15)  
Das Bebauungsplanverfahren wurde eingeleitet im Oktober 2007. Nach mehreren unterschiedlichen Plankonzeptionen wurde nun ein Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan vorbereitet, dem die Plankonzeption von Mehrfamilienhäusern zu Grunde liegt.

- B-Plan 772 - RheinBlick; **ca. 75 WE** (Prio-liste: Rang 1)  
Nach Feststellung der Unwirksamkeit des Vorgängerbebauungsplanes wurde im Sommer 2011 das Bebauungsplanverfahren für die Industriebrache in attraktiver Lage unmittelbar am Rhein eingeleitet. Es sind im nördlichen Bereich Gewerbegebiete und im südlichen Bereich Mischgebiete geplant. In dem Mischgebiet können ca. 75 WE entstehen. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung im Sommer 2015 sind zz. u.a. die Themen Hochwasserschutz, Immissionsschutz, Abstand zu Schiffs-Warteplätzen abzarbeiten.
- B-Plan 550 - Fette Henn/ Hinter der Papenburg; ca. 30 - 80 WE, im Mittel **ca. 50 WE** (Prio-liste: Rang 41)  
Das Bebauungsplanverfahren wurde im April 2016 eingeleitet. Der Einleitungsbeschluss wurde politisch an hohe Qualitäts- und Umweltstandards für die Konzeption geknüpft. Aktuell wird eine entsprechende Konzeption erarbeitet.
- B-Plan 737 - Kaserne Kempener Allee; **ca. 450 WE** (Prio-liste: Rang 21)  
Die Fläche wurde Ende 2015 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an einen Düsseldorfer Investor veräußert. Im März 2008 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Mit dem neuen Investor wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorbereitet. Die Einleitung des B-Planverfahrens ist im Dezember 2016 beschlossen worden.
- B-Plan 281 –Tackheide; **ca. 210 WE** (Prio-liste: noch nicht aufgenommen)  
Das Bebauungsplanverfahren (bis zur Vorlage zur erneuten Offenlage im Jahr 1981) sowie mehrere Anläufe für den Gesamtbereich einen Bebauungsplan aufzustellen scheiterten an bürgerschaftlichen/ politischen Befürchtungen hinsichtlich der damit entstehenden Verkehre. Auch die Entwicklung von Teilflächen stellte sich als unwirtschaftlich und damit nicht umsetzbar heraus.  
Ein neuer Anlauf der Eigentümer der betroffenen Flächen basiert auf einer Planungsidee, als Mittelpunkt einer Planung einen See anzulegen. Im Plangebiet werden umfangreiche Altlastensanierungen notwendig sein. Erste Gespräche mit dem Bürgerverein Tackheide wurden geführt. Weitere stehen an. Wann die Einleitung eines Verfahrens möglich ist, ist im Moment noch nicht abschätzbar.
- B-Plan 736 – Flensburger Zeile; ca. 30 – 70 WE, im Mittel **ca. 50 WE** (Prio-liste: Rang 45)  
Für das ehemalige Bundesbahnkleingartengelände wurde im Juli 2012 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Seit dem ist die DB auf der Suche nach Investoren. Zuletzt wurde der Verwaltung eine Plankonzeption mit hoch verdichtetem Reihenhausbau vorgelegt, der aber aus städtebaulichen Qualitätsaspekten abgelehnt wurde.
- B-Plan 692 – nördlich Bethelstraße / östlich Friedhof / beiderseits Emil-Schäfer Straße / westlich Saalestraße -; **ca. 120 WE** (Prio-liste: Rang 3)  
Der Bebauungsplan wurde im Juli 2004 eingeleitet. Nach kontroversen Diskussionen hinsichtlich der Anbindung des Gebietes an die Ortslage Bockum - es wurden insgesamt drei Bürgerbeteiligungen durchgeführt – wurde zuletzt entschieden, die verkehrliche Anbindung der neuen Bauflächen ausschließlich an die Emil-Schäfer-Straße vorzusehen. Auf dem ehemaligen Kasernengelände im Norden des Plangebietes sollen auf Teilflächen des am Nordrand vorgesehen Mischgebietes Flüchtlingsunterkünfte bereitgestellt werden. Der Offenlagebeschluss ist im Frühjahr 2017 vorgesehen.
- B-Plan 684 – Haverkamp / Korekamp; **ca. 60 WE** (Prio-liste: bisher Rang 9)

Das Planrecht ist seit dem 18. November 2016 geschaffen. Das Vorhaben kann umgesetzt werden.

- B-Plan 683 – Feldstraße / Fütingsweg; **ca. 30 WE** (Prio-liste: Rang 28)  
Das Bebauungsplanverfahren wurde im November 2005 eingeleitet. Am 13.12.2005 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in öffentlicher Veranstaltung. Zwischenzeitlich wurde die benachbarte nicht mehr genutzte Don-Bosco-Schule zur Flüchtlingsunterkunft umfunktioniert. Die Projektentwickler sehen hierin ein Vermarktungshemmnis. Zurzeit werden Gespräche mit dem Grundstückseigentümer und möglichen Investoren geführt.
- B-Plan 797 – Glockenspitz; **ca. 30 WE** (Prio-liste: Rang 25)  
Das Bebauungsplanverfahren wurde im Oktober 2015 eingeleitet. Am 18.11.2015 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in öffentlicher Veranstaltung durchgeführt. Die Arbeiten zur Vorbereitung der Offenlage des Bebauungsplanes laufen.
- B-Plan 687 – Mauritzstraße / Haberlandstraße; **ca. 160 WE** (Prio-liste: Rang 44)  
Das Bebauungsplanverfahren wurde im August 2003 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 8.10.2003 in öffentlicher Veranstaltung durchgeführt. Die Offenlage zum Bebauungsplan wurde im Frühjahr 2007 durchgeführt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Sanierung einer Altlast verbunden. Der Grundstückseigentümer hat die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes ruhend gestellt.
- B-Plan 776 – Gatherhofstraße; **ca. 100 WE** (Prio-liste: Rang 60)  
Das Bebauungsplanverfahren wurde im Februar 2012 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in öffentlicher Veranstaltung am 23.05.2013 durchgeführt. Der Investor hat zwischenzeitlich Abstand von der Planung genommen.
- B-Plan 706 – Westparkstraße/ De-Greiff-Straße- / Mengelbergstraße / Canisiusstraße / Am Eisstadion (Kerrygold-Gelände)-; **ca. 140 WE** (Prioritätenliste: Rang 61)  
Das Bebauungsplanverfahren wurde im Mai 2006 eingeleitet. Seitdem waren zahlreiche Projektentwickler mit unterschiedlichen Konzeptionen vorstellig, die allesamt aber städtebaulich keine befriedigenden Lösungen versprochen haben.
- B-Plan 780 – Neuer Weg; **ca. 65 WE** (Prio-liste: Rang 74 als B-Plan 596/I)  
Das zum Teil brachliegende Industriegelände in attraktiver Lage zum Kaiser-Wilhelm-Park und zur Innenstadt soll als Mischgebiet entwickelt werden. Das Moderationsverfahren im Vorfeld des B-Plan-Verfahrens zur Klärung von Konflikten zwischen neuen Wohnnutzungen und bestehenden Gewerbebetrieben steht kurz vor dem Abschluss, so dass das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich im Frühjahr 2017 eingeleitet werden kann.
- B-Plan 752 – westlich Bruckersche Straße / südlich Steeger Dyk; **ca. 23 WE**  
Das Planrecht ist seit dem 29. Juli 2011 geschaffen. Teile des Vorhabens sind bereits umgesetzt.
- B-Plan 753 – westlich Bruckersche Straße; **ca. 52 WE**  
Das Planrecht ist seit dem 25.12.2015 geschaffen und das Vorhaben ist seitdem durch den privaten Bauherrn in Vorbereitung zur Umsetzung.
- B-Plan 774 – westlich Kanesdyk; **ca. 36 WE**

Das Planrecht ist seit dem 01.05.2014 geschaffen. Das Vorhaben ist derzeit in der Umsetzung.

Anhand der Daten hinsichtlich der Einleitung dieser Verfahren und ihrer Platzierung in der Prioritätenliste wird ersichtlich, dass die durchschnittliche Verfahrenslaufzeit für die Aufstellung von Bebauungsplänen von zwei Jahren im Regelfall mehr als deutlich überschritten wird. Oftmals sind hierfür neben inhaltlichen Problemen wie z. B. Altlasten- und Gemengelagenproblemen, überzogene preisliche Vorstellungen der betroffenen Eigentümer und Bürgerproteste gegen die Planungen ausschlaggebend für die sehr langen Verfahrenszeiten. Viele Verfahren werden auch absehbar nicht zu Ende geführt werden können. Die aufgeführten Pläne beinhalten insgesamt ein Potential von ca. 2.400 Wohneinheiten.

Allein die Anstrengungen, die oben genannten Vorhaben auch tatsächlich umzusetzen, werden daher absehbar nicht ausreichen den berechneten Wohnungsneubaubedarf zu bewältigen. Optimistischer Weise kann innerhalb der nächsten Dekade mit einer Umsetzungsquote von maximal rd. 2/3 gerechnet werden. Dies bedeutet ein Volumen von ca. 1.600 WE in der Innenentwicklung.

Daher ist es zu einer auch nur annähernden Erreichung der quantitativen Zielsetzung von rd. 6.500 WE unabdingbar, auch die im Außenbereich liegenden Flächenpotentiale, die mit dem neuen Flächennutzungsplan beschlossen wurden, möglichst zeitnah und parallel in die Umsetzung zu bringen.

Von besonderer Bedeutung wird hierbei die **Entwicklung der folgenden großen Flächenpotentiale** sein:

#### **Hüls Südwest**

Mit dem neuen Flächennutzungsplan wurde die Wohnbaufläche im Südwesten von Hüls deutlich von rd. 60 ha, auf den Bereich bis östlich der Gasleitungstrasse mit rd. 15.4 ha begrenzt. Für das Plangebiet liegt bisher ein städtebauliches Konzept für **ca. 250 WE** in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vor, welches ggf. in zwei Abschnitten realisiert werden kann. Die Verteilung auf EFH bzw. MFH ist angesichts der veränderten Rahmenbedingungen im Zuge der Aktualisierung der städtebaulichen Konzeption zugunsten von barrierefreien WE zu überarbeiten. Die notwendigen Abstände zu Industriebetrieben sowie die erforderlichen Schallmaßnahmen zu gewerblichen und landwirtschaftlichen Immitenten sind bekannt. Um die Tönisvorster Straße zu entlasten, ist eine neue Straßentrasse vorgesehen, die die zukünftigen Verkehre in Ost-West-Richtung adäquat abwickeln kann. Im Osten des Plangebiets ist eine größere Grünzone geplant, die von Norden nach Süden in verschiedene Nutzungszonen eingeteilt ist. Im Norden werden parkartige Grünflächen vorgesehen, im Süden ein Kinderspielplatz. Der geplante Standort für einen sechs-gruppigen Kindergarten befindet sich östlich der Haupteinfahrt in direkter Nachbarschaft zur anschließenden Grünzone.

#### **Am Wiesenhof**

Die Siedlungsflächenerweiterung von Verberg nach Norden grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche ist grundsätzlich, jedoch anteilig untergeordnet geeignet für Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen (zzgl. Staffelgeschoss). Nach ersten konzeptionellen Überlegungen können ca. 230 bis 380 WE (im Mittel **ca. 300 WE**) in Form von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden. Es liegen Entwicklungsanfragen vor sowie eine Interessenbekundung an einem besondere Wohnprojekt. Zunächst soll ein städtebaulicher Wettbewerb zur Schärfung der städtebaulichen Konzeption durchgeführt werden.



**Fischeln Krützboomweg**

Im städtebaulichen Entwurf für dieses Wohngebiet, das u.a. auf den Flächen des bisherigen Tennisplatzes errichtet werden soll, sind **ca. 40 WE** in Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die öffentliche Auslegung ist im Sommer 2016 erfolgt. Der Satzungsbeschluss ist für das Frühjahr 2017 vorgesehen. Parallel werden zurzeit die Herrichtung der privaten Erschließungsstiche, des Krützboomweges und der öffentliche Grünflächen vorbereitet, damit eine Einzelvermarktung der Baugrundstücke erfolgen kann.

**Fischeln Südwest**

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Plans 652 wurde bis zur ersten Lesung in 2008 geführt und steht auf Priorisierungs-Rang 10. Als Grundlage für die Fortführung des B-Plan-Verfahrens bzw. die Aufteilung in mehrere Planverfahren hat das Büro "KK Architekten, Städtebau - Architektur - Landschaft" einen städtebaulichen Leitplan erarbeitet (vgl. Vorlage Nr. 2252/16). Der überwiegende Teil der insgesamt **ca. 500 WE** (80 %) soll – gemäß der bisherigen Ausrichtung aus der Zeit „vor“ der Neubewertung der lokalen und regionalen Bedarfslage - in Form von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern entstehen. Nur ca. ein Fünftel der Wohnungen soll in Form von barrierefreien Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Diese Aufteilung kann und sollte ohne Veränderung der städtebaulichen Grundkonzeption im Zuge der Bebauungsplankonkretisierungen zugunsten von barrierefreien WE nachjustiert werden.

**Fischeln Plankerheide (südlich Friedhof)**

Die städtische Fläche zwischen K-Bahn, Friedhof, Kölner Straße und Fischelner Dorfgraben zeichnet sich durch eine extrem günstige Lage zum öffentlichen Personennahverkehr aus. Die Haltestelle Grundend der K-Bahn ist schon heute als Umsteigeknotenpunkt zwischen U-Bahn, Straßenbahn, Busverkehr und PKW in den Tagesrandzeiten hoch frequentiert. Der Ort bietet jedoch noch nicht, was ein moderner öffentlicher Nahverkehrsknoten bieten sollte. Daher soll er als Bahnhofplatz gestaltet und von Mehrfamilienhäusern umrahmt werden. Zeitgemäße Dienstleistungsangebote für Pendler und eine Kita können das Nutzungsspektrum erweitern und die Qualität des öffentlichen Platzes steigern. Die westliche Raumkante des zukünftigen Platzes soll bereits als Bestandteil der Flächenentwicklung zwischen K-Bahn und Kölner Straße ausgebildet werden.

Auf den Wohnbauflächen zwischen K-Bahn und Kölner Straße kann Wohnungsbau sehr gut und qualitativ in höheren baulichen Dichten errichtet werden. Hier können entsprechend einem im Entwurf bereits vorliegenden städtebaulichen Konzept drei Quartiere entstehen, die jeweils einen eigenen zentralen Platz erhalten sollen, der von raumbildender Bebauung eingefasst wird. Um die Qualität der angrenzenden Bruchlandschaft erlebbar zu machen, öffnen sich die Quartiere zur Landschaft hin. Zwischen den Quartieren mit grünen Quartiersplätzen und der Landschaft soll eine parkartige Route entstehen. Der Friedhof soll als unverbaubarer grüner Landschafts- und ruhiger Parkraum genutzt werden. Die bestehenden Grünflächen werden mit der Landschaft vernetzt und insgesamt aufgewertet. Der überwiegende Teil der insgesamt **ca. 600 WE** soll in Form von Mehrfamilienhäusern/ barrierefreien Wohnungen realisiert werden. Außerdem können Reihenhäuser und Doppelhäuser entstehen.

**Fischeln Ost**

Die regionalplanerische und städtebauliche Eignung des Standortes Fischeln zur Entwicklung von Wohnbauflächen ist bei der Fläche Fischeln-Ost u. a. wegen der Lage unmittelbar an der K-Bahn und nah am Fischelner Ortszentrum in besonderem Maße gegeben. Unter Fortführung der unter „Fischeln Plankerheide“ beschriebenen städtebaulichen Konzeption können nach erster Schätzung **ca. 1.200 WE** entstehen. Diese Entwicklung steht angesichts der Rahmenbedingungen ab-

sehbar jedoch erst langfristig, außerhalb des hier zugrunde liegenden Zeitraumes an. Daher ist dieser Standort nicht Bestandteil der angestrebten Entwicklungspriorisierung.

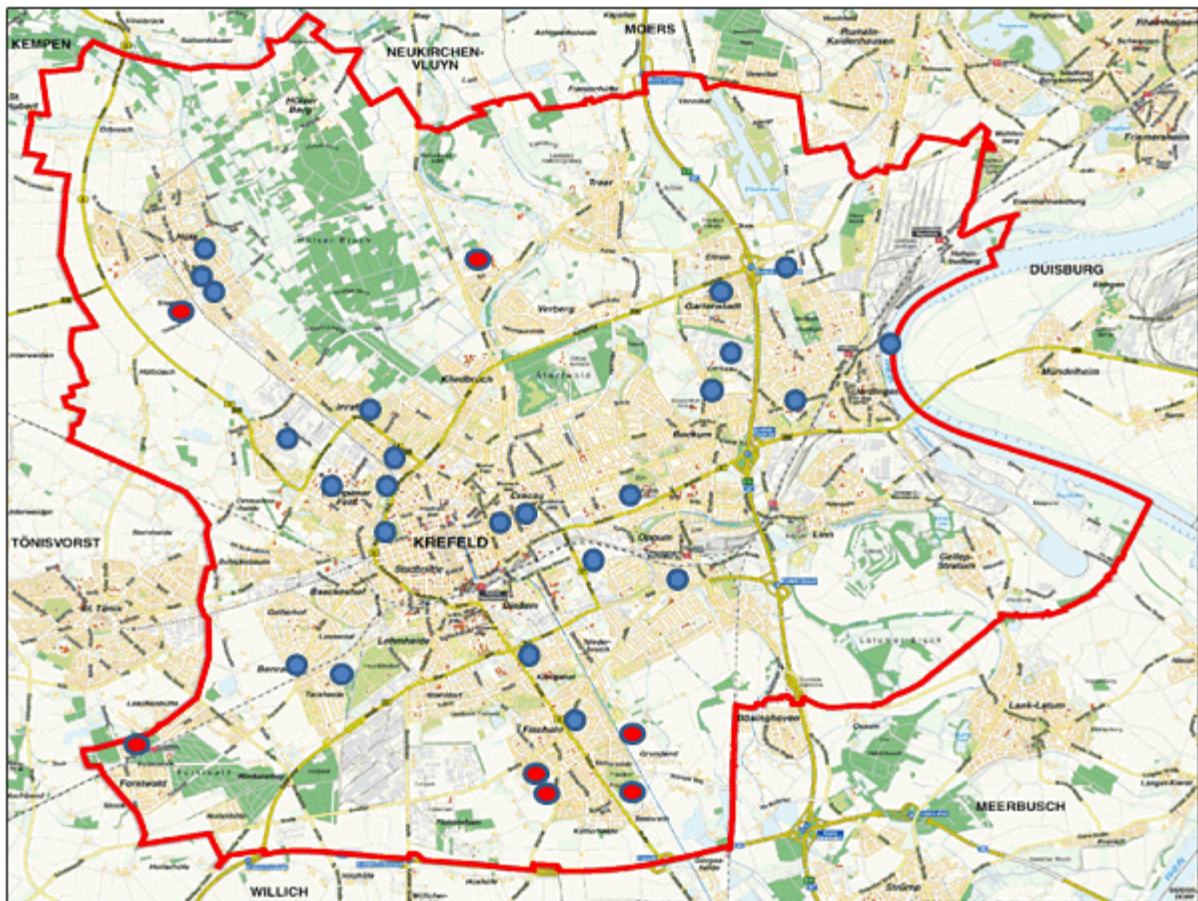
### Forstwald Kaserne

Die Fläche weist aufgrund ihrer bisherigen militärischen Nutzung eine geringe ökologische Empfindlichkeit auf. Die im Eigentum der BImA befindliche Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt Forsthaus und ist daher hervorragend an das Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Bei der wohnbaulichen Entwicklung der Fläche soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine lockere Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumbestände bzw. Waldansätze konzipiert werden, die insbesondere in den östlichen und nördlichen Randbereichen sowie als zentraler Grünzug auf der Fläche anzutreffen sind. So können **ca. 60 WE** umgesetzt werden.

Weitere im FNP enthaltene Entwicklungsflächen wie z.B. die Wohnbauflächen in Schicksbaum-Nord, Fischeln-Im Witschen oder die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332 an der Gatherhofstraße / Forstwaldstraße erfordern absehbar längere Entwicklungszeiträume aufgrund der Abhängigkeiten zu Hochspannungsleitungen oder Straßenplanungen.

Zusammengenommen würden sich auf den aufgeführten Flächen (ohne Fischeln Ost) rd. **1.750 WE**, mit entsprechenden Überarbeitungen zugunsten von barrierefreiem Wohnraum bis zu **ca. 2.300 WE** nach Schaffung von Planrecht über Bebauungspläne und der entsprechenden tiefbautechnischen Erschließung realisieren lassen.

Auch hier muss darauf hingewiesen werden, dass mit der Schaffung von Planrecht ein Zeitraum von in der Regel mind. 2 Jahren verbunden ist.



- Nachverdichtung

- Siedlungserweiterung

Bereits in der Begründung zum neuen Flächennutzungsplan wurde der Nachweis geliefert, dass die Ausschöpfung des Innenpotentials an Wohnbauflächen nicht ausreicht, um den bis zum Jahr 2030 berechneten Bedarf an neuen Wohnungen zu decken (Begründung zum Flächennutzungsplan, Teil A, Seite 65ff). Vielmehr werden die oben genannten und im Flächennutzungsplan enthaltenen großen Flächenpotentiale dringend zur Bedarfsdeckung benötigt. Dabei wird der politischen Vorgabe, der Anteil der bebauten Flächen – im Wesentlichen Wohnbau-, Gewerbe- und Verkehrsflächen – dürfe in Krefeld nicht 50 % überschreiten, entsprochen. Deren Anteil beträgt im neuen Flächennutzungsplan rd. 45 %.

Die Entwicklung der vorgenannten Flächen steht damit auch weiterhin im Einklang zur städtebaulichen Zielsetzung, das das Image und die Attraktivität Krefelds als Wohnstandort in enger Verbindung mit der qualitativ hochwertigen Begrünung seiner wesentlichen Elemente (z.B. Stadtwald, Wallviereck) und der Durchgrünung seiner Wohnquartiere weiter gestärkt werden soll. Dieser grüne Grundcharakter der Stadt soll ergänzt und auch in den Strukturen neuer Stadtquartiere fortgesetzt werden.

**Fazit:**

Vor dem Hintergrund, dass für Krefeld ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 6.500 Wohneinheiten für den 5-Jahres-Zeitraum bis 2020 besteht (siehe Vorlage 2359/16) resultiert daraus ein erforderlicher Neubaubedarf von ca. 1.300 Wohneinheiten pro Jahr bis 2020. Für die Jahre 2013 – 2015 steht dem eine Wohnungsneubautätigkeit von ca. 240 Wohneinheiten pro Jahr entgegen. Dabei ist festzustellen, dass die Nutzung integrierter Entwicklungsstandorte sowohl in den letzten Jahren als auch zukünftig eine hohe Priorität besitzt (vgl. auch Kartendarstellung).

Aufgrund der oben dargelegten Potentiale, die einerseits mit den Maßnahmen der Innenentwicklung (ca. 1.600 WE) und andererseits mit den Maßnahmen der Außenentwicklung (ca. 1.750 bzw. mit Überarbeitung ca. 2.300 Wohneinheiten) verbundenen sind, wird deutlich, dass es verstärkt erforderlich wird, sowohl in der Nachverdichtung als auch der Siedlungserweiterung weitgehend parallel die erforderlichen Verfahren mit Hochdruck voran zu treiben, um in den nächsten Jahren auch nur annähernd dem prognostizierten Wohnungsneubaubedarf für Krefeld Rechnung tragen zu können.

In der Quintessenz bedeutet dies, dass mit diesen Projekten insgesamt ca. 3.350 bis zu ca. 3.900 WE, also lediglich ca. 52 – 60 % des prognostizierten Bedarfs realisiert werden können. Die Prognoseunsicherheit bzgl. des prognostizierten Gesamtbedarfs von ca. 6.500 WE ist insoweit zu vernachlässigen!

Dabei werden hierfür bereits weite Teile der im FNP 2015 eingeplanten Flächenreserven für den Zeithorizont bis 2030 aktiviert. Vor diesem Hintergrund sind die städtebaulichen Konzepte in jedem Fall mit der Zielsetzung einer besseren Flächenausnutzung und einer weitgehenden Barrierefreiheit zu überarbeiten.

Als Quintessenz ist festzustellen, dass eine zeitnahe, weitestgehend parallele Entwicklung aller in dieser Vorlage genannten Projekte – mit Ausnahme des Standortes Fischeln-Ost – anzustreben ist.