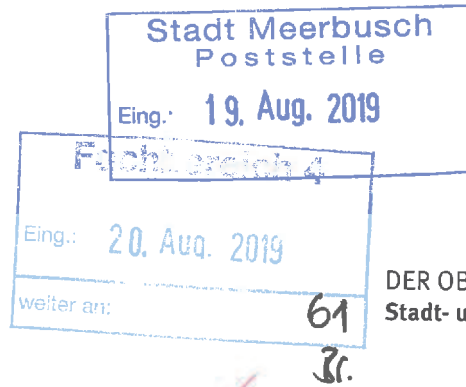




Stadt Krefeld | 61 | 47792 Krefeld

Stadt Meerbusch
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch



DER OBERBÜRGERMEISTER
Stadt- und Verkehrsplanung

Auskunft erteilt: Frau Frebel-Sachs
Anschrift: Parkstraße 10
Zimmer: 321
Telefon: 02151/3717
Fax: 02151/3660-3754
E-Mail: beate.frebel-sachs@krefeld.de

| Ihr Schreiben

| Mein Zeichen
6111

| Datum
13. August 2019

Bebauungsplan Nr. 807 – zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße –
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Krefeld beabsichtigt die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans. Den Vorentwurf sowie die Begründung zum Vorentwurf finden Sie ab sofort im Internet unter <http://www.krefeld.de/bplan807>. Diese Internetadresse wurde für die geschlossene Benutzergruppe der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingerichtet. Der Benutzername lautet „bplan807“ und das Kennwort „tb36“. Die geschützten Daten sind nur für den o.g. Zweck zu verwenden und dürfen nicht weitergegeben werden. Sollten Sie ein Papierexemplar des Vorentwurfs benötigen, bitte ich um entsprechende Mitteilung über eine der im Briefkopf genannten Kontaktmöglichkeiten.

Um die Arbeiten zur Aufstellung zügig fortführen zu können, bitte ich Sie, Ihre Stellungnahme bis spätestens zum **16.09.2019** an die Stadt Krefeld – Fachbereich Stadt- und Verkehrsplanung – zu senden.

Ich bitte Sie, mich über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu unterrichten, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Soweit Ihr Aufgabenbereich betroffen ist, nehmen Sie bitte in Ihre Stellungnahme Angaben und Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und

Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und ergänzend zu den Inhalten des Umweltberichtes auf.

Sollte mir bis zu o. g. Termin keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehe ich davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Claudia Mojsisch

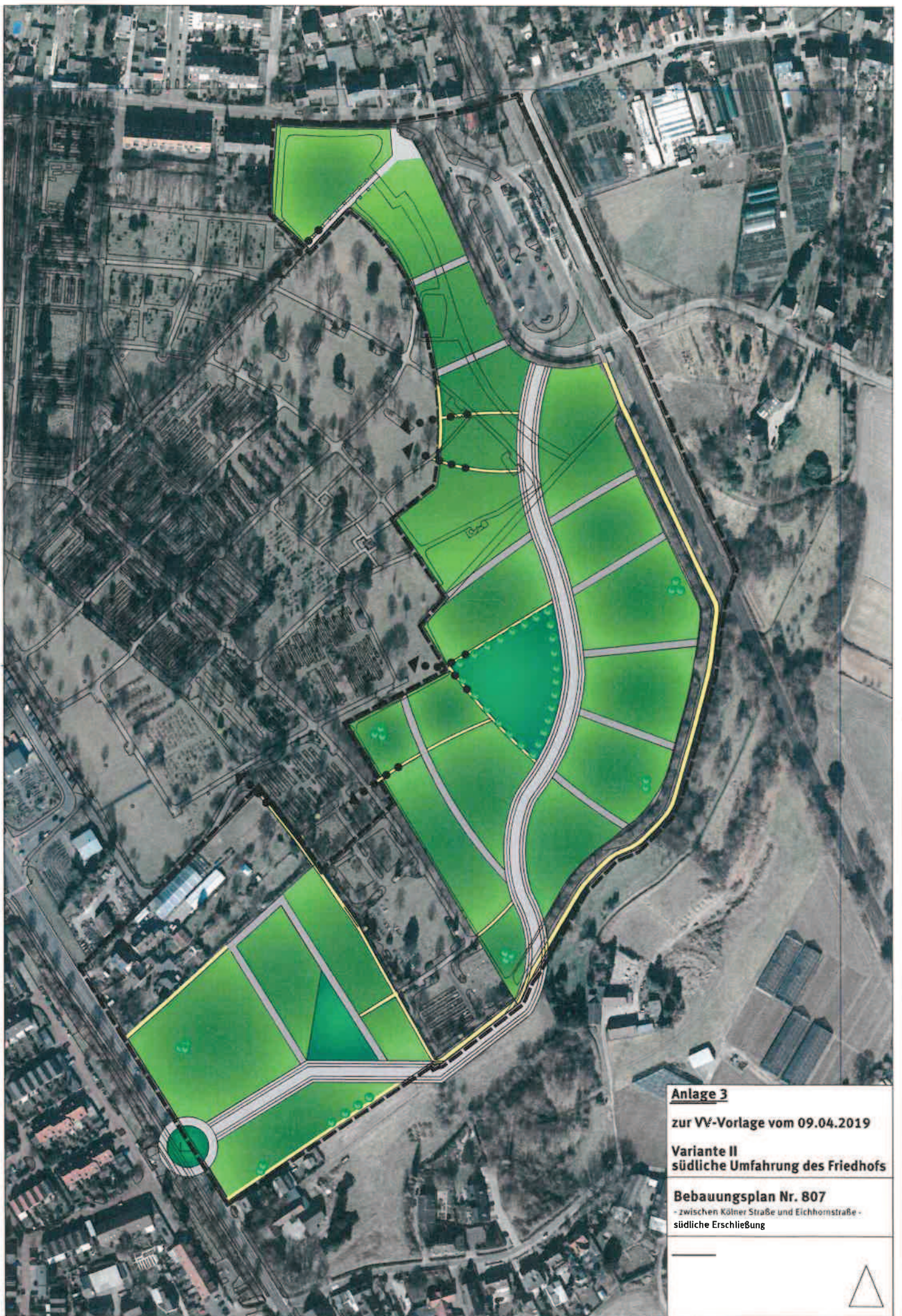
Anlagen



B 807 — zwischen Kölner Straße
und Eichhornstraße

Maßstab ca. 1 : 50.000





Anlage 3

zur VV-Vorlage vom 09.04.2019

Variante II
südliche Umfahrung des Friedhofs

Bebauungsplan Nr. 807
- zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße -
südliche Erschließung



IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Stadtteil Fischeln liegt im Süden des Stadtgebiets von Krefeld und ist einer der einwohnerstärksten Bezirke Krefelds. Fischeln gilt aufgrund seiner Bau- und Versorgungsstruktur und seiner räumlichen Nähe zu großen zusammenhängenden Freiraumsystemen als attraktiver Wohnstandort. Die Nähe zu potentiellen Arbeitsplätzen der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete ist ebenso ein Standortvorteil wie die günstige Lage und Anbindung zur Krefelder Innenstadt und zum Ballungsraum Düsseldorf. Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist demnach in Fischeln in besonderem Maß gegeben.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Eigentum der Stadt Krefeld und soll auf der Grundlage der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Berliner Büro KK Architekten (heute Christoph Kohl Architekten) hat für die Wohnbauflächen in Krefeld Fischeln einen städtebaulichen Leitplan erarbeitet, der im Ausschuss für Stadtplanung und Stadtsanierung (Vorlage 2252/16) am 17.02.2016 vorgestellt wurde. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes zu schaffen, wurde am 03.11.2016 das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 807 eingeleitet (Vorlage 2713/16).

Das Land NRW hat zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren das Programm „StadtUmland.NRW“ gestartet. „StadtUmland.NRW“ verfolgt das Ziel, die Großstädte des Landes Nordrhein-Westfalen und ihre Nachbarkommunen zu mehr interkommunaler und integrierter Raum- und Mobilitätsentwicklung anzuregen. Das Verfahren startete im Juni 2016 und wurde ein Jahr später im Juni 2017 abgeschlossen. Im Rahmen eines Wettbewerbs hatten sich insgesamt acht Stadtumlandverbände mit ihren Konzepten beteiligt.

Mit dem Wettbewerbsbeitrag „RegioNetzWerk“ sind Krefeld, Duisburg und Düsseldorf, mit den Umlandgemeinden Meerbusch und Ratingen, sowie dem Kreis Mettmann als Sieger des Landesprojekts „StadtUmland.NRW“ hervorgegangen. Alle Gründungspartner (Duisburg, Düsseldorf, Krefeld, Meerbusch und Ratingen sowie der Kreis Mettmann) des RegioNetzWerks haben sich verpflichtet, die Qualitätskriterien des „Zukunftskonzepts“ bei allen regionalen Leitprojekten umzusetzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 807 – zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße –, ist als regionales Leitprojekt bestimmt worden. Im weiteren Verfahren ist ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen, in den

die Qualitätskriterien des „Zukunftskonzepts“ einfließen und diese ein Bewertungskriterium darstellen.

Mit der Umsetzung des „Zukunftskonzepts“ soll beispielsweise qualitätsvolle, innovative und vielfältige Architektur geschaffen werden. Öffentlicher Raum soll individuelle Rückzugsräume als „Grünes Wohnzimmer“ bieten und multifunktional nutzbar sein. Zugleich soll öffentlicher Raum als Kommunikationsraum der Erholung und Ruhe dienen in Verbindung mit Spiel- und Bewegungsstationen. Innerhalb des neuen Quartiers soll vernetzte Mobilität, Mobilitätsstrukturen wie Sharing-Angebote, Barrierefreiheit und kurze Wege zu Haltestellen geboten werden. Das „Zukunftskonzept“ steht für modernes Wohnen, bestehend aus einem breiten Spektrum an Miet- und Eigentumssegmenten, mit einer Vielfalt an Wohnformen in Form von Gemeinschaftsprojekten und individuellem Wohnen unter Beachtung der Klimaverträglichkeit und Energieversorgung. Damit das „Zukunftskonzept“ von den Bürgern angenommen wird, wird eine konsequente Projekttransparenz und Beteiligung der angrenzenden und zukünftigen Bewohner angestrebt. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens und des Bauleitplanverfahrens werden die Bürger beteiligt und können aktiv am Planungsprozess teilnehmen.

Um der Wohnraumvorsorge nachzukommen, hat die Stadt Krefeld Potentialflächen für Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen, wozu unter anderem auch das Plangebiet Bebauungsplan 807 – zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße –, Arbeitstitel „Plankerheide“, gehört. Neben vielen innerstädtischen kleineren Entwicklungsflächen stellt sich das Plangebiet Plankerheide als eine größere Wohnbauentwicklungsfläche dar.

Die Lagegunst zum Siedlungsraum mit bestehenden Strukturen auf der einen Seite, die Nähe zur Schnellbahntrasse Krefeld-Düsseldorf mit der Haltestelle „Grundend“ im nördlichen Plangebietsbereich und die Nähe zum reizvollen Landschaftsraum und den damit verbundenen Freizeitmöglichkeiten auf der anderen Seite, sind als besondere Standortqualitäten zu nennen. Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand im Übergang zum Landschaftsraum ist eine gute Einbindung in die Landschaft besonders wichtig und erfordert einen sensiblen Umgang mit der Schaffung eines neuen Ortsrandes.

Im Planungsausschuss der Stadt Krefeld wurde am 08.01.2018 (Vorlage 4748/17) beschlossen, dass das Plangebiet des Bebauungsplans 807 – zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße –, als ein Projekt der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt wird und die Baugebietsentwicklung zusammen mit der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN umgesetzt wird.

Mit dem Abschluss der Zielvereinbarung am 16.04.2019 zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKB) und Stadt Krefeld soll im Plangebiet 807 – zwischen Kölner Straße und Eichhornstraße – im Rahmen des Programms „kooperative Baulandentwicklung“ neben frei finanziertem Wohnungsbau auch 30 % geförderter Wohnungsbau entstehen. Damit soll im Süden Fischelns ein Baugebiet entwickelt werden, in dem Wohn- und Baumöglichkeiten durch den Verkauf bezahlbarer Grundstücke für den öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau geschaffen werden.

Vorstellbar für das neue Wohnquartier „Plankerheide“ ist eine Konzeption in Form mehrerer kleinteiliger Quartiere nördlich und südlich der annähernd mittig gelegenen Friedhofsfläche. Die Friedhofsfläche verläuft wie eine grüne Achse in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet und soll perspektivisch fußläufig für die Anwohner wie eine öffentliche Parkanlage nutzbar sein.

In „Plankerheide“ soll eine Mischung von Wohntypologien aus Mehrfamilienhäusern neben Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Die Errichtung von Geschosswohnungsbauten, möglicherweise mit der Versorgung des Gebiets und seiner unmittelbaren Umgebung dienenden Läden, in Form von „Quartiersläden“, entlang der Eichhornstraße und der Kölner Straße sowie eine Kindertagesstätte sollen ebenfalls ihren Platz finden.

Eine Gesamtkonzeption soll im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs gefunden werden, der als Grundlage für die weiteren bauleitplanerischen Verfahrensschritte dienen soll.

2. Entwicklungsziele

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 807 ist es,

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes zu schaffen und
- ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum und entspricht zudem der vorherrschenden städtebaulichen Situation.

2.1 Planung / Konzeption

Im Vorfeld zum weiteren Bauleitplanverfahren soll ein 1-phasiger städtebaulicher Wettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt werden. Mit dem Wettbewerb soll eine städtebaulich attraktive Gesamtkonzeption

entwickelt werden. Der städtebauliche Leitplan des Berliner Büro KK Architekten stellt nur eine grobe Konzeption dar und soll mit dem geplanten Wettbewerbsverfahren deutlich differenziert werden.

Die mit diesem Verfahrensschritt der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingehenden Anregungen, in Verbindung mit den noch zu erstellenden Gutachten vor Wettbewerbsstart, soll in den Auslobungstext zum Wettbewerbsverfahren einfließen.

2.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Gesamtkonzept des Berliner Büros KK Architekten von 2016 stellt den städtebaulichen Leitplan für die Wohnbauflächen in Krefeld Fischeln dar.

In der Konzeption war vorgesehen, dass sich die Quartiere entlang einer mittigen Erschließungsachse zwischen Eichhornstraße und Kölner Straße entwickeln. Um Quartiersplätze und entlang einer verkehrsberuhigten Erschließungsachse sollte die Bebauung entstehen. Ein Wegenetz sollte den südlich angrenzenden freien Landschaftsraum mit dem neuen Quartier verbinden und die Freiflächen miteinander verbinden.



Abbildung 6: Städtebaulicher Leitplan, Resümee (2016)
Quelle: KK Architekten, Berlin

Am 09.04.2019 hat der Verwaltungsvorstand beschlossen, dass der südliche Friedhofsbereich nicht durch die zentrale Erschließung des Plangebiets befahren werden soll.

Stattdessen soll der Friedhof südlich umfahren werden. Die angrenzenden Flächen südliche der Plangebietsgrenze befinden sich inzwischen im Eigentum der Stadt Krefeld. Einer Verlegung der Erschließungsachse steht nichts entgegen.

Es ist angedacht, die verbleibenden südlich gelegenen städtischen Liegenschaften im weiteren Verfahren als Ausgleich – oder Regenrückhalteflächen (vor Einleitung in den Fischelner Dorfgraben) zu nutzen. Die Nutzung der verbleibenden Flächen wird zum nächsten Verfahrensschritt näher bestimmt.

Die Plangebietsgrenze wird nach Süden erweitert, damit sich die Erschließungsflächen innerhalb der Plangebietsgrenze befinden.

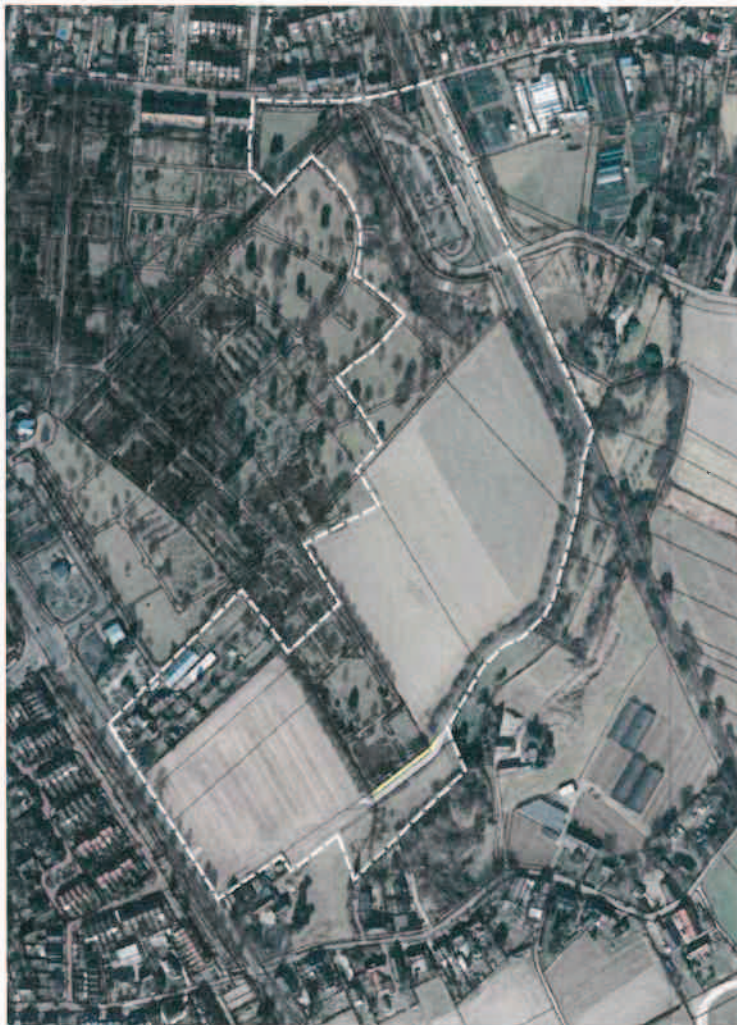


Abbildung 7: geplante neue Plangebietsgrenze

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

VIII. Umsetzung der Planung

1. Außer Kraft setzen rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 807 werden die ihm entgegen stehenden bisher geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 426 – südlich Eichhornstraße zwischen Kölner Straße und Schnellbahn Krefeld- Düsseldorf – (rechtskräftig seit dem 30.09.1983) außer Kraft gesetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 807 betreffen.

2. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der amtlichen Umlegung sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich. Alle planungsrelevanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 807 befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt im Eigentum der Stadt Krefeld.

3. Städtebauliche Verträge

Nach derzeitigem Sachstand sind zum Bebauungsplan Nr. 807 keine städtebaulichen Verträge erforderlich. Alle planungsrelevanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 807 befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt im Eigentum der Stadt Krefeld.

4. Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren ermittelt bzw. sind Gegenstand des Treuhandvertrages zwischen NRW.URBAN und der Stadt Krefeld. Abschließend sind Angaben noch nicht möglich.