Stadt Meerbusch 18. Mai 2010
Der Bürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Az.: 4.61.26.03.224 ki

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **2.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 16. Juni 2010

Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung
2.1 Aufhebung des Aufhebungsbeschlusses vom 5. Dezember 1991
2.2 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

2.1 Aufhebung des Einleitungsbeschlusses vom 5. Dezember 1991

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung vom 5. Dezember 1991.

2.2 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

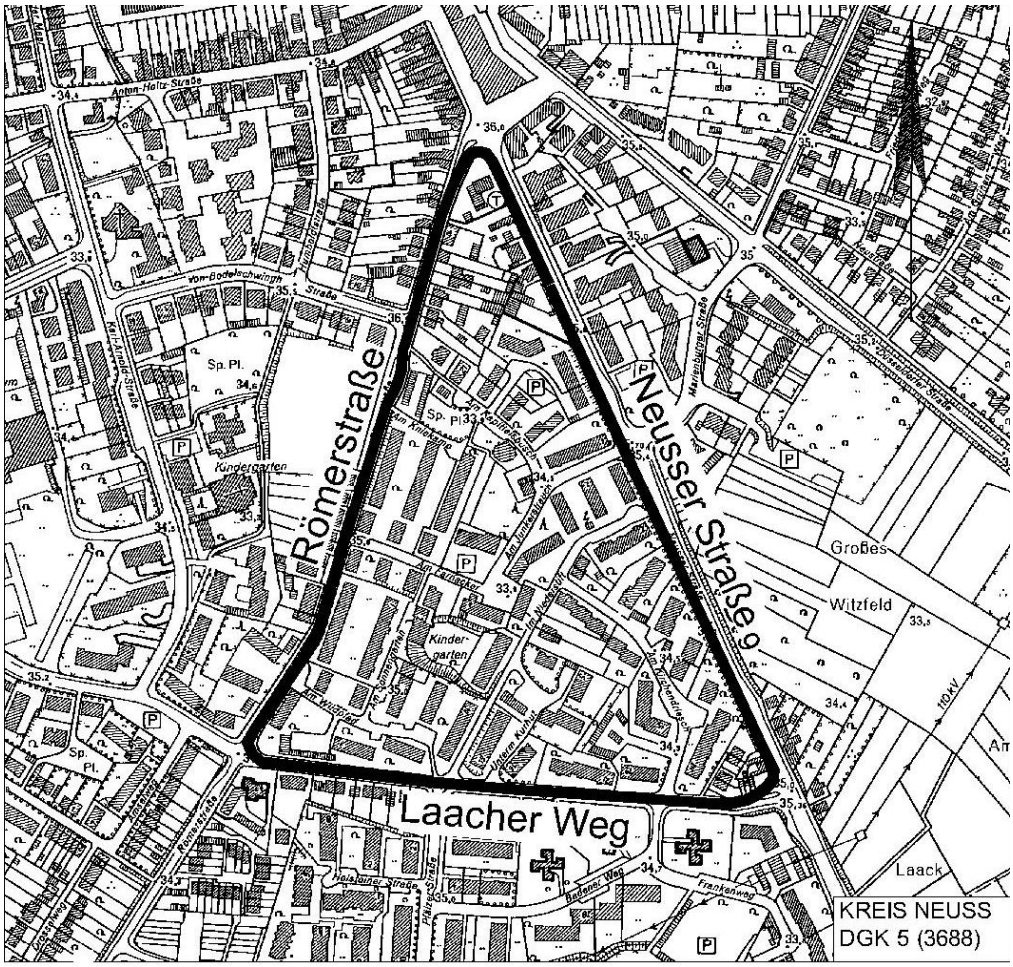
Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption unter Beachtung

- der Sicherung der Freiflächen
- dem Erhalt der baulichen Siedlungsstruktur
- einer bevorzugten Verdichtungsoption über den Dachgeschossausbau und einer teilweisen Erhöhung um ein Vollgeschoss
- der Gesamtdarstellung und Nachweis ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr (private Stellplätze / öffentliche Parkplätze)
- der Stärkung der Identifikation in der Böhler-Siedlung durch neu gestaltete Aufenthaltsqualitäten (z. B. Platzgestaltung „Im Böhlerhof“)

- der Gewährleistung eines erhöhten Schallschutzes an den begrenzenden Hauptverkehrsstraßen
- der Sicherung einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur durch unterschiedliche Wohnformen (unterschiedliche Wohnungsgrößen (Altenwohnungen / Wohnungen für Alleinerziehende / Singelwohnungen / Wohngemeinschafen / kindergerechtes Wohnen etc.)
- der energetischen Optimierung
- der Freiraumgestaltung

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Römerstraße im Westen, der Neusser Straße im Osten sowie durch den Laacher Weg im Süden und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

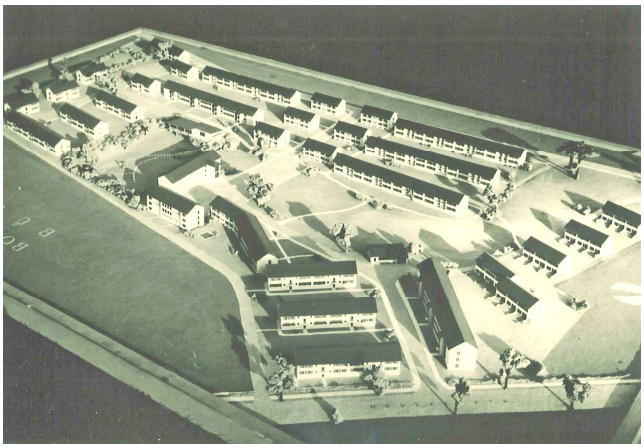
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 in Meerbusch-Büderich, Neusser Straße sowie des Bebauungsplanes Nr.°9 in Meerbusch-Büderich, Laacher Weg außer Kra ft.

Begründung:

Bei der Böhler-Siedlung handelt es sich um ein Wohngebiet im Süden des Stadtteils Büderich, in dem seit den frühen 1950er Jahren Werkswohnungen für die Mitarbeiter der benachbarten Böhlerwerke realisiert wurden. Die Wohnungen wurden als Mietwohnungen in überwiegend II- bzw. III-geschossiger träufstandiger Zeilenbauweise mit geneigten Dächern gebaut. Daneben gibt es im an den Geltungsbereich angrenzenden Erweiterungsbereich der Böhler-Siedlung drei VIII-geschossige – damals sogenannte I-Punkt Häuser – aus den 1960er Jahren. Charakteristisch für

die Siedlungsstruktur ist der relativ große Freiflächenanteil, eine flächensparende Erschließung und eine großzügige Durchlässigkeit mit Fußwegen. Diese aus einem Guss geplante Mehrfamilienhaussiedlung unterscheidet sich dabei deutlich von den übrigen Wohnbereichen in Meerbusch und stellt somit eine Besonderheit dar.

Vor dem Hintergrund möglicher Veränderungen der Besitzverhältnisse und den damit möglichen Umwandlungen von preiswerten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen – mit erheblich negativen städtebaulichen Auswirkungen an Stelle von maßvollen Anpassungen an aktuelle Lebensgewohnheiten und -notwendigkeiten – erhielt die Frage nach der historischen Qualität dieses Quartiers wachsende Bedeutung.



Bereits am 5. Dezember 1991 hat der damalige Planungsausschuss dem Rat der Stadt einstimmig empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 224 zu fassen, der dann am 19. Dezember 1991 im Rat ebenfalls einstimmig beschlossen wurde. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes beschlossen, die jedoch nicht in Kraft gesetzt werden musste. Der damalige Aufstellungsbeschluss wurde am 9. Januar 1992 amtlich bekanntgemacht.
In den 1970er und 1980er Jahren wurden verschiedene Erweiterungen, Nachverdichtungen durch Neubau und Anbau umgesetzt (z. B. Am Junkersstrauch 13 bis 15, Am Sonnengarten 2 b).
Im Zuge der erstmaligen Verkaufsabsichten der Böhler-Siedlung durch die Firma Böhler-Uddeholm AG an die Firma Corpus Immobiliengruppe und deren Planungsüberlegungen sowie größerer Verdichtungswünsche wurde 1995 deutlich, dass der Aufstellungsbeschuss von 1991 um eine klare Aussage zu den planerischen Zielen ergänzt werden musste. Am 22. Juni 1995 beschloss der Planungs- und Wirtschaftsförderausschuss des Rates der Stadt einstimmig folgende Zielsetzung für den Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung:

Vermeidung nachhaltiger Veränderungen der vorhandenen Siedlungsstruktur mit ihren durchgrünten Freiflächen in diesem Gebiet und die Erhaltung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes.

Des Weiteren beschloss der Hauptausschuss der Stadt am 5. September 1995, den damaligen Vorstellungen der Firma Corpus Immobiliengruppe GmbH & Co. KG hinsichtlich einer vorzeitigen Ablösung der öffentlichen Mittel (geförderter sozialer Wohnungsbau / Ablauf der letzten Bindung 31. Dezember 2021) und hinsichtlich der Aufteilung der Mehrfamilienhäuser der Böhler-Siedlung und des Hoxhofes in Wohnungseigentum, nicht zuzustimmen.

Im Jahr 1998 wurden dem Ausschuss zwei konkrete Umbauvorhaben, die später auch realisiert wurden, vom zwischenzeitlich neuen Besitzer, dem Gerling-Konzern, vorgestellt. Dabei handelte es um zwei Mehrfamilienhäuser, die über einen Dachausbau und einer Fassadenerneuerung sowie den Anbau von Balkonen nachhaltig modernisiert werden sollten. Diesen Modernisierungen sollte bei positiver Resonanz eine generelle Überplanung der gesamten Siedlung folgen mit dem Ziel, den Charakter der Arbeitersiedlung zu erhalten und dabei die Wohnqualitäten zu verbessern. Am 27. August 1998 beschloss der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftförderung, keine Bedenken gegen die Baugenehmigung zur Dachaufstockung der Gebäude Römerstraße 46 und Am Sonnengarten 9 vorzubringen. Gleichzeitig wurde der Eigentümer der Siedlung aufgefordert, den Fraktionen je eine Ausfertigung eines Langfristkonzeptes für die Böhler-Siedlung vorzulegen.

Am 2. Dezember 2004 teilte der Gerling-Konzern mit, dass die geplante Modernisierung der weiteren Siedlungsteile über Dachausbauten und mit teilweiser Geschoss-Aufstockung nicht weiter verfolgt würde. Ein prüffähiges Langfristkonzept wurde nicht vorgelegt. Nach einem internen Eigentümerwechsel bei der Gerling Lebensversicherung und der Bildung eines neuen Gesamtkonzerns Talanx/Gerling wurde im Jahre 2008 die Siedlung von der Firma Corpus Sireo erworben.
Hierbei wurde der Forderung, alle Verpflichtungen aus der im Jahre 1996 verfassten Sozialcharta unverändert zu übernehmen, zugestimmt. Hierzu gehört:

- *Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht gegenüber derzeitigen oder ehemaligen Mitarbeitern der Böhlerwerke sowie deren Ehegatten - über den gesetzlichen Schutz durch soziales Mietrecht des BGB und Wohnungsbindungsrecht hinaus*
- *Anzeigepflicht von ordentlichen Kündigungen von Mietverträgen*
- *Vorschlagsrecht der Stadt Meerbusch bei Neuvermietungen*
- *Recht der Stadt Meerbusch zur Überprüfung der Miethöhen*
- *Verpflichtung, bestimmte Wohnungen bis zum Jahr 2021 nur mit Zustimmung der Stadt Meerbusch als Eigentumswohnung zu veräußern*
- *Modernisierungen, sofern diese förderungsfähig sind*

Diese Verpflichtungen zur sozialverträglichen Nutzung der Wohnungen in der Böhler-Siedlung wurden ursprünglich von Böhler beim Verkauf an den Gerling-Konzern Lebensversicherung AG verlangt und von dieser erklärt. Sie galten auch gegenüber der Stadt.
Die Pflichten wurden zwischenzeitlich durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Meerbusch grundbuchlich gesichert und notariell beurkundet. Dabei wurden diese den unterschiedlich betroffenen Wohnungsbeständen detailliert zugeordnet. Die Verpflichtungen gelten dabei nicht bei vorhandenen freifinanzierten Wohnungen innerhalb der Böhler-Siedlung und bei den Einfamilienhäusern.
Planungsziel muss es sein, dass die soziale Struktur des Wohnquartiers gemischt bleibt und eine Entwicklung in Richtung einer einzigen Bevölkerungsgruppe vermieden wird.
Da eine nachhaltige Bestandssicherung der Siedlung für den Eigentümer auch ökonomisch tragfähig sein muss, ist im Zuge der Bauleitplanung grundsätzlich eine Aussage zu treffen, inwieweit Verdichtungsoptionen zum Tragen kommen können. Dies auch aus dem Grund, dass sich ein hoher Prozentsatz der Siedlung in einem sehr schlechten baulichen und energetisch defizitären Zustand befindet.
Darüber hinaus zeigten in der Vergangenheit die Überlegungen der jeweiligen Eigentümer zur Erhaltung der Siedlung auch Gewinnmaximierungsstrategien auf (Überplanung der Garagenhöfe und tlw. der Grünflächen mit Neubauten). Ein solches Verdichtungs-Szenario würde durch den Verlust der Freiflächen, verminderter Abstände zu den Nachbargebäuden und einer Veränderung von Sichtachsen die heutige Siedlungsstruktur nachhaltig verändern. Die bevorzugte Verdichtungsoption sollte deshalb über den Dachgeschossausbau und einer teilweisen Erhöhung um ein Vollgeschoss erfolgen. Ein Abriss und der Neubau an gleicher Stelle sind dabei nicht ausgeschlossen.

Nur in einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Böhler-Siedlung können die Handlungsspielräume und Grenzen rechtlich fixiert werden. Dies gilt dann z. B. auch für Bereiche,

in denen schon heute der Eigentumsbildung nichts entgegen steht. Besonders zu beachten ist dabei die Ausstattung der jeweiligen Grundstücke mit ausreichend privaten Stellplätzen und deren Lage, da diese elementar abhängig von der Anzahl zukünftiger Wohneinheiten ist. Aus diesen Gründen bleibt zur Realisierung und Erfüllung der aufgeführten Ziele die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung, die nur über einen Bebauungsplan erreicht werden kann und eine größtmögliche Planungstransparenz für die Bevölkerung gewährleistet. Gerade mit einem zukünftigen rechtsgültigen Bebauungsplan hat der Eigentümer einen Rechtanspruch auf das darin festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.

Im Mai 2010 wurden von der Firma Corpus Sireo Baugesuche eingereicht, die im Bereich der vorhandenen Einfamilienreihenhäuser – an der Straße Unterm Kurhut und Am Kapittelsbusch – den Neubau zweier Einfamilienhäuser ermöglichen sollen. Die als Kopfbauten konzipierten Anbauten an die vorhandenen Einfamilienhauszeilen sind unter Beachtung der kürzlich geänderten Abstandsregelungen der Bauordnung NRW in Verbindung mit § 34 BauGB ggf. zulässig.
Eine Realisierung der Vorhaben würde aber dazu führen, dass sich die Abstände zur jeweils benachbarten Bebauung erheblich reduzieren und ursprünglich quartierstypische Freiflächen, einschließlich weiterer Flächen für notwendige Garagen und Stellplätze, überbaut würden. Da sich die Baugesuche nur auf die Neubauten beziehen, wird eine ggf. vorliegende Unterversorgung der vorhandenen Einfamilienhäuser mit privaten Stellplätzen nicht thematisiert.
Deshalb sollten diese grundsätzlich möglichen Nachverdichtungsoptionen ebenfalls -entsprechend der Planungsziele- nur über ein städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Plangebiet entwickelt werden. Nicht akzeptabel ist eine Vorgehensweise in einzelnen Planungsabschnitten "Salamitaktik", die die Erschließungs- und Stellplatzproblematiken jeweils auf einen späteren Zeitpunkt verschiebt. Hier ist eine konstruktive Vorgehensweise, die im Vorfeld alle Auswirkungen der Verdichtung betrachtet und regelt, erforderlich.
Unter Beachtung, dass keine städtebauliche Gesamtkonzeption vorliegt, stehen die aktuellen Bauwünsche somit den Planungszielen entgegen.

In dem seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.
Die im Bebauungsplan nicht erfassten Bereiche der Böhler-Siedlung südlich des Laacher Weges liegen in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 45, deren planungsrechtliche Inhalte den genannten Zielen weiterhin entsprechen.

In Vertretung:

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

Sprecher/in im Rat: