

An den Vorsitzenden des
Ausschusses für Planung und Liegenschaften
Herrn Werner Damblon
Dorfstr.20
40667 Meerbusch

Meerbusch, den 10.07.2017

Anfrage zur Sitzung des APL am 17.10.2017 betreffend B-Plan 271

Sehr geehrter Herr Damblon,

am 17.03.2015 hatte die FDP im Zusammenhang mit dem 'Gewerbeflächenentwicklungsplan 2030 für die Stadt Meerbusch' der Firma Dr. Acocella den Antrag gestellt, die Verwaltung damit zu beauftragen, mit dem Eigentümer der Böhlererweiterungsfläche (voestalpine Edelstahl Deutschland GmbH) in Kontakt zu treten, und zu sondieren, ob dieser an alternativen, nicht vereinbarten Nutzungen der Fläche (B-Plan 271) Interesse hat, und falls ja, diese zeitnah umzusetzen. Unglücklicherweise haben wir damals den Antrag zurückgezogen, da die Bürgermeisterin in der Sitzung feststellte, dass sie/die Verwaltung bereits an dem Thema arbeite. Leider haben wir seitdem keine neuen Informationen zu dem Thema erhalten. Die FDP bittet daher um eine mündliche, aber zusätzlich auch schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen:

(1) Laut Exposé 2014 von voestalpine (siehe Abbildung 1) ist der Realisierungsabschnitt 1A (Wohnen) inzwischen veräußert. Die vermutlich noch im Eigentum von voestalpine befindlichen Flächen 1B, 2A und 2B mit einer Nettobaulandfläche von insgesamt 6.5 ha sind primär für Büros vorgesehen mit einer Geschoszahl von 3-5 Geschossen (überwiegend 5); das ergibt eine Bürofläche von über 250.000 m². In der RP vom 23.Oktober 2007 wurde der Eigentümer voestalpine mit dem Satz zitiert 'Im Moment hat der Büromarkt aber keine große Nachfrage'. Fragen u.a.:

- Trifft dies hier nach wie vor zu ?
- Ist voestalpine derzeit noch der Eigentümer der genannten Flächen?
- Ist der derzeitige Eigentümer an die Stadt Meerbusch mit der Bitte um alternative Nutzungen (z.B. Wohnen) herangetreten ?
- Wenn zu diesem Thema oder anderen Themen Gespräche geführt wurden: Wie ist der Stand der Dinge ?

(2) Bekanntlich ist die Erschließung der benannten Flächen durch die in Abbildung 1 gekennzeichnet Haupttangente einschließlich einer in diese in Mittellage eingebettete Stadtbahntrasse (Neuss-Handweiser - Stadtbahnlinie Düsseldorf-Meerbusch-Krefeld - Messe Düsseldorf) geplant.

Vgl. Stadt Meerbusch (2006; 4.5.2 Stadtbahntrasse): Die geplante neue Stadtbahntrasse (vgl. auch Kapitel 2.1.5 und 12.2.6.3) wird in dem vorliegenden Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass für sie der erforderliche Raum innerhalb des Querschnitts der Haupttangente freigehalten wird: Die hierfür festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird entsprechend dimensioniert, so dass eine Herstellung des Gleiskörpers in Mittellage inklusive der zwei geplanten Haltestellen mit Bahnsteigen somit zum gegebenen Zeitpunkt möglich ist.

Zur Zeit sieht es für uns so aus, dass der im B-Plan 271 projektierte Ast der Stadtbahntrasse um das Areal Böhler (vgl. Abb.1) geringe Chancen auf Realisierung hat. Fragen u.a.:

- Wäre es nicht sinnvoll, diese Fragestellung zeitnah zu behandeln und darüber zu entscheiden, damit die Fläche für die Stadtbahntrasse in diesem Bereich nicht ungenutzt freigehalten wird ?
- Gibt es dazu aktuelle Abstimmungen mit der Stadt Düsseldorf oder übergeordneten Stellen ?

(3) Die in Abbildung 1 mit [3] gekennzeichneten Flächen zwischen der Böhlerstraße und der Stadtgrenze mit Düsseldorf (Laacher Abzugsgraben, Böhlerweg) liegen ebenfalls im Geltungsbe-

reich des B-Plans 271 (vgl. auch Abbildung 2). Das Gebiet besteht aus wenigen Flurstücken in Privateigentum, auf denen sich zur Zeit teilweise kleinere, zum Wohnen genutzte Gebäude befinden. Diese haben teilweise (?) Bestandsschutz und sind insoweit nicht gefährdet, sofern nicht freiwillig zu späteren Zeitpunkten eine Umnutzung vorgesehen wird.

Für diesen Bereich ist im B-Plan 271 ein Gewerbegebiet vorgesehen (vgl. Stadt Meerbusch, 2006; 4.1.3.4 Gewerbegebiet 3). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde mit zwei bis vier zeichnerisch festgesetzt; die Festlegung auf eine Mindestzahl an Vollgeschossen erfolgte zum einen, um keine zu großen Unterschiede der Bebauungshöhen beidseitig entlang der Böhlerstraße entstehen zu lassen; zum anderen soll dadurch gewährleistet werden, dass durch die Baukörper die erforderliche Schallabschirmungswirkung für die östlich angrenzenden Wohnnutzungen auf Düsseldorfer Stadtgebiet erreicht wird (lärmschützende Funktion nach dem Ausbau der Böhlerstraße und der Trasse der Stadtbahnlinie). Durch die textlichen Festsetzungen im B-Plan (Ziffern 1.3.3.1 und 1.3.3.2) sind diverse Nutzungen ausgeschlossen. Im Bereich B (Abbildung 2) ist im B-Plan (textliche Festsetzungen 7.2) eine **Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4.0m** festgesetzt; ferner heißt es in den textlichen Festsetzungen:

7.4 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB werden von den Festsetzungen zu 7.2 und 7.3 Ausnahmen dergestalt zugelassen, dass die dort genannten Lärmschutzwände erst zu errichten sind, wenn die Haupttangente hergestellt wird.

7.5 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann von der Festsetzung zu 7.2 ausnahmsweise abgesehen werden, wenn eine Fertigstellung der in dem Gewerbegebiet 3 zu lassigen Baukörper gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für einen Zeitpunkt vor der Fertigstellung der Haupttangente gesichert ist

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets 3 erfolgt durch eine Lücke in der Lärmschutzwand sowie in der inneren Erschließung durch die Planstraße 1, die einen nicht unerheblichen Teil dieser 'Enklave' in Anspruch nimmt (vgl. Abbildung 2).

Der Eigentümer einer der Flurstücke in diesem Bereich (ca. 2400 m²) kam zusammen mit einem möglichen Käufer seines Grundstücks mit seinen Problemen auf uns zu (im folgenden 'Interessent' genannt): daher die folgenden Fragen:

- Die geplante Lärmschutzwand verläuft unmittelbar neben/auf dem Flurstück des Interessenten. Wann soll die Lärmschutzwand gebaut werden? Was bedeutet es, wenn gesagt wird (siehe oben) 'wenn die Haupttangente hergestellt wird'.
- Die Planstraße 1 verläuft voll auf dem Flurstück des Interessenten; er hat dann keine Zufahrtsmöglichkeit, sein Grundstück anzufahren. Wie wird das geregelt?
- Eine reine Büronutzung scheint nach Einschätzung des Interessenten z.Z. schwierig zu vermarkten; welche sonstige Nutzungen sind auf dem Grundstück sinnvoll und möglich (z.B. Kindertagesstätte, Seniorenresidenz, Ärztehaus), welche sind nicht möglich?
- Ist die geplante Lärmschutzwand überhaupt städtebaulich vertretbar?
- Ist es städtebaulich nicht sinnvoll, den B-Plan 271 dahingehend zu ändern, dass man im Bereich des Gewerbegebiets 3 Wohnbebauung festsetzt, die geplante Lärmschutzwand beibehält und das Gebiet über den Böhlerweg erschließt? (den Laacher Abzugsgraben könnte man entweder in ein Rohr verlegen oder die Grundstücke durch Brücken erschließen wie z.B. in Strümp, Auf der Gath)
- Ist es möglich den B-Plan 271 (zumindest in Teilbereichen) kurzfristig zu ändern?
- Gibt es verwaltungsseitig aktuelle Überlegungen?

Weitere Erläuterungen werden wir im Ausschuss vortragen.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Rettig (Fraktionsvorsitzender)

Quellen:

Stadt Meerbusch: Bebauungsplan Nr.271, Meerbusch Buderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße. Meerbusch 28.06.2006 (www.o-sp.de/meerbusch/plan?pid=28349)

Voestalpine: Exposé – Ehemalige Böhler- Erweiterungsfläche. Düsseldorf 2014 ([www.meerbusch.de/C125742B004749D7/files/expose_boehler_2014.pdf/\\$file/expose_boehler_2014.pdf?OpenElement](http://www.meerbusch.de/C125742B004749D7/files/expose_boehler_2014.pdf/$file/expose_boehler_2014.pdf?OpenElement))



Abschnitt	Nutzung	Nettobau- landfläche	Geschossig- keit
1A	Wohnen (reali- siert)		
1B	Gewerbe	12.000 m ²	3-4
2A	Gewerbe	35.000 m ²	5
2B	Gewerbe	18.000 m ²	5
[3]	Gewerbe	Grundstücke in anderem Eigentum	2-4



Abb.1: Angaben zur ehemaligen Böhlernerweiterungsfläche (voestalpine 2014)

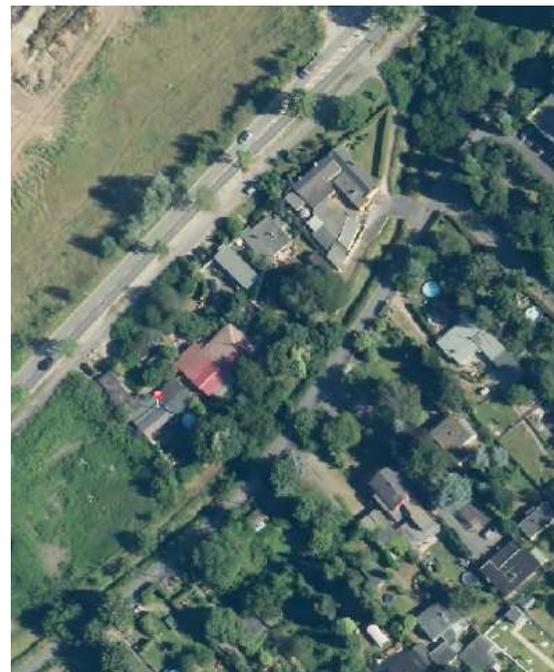
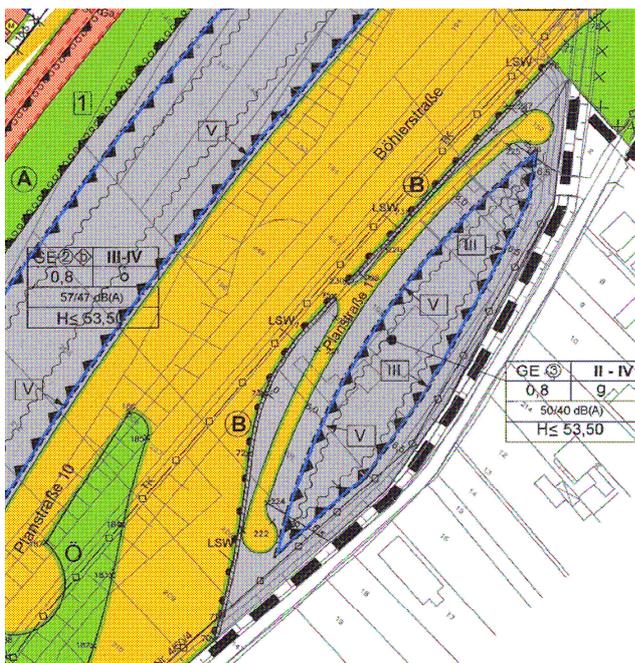


Abb.2: Detail-Ausschnitt aus dem B-Plan 271 (Meerbusch 2006) zum Bereich [3] aus Abbildung 1 sowie aktuelle Luft-
bildaufnahme des Bereichs