

APL am 17.10.2017

TOP 4.1

Beantwortung der Anfrage der FDP-Fraktion betreffend B-Plan 271

Vorlage: FB4/0089/2017

(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“.

1.1: Trifft dies hier nach wie vor zu?

Dazu kann die Verwaltung keine Aussage treffen.

1.2: Ist voestalpine derzeit noch der Eigentümer der genannten Flächen?

Die Firma Voest Alpine ist derzeit Eigentümer der genannten Flächen.

1.3: Ist der derzeitige Eigentümer an die Stadt Meerbusch mit der Bitte um alternative Nutzungen (z. B. Wohnen) herangetreten?

Es gibt derzeit Gespräche zwischen der Stadt Meerbusch und Voest Alpine.

1.4: Wenn zu diesem Thema oder anderen Themen Gespräche geführt wurden: Wie ist der Stand der Dinge?

Die Gespräche laufen zur Zeit noch.

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

2.1: 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?

Es laufen zur Zeit Gespräche zwischen der Stadt Meerbusch und Düsseldorf über den Verlauf der Stadtbahntrasse. Derzeit sieht es für uns so aus, dass der im B-Plan 271 projektierte Ast der Stadtbahntrasse um das Areal Böhler geringe Chancen auf Realisierung hat.

2.2: Gibt es dazu aktuelle Abstimmungen mit der Stadt Düsseldorf oder übergeordneten Stellen?

Gespräche zwischen der Stadt Meerbusch und Düsseldorf laufen zur Zeit.

- (3) Die in Abbildung 1 mit (3) gekennzeichneten Flächen zwischen der Böhlerstraße und der Stadtgrenze mit Düsseldorf (Laacher Abzugsgraben, Böhlerweg) liegen ebenfalls im Geltungsbereich 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 (textlichen Festsetzungen 7.2) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4.0 m 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 zulässigen 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:

3.1: 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“?

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan ist die Lärmschutzwand zum Schutz „einer östlich der Böhlerstraße, auf Düsseldorfer Stadtgebiet vorgesehenen und/oder vorhandenen Wohnbebauung“ erforderlich. Die relevanten Geräuscheinwirkungen sind erst dann wesentlich, wenn die „Haupttangente abschließend geplant, realisiert und in Betrieb genommen ist“.

Laut Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan liegen die Schallemissionswerte des Schienenverkehrs (geplante Stadtbahntrasse) um ca. 10 dB niedriger als die des Straßenverkehrs, so dass gesonderte Schutzmaßnahmen wegen des Schienenverkehrs nicht erforderlich werden.

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Errichtung der Lärmschutzwand - unabhängig vom Zeitpunkt der Realisierung der Stadtbahntrasse - dann erforderlich ist, wenn die umgebaute Böhlerstraße (inklusive Realisierung des neuen Kreuzungspunktes Düsseldorfer Straße / Böhlerstraße und der entsprechenden Verlegung der Trasse der Böhlerstraße nordöstlich der Düsseldorfer Straße) in Betrieb genommen wird.

Der Bau der Lärmschutzwand erfolgt zur Zeit noch nicht.

Im Schallschutzgutachten wurde allerdings ebenfalls darauf hingewiesen, dass es – trotz des Vorschlags einer 4 m hohen Lärmschutzwand – im weiteren Verfahren bis zur Realisierung möglich sein müsse, notwendige Anpassungen vorzunehmen, die sich auch auf die Veränderung der Höhe der Lärmschutzwand und deren Lage beziehen könnten. Entsprechende Festsetzungen dazu finden sich im Bebauungsplan allerdings nicht.

3.2: Die Planstraße 1 verläuft voll auf dem Grundstück des Interessenten; er hat dann keine Zufahrtsmöglichkeit, sein Grundstück anzufahren. Wie wird das geregelt?

Der Bebauungsplan trifft hierzu leider keine Festsetzungen, da im Verfahren – trotz des Bestandsschutzes für die vorhandenen Gebäude südöstlich der Böhlerstraße – scheinbar immer davon ausgegangen wurde, dass in diesem Bereich kurz- bis mittelfristig die im Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung realisiert werden würde.

Die Erschließung durch die Öffnung in der Lärmschutzwand und über die festgesetzte Planstraße 1 funktioniert tatsächlich nur, wenn sich für alle betroffenen Flurstücke ein Investor bzw. Bauherr findet, der hier eine zusammenhängende, geschlossene Bebauung realisiert und zuvor die bestehenden Gebäude abreißt.

Sollte dies nicht möglich sein und ein oder mehrere Grundstückseigentümer ihren Bestand erhalten wollen, so sollte gemeinsam mit allen Beteiligten nach einer Lösung gesucht werden, die sowohl die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen als auch die Grundstücks- und Bauverhältnisse der Eigentümer gleichermaßen berücksichtigt.

3.3: Eine reine Büronutzung scheint nach Einschätzung des Interessenten z.Z. schwierig zu vermarkten; welche sonstigen Nutzungen sind auf dem Grundstück sinnvoll und möglich (z. B. Kindertagesstätte, Seniorenresidenz, Ärztehaus), welche sind nicht möglich?

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Ein Ärztehaus als Gebäude für freie Berufe ist ebenfalls planungsrechtlich zulässig und könnte auf dem Grundstück realisiert werden.

Ausgeschlossen sind hingegen Anlagen für soziale Zwecke, zu denen u. a. auch eine Kindertagesstätte zählt. Aufgrund des Zuschnittes des festgesetzten Gewerbegebietes und der damit verbundenen unzureichenden Realisierungsmöglichkeit von Außenspielflächen wäre die Errichtung einer Kindertagesstätte jedoch auch bei anderslautenden Festsetzungen an dieser Stelle nicht empfehlenswert.

Ebenfalls ausgeschlossen ist die Errichtung einer Seniorenresidenz, da es sich hierbei um eine Wohnnutzung handelt, die im festgesetzten Gewerbegebiet nur in Form von Betriebsleiterwohnungen zulässig ist.

3.4: Ist die geplante Lärmschutzwand überhaupt städtebaulich vertretbar?

Im Bebauungsplanverfahren sind die Planverfasser unter Berücksichtigung des seinerzeit erstellten Schallschutzgutachtens zum Ergebnis gekommen, dass die Lärmschutzwand städtebaulich erforderlich ist und auf ihre Realisierung nur dann verzichtet werden kann, wenn im festgesetzten Gewerbegebiet ein geschlossener Gebäuderiegel mit mindestens 2 Vollgeschossen errichtet wird.

Am 24.05.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 271 vom Rat der Stadt Meerbusch nach entsprechender Vorberatung im Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften mit allen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

3.5: Ist es städtebaulich nicht sinnvoll, den BPlan 271 dahingehend zu ändern, dann man im Bereich des Gewerbegebietes 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)

Die grundsätzliche Möglichkeit einer Bebauungsplanänderung besteht.

Ob im Bereich des Gewerbegebietes 3 eine Wohnnutzung möglich ist, sollte bereits vor der Einleitung eines Änderungsverfahrens mithilfe eines neuen Lärmschutzgutachtens geprüft werden. Die Realisierung einer Wohnnutzung erscheint jedoch grundsätzlich möglich, da in unmittelbarer Nachbarschaft auf Düsseldorfer Stadtgebiet vergleichbares Planungsrecht geschaffen wurde: Angrenzend an die Böhlerstraße wurde im Jahr 2015 ein Bebauungsplan rechtskräftig (BPlan Nr. 04/004 „Hansaallee / Böhlerstraße“), der im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Böhlerstraße ebenfalls eine Wohnnutzung vorsieht. Die vorhandene Lärmproblematik wurde hier mithilfe von Festsetzungen zu Lärmschutzgrundrissen und nicht offenbaren Fenstern gelöst; die Errichtung einer Lärmschutzwand war hingegen nicht erforderlich.

Ob darüber hinausgehend – wie vorgeschlagen – das Gebiet über den Böhlerweg erschlossen werden könnte, kann erst nach Abstimmungen mit der Stadt Düsseldorf abschließend beurteilt werden, da sich der Böhlerweg (und der parallel zum Böhlerweg verlaufende und damit eine Erschließung der Grundstücke erschwerende Laacher Abzugsgraben) auf Düsseldorfer Stadtgebiet befindet.

3.6: Ist es möglich den B-Plan 271 (zumindest in Teilbereichen) kurzfristig zu ändern?

Es ist möglich, den B-Plan 271 in Teilbereichen kurzfristig zu ändern. Dies ist nach Meinung der Verwaltung nicht sinnvoll, da ein Gesamtkonzept entwickelt werden sollte.

3.7: Gibt es verwaltungsseitig aktuelle Überlegungen?

Verwaltungsseitig gibt es zur Zeit keine Überlegungen.