

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0776/2018 vom 4. September 2018
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	18.09.2018
Rat	30.10.2018

Wohnbaulandentwicklung 'Kamper Weg' (Siedlungsflächen 'Ivangsheide', 'Kamper Hof', 'Kalverdonksweg') - Durchführung eines Kooperativen Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 mit Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, die Verwaltung zu beauftragen, für die ca. 35 ha große Fläche „Kamper Hof“, „Ivangsheide“ und „Kalverdonksweg“ in Meerbusch-Osterath ein Kooperatives Wettbewerbsverfahren nach RPW 2013 mit angemessener Öffentlichkeitsarbeit vorzubereiten.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushalt 2019 bereitzustellen.

Alternativen:

Die Verwaltung erarbeitet einen Entwurf für das zu planende Gebiet mit angemessener Öffentlichkeitsarbeit.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 26. April 2018 beauftragt, auf der Basis des Strategiekonzeptes „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“ 12 Siedlungsflächen zu entwickeln.

Die beschlossene Empfehlungsvariante des Strategiekonzeptes bildet bis zum Jahre 2030 eine zeitliche Rangfolge ab, bei der die Entwicklung der einzelnen Flächen maßgeblich durch die integrierte Lage, die Eigentumsverhältnisse und eine möglichst optimale/ gleichleibende Auslastung bestehender sozialer Infrastruktur bzw. der Vermeidung von kurzfristiger Nachfragespitzen sowie eine möglichst langfristigen Auslastung neu zu schaffender Einrichtungen bestimmt wird.

Eine für die Stadtentwicklung von Meerbusch wesentliche Entwicklungsfläche ist aufgrund der Größe und Lage die ca. 35 ha große Fläche „Kamper Hof“, „Ivangsheide“ und „Kalverdonksweg“, auf der bis zum Jahre 2028 rd. 690 Wohneinheiten entstehen könnten. Die Aufsiedlung ist ab 2023 vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist unter anderem die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadteilerweiterung und der Größe des Gebietes ist es von Bedeutung, städtebauliche Lösungen zu finden, die die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartieres ermögli-

chen. Dazu sind vorhandene Wohn- und Lebensräume zu integrieren und Nachbarschaften weiterzuentwickeln, zum anderen ist aber auch ein städtebauliches Grundgerüst zu finden, das sowohl auf die heutigen als auch zukünftigen Herausforderungen und Aufgaben der Stadtentwicklung Antworten bietet. Siedlungsentwicklung muss zukünftig intelligent mit Mobilitätsangeboten verknüpft werden; die Frage der städtebaulichen Dichte unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur muss untersucht und diskutiert werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, für die Fläche ein Kooperatives Wettbewerbsverfahren nach RPW 2013 zur Findung eines städtebaulichen Rahmenplanes, der als Grundgerüst für die zukünftige Entwicklung in den nächsten Jahren dienen soll, durchzuführen. Als informelles Planungsinstrument sollen nachhaltige Entwicklungsperspektiven für die künftige Nutzung der Flächen in wesentlichen Zügen dargestellt werden. Dazu gehören städtebaulich sinnhaft verortete Nutzungen und Aussagen zu Raumkanten, Gebäudekubaturen und –stellungen, sowie die Darstellung des Erschließungssystems sowie Aussagen zu Qualitäten des öffentlichen Raumes, das Fuß- und Radwegenetz sowie multimodale Verkehrslösungen. Ebenso beinhaltet es ein Freiraumkonzept für die Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaft/Umfeld. Ebenfalls mitgeplant wird die Bereitstellung von notwendiger technischer und sozialer Infrastruktur. Betroffene Umweltbelange, die wesentliche Restriktionen darstellen, wie beispielsweise der Immissionsschutz oder der Wasserschutz als auch der Denkmalschutz müssen bereits im Entwurfsansatz Berücksichtigung finden.

Der Planungsmaßstab ordnet sich zwischen Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan ein (in der Regel 1:2500 oder 1:5000). Er soll Grundlage für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren sein.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabe und der Größe der Entwicklungsfläche „Kamper Hof“, „Ivangsheide“ und „Kalverdonksweg“ empfiehlt die Verwaltung, fünf gesetzte Teams aus Stadtplanern, Landschaftsplanern und Verkehrsplanern zu beauftragen, Zukunftsperspektiven zu entwickeln und städtebauliche Rahmenpläne erarbeiten, die die aktuellen Trends in der Gesellschaft sowie zukünftige Herausforderungen in der Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund einer nachhaltigen, lebendigen Stadtteilentwicklung berücksichtigen. Neben den oben beschriebenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ansätzen soll ein Schwerpunkt auch auf den multimodalen Mobilitätsideen und -lösungen liegen.

Die Vorbereitung, Durchführung, Moderation und Dokumentation des Verfahrens soll dabei durch ein externes Fachbüro erfolgen.

Am Beginn des Verfahrens steht die Erarbeitung eines Auslobungstextes, der in einem halbtägigen Verfahren zur Konkretisierung der Rahmenbedingungen und der Aufgabenstellung gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern des Ausschusses für Planungs- und Liegenschaften erarbeitet, und in einer Sitzung des Fachausschusses beschlossen werden soll.

Von Bedeutung mit Blick auf die Akzeptanz ist eine frühzeitige Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern vornehmlich des Stadtteils Osterath als auch der sonstigen interessierten Öffentlichkeit sowie idealerweise späterer Nutzer des neuen Quartieres, um sowohl die städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Nutzungsansprüche an den Raum als auch Mehrwert für den bestehenden Stadtteil zu erörtern. Ziel ist es, durch eine gute Öffentlichkeitsarbeit die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig durch ein zwei- bis dreitägiges Werkstattverfahren vor Ort und durch öffentliche Präsentation der Entwürfe einzubinden.

Der Wettbewerb soll mit der Preisgerichtssitzung im Frühsommer 2019 abgeschlossen sein.

Auf Grundlage des gefundenen Rahmenplanes soll dann in einem weiteren Schritt für die Entwicklungsfläche „Ivangsheide Teil 1a“ verbindliches Planungsrecht geschaffen und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Exkurs Eigentumserwerb

Die ca. 35 ha-große Entwicklungsfläche ist mit einer Teilfläche von ca. 5,5 ha. in städt. Eigentum. Für den Bereich „Ivangsheide Teil 1 a“(ca. 8,0 ha.) ist die Stadt im Eigentum von ca. 5,5 ha unbebauter Grundstücke.

Im Plangebiet des vorgesehenen Bebauungsplanes „Ivangsheide, Teil 1a“ liegen die Voraussetzungen zur Wohnbauentwicklung gemäß dem Grundsatzbeschluss zur aktiven Grundstückspolitik bereits vor. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist unter Umständen nicht erforderlich, da sich die Grundstücke hier zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt befinden.

Für die weiteren Flächen im ca. 35 ha großen Plangebiet sollen auf der Grundlage des Beschlusses vom 29.06.2017 zur Aktiven Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen (FB6/0621/2017-Anlage 3), zeitnah Gespräche mit den Eigentümern über den Ankauf ihrer unbebauten Grundstücke geführt werden. Ziel der Ankaufsverhandlungen ist es, möglichst viele Grundstücke zu erwerben. Soweit die Stadt mindestens ein Drittel der unbebauten Grundstücke in den weiteren Plangebieten erworben hat, erfolgt die weitere Wohnbauentwicklung, gemäß dem v.g. Grundsatzbeschluss über ein Umlegungsverfahren.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

Für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens ist mit Auszahlungen in Höhe von 300.000,00 € zu rechnen, wobei 160.000,00 € auf die Preisgelder, 140.000,00 € auf Verfahrenskosten und Wettbewerbsbetreuung entfallen. Die Mittel müssen im Rahmen der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2019 investiv bereitgestellt werden.

Für den zu tätigen Grunderwerb wird die Verwaltung im Rahmen der Haushaltsaufstellung ebenfalls für 2019 eine investive Auszahlung in Höhe von 600.000,00 € aufnehmen. Für die Jahre 2022 und spätere Jahre werden verwaltungsseitig Einzahlungen durch die Veräußerung von Grundstücken in Höhe von 10,8 Mio. € erwartet und im Haushaltsplan eingeplant. Die Erträge, welche aus den Grundstücksveräußerungen resultieren, betragen insgesamt 10,5 Mio. €. Hier ist im Haushaltsentwurf im Ergebnisplan für das Jahr 2022 ein Ertrag von 3 Mio. € zu veranschlagen.

Die Verwaltung wird darüber hinaus für das Wettbewerbsverfahren einen Förderantrag stellen. Dabei ist im Nachgang mit einem 50%tigen Zuschuss zu rechnen. Dies entspricht einer Einzahlung von 150.000,00 €, die im Finanzplan als investiver Zuschuss für das Jahr 2020 eingeplant wird.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Abgrenzung Wettbewerbsgebiet
Anlage 2 Entwicklungsgebiete
Anlage 3 Vorlage FB6/0621/2017

