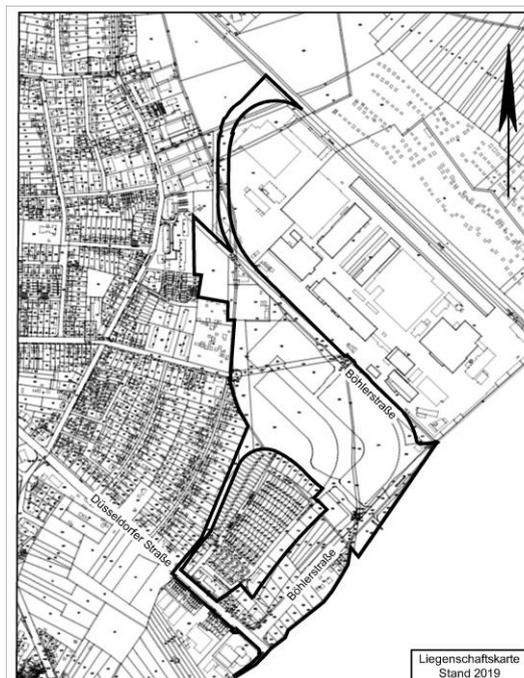


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1081/2020 vom 22. Januar 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	06.02.2020 13.02.2020

**Bebauungsplan Nr. 322, Meerbusch-Büderich, Areal Böhler II
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB**



Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Geltungsbereich (Stand Januar 2020) zum Bebauungsplanes Nr. 322, Meerbusch-Büderich, Areal Böhler II zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) für ein Gebiet, das

- im Norden durch den Laacher Abzugsgraben, das "Areal Böhler" (voest alpine), die gewerblichen Bauten an der Grünstraße und die Wohnbebauung am Hoxhof,

- im Westen durch die Kleingartenanlage sowie die rückwärtigen Grundstücke der Straße Hoxdelle Hausnummer 1b bis 39,
- im Süden durch die nördlichen Flächen der Grundstücke Düsseldorfer Straße 173 bis 217 und
- im Osten durch Flächen des Stadtgebietes Düsseldorf entlang der Böhler Straße

begrenzt ist, maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 (7) BauGB, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, den Bebauungsplan Nr. 322 , Meerbusch-Büderich, Areal Böhler II aufzustellen, der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

Städtebauliche Neuordnung des Areals mit

- Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen,
- Entwicklung der verbleibenden Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen,
- Entwicklung von neuen Gemeinbedarfsflächen für zusätzliche Infrastrukturbedarfe,
- Entwicklung von Verkehrsflächen nach aktuellen Erfordernissen,
- Entwicklung von Wasser- und Grünflächen für den Umweltschutz und naturnahe Erholung sowie
- maßvolle Integration von Einzelhandel, Beherbergungsbetrieben und Gastronomie

für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Alternativen:

Beibehaltung einer überwiegend gewerblichen Flächennutzung

Sachverhalt:

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 271, Meerbusch Büderich, Gewerbe und Wohnpark Böhlerstraße, setzt für die in Rede stehenden Flächen Gewerbe, Mischgebietsflächen sowie Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für die Versorgung fest. Seit Rechtskraft des Planes 2006 konnten jedoch keine Gewerbeflächen aktiviert werden. Auch die seinerzeit geplanten verkehrlichen Maßnahmen und Schallschutzmaßnahmen, die das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 271 mit prägten, sollen in der damaligen Form nicht mehr umgesetzt werden. Sie werden an die aktuellen Erfordernisse und Planungen angepasst.

Das von der WILMA Immobilien GmbH umgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit 116 Einfamilienhäusern wurde von 2015 – 2018 realisiert und aus der Neuplanung ausgeklammert, ebenso wie Teilflächen der Mischgebiete an der Düsseldorfer Straße.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Stadt Meerbusch und der exponierten Lage an der Grenze zwischen Meerbusch und der Landeshauptstadt Düsseldorf ist der Standort „Böhler“ prädestiniert, sowohl Wohnbauflächen als auch Gewerbeflächen anzubieten. Zudem sind die bestehenden sozialen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen ausgelastet. Insbesondere im Stadtteil Büderich stößt man an die Kapazitätsgrenzen. Geeignete Flächen zur Schaffung weiterer Schul- und Kindergartenstandorte werden dringend benötigt.

Der neue Eigentümer eines erheblichen Teils der Flächen innerhalb des Plangebietes strebt in enger Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung eine nachhaltige Entwicklung einer dem Standort entsprechenden Mischung von Wohn-, Geschäfts- und Gewerbelagen mit verschiedenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur an. In diesem Zuge wird ein engmaschiges Netz für umweltfreundliche Nahmobilität mit attraktiven Bedingungen für Fuß- und Radverkehr geknüpft. Dieses wird mit einer „blau-grünen Infrastruktur“ aus Wasser- und Grünflächen rund um den Laacher Abzugsgraben verzahnt, die ausreichende Freiräume zur Naherholung für die künftigen Quartiersbewohner und die bereits ansässige Bevölkerung bietet. Auch Umweltschutzaspekte wie Biotopvernetzung und Förderung der Biodiversität sind in diesem Zusammenhang zu beachten.

Das Areal verfügt über im Stadtgebiet einmalige Standortvorteile. Die Grenzlage zur Stadt Düsseldorf, die überregionale Anbindung im motorisierten Individualverkehr und dem ÖPNV gleichermaßen sowie die naturräumliche Lage innerhalb der Stadt Meerbusch – der Stadt im Grünen – sind Gründe dafür, dieses Gebiet städtebaulich weiter zu entwickeln. Wie der Name schon besagt, ist eine enge Nutzungsabstimmung mit dem benachbarten Areal Böhler und der dortigen breiten Nutzungspalette vorzusehen sein.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan ist ein dreiphasiger, kooperativer Wettbewerb mit Bürgerbeteiligung geplant, um die für Meerbusch und Meerbusch-Büderich beste Lösung zu finden. Alle städtebaulichen Zielsetzungen werden im Rahmen der Auslobung zum Wettbewerbsverfahren gemeinsam mit dem Projektträger erarbeitet bzw. konkretisiert.

Neben Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sind auch Gewerbebauten sowie öffentliche Gebäude, welche Bedarfe des neuen Quartiers und des südlichen Stadtteils Büderichs decken sollen, Teil des Verfahrens. Der Projektentwickler strebt einen Flächenanteil für Einfamilienhäuser von ca. 18 % und für Mehrfamilienhäuser von ca. 19 % der Gesamtfläche an. In den ersten Überlegungen beträgt der Flächenanteil der verbleibenden Gewerbeflächen am Gesamtgebiet ca. 14%. Der angestrebte Flächenanteil für öffentliches Grün und Gewässer beträgt ca. 23 % der Gesamtfläche. Somit besteht ein ausgewogenes Flächenverhältnis. Zudem soll zur Stärkung des Quartiers und des Standorts Meerbusch-Büderich über die Neuordnung der Ansiedlung möglicher Beherbergungsbetriebe im Plangebiet nachgedacht werden. Das neue Quartier soll durch Quartiersplätze und Grünzüge belebt werden und einen ablesbaren, gut gestalteten und funktionierenden Übergang zwischen den Elementen der teils sehr dichten Bebauungsstruktur des angrenzenden Teils der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem Ortsteil Meerbusch Büderich bilden.

Mit der Planung wird eine im besten Sinne nachhaltige Adressbildung angestrebt, die den eigenständigen Charakter der Stadt Meerbusch betont und den Übergang zur Landeshauptstadt verkehrlich, stadträumlich und nutzungsstrukturell zum beiderseitigen Vorteil löst.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Dezernent

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 322, Meerbusch-Büderich, „Areal Böhler II“