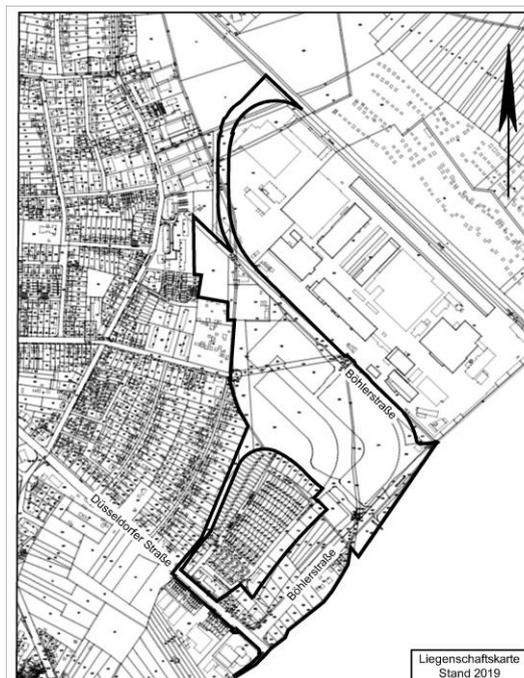


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1093/2020 vom 22. Januar 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	06.02.2020 13.02.2020

**117. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Areal Böhler II"
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (1) BauGB**



Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) 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) in der derzeit gültigen Fassung, 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 Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, die 117. Änderung des Flächennutzungsplans, Meerbusch-Büderich, Areal Böhler II, die vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen,
- Darstellung der verbleibenden Flächen für Gewerbe,
- Darstellung von neuen Gemeinbedarfsflächen für zusätzliche Infrastrukturbedarfe,
- Darstellung von Verkehrsflächen nach aktuellen Erfordernissen und
- Wasser- und Grünflächen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Alternativen:

Beibehaltung einer überwiegend gewerblichen Flächennutzung

Sachverhalt:

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 271 Gewerbe und Wohnpark Böhlerstraße im Jahr 2006 konnten im Plangebiet keine Gewerbeflächen aktiviert werden. Nach dem aktuellen Bedarf werden in Büderich-Süd einerseits Gemeinbedarfsflächen, sowie andererseits zusätzliche Wohnbauflächen benötigt. Hierfür sollen Flächen ausgewiesen werden, wobei ein Anteil der Bauflächen weiterhin für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden soll. 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.

Der neue Eigentümer des Grundstückes strebt 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.

Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts wird der Bebauungsplan Nr. 322, Areal Böhler II aufgestellt, um die Planung an aktuelle Erfordernisse anzupassen, die Entwicklungspotentiale der Flächen voll auszuschöpfen und eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren. Die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB und unterliegt der Pflicht einer Umweltprüfung.

Planungsziel ist die Ausweisung von Flächen für Gewerbe, Wohnen, gemischte Nutzungen, Gemeinbedarfsflächen sowie Verkehrs- Grün- und Wasserflächen. Die genaue Verortung der genannten Flächen ist noch nicht abschließend geklärt, da der Darstellung der neuen Flächennutzungen ein städtebaulicher Wettbewerb vorausgehen soll.

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Dezernent

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1

Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplans, Meerbusch-Büderich Areal Böhler II

Anlage 2

Wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplans, Meerbusch-Büderich Areal Böhler II