

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/391/2012 vom 14. August 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften, Sozialausschuss, Jugendhilfeausschuss, Integrationsrat Rat	29.08.2012 27.09.2012

Teilraumentwicklungsplan für die Böhler-Siedlung in Meerbusch-Büderich gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt den Teilraumentwicklungsplan für die Böhler-Siedlung in Meerbusch-Büderich gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch.

Alternativen:

Änderungen, Streichungen oder Ergänzungen zum vorgestellten Entwicklungsplan

Sachverhalt:

Angesichts der Komplexität der Aufgaben in der Wohnsiedlung bedarf es der Bearbeitung mehrerer Aufgabenfelder.

Neben Modernisierungsmaßnahmen, die substanzielle Verbesserungen ergeben und primär die Gewerke Wärmedämmung, Heizung und Bäder – ggf. in unterschiedlichen Kombinationen – umfassen, sind auch „Pinselsanierungen“ geplant.

Diese Investitionen sollen nach Aussage der GWH die Zeiträume bis zur Durchführung nachhaltiger Investitionen überbrücken. Um Fehlinvestitionen zwischen diesen beiden Programmen zu vermeiden (zu kurze Investitionszyklen), soll bis Ende 2012 eine abgestimmte Planung erstellt sein, die in den folgenden Jahren umgesetzt werden soll. Ausgangspunkt der Planungen sind technische Bewertungen, Mieterbedarfe und Marketingaspekte.

1. Instandhaltungsmaßnahmen

Schwerpunkte der Instandhaltungsmaßnahmen durch die GWH sind:

- a. innere Wohnungsaufrüstung (Maler- Lackierarbeiten, Fliesenarbeiten, Schreinerarbeiten, Fußbodenarbeiten)
- b. Hauseingänge (Eingangstüren, Briefkastenanlagen, Licht)
- c. Fassadengestaltung (Farbanstrich, Sockelbearbeitung)
- d. Treppenhäuser

Die Instandhaltungsmaßnahmen bewegen sich im gemeinschaftlichen Bereich nach einem Prioritätenplan. Bei Arbeiten in den Wohnungen wird auf die fluktuationsbedingten Bedarfe eingegangen. Eine Farbgestaltung wurde bereits in einem Quartierskonzept erarbeitet.

Die jeweiligen Einzelpunkte werden durch die GWH in der Sitzung ausführlich vorgestellt.

2. Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungen umfassen unterschiedliche Pakete, da variierende Bausubstanz und differierende Mietwünsche zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich plant die GWH in folgenden Bauteilen Verbesserungsmaßnahmen:

- a. Energetische Aufrüstung / Wärmedämmung
- b. Balkonanbauten
- c. Bädermodernisierung
- d. Heizungsmodernisierung
- e. Elektromodernisierung

Diese Maßnahmen werden mit Mieterabfragen vorventiliert. Das Ergebnis der Mieterbefragung wird in der Sitzung vorgestellt.

Die projektierten Einzelpunkte werden durch die GWH in der Sitzung ausführlich vorgestellt.

3. Allgemeine Wohnumfeldmaßnahmen

Wohnumfeldmaßnahmen haben erhebliche Bedeutung für das Quartier und umfassen regelmäßig disziplinübergreifende Thematiken. Die GWH hat ein Konzept erarbeitet, welches die wesentlichen Maßnahmenbereiche wie folgt ausweist:

In einem Mehrjahresprogramm sollten zukünftig folgende Baumaßnahmen von der GWH umgesetzt werden können:

- a. Angebote und Verbesserung der Ausstattung mit privaten Stellplätzen

- b. Verbesserung der Beleuchtung auf privaten Wegen
- c. Verbesserung / Überarbeitung des Rad- und Fußwegenetzes (u.a. Barrierefreiheit)
- d. Verbesserung / Erneuerung von Müllstandplätzen
- e. Spielmöglichkeiten und Sicherung von vorhandenen prägenden Grünstrukturen

In einem Mehrjahresprogramm sollten folgende Baumaßnahmen von der Stadt Meerbusch umgesetzt werden:

- a. Funktionale + gestalterische Attraktivierung des Platzes „Im Böhlerhof“
- b. Integration der städtischen Grünflächen in das Grünkonzept des Teilraumentwicklungsplanes
- c. ggf. Anpassungen im öffentlichen Straßenraum / Straßenbeleuchtung

Die geplanten Einzelmaßnahmen werden durch die GWH in der Sitzung ausführlich vorgestellt.

4. Übergeordnete Wohnumfeldmaßnahmen

Nur über eine koordinierte Quartiersentwicklung bei einer engen Kooperation im administrativen Bereich, aber auch der Bündelung von Investitionen seitens Stadt und GWH (z.B. Straßenbau, Böhlerhof etc.) ist nach Aussage der GWH die nachhaltige Entwicklung bei Bewahrung ihrer Qualitäten erreichbar.

Auch passende planungsrechtliche Rahmenbedingungen sind ein erheblicher Erfolgsfaktor.

Hierzu werden folgende übergeordnete Wohnumfeldmaßnahmen vorgeschlagen:

1. „Parkband“

Das „ Parkband“ meint die Schaffung einer durchgängigen Nord-Süd-Grünachse für Fußgänger, die sowohl private, als auch öffentliche Flächen umfasst und quasi ein inneres grünes Rückgrat der Siedlung mit hoher Aufenthaltsqualität herausbildet.

Maßnahmen der GWH:

- a. Entwicklung durch Pflege
- b. Pflanzung von Leitbäumen/bäumen, landschaftsgärtnerische Gestaltung der Parkachse / Grünausstattung und Wege
- c. Realisierung des Parkbandes auf den Privatflächen der GWG
- d. Schaffung eines optimierten und gestalterisch aufgewerteten Zugangs zum Abenteuerspielplatz

Maßnahmen der Stadt Meerbusch:

- a. Modernisierung des städtischen Spielplatzes
- b. Grüngestalterische Einbindung und Aufwertung der städtischen Liegewiese

- c. Partielle Neugestaltung der Straßen und Platzflächen im Verlauf des Parkbandes
- d. Einbeziehung benachbarter Flächen am Abenteuerspielplatz

2. Siedlungsschluss

Hiermit ist eine räumliche, gestalterische und funktionale Zusammenführung des nördlichen mit dem südlichen Siedlungsbereich gemeint. Die derzeitige Trennungswirkung des Laacher Weges befördert soziale und stadträumliche Defizite, die durch qualifizierte Maßnahmen erheblich gemildert werden können.

Maßnahmen der GWH:

- a. Bau eines modernen, identitätsstiftenden neuen Kindergartens am Laacher Weg als Bindeglied zwischen dem südlichen und nördlichen Teilbereich der Böhler-Siedlung.
- b. Neugestaltung von Privatflächen entlang des Laacher Weges
- c. Schaffung neuer Wegebeziehungen (Parkband)

Maßnahmen der Stadt Meerbusch:

- a. Gestalterische Qualifizierung im Straßenraum des Laacher Weges
- b. Einbau von verkehrstechnisch sinnvollen Optimierungsmaßnahmen

4. Städtebauliche Ergänzungsbebauungen

Ergänzungsbebauungen haben in der Regel erhebliche positive Auswirkungen auf städtebauliche Konfigurationen von Quartieren, unterstützen die positive Imagebildung und führen zu gesunder sozialer Durchmischung. Die GWH hat hierzu Flächen für ergänzende bauliche Maßnahmen untersucht.

Maßnahmen der GWH:

- a. Abriss des baufälligen Garagenbauwerkes im Bereich des Laacher Weges / Ecke Römerstraße
- b. Geplanter Neubau eines fünfgeschossigen Wohngebäudes im Bereich des Laacher Weges / Ecke Römerstraße als eines der Entrees zur Böhler-Siedlung
- c. Geplanter Neubau eines Quartierkindergartens am Laacher Weg mit anschließender Vermietung an die Stadt Meerbusch (siehe auch Punkt 2, Siedlungsschluss).

Weitere Maßnahmen als zukünftige Realisierungsoptionen, für die die GWH städtebauliche Studien durchgeführt hat :

- a. Teilüberbauung des bestehenden Garagenhofes mit einem Wohngebäude im Bereich der Römerstraße/Am Kapittelsbusch
- b. Räumliche Fassung des Böhlerhofes durch ein neues Wohngebäude (in Alternativen)

- c. Ergänzung der Wohnbebauung im Bereich des heutigen Standortes des Kindergartens an der Straße „Am Sonnengarten“ (in Alternativen)
- d. Neubebauung als räumliche Fassung auf dem heutigen Garagenstandort der Straßen „Im Niederstift /Unterm Kurhut“ und Ergänzung der vorhandenen Reihenhausbebauung im Norden der Straße „Unter´m Kurhut“
- e. Ersatz des Gragarenhofes an der Straße „Am Kirchendriesch“ durch den Bau eines Parkdecks mit ergänzender Wohnbebauung
- f. Teilweise Überbauung des großen Parkplatzes am Frankenweg unter Beachtung der Stellplatzbilanz für die gesamte Siedlung
- g. Optimierung des dezentralen privaten Stellplatzangebotes

Maßnahmen der Stadt Meerbusch:

- a. Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung; Schaffung von Planungsrecht und Planungssicherheit
- b. Bebauungsplan Nr. 298, Meerbusch-Büderich, Kindergarten Böhler-Siedlung; Schaffung von Planungsrecht und Planungssicherheit
- c. 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45, Meerbusch-Büderich, Erschließung der Neusser Straße; Schaffung von Planungsrecht
- d. Optimierung und Neumarkierung von öffentlichen Parkplätzen

Die Projekte und Studien – v.a. der Kindergartenneubau – werden in der Sitzung durch die GWH detailliert vorgestellt.

Die GWH stellt die Vor- und Nachteile der möglichen Kindergartenstandorte zur Diskussion.

Die technische Verwaltung spricht sich dabei für einen Kindergartenneubau am Laacher Weg aus.

Als Anlage ist ein von der GWH erarbeiteter Entwurf des Teilraumentwicklungsplanes für die Böhler-Siedlung beigefügt, in der die einzelnen Projekte und städtebaulichen Studien in Bild und Text erläutert sind.

Zuständigkeit:

Die Verwaltung erwartet einen intensiven und konstruktiven Meinungsbildungsprozess mit Beiträgen aus allen beteiligten Gremien.

Da es sich um eine Planung nach dem Baugesetzbuch handelt, kann die Beschlussempfehlung an den Rat nur vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften getroffen werden.

Finanzielle Auswirkung:

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

Kosten für Wohnumfeldverbesserungen auf Grünflächen und Straßenverkehrsflächen sowie Personalkosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung und für den Bebauungsplan Nr. 298, Meerbusch-Büderich, Kindergarten Böhler-Siedlung; ferner Sachkosten für notwendige Gutachten im Bauleitplanverfahren.

In Vertretung

gez.

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Teilraumentwicklungsplan für die Böhler -Siedlung