



Auslobung „Areal Böhler 2“
Meerbusch-Büderich

Impressum

Die Ausloberin:

bpd Immobilienentwicklung GmbH

Ansprechpartner:

Gerald Darkow

Roßstraße 92

40476 Düsseldorf

E-Mail Adresse: g.darkow@bpd-de.de

In Zusammenarbeit mit der Stadt Meerbusch,
vertreten durch FB 4 Stadtplanung und Bauordnung

Wettbewerbsmanagement:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Ansprechpartner:

Jochen Füge

Arwin Shooshtari

Friedrich-Ebert-Straße 1

40210 Düsseldorf

Telefon: +49 211 936 545 – 210

E-Mail Adresse: wettbewerbe@isr-haan.de

Instagram: [isr_stadtundraum](#)

www.isr-haan.de

Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Karten und Luftbilder:

©Geodaten NRW, ©euroluftbild.de, Tim-online, uvo.nrw, SSR Schulten, Stadt Meerbusch, Landeshauptstadt Düsseldorf

Registriernummer Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

W xx/xx

Stand: 02.03.2020

Inhalt

.....	
Vorwort	6
Teil A – Verfahren	7
1. Anlass und Ziel	7
2. Allgemeine Verfahrensbedingungen	7
3. Wettbewerbsgegenstand	7
4. Ausloberin.....	8
5. Management	8
6. Ablauf des Verfahrens	8
7. Teilnehmer.....	10
8. Plangrundlagen.....	11
9. Abschluss des Verfahrens	12
10. Urheberrecht des Wettbewerbsergebnisses.....	12
11. Preise und Aufwandsentschädigung	12
12. Weitere Beauftragung	13
13. Beurteilungskriterien.....	13
14. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer.....	13
15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise	14
16. Abgabetermine.....	16
17. Terminübersicht	18
Teil B – Rahmenbedingungen	20
1. Lage im Stadtgebiet	20
2. Plangebiet und Umgebung	20
3. Verkehrliche Erschließung	22
4. Bestehendes Planrecht	23
5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch.....	27
6. Zukunftskonzept RegioNetzWerk	29
7. Bisherige Planungen	31
8. Hinweise zu Umweltbelangen	32
Teil C – Aufgabe	35
1. Städtebauliche Ziele	35
2. Planungsvorgaben	35
3. Schwerpunkte.....	36
4. Bauprogramm.....	37
5. Barrierefreiheit	37

6.	Erschließung	38
7.	Mobilitätsstation	38
8.	Ruhender Verkehr	38
9.	Freiraumgestaltung	39
10.	Energieversorgung	40
11.	Lärmschutz	40
12.	Entwässerung	40
13.	Klima und Luft.....	41
14.	Bauabschnitte	42
15.	Baukosten / Wirtschaftlichkeit	42

ENTWURF

Vorwort

Auftraggeber für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung ist die bpd Immobilienentwicklung GmbH als einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler in Europa.

Firmenphilosophie ist es, lebendige Räume und ein lebenswertes Zuhause für Menschen zu schaffen sowie ein verlässlicher Partner für Städte, Kommunen und Gemeinden zu sein. Mit einer über 70-jährigen Unternehmenstradition besteht das Ziel darin, langfristige Werte zu schaffen. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die die Handschrift der bpd tragen.

Mit dem Wettbewerbsgebiet „Böhler Areal 2“ steht ein Grundstück zur Verfügung, das mit seiner exponierten Lage an der Grenze zwischen der Stadt Meerbusch und der Landeshauptstadt Düsseldorf einen großen Mehrwert für die Stadt Meerbusch und den Stadtteil Meerbusch-Büderich darstellen kann. Die Entwicklung wird sich an den vorhandenen Bedarfen in Meerbusch ausrichten. Neben der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum für alle Altersgruppen in allen preislichen Segmenten soll eine lebendige Nutzungsmischung mit Möglichkeiten zum Arbeiten, Erholen und quartiersbezogener Infrastruktur entstehen, die sich durch hochwertige Freiräume auszeichnet.

Das neue Quartier soll für Büderich entwickelt werden und an die gewachsenen Strukturen und vorhandenen Anknüpfungspunkten anbinden. Es sollen Qualitäten für diverse Nutzergruppen und Generationen geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund sollen auch Treffpunkte entstehen, die als Kommunikations- und Begegnungsorte den Austausch und das Zusammenkommen für alle Büdericher/-innen fördern. Die soziale Infrastruktur Büderichs wird durch eine neue Kita und eine neue Grundschule im Quartier zusätzlich gestärkt.

„Wohnen, leben und arbeiten für Alle“ fasst den zentralen Leitgedanken des Projektes zusammen und steht sinnbildlich für die angestrebte nachhaltige Entwicklung des Areals.

Der großen Lagegunst des Standortes entsprechend, haben wir uns entschieden die städtebauliche und freiraumplanerische Weiterentwicklung über einen Wettbewerb klären zu lassen.

Wir freuen uns auf ein breites Spektrum innovativer und zukunftsweisender Möglichkeiten, um im Wettbewerb vieler guter Ideen, die beste für den Standort und Büderich zu finden. Den teilnehmenden Teams wünschen wir schöpferische Inspiration und der Jury die nötige Übersicht mit dem Mut zur richtigen Entscheidung.

Teil A – Verfahren

1. Anlass und Ziel

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere im Geschosswohnungsbau – in der Stadt Meerbusch, besteht zurzeit ein Nutzungsdruck auf die Regionen sowie ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die städtebaulichen Ziele der Stadt Meerbusch haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. So steht zu Beginn der 2020er Jahre die Wohnraumvorsorge besonders im Fokus bei der Entwicklung städtebaulicher Projekte.

Das Plangebiet, das im Süden der Stadt Meerbusch an den Düsseldorfer Stadtteil Heerdt angrenzt, stellt eine Potenzialfläche für die verstärkte wohnbauliche Entwicklung eines gut erschlossenen, bisher vorwiegend für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Areals dar. Neben der Wohnnutzung sollen auch Flächen für Büro- und Dienstleistungen, quartiersbezogene Nahversorgung, eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte in Kombination mit qualitativ hochwertig ausgestalteten Grün- und Freiflächen bereitgestellt werden. Die Etablierung von nicht störendem Gewerbe / Kleingewerbe soll als verträglicher Übergang zum östlich angrenzenden Böhlerareal dienen.

2. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Der Durchführung des Wettbewerbs liegt die RPW 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde. Die Auslobung wurde bei der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen registriert unter der Nr. W **xx/xx**.

Ausloberin, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligte erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an. Das Verfahren wird durchgeführt als nichtoffener, zweiphasiger anonymer Einladungswettbewerb nach § 3 RPW. Der Wettbewerb wird durchgeführt mit 15 teilnehmenden Büros in der ersten Phase und ca. vier bis fünf Büros in der zweiten Phase. Die Anonymität wird für die zweite Phase aufgehoben. Die ausgewählten Teilnehmenden werden aufgefordert, jeweils einen Landschaftsarchitekten als Teampartner zu benennen. Spätestens in der zweiten Bearbeitungsphase sollen sich die Teams jeweils mit einem Verkehrsplaner verstärken, der Leistungen gemäß § 47 HOAI (Leistungsbild Verkehrsanlagen) erbringen kann.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl und in vollem Umfang für beiderlei Geschlecht.

3. Wettbewerbsgegenstand

Die Ausgestaltung einer sinnvollen städtebaulichen Figur sowie eines hierauf abgestimmten Freiraumkonzeptes für das Planungsareal stellt den Wettbewerbsgegenstand dar. In der ersten Bearbeitungsphase des Wettbewerbs ist die grundlegende Entwurfsidee aufzuzeigen, welche in der anschließenden zweiten Phase zu detaillieren und spezifizieren ist.

4. Ausloberin

Ausloberin ist die bpd Immobilienentwicklung GmbH. Das Wettbewerbsverfahren erfolgt in Zusammenarbeit mit der Stadt Meerbusch, vertreten durch Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung.

5. Management

Die Organisation und Betreuung des Wettbewerbs wird durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH durchgeführt.

6. Ablauf des Verfahrens

Die Ausloberin hat sich in Abstimmung mit der Stadt Meerbusch dazu entschlossen, einen Wettbewerb zur Findung einer städtebaulichen Lösung mit integrierter Freiraumplanung für das Planungs-Areal durchzuführen.

Die Auswahl der 15 teilnehmenden Büros erfolgt vorab durch die Ausloberin. Die Büros bestimmen selbst einen Landschaftsarchitekten als Teampartner. Die Teams der zweiten Phase ergänzen sich jeweils um einen Verkehrsplaner als zusätzlichen Teampartner.

nicht öffentlich

START

Preisrichter-
vorbereitung
Rückfragen-
kolloquium

Phase 1 | Entwurf
15 Teams
(anonym)

Preisgericht
Phase 1

Phase 2 | Entwurf
ca. 4-5 Teams
(nicht anonym)

ERGEBNIS

Preisgericht
Phase 2

Öffentliches
Auftragskolloquium
• Input
• Fragen und Anregungen

Öffentliche
Halbzeitveranstaltung
• Präsentation der Arbeiten
durch die Teams

Öffentliches
Abschlusskolloquium
• Präsentation der Arbeiten
durch die Teams

Ausstellungs-
eröffnung /
Ausstellung

öffentlich

Preisrichtervorbereitung (nicht öffentlich)

Das Preisgericht tagt zu Beginn des Verfahrens zur Besprechung der Aufgabenstellung und Klärung von Rückfragen.

Internes Rückfragenkolloquium (nicht öffentlich)

Anschließend ist ein Rückfragenkolloquium geplant, in dem die Ausloberin den Teilnehmenden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des

Wettbewerbes darlegt. Den Teilnehmenden wird hierbei die Gelegenheit gegeben, die Aufgabenstellung mit der Ausloberin zu diskutieren und Rückfragen zu stellen.

Öffentliches Auftaktkolloquium

Das öffentliche Auftaktkolloquium bildet den Auftakt der Beteiligung der Nachbarschaft und interessierten Öffentlichkeit am Verfahren. Im Rahmen des öffentlichen Auftaktkolloquiums werden die Akteure sowie die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Wettbewerbsverfahrens vorgestellt. Die Anwesenden erhalten Gelegenheit, ihre Ideen und Anregungen zur Aufgabenstellung mit der Ausloberin, der Stadt Meerbusch sowie dem Preisgericht und den Teilnehmenden zu diskutieren. Die Ergebnisse dieser Diskussion fließen in die anschließende Entwurfsbearbeitung ein.

Phase 1

Nach Ablauf des Rückfragen- und des Auftaktkolloquiums beginnt die erste Bearbeitungsphase der Aufgabenstellung durch die Wettbewerbsteilnehmenden.

Preisgerichtssitzung Phase 1 (nicht öffentlich)

Auf Grundlage der Vorprüfung tagt das Preisgericht in nicht öffentlicher Sitzung. Es werden ca. vier bis fünf Arbeiten für die zweite Bearbeitungsphase ausgewählt. Den ausgewählten Teilnehmenden werden allgemeine und individuelle Empfehlungen für die abschließende zweite Phase mitgegeben. Die Anonymität wird nach der ersten Preisgerichtssitzung aufgehoben.

Halbzeitveranstaltung

In einer Halbzeitveranstaltung werden nach der ersten Preisgerichtssitzung die Wettbewerbsarbeiten durch die verbliebenen Büros der Öffentlichkeit vorgestellt. Sodann werden Vor- und Nachteile der vorgestellten Arbeiten diskutiert und entsprechende Rückmeldungen festgehalten.

Phase 2

Es schließt die zweite Phase des Wettbewerbs an.

Öffentliches Abschlusskolloquium

Zum Abschluss des Wettbewerbs werden hier die fertigen Entwürfe durch die Teilnehmenden der Öffentlichkeit sowie dem Preisgericht präsentiert und Rückfragen beantwortet.

Preisgerichtssitzung Phase 2 (nicht öffentlich)

Nach Abschluss der zweiten Bearbeitungsphase tagt das Preisgericht in nicht öffentlicher Sitzung. Die Ausloberin informiert die Teilnehmenden unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung.

Öffentliche Ausstellung

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden die eingereichten Arbeiten öffentlich ausgestellt.

7. Teilnehmer

Folgende 15 Büros wurden zur Teilnahme ausgewählt:

(Vorschlagsliste)

1. Urban Agency ApS, Kopenhagen mit N.N.
2. UNStudio, Amsterdam
3. tobe.Stadt, Frankfurt mit N.N.
4. bbzl böhm zahiri landschaften städtebau, Berlin mit N.N.
5. florian kriegler – architektur und städtebau, Darmstadt mit N.N.
6. Machleidt Städtebau + Stadtplanung, Berlin mit N.N.
7. Christoph Kohl Stadtplaner Architekten, Berlin mit N.N.
8. Raumwerk Gesellschaft f. Architektur u. Stadtplanung, Frankfurt a. M. mit N.N.
9. COBE, Berlin und Kopenhagen
10. MVRDV, Rotterdam
11. Pesch Partner Architekten und Stadtplaner, Dortmund mit N.N.
12. Konrath und Wennemar Architekten, Düsseldorf mit N.N.
13. DeZwarte Hond, Köln mit N.N.
14. Hector 3 Architekten, Düsseldorf mit N.N.
15. Wienstroer Architekten und Stadtplaner, Neuss mit N.N.

Nachrücker

16. BIG - Bjarke Ingels Group, Kopenhagen **
17. GSAI Galandi Schirmer, Berlin mit N.N.
18. ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Köln mit N.N.
19. smyk fischer architekten, Mülheim an der Ruhr mit N.N.
20. Henning Larsen Architects, Kopenhagen
21. Barkow Leibinger, Berlin
22. DMAA – Delugan Meissl Associated Architects, Wien
23. Prof. Schmitz Architekten, Köln mit N.N.
24. bK – KLEINEKORT, Düsseldorf mit N.N.
25. Schilling Architekten, Köln mit N.N.
26. 3pass Architekten Stadtplaner, Köln mit N.N.
27. Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner Düsseldorf mit N.N.
28. kister scheithauer gross architekten und stadtplaner, Köln N.N.
29. Urbanegestalt, Köln mit N.N.
30. JSWD Architekten, Köln mit N.N.
31. Molestina Architekten, Köln mit N.N.
32. Stefan Schmitz BDA Architekten und Stadtplaner, Köln mit N.N.
33. smyk fischer architekten, Mülheim an der Ruhr mit N.N.

Am Wettbewerb teilnahmeberechtigt sind Stadtplaner und/oder Architekten in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten. Die Teilnehmer haben zur Bearbeitung der 2. Phase einen Verkehrsplaner hinzuzuziehen. Der Zulassungsbereich umfasst die EWR / WTO / GPA Staaten. Teilnahmeberechtigt sind im Zulassungsbereich ansässige natürliche Personen, die am Tage der Bekanntmachung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/Stadtplaner/Landschaftsarchitekt berechtigt sind und Mitglied einer Architektenkammer in Deutschland sind oder die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/Stadtplaner/Landschaftsarchitekt nach § 2, 7 BauKaG NRW (Auswärtige Architekten/Stadtplaner/Landschaftsarchitekten) und ihren Geschäftssitz/Wohnsitz in dem vom EWR-Abkommen erfassten Gebiet oder in einem sonstigen Drittstaat, sofern dieser ebenfalls Mitglied des WTO-Dienstleistungsabkommens ist, haben, oder zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/Stadtplaner/Landschaftsarchitekt nach dem Recht des jeweiligen Heimatstaates berechtigt und in einem der vorgenannten ausländischen Gebietsbereiche ansässig sind. Ist die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, bestimmen sich die fachlichen Anforderungen nach der einschlägigen EG-Richtlinie. Juristische Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn zu ihrem Geschäftszweck die Erbringung von Planungsleistungen gehört, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und die in der Gesellschaft tätigen Verfasserinnen/Verfasser der Wettbewerbsarbeit die in Absatz 2 genannten Anforderungen erfüllen.

8. Plangrundlagen

Die Plangrundlagen werden an dem in der Terminübersicht genannten Datum durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH an die Teilnehmenden verschickt.

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobung im pdf-Format
- Plangrundlage (dwg, dxf)
- Vorschlagstrasse U81
- Studie zur möglichen Flächenverteilung vom Büro Konrath und Wennemar Architekten
- Satzung zur Dachbegrünung der Stadt Meerbusch
- Klimaanalysekarte der Stadt Meerbusch
- Flughafen Düsseldorf Übersichtskarte Tag- bzw. Nachtschutzzone
- RegioNetzWerk Zukunftskonzept
- ISEK 2030
- Laacher Abzugsgraben Planung
- Liegenschaftskataster
- Luftbilder / **Schrägluftbilder**
- Quartiersspielplatz M. 1:200
- Probelayout als Orientierung
- Formblatt Flächenberechnungsbogen
- Formblatt Verfassererklärung

(Plangrundlagen sind im Weiteren zu ergänzen und abzustimmen)

Nach Erhalt der Plangrundlagen haben die Teilnehmenden die Gelegenheit, ihre Rückfragen zu stellen. Die Rückfragen sind bis zu dem in der Terminübersicht genannten Datum per Mail zu richten an:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Arwin Shoostari
E-Mail-Adresse: shoostari@isr-haan.de

Die Rückfragen werden im Rahmen des Rückfragenkolloquiums beantwortet. Das Protokoll wird im Anschluss an alle Beteiligte versendet.

9. Abschluss des Verfahrens

Das Ergebnis der Sitzung des Preisgerichts wird den Teilnehmenden unmittelbar nach Abschluss mitgeteilt.

10. Urheberrecht des Wettbewerbsergebnisses

Die Ausloberin hat Anspruch auf Überlassung einer Ausfertigung aller von den Teilnehmenden gefertigten und beschafften Pläne und Entwürfe. Diese werden Eigentum der Ausloberin. Ein Zurückbehaltungsrecht der Teilnehmenden ist insoweit ausgeschlossen.

Bezüglich des Urheberrechts gelten die Regelungen des § 8 Abs. 3 RPW. Die Entwerfenden stehen dafür ein, dass sie in der Verfügung über die in Rede stehenden Nutzungs- und Verwertungsrechte nicht beschränkt sind, soweit sie gemäß der vorstehenden Regelung auf die Ausloberin und die Stadt zu übertragen sind. Auf die Einräumung der hieraus folgenden Rechte haben die Ausloberin und die Stadt gegen die Teilnehmenden einen selbständig geltend zu machenden Rechtsanspruch. Die Teilnehmenden willigen ein, dass alle von ihnen gefertigten und beschafften Pläne und Entwürfe durch die Ausloberin und die Stadt auch insoweit verwendet werden dürfen, als die Pläne und Entwürfe Grundlage oder Bestandteil einer weiterführenden Planung werden.

Die Ausloberin und die Stadt sind berechtigt, die Planungen, Berechnungen und Zeichnungen zu veröffentlichen und zu vervielfältigen. Eine Nutzung der Planung für eigene weitere Projekte und Veröffentlichung ist den Entwerfenden unbenommen.

Die Arbeiten werden nicht zurückversandt.

11. Preise und Aufwandsentschädigung

Für die Teilnehmer lobt die Ausloberin einen Gesamtbetrag in Höhe von 120.000 € netto aus.

Für die Teilnehmerteams der 2. Phase wird eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 50.000 € netto zur Verfügung gestellt, welche zu gleichen Teilen auf die verbliebenen Teilnehmer aufgeteilt wird.

Diese Aufwandsentschädigung deckt sämtliche Leistungen der Teams im Zusammenhang mit dem Wettbewerb ab, insbesondere alle Neben-, Druck-, und Reisekosten sowie die Teilnahme an den Öffentlichkeitsveranstaltungen.

Darüber hinaus werden Preisgelder (jeweils netto) in folgender Höhe ausgelobt:

1. Preis: 40.000 €
2. Preis: 20.000 €
3. Preis: 10.000 €

Dem Preisgericht bleibt eine andere Verteilung der Preisgelder vorbehalten. Voraussetzung für den Erhalt des Preisgeldes ist die fristgerechte Abgabe einer bewertbaren Arbeit.

(Wettbewerbssumme ist im Weiteren mit Architektenkammer abzustimmen)

12. Weitere Beauftragung

Die Ausloberin beabsichtigt, gemäß der Empfehlung des Preisgerichtes, einen oder mehrere Preisträger mit der Überarbeitung und weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu einem Masterplan, auf Grundlage des Merkblattes 51 AKBW, als Vorbereitung für die weiterführenden Planungen zu beauftragen. Der Siegenentwurf dient als Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan für das Plangebiet. Die Stadt Meerbusch behält sich vor, die bauleitplanerischen Folgeleistungen selber zu erbringen. Aus diesem Grund können zu diesem Zeitpunkt keine weiterführenden städtebaulichen Planungsleistungen in Aussicht gestellt werden,

Darüber hinaus ist von der Ausloberin beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes, ein Entwurfsteam mit weiteren detaillierten freiraumplanerischen Leistungen für die weiterführende Qualitätssicherung, in Form der Freianlagenplanung der Grünflächen gem. § 39 und § 40 HOAI 2013, Leistungsphase 1 bis 5 – soweit und sobald die dem anonymen städtebaulichen Wettbewerbsverfahren zugrunde liegende Aufgabe weiter konkretisiert werden soll – zu beauftragen.

13. Beurteilungskriterien

- Qualität der städtebaulichen und freiraumplanerischen Identität
- Qualität der Einbindung in die Umgebung
- Innovationsgrad des Gesamtkonzeptes (insbesondere Klimaschutz, Energie, Mobilität, Soziales, etc.)
- Erarbeitung attraktiver, funktionaler und wirtschaftlicher Außenanlagen
- Umgang mit Emissionen und Immissionen
- Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit

14. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

Stimmberechtigte Mitglieder

- Michael Assenmacher, Architekt, Technischer Beigeordneter, Stadt Meerbusch
- Angelika Mielke-Westerlage, Stadt Meerbusch
- Gerald Darkow, Architekt, bpd Immobilienentwicklung GmbH
- N.N., bpd Immobilienentwicklung GmbH
- N.N., bpd Immobilienentwicklung GmbH
- Prof. Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin, Aachen
- Prof. Rolf Westerheide, Architekt und Stadtplaner, Aachen
- Gert Lorber, Architekt, Köln
- Prof. Gert Aufmkolk, Landschaftsarchitekt, Nürnberg
- Cornelia Zuschke, Beigeordnete für Planen, Bauen und Grundstückswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf

- Frau Bremer, Verkehrsplanerin,
- Werner Damblon, CDU-Fraktion
- Nicole Niederdellmann-Siemes, SPD-Fraktion
- Klaus Rettig, FDP-Fraktion
- Jürgen Peters, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Stellvertreter

- Isabel Briese, Fachbereichsleiterin FB 4 Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Meerbusch
- N.N., Landeshauptstadt Düsseldorf
- N.N., Stadtplaner, bpd Immobilienentwicklung GmbH
- Dr. Frank Pflüger, Architekt und Stadtplaner, Aachen
- Björn Severin, Stadtplaner und Architekt, Düsseldorf
- Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekt, Bonn
- Ruth Orzessek-Kruppa, Amtsleiterin des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Renate Kox, CDU-Fraktion
- Dieter Jünerkes, SPD-Fraktion
- N.N., FDP-Fraktion
- N.N., Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Sachverständige und Berater (ohne Stimmrecht)

- N.N., UWG-Fraktion, Stadt Meerbusch
- N.N., Fraktion DIE LINKE / Piratenpartei
- N.N., Bürgervertreter
- Frauke Köppen, Fachbereich 4, Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Meerbusch
- Daniel Hartenstein, FB 5 Straßen und Kanäle, Stadt Meerbusch

Vorprüfung und Beratung (nicht stimmberechtigt)

- Andrea Laermanns, Fachbereich 4, Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Meerbusch
- Matthias Pöll, Fachbereich 4, Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Meerbusch
- Rolf Reinecke, FB 5 Straßen und Kanäle, Stadt Meerbusch
- Anna Hardenberg, SB 11 (Grünflächen), Stadt Meerbusch
- N.N., Architekt, bpd Immobilienentwicklung GmbH
- N.N., Verkehrsgutachter,
- N.N., Lärmgutachter,
- Jochen Füge, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Arwin Shoostari, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Berater und Vorprüfer zu benennen.

(Preisgericht ist im Weiteren abzustimmen)

15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise

Die Wettbewerbsunterlagen sind in allen Teilen durch eine Kennzahl zu bezeichnen, die aus sechs arabischen Ziffern gebildet wird. Die Kennzahl ist in einer Größe von

maximal 1 cm Höhe und maximal 6 cm Breite auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück in der oberen rechten Ecke anzubringen.

Es werden folgende Leistungen verlangt:

Phase 1

- Schwarzplan im Maßstab 1:2.500
- Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept im Maßstab 1:1.000. Zur Veranschaulichung und Präzisierung der übergeordneten Leitidee soll hierbei eine aussagekräftige Darstellung gewählt werden zu
 - der geplanten Verteilung der Baumassen / Baustrukturen als Dachaufsicht
 - Gliederung und Nutzungsbestimmung der Freiräume
 - Gliederung und Nutzungsbestimmung der Erschließungsflächen
 - Anzahl der Geschosse
- Schematische Darstellung der Leitidee, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung und Wohnungstypologien, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung des Grün- und Freiraumkonzeptes, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung des Verkehrskonzeptes mit Stellplatznachweis sowie öffentlichen zusätzlichen Besucherparkplätzen und Fuß- und Radwegen, ohne Maßstab
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme / Prinzipskizzen (z.B. zu Städtebau, Freiraum, Erschließung, Lärmschutz, etc.)

Phase 2

- Schwarzplan im Maßstab 1:2.500
- Städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept im Maßstab 1:1.000 mit Angaben zu
 - Einbindung in den räumlichen Kontext und Anknüpfungspunkten an die Umgebung
 - Kubatur und Verteilung der Baukörper
 - Geschossigkeiten
 - Nutzungsverteilung
 - Freiraumgestaltung
 - Erschließung des Gebietes und der Gebäude für die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden
 - Stellplatzkonzept (privat / öffentlich)
- Detailausschnitt (frei wählbar) Maßstab 1:500 mit Aussagen zu
 - Bautypologien / Wohnformen
 - Geschossigkeiten / Gebäudehöhen
 - Ggf. Dachgestaltung / -nutzungen
 - Einrichtungen des öffentlichen Raumes: Lage und Gestaltung mit Aufenthaltsflächen, Wegeverbindungen, (Kinder-) Spielmöglichkeiten, etc.
 - Darstellung der Erschließung inklusive Lage der Tiefgaragen-Zufahrten
 - Müllstandorte
- Zwei zum Verständnis hilfreiche Schnitte im Maßstab 1:500
- Zwei zum Verständnis hilfreiche Ansichten im Maßstab 1:500

- Zwei aussagekräftige räumliche Perspektiven, (einfache und skizzenhafte Darstellungen sind ausreichend) davon eine Fußgängerperspektive sowie eine Vogelperspektive
- Leitidee (in Form von Piktogrammen / Skizzen inklusive eines Themas)
- 1 aussagekräftiges Arbeitsmodell im Maßstab 1:1.000

Layoutvorgabe

In der ersten Phase sind die geforderten Leistungsbestandteile abzugeben als:

- Ein Satz à X Präsentationspläne, DIN A0 Hochformat gemäß Layoutvorlage (s. Plangrundlagen), gerollt, einseitig bedruckt
- Zwei Sätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen der Präsentationspläne und folgende zusätzliche Angaben:
 - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF
 - Abstandsflächennachweis, Darstellung des Rettungswegekonzeptes
- Modell, transportierbar verpackt

In der zweiten Phase sind die geforderten Leistungsbestandteile abzugeben als:

- Ein Satz à X Präsentationspläne, DIN A0 Hochformat gemäß Layoutvorlage (s. Plangrundlagen), gerollt, einseitig bedruckt
- Ein Satz Präsentationspläne, verkleinert auf DIN A3, farbig, auf DIN A4 gefaltet
- Zwei Sätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen der Präsentationspläne und folgende zusätzliche Angaben:
 - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF
 - Abstandsflächennachweis, Darstellung des Rettungswegekonzeptes
- Modell, transportierbar verpackt

Ergänzend zum Entwurf werden in beiden Phasen gefordert:

- Erläuterungsbericht, maximal zwei DIN A4 Seiten
- Flächenberechnungsbögen gemäß Formblatt
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen auf DIN A4
- Verfassererklärung gemäß Formblatt

Digitaler Datenträger mit folgenden Dateien:

- Präsentationspläne und Vorprüfpläne als pdf-Dateien in hoher druckfähiger Auflösung (300 dpi) und reduzierter Auflösung (150 dpi)
- Zeichnungen als dwg / dxf-Dateien
- Bilddaten (z.B. Lageplan, Perspektiven) als Einzeldateien im Dateiformat jpg, tiff oder pdf
- Erläuterungsbericht als pdf- und docx-Datei
- Berechnungsbogen als pdf- und xls-Datei

(Leistungen im Weiteren abzustimmen und Probelayout zu erstellen)

16. Abgabetermine

Als Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten gelten die in der Terminübersicht genannten Daten.

Die Wettbewerbsarbeiten müssen beim wettbewerbsbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr des genannten Tages eingehen. Es gilt nicht der Poststempel. Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Kennwort „Böhler-Areal“
Friedrich-Ebert-Straße 1
40210 Düsseldorf

Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht gewertet. Die erbrachten Leistungen werden dann nicht vergütet.

ENTWURF

17. Terminübersicht

Ausschuss für Planung und Liegenschaften	12. März
Fachämterbeteiligung	19.-28.02 Februar
Fertigstellung Auslobung	03. April
Preisrichtervorbesprechung	22. April
Rückfragenkolloquium	22. April
Öffentliches Auftaktkolloquium	22. April
Abgabe Phase 1	09. Juni
Vorprüfung Phase 1	09. Juni – 23. Juni
Preisgericht Phase 1	23. Juni
Halbzeitveranstaltung	24. Juni
Abgabe Phase 2	21. September
Vorprüfung Phase 2	21. September – 27. Oktober
Öffentliche Abschlusskolloquium	27. Oktober
Preisgericht Phase 2	28. Oktober
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	10. Dezember
Rat	17. Dezember

Osterferien: 6. April – 18. April 2020

Sommerferien: 29. Juni – 11. August 2020

Herbstferien: 12. Oktober – 24. Oktober 2020

Kommunalwahlen: 13. September 2020

(Terminschiene wird abgestimmt)



Löricker Wäldchen e. V.

Bahntrasse

Böhler Areal

Grünstraße

Oststraße

Laacher Abzugsfraben

Oststraße

Hordelle

Unterer Mühle

Ruth-Niehaus-Straße

Böhlerstraße

Düsseldorfer Str.

Autohaus

Bogie GmbH

Krefelder Straße

Friedhof Heerdt

Teil B – Rahmenbedingungen

1. Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Meerbusch, mit einer Einwohnerzahl von ca. 58.000 Einwohnern, befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den zwei angrenzenden Großstädten Krefeld, Neuss und Düsseldorf. Die acht ehemals selbstständigen Gemeinden Büderich, Osterrath, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich bilden die heutigen Stadtteile der Stadt. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Büderich am südöstlichen Stadtrand und grenzt südöstlich an die Stadtgrenze des Düsseldorfer Stadtteils Heerdt. Mit ca. 22.000 Einwohnern und einer Fläche von ca. 1.710 ha ist Büderich der größte Stadtteil der Stadt Meerbusch.

Die Abgrenzung der ca. 20,6 ha großen Fläche des Planungsareals orientiert sich an den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe und Wohnpark, Böhlerstraße.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Laacher Abzugsgraben, das „Areal Böhler“ (voest alpine), die gewerblichen Bauten an der Grünstraße und die Wohnbebauung am Hoxhof, begrenzt. Im Westen wird das Gebiet durch die Kleingartenanlage sowie die rückwärtigen Grundstücke der Straße Hoxdelle Hausnummer 1b bis 39 begrenzt. Die südliche Abgrenzung bilden die Flächen der Grundstücke Düsseldorfer Straße 173 bis 217. Die Stadtgrenze zwischen Meerbusch und Düsseldorf entlang der Böhlerstraße definiert die östliche Abgrenzung des Plangebiets.

2. Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist derzeit zum Großteil von Brachflächen geprägt. Weiterhin befinden sich mit der Böhlerstraße und der Düsseldorfer Straße Verkehrsflächen innerhalb des Gebiets. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein Umspannwerk, von dem eine 110-kV-Stromleitung nach Süden hin verläuft.

Das Wohngebiet „Unter der Mühle“, das nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets integriert wird, befindet sich räumlich in unmittelbarer Nähe zu der für die Planung vorgesehenen Fläche.

Das sog. „Areal Böhler“ grenzt im Nordosten an das Plangebiet. Das ehemalige Industriegelände ist heute ein spannendes, im Umbruch befindliches postindustrielles Quartier mit Messenutzung, Gastronomie, zahlreiche Start Up-Unternehmen und teils noch traditioneller Metallverarbeitung und -veredelung in teils historischen Lagerflächen und -hallen sowie Bürogebäuden.

Östlich des Betriebsgeländes befindet sich die Kleingartenanlage des Löricker Wäldchen e. V. Durch das Plangebiet verläuft ein Gewässer, der Laacher Abzugsgraben, dessen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich Wohnhäuser, ein Gartenmarkt sowie ein Autohaus mit einer Ausstellungsfläche. An der Straße „Hoxdelle“ im Westen des Plangebiets ist überwiegend Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern verortet sowie eine weitere Kleingartenanlage. Der Bereich südöstlich vom Plangebiet, der zum Düsseldorfer Stadtteil Heerdt gehört, ist sowohl von gewerblicher als auch von wohnbaulicher Nutzung geprägt.

Die gute Anbindung an den ÖPNV sowie an den Individualverkehr und die Nähe zum Rhein (ca. 1,6 km Luftlinie) stehen sinnbildlich für die gute Lage des Plangebiets. Mit dem Albertussee im Süden befindet sich eine weitere Fläche in der Nähe des Plangebiets, die den Naherholungswert der Umgebung positiv beeinflusst. Südlich des Plangebiets befindet sich weiterhin das Ökotop Heerdt, das von den Bürgerinnen und Bürgern selbst konzipiert und in großen Teilen realisiert wurde. Neben Streuobstwiesen, Biotopentwicklungszellen und einer öffentlichen Grünanlage dient die Fläche auch als Begegnungsstätte.

Nachfolgend sind einige Fotos aufgeführt, die einen Eindruck über die Bestandssituation innerhalb des Plangebiets sowie über die Umgebung geben:



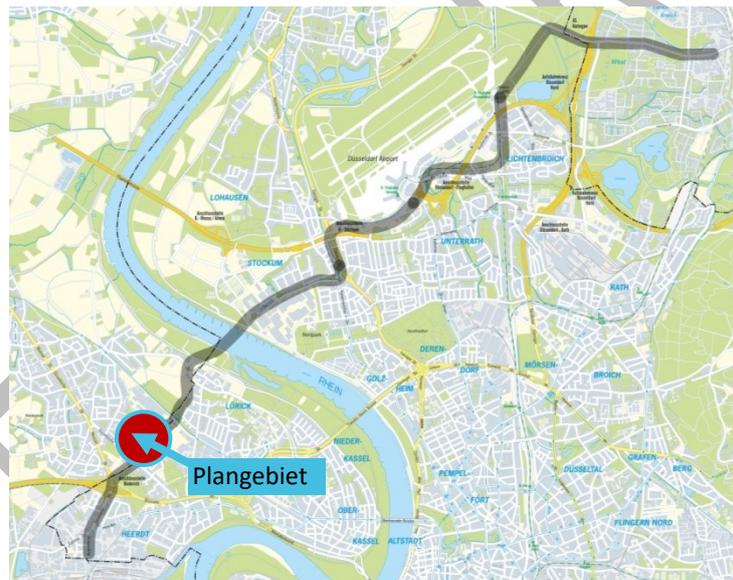
3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Nähe zur östlich gelegenen U-Bahn-Haltestelle Lörick, wo die U-Bahnlinien U70, U74 und U76 mit Anbindung Richtung Düsseldorfer Hauptbahnhof und Krefeld. Mit der neu konzipierten Linie U81 ist auch eine potenzielle Anbindung an den Düsseldorfer Flughafen vorhanden. Des Weiteren befinden sich auch einige Bushaltestellen in der Nähe des Plangebiets: die Haltestellen Grünstraße im Nordwesten und Hoxdelle im Westen verkehren zwischen Neuss und Düsseldorf. Die Haltestelle Böhlerstraße im Süden des Gebiets stellt die Busverbindung nach Oberkassel (Belsenplatz) sicher. Aufgrund der nahegelegenen Anschlussstelle an die A52 ist das Plangebiet auch verkehrsgünstig für den Individualverkehr erschlossen.

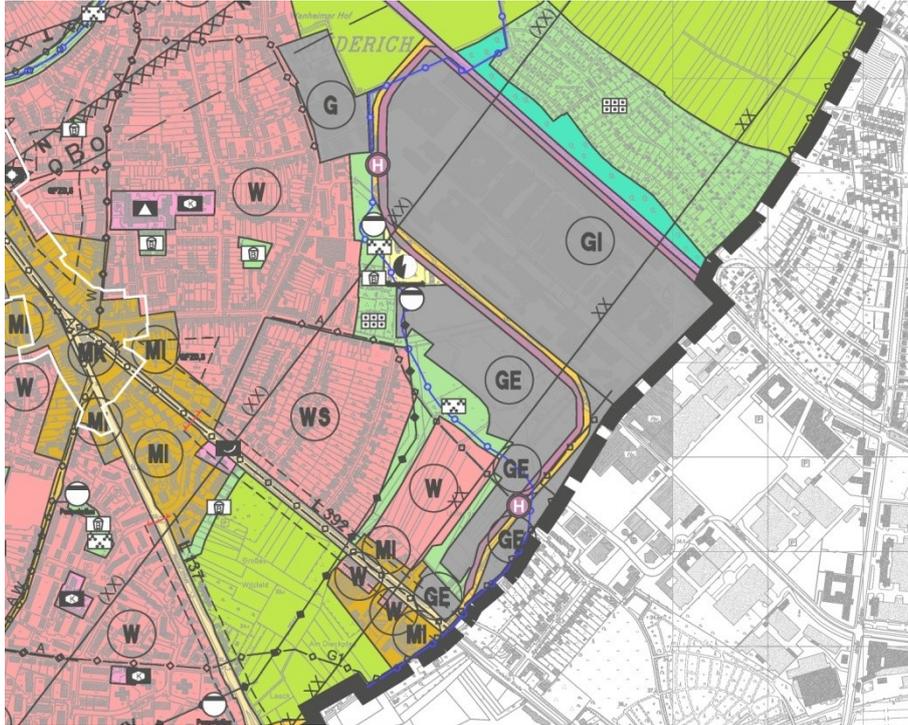
Neben der guten Anbindung an den Nahverkehr ist das Plangebiet durch öffentliche Straßen erschlossen. Im Süden verläuft die Böhlerstraße, im Westen die Düsseldorfer Straße (L392).

Geplante Stadtbahnstrecke U81

Die neue Stadtbahnlinie U81 dient insbesondere der Entlastung des Innenstadtverkehrs und der Förderung der Verbindungen innerhalb von Düsseldorf und der angrenzenden Gebiete.



Für die Planung sind insgesamt vier verschiedene Bauabschnitte definiert worden. Der erste Bauabschnitt „Freiligrathplatz – Flughafen Terminal“ dient der Anbindung des Düsseldorfer Flughafens an das Stadtbahnnetz. Der zweite Bauabschnitt „Rheinquerung“ verlängert die Stadtbahntrasse in den linksrheinischen Raum und soll künftig die Messe mit Anschlüssen nach Düsseldorf-Lörick, Neuss, Meerbusch und Krefeld verbinden. Dieser Bauabschnitt verläuft über die Plangebietsfläche und ist nachfolgend abgebildet.



Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst und südöstlich des Plangebiets bestehen zwei Bebauungspläne, die nachfolgend in ihren Grundzügen beschrieben werden.



Bebauungsplan Nr. 271

Der derzeitige Bebauungsplans Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe und Wohnpark, Böhlerstraße setzt im Bereich des Wettbewerbsgebietes Gewerbeflächen, Grünflächen, Wasserflächen, Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen fest.

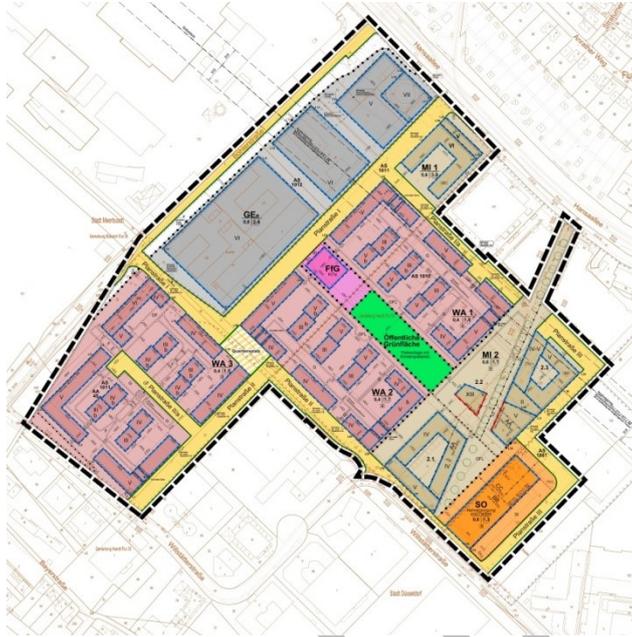
Mit dem Bebauungsplan sollte eine Entwicklung der westlich gelegenen Brachflächen des Böhler-Erweiterungsgeländes verfolgt werden. Grundsätzlich sollte mit der Planung der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden sowie Arbeitsplätze und Dienstleistungsangebote geschaffen werden.

Die öffentliche Grünfläche (ö), die sich zwischen des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) östlich und des Gewerbegebiets (GE) westlich befindet, soll in Bezug auf die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als angemessener Ausgleich fungieren und das Angebot an Frei(-zeit)- und Erholungsflächen sicherstellen.

**Bebauungsplan Nr. 04/004**

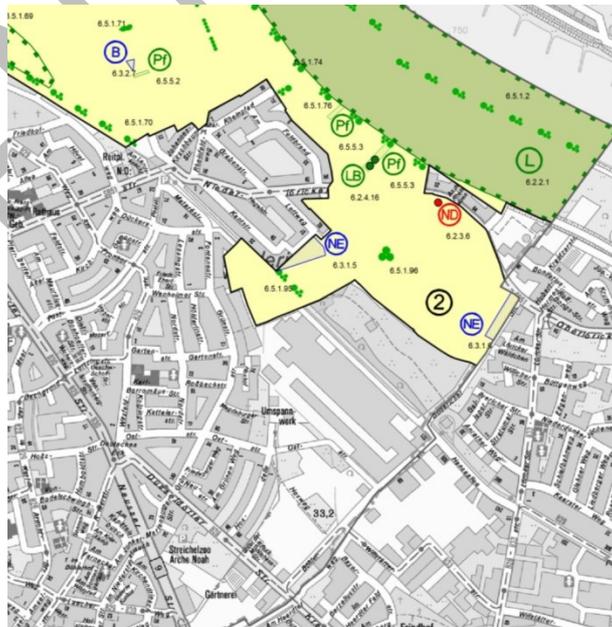
Der Bebauungsplan Nr. 04/004, Hansaallee / Böhlerstraße, liegt im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt und grenzt an die Böhlerstraße. Der Bebauungsplan sieht für die ehemals industriell geprägte Brachfläche eine Nutzungsmischung vor. Im nördlichen Bereich sind als Übergang zum Böhler Areal gewerbliche Nutzungen etabliert angedacht. Der Großteil des Bebauungsplans sieht für den übrigen Geltungsbereich eine Wohnnutzung vor (Allgemeine Wohngebiete).

Zentral gelegen soll eine Kindertagesstätte errichtet werden sowie eine öffentliche Grünfläche für das Quartier. Im Süden und im Nordosten schließen Mischgebiete an. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und Parken festgesetzt.



Landschaftsplan

Der nördliche Bereich des Plangebiets liegt geringfügig im Bereich des Landschaftsplans (Teilabschnitt III Meerbusch-Kaarst-Korsch) des Rhein-Kreises Neuss. Es werden keine Entwicklungsziele oder Festsetzungen getroffen, die das Plangebiet betreffen.



5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Meerbusch wurde 2017 in Zusammenarbeit mit dem Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) erstellt und dient als Orientierung und Leitfaden für die dynamischen Entwicklungsprozesse der Stadtentwicklung.

Bei der Erarbeitung stand der enge Austausch mit der Öffentlichkeit bereits zu Beginn im Fokus. So wurden auch verschiedene Akteure wie Vereine, Schulen, Wirtschaft und Kirchen in den Beteiligungsprozess eingebunden.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und dessen Folgen gilt es auf die dynamische Entwicklung der Stadt Meerbusch zu reagieren und entsprechend verschiedene Anforderungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu vereinen.

Im Rahmen des ISEKs 2030 wurde für den „Fokusraum Büderich“ eine umfassende Analyse sowie diverse Maßnahmen für den Stadtteil entwickelt.

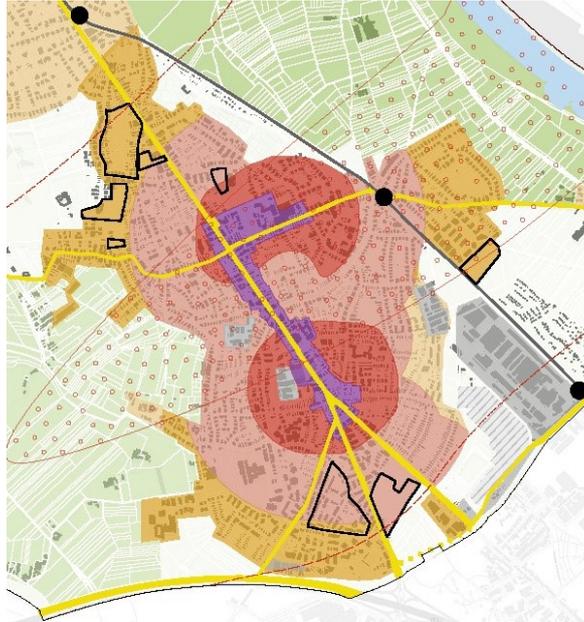
In dem ISEK 2030 wird weiterhin festgehalten, dass in Meerbusch der Bestand an Sozialwohnungen rückläufig ist. Auch gibt es einen grundsätzlichen Bedarf an preisgedämpften Wohnraum.

Das ISEK Meerbusch 2030 wird den teilnehmenden Büros in den Plangrundlagen ergänzend zur Verfügung gestellt.

Stadtteilprofil

Der Stadtteil Büderich ist – im Vergleich zu den anderen Stadtteilen der Stadt Meerbusch – stärker durch Geschosswohnungsbau geprägt. Hierdurch ergibt sich ein städtisch geschlossenes Erscheinungsbild. Durch die Verortung der zentralen Verwaltungseinrichtungen der Stadt Meerbusch, dem Hallenbad und einem der beiden Gymnasien in Büderich, nimmt der Stadtteil eine wichtige Stellung innerhalb des gesamten Stadtgebiets ein. Das als Gewerbe- und Messestandort genutzte „Areal Böhler“ bestärkt die Bedeutung des Stadtteils.

In dem dargestellten Strukturplan wird die Plangebietsfläche als Gewerbepotenzialfläche dargestellt und grenzt direkt an Wohnbauflächen im Norden und Nordosten mit gut integrierter Lage. Die Einstufung als Gewerbepotenzialfläche resultiert aus der direkten Nähe zum östlichen „Böhler Areal“.



Nördlich des Plangebiets sind große Teile des Stadtgebiets von Fluglärmzone 1 betroffen (60 – 65 dB). Das Plangebiet selbst liegt in der Fluglärmzone 2 (55 – 60 dB).

Nahversorgung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch befindet sich in der Fortschreibung. Im aktuellen Entwurf wird der bisher abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich für den Stadtteil Büderich in zwei zentrale Versorgungsbereiche unterteilt. Das Stadtteilzentrum Büderich erstreckt sich entlang der Dorfstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Am Fronhof im Osten sowie der Düsseldorfer Straße im Westen und setzt sich entlang der Düsseldorfer Straße fort. Die Dorfstraße ist geprägt durch kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel. Entlang dieser Achse befindet sich die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe des Stadtteilzentrums (inklusive Lebensmittelmärkte). Der zentrale Versorgungsbereich weist vereinzelt Leerstände auf, welche eine kleinteilige Struktur haben.

Die Standortlage „Deutsches Eck“, als zweiter Versorgungsbereich, wird als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Dabei liegt der Schwerpunkt hier auf der Deckung kurzfristiger Bedarfe.

Städtebau in Büderich

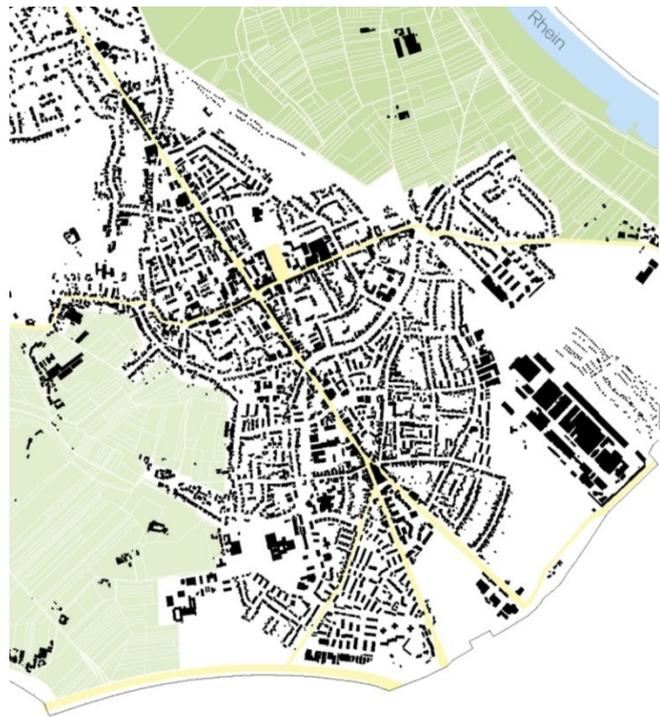
Die städtebauliche Struktur entwickelt sich entlang der Hauptachsen Düsseldorfer Straße und Moerser Straße sowie entlang der Dorfstraße. Die Anbindung an die Freiräume und an den Rhein erfolgt über die Dorfstraße und die Poststraße.

Die Dorfstraße bildet mit dem Dr.-Franz-Schütz-Platz den zentralen öffentlichen Raum von Büderich. Entlang der benannten Achsen sind insbesondere grobkörnige bauliche Strukturen und eine eher geschlossene Bauweise vorzufinden. Die baulichen Solitäre bilden die Bücherei, das Hallenbad sowie die Schulen. Im übrigen Stadtteil sind diverse Bebauungstypologien vorzufinden, die jedoch insgesamt eine eher aufgelockerte Bauweise aufzeigen.

Die Stadtstruktur ist zum Großteil von einer städtischen und baulichen Dichte geprägt. Freistehende Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, wohingegen Reihen- und Kettenhäuser selten in Erscheinung treten, sodass die

Maßstäblichkeit im Stadtteil als eher kleinteilig einzustufen ist. Die Ausnahme ist insbesondere im Bereich des Plangebiets durch die ehemaligen Fabrikgebäude des Böhler Areals gegeben.

In Meerbusch ist der Wohnungsmarkt angespannt. Es zeigen sich Versorgungsengpässe vor allem bei Haushalten mit eher niedrigem oder geringem Einkommen. Die Stadt Meerbusch unterstützt Entwicklungen hin zu sozial gerechtem Wohnungsbau. Eine Konzentration dieses Wohnraums in integrierten Lagen ist daher anzustreben.



6. Zukunftskonzept RegioNetzWerk

Das RegioNetzWerk stellt eine Kooperation zwischen den sechs Gründungspartnern Duisburg, Düsseldorf, Krefeld, Meerbusch, Ratingen und dem Kreis Mettmann dar. Ziel des Konzeptes ist es, Aufgaben für die räumliche Entwicklung im Verbund zu gestalten und innovative Ansätze und Lösungswege zur integrierten Raumentwicklung zu finden. Dabei sollen insbesondere Fragen der sozialen und nachfragegerechten Wohnraumversorgung, der verträglichen Verteilung von Nutzungs- und Flächenansprüchen sowie der Organisation der Mobilität innerhalb der Region bewältigt werden.

Im Rahmen des Zukunftskonzeptes wurden konkrete Qualitätskriterien formuliert, die gemeinsame Ziele der Partnerstädte beinhalten. Nachfolgend sind die Kriterien in ihren bedeutendsten Grundzügen dargelegt, deren Umsetzung durch den Einsatz des § 165 BauGB (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) verfolgt werden könnte:

Städtebauliche Dichte

Der nachhaltige Umgang mit dem verfügbaren Siedlungsraum stellt eine essentielle Herausforderung für die zukünftige Entwicklung von Städten dar. Vor dem Hintergrund des hohen Nutzungs- und Siedlungsdruck ist eine (städtebauliche) Verdichtung unumgänglich. Ziel des RegioNetzWerks ist es, Dichte durch hohe

Qualität attraktiv zu gestalten. Für eine hohe Akzeptanz der Dichtevorgaben von den späteren Nutzern und politischen Entscheidungsträgern muss der Mehrwert der Verdichtung allen Nutzern aufgezeigt werden. Jedoch sollen keine einheitlichen Dichtevorgaben formuliert werden, vielmehr ist für jedes Quartier eine standortabhängig möglichst hohe Dichte zu erzielen.

Vernetzte Mobilität

Als übergeordnetes Ziel soll der öffentliche Personennahverkehr sowie die Nahmobilität gestärkt und attraktiver gestaltet werden. Dabei sollen die Themen barrierefreie Erreichbarkeit, ein hoher Grad an Information, kurze Wege, attraktive Taktichte, etc. bei Angeboten innerhalb neuer Quartiere berücksichtigt werden. Jedes Quartier soll mind. eine Mobilstation mit attraktiven Mobilitätsangeboten und hoher Aufenthaltsqualität erhalten.

Auch Fuß- und Radwege stellen ein übergeordnetes Ziel dar und sollen frühzeitig in der Planung Berücksichtigung finden. Die gute Erreichbarkeit und die Kombination mit attraktiven Grünstrukturen sind hierbei Maßnahmen, die zur Steigerung der Attraktivität beisteuern können. Um die Nutzung des ÖPNV-Angebots und die Aufenthaltsqualität innerhalb neuer Quartiere zu stärken, sollen Kfz-Stellplätze möglichst reduziert werden.

Neue Wohnformen

Da sich die Gesellschaft in einem stetigen und dynamischen Wandel befindet und von unterschiedlichen Lebensphilosophien geprägt ist, soll eine Vielfalt an verschiedenen innovativen Wohnformen angeboten werden. Neben einem breiten Spektrum an Miet- und Eigentumssegmenten, -formen und -preisen muss auch die Architektur- und Gestaltungssprache entsprechend berücksichtigt werden. Neue Quartiere sollen sich hierbei an den angrenzenden Siedlungen und Quartieren orientieren und trotz hoher Innovation in die bestehenden Strukturen einfügen.

Öffentlicher Raum – grün und multifunktional

Der öffentliche Raum bietet in verschiedenen Zonen vielfältige Möglichkeiten der Kommunikation, Erholung, etc. Aus diesem Grund soll bei Projekten ein für alle leicht zugänglicher und in seinen drei Dimensionen intensiv ausgenutzter öffentlicher Raum in die Siedlungsentwicklung integriert werden.

Klimaverträglichkeit und Energieversorgung

Es sollen hohe Anforderungen an die Klimaanpassungsstrategien in den neuen Quartieren berücksichtigt werden. Die Verbesserung der kleinklimatischen Situation und der Vorbeugung von Hitzeinseln sind wichtige Themen, die durch die Schaffung von Erholungs- und Freizeitflächen erreicht werden können. Einen weiteren Beitrag können auch Fassaden- und Dachbegrünungen leisten, die sowohl gefördert als auch gefordert werden.

In den neuen Quartieren des RegioNetzWerks werden über die Energieeinsparverordnung hinaus folgende weitere Bausteine als Beitrag für den Klimaschutz gesehen: Quartiersversorgung mit Wärme und Strom (z.B. in Form von kleineren Blockheizkraftwerken), dezentrale Wärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz mit einem Blockheizkraftwerk (nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung). Die Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen ist standortabhängig zu prüfen.

Neue technische, soziale und Sharing-Infrastruktur

Neue Quartiere des RegioNetzwerks sollen sich durch innovative Formen im Umgang mit technischer Infrastruktur auszeichnen (z.B. Regenrückhaltebecken). Der Gedanke der Öffnung zum Quartier auf alle sozialen Infrastrukturen soll ausgeweitet werden. Weiterhin soll eine Vernetzung des Quartiers – beispielsweise durch Co-Workingplaces und Gemeinschaftsräume für Besucher, etc. – verfolgt werden.

Starke Gemeinschaftsstrukturen

Ein breites Spektrum an verschiedenen Angeboten für die diversen Nutzergruppen ist ein essentieller Bestandteil des Konzeptes. Die neuen Quartiere sollen offen für Gemeinschaftsprojekte sein sowie Anreize zum Begegnen und Austauschen bieten. Der Förderung des Gemeinschaftsgedankens wird insbesondere auch vor dem Hintergrund der Anforderung an Dichte ein hoher Stellenwert beigemessen.

Gelebte Partizipation

Das RegioNetzwerk sieht die Beteiligung und Transparenz zu Beginn von Planungsprozessen als ein wichtiges Element der Akzeptanz. Dabei sollen bei allen Projekten Bewohner der angrenzenden Bestandsquartiere und der künftigen Nutzer zusammengebracht werden, um für den Bestand und den Neubau das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

Gefühlte Heimat

In den neuen Quartieren sollen identitätsfördernde Maßnahmen Anwendung finden, die das Heimatempfinden positiv beeinflussen. Dies kann durch besondere Formen der Architektur und grundsätzlich durch die Architektursprache sowie einem ausgewogenen Verhältnis zwischen möglicher Individualität und Gemeinschaft erleichtert werden.

7. Bisherige Planungen

Wohngebiet „Unter der Mühle“

Das Wohngebiet „Unter der Mühle“ des Bauträgers und Projektentwicklers WILMA Immobilien GmbH stellt mit ca. 116 Wohneinheiten ein für die Stadt Meerbusch bedeutsames Wohnprojekt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet dar. Das Gebiet wurde von 2015 – 2018 realisiert und ist ausschließlich von Einfamilienhäusern geprägt.



8. Hinweise zu Umweltbelangen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen unterschiedlicher Lärmquellen ein, die untenstehend aufgeführt und beschrieben sind.

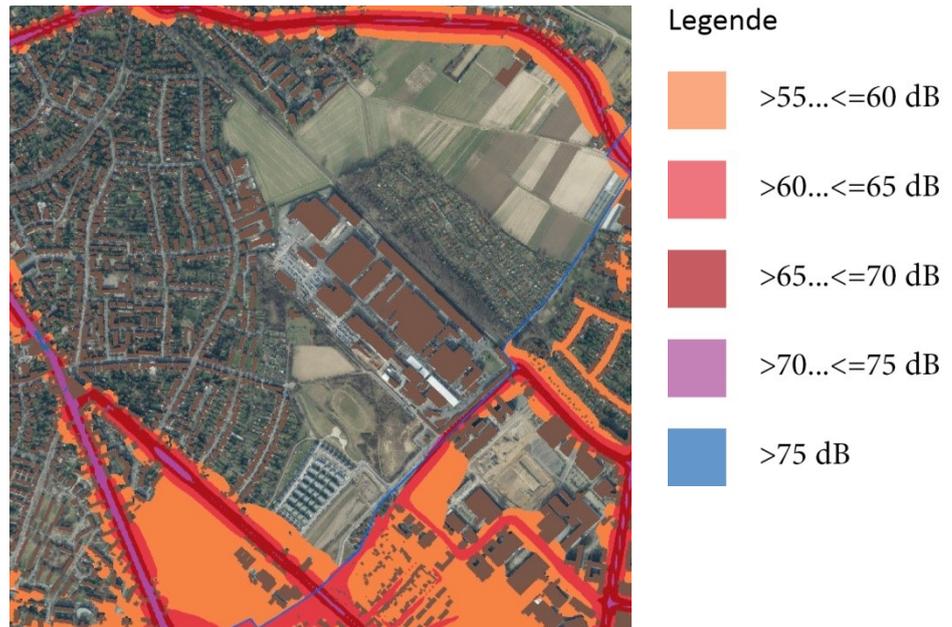
Gewerbelärm

Das Planungsareal grenzt an das industriell und gewerblich geprägte „Areal Böhler“ im Norden und Osten, welches großflächig von Hallen- und Lagerflächen geprägt ist, die auch als Veranstaltungsstätte genutzt werden.

Von den teilnehmenden Büros ist ein sensibler Umgang mit der Übergangsstelle zwischen dem Planungsareal und dem angrenzenden „Areal Böhler“ zu definieren, der den Anforderungen an den Immissionsschutz gerecht wird.

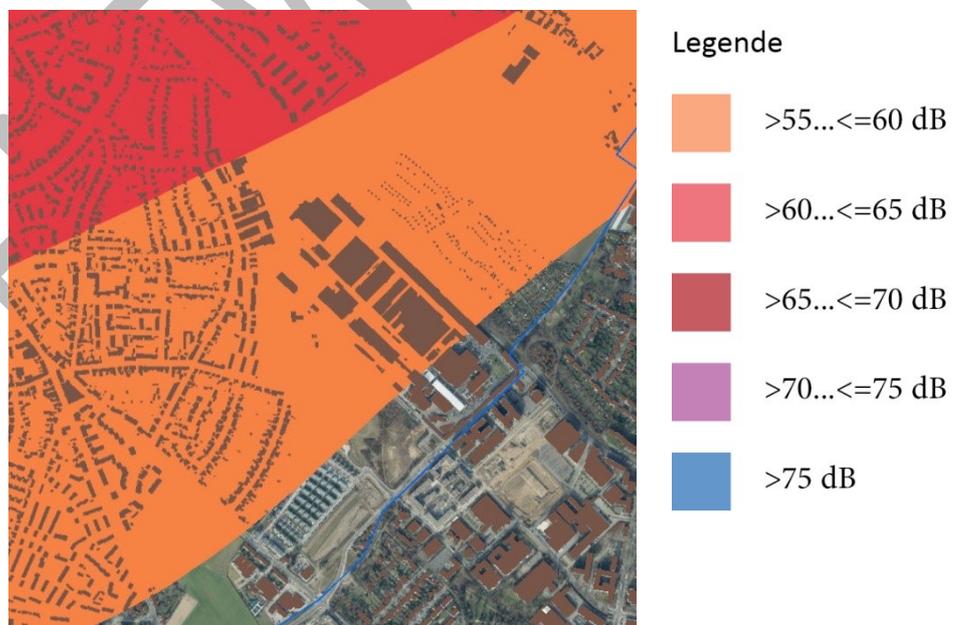
Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich von Straßenverkehrslärm durch die Düsseldorfer Straße geringfügig belastet. Durch den Straßenverkehr auf der Düsseldorfer Straße entstehen Lärmbelastungen von bis zu 60 dB (24h Straßenverkehrslärmimmissionen). Auch die Böhlerstraße weist aufgrund ihrer hohen verkehrlichen Belastung eine erhöhte Lärmbelastung für die umliegenden Flächen auf. Die übrigen Bereiche des Plangebiets sind von Verkehrslärmimmissionen nicht betroffen.



Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Bereich der Flugschneise des Düsseldorfer Flughafens und ist somit von Fluglärmimmissionen betroffen. Die Lärmbelastungskarte für den Flugverkehr zeigt auf, dass weite Teile des Plangebiets von Lärmimmissionen betroffen sind. Es entstehen Lärmbelastungen von bis zu 60 dB (24h Flugverkehrslärmimmissionen). Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der festgelegten Tag- und Nachtschutzzonen und ist daher nicht von zugehörigen Restriktionen betroffen.



Boden und Wasser

Die digitale Bodenbelastungskarte zeigt Nutzungen im Außenbereich und deren Bodenbelastungen an. Aufgrund der damaligen Nutzung als Ackerland und Grünland wurden im Jahr 2002 vom Rhein-Kreis Neuss 3 Oberbodenmischproben untersucht. Die Ergebnisse waren unauffällig- Das Areal zählt jetzt zum Innenbereich und wird deshalb nicht mehr dargestellt.

(Digitale Bodenbelastungskarte wird ergänzt)

Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Rhein-Kreises Neuss

Im Planungsbereich sind ein Autohaus (Me 510) und der Gewerbepark „Areal-Böhler“ (Me 439, 496, 548) als Altstandorte eingetragen. Das Autohaus wird erst nach Betriebsaufgabe zum Altstandort, bisher gab es keine Untersuchungen. Im Zuge der Umnutzungen auf dem „Areal-Böhler“ fanden bereits Untersuchungen und Sanierungen durch den Eigentümer oder Verursacher statt.

Des Weiteren sind die Altablagerungen Me 25, 414, 415 eingetragen. Es liegen keine Kenntnisse und Untersuchungen zu den vermuteten Verfüllungen vor.

Die eingetragenen Altablagerungen Me 410 und 411 wurden teilsaniert. Ein Teil der Verfüllungen verbleibt unter der Böhlerstraße, einem Parkplatz und einer Grünfläche.

Im Gewerbepark sind die Altablagerungen (Me 389, 392, 396) eingetragen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung wurden bisher keine Untersuchungen der Verfüllungen durchgeführt.

Im Zuge einer neuen Nutzung der vorgenannten Flächen können weitere Untersuchungen notwendig sein.

Klima und Lufthygiene

Die Klimaanalysekarte sowie die Planungshinweiskarten für die Stadt Meerbusch in der Tag- und Nachtsituation werden den Bewerbern zur Verfügung gestellt. Das Plangebiet liegt in einer Freifläche mit sehr hoher humanbioklimatischer Bedeutung und in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Die geplante Bebauung soll daher unter besondere Berücksichtigung stadtklimatischer Belange stattfinden. Eine Verschlechterung der humanbioklimatischen Situation der angrenzenden Siedlungsflächen ist zu vermeiden.

(Klimaanalysekarte und Aussagen zur klimatischen Situation von Fachamt der Stadt Meerbusch zu ergänzen)

Teil C – Aufgabe

1. Städtebauliche Ziele

Ziel des Wettbewerbsverfahrens ist eine qualitätsvolle stadtplanerische Umgestaltung für das „Areal Böhler 2“ in Meerbusch-Büderich. Hier sollen städtebauliche Ideen aufgezeigt werden, die eine nachhaltige Nutzungsperspektive für den Standort sicherstellen. Es soll ein lebenswertes Stück Stadt geschaffen werden, das Wohnen für alle Lebenslagen und alle Preissegmente ermöglicht.

Das neue Quartier soll insbesondere von einer hohen Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes mit integrierter Infrastruktur, hochwertigen und klimafesten Freiräumen, verträglicher Nutzungsmischung und intensiver Vernetzung mit den angrenzenden Stadträumen geprägt sein. Das neue Bauensemble soll von einer geeigneten Architektursprache, die das Thema Wohnatmosphäre und Nachbarschaften entsprechend zum Ausdruck bringt, geprägt sein. Dabei soll das neue Quartier unter Berücksichtigung vorhandener Nachbarschaften von einer eigenen Identität geprägt sein.

Um die städtebauliche Qualität an dem potenzialreichen Standort zu sichern, hat sich die Ausloberin in Zusammenarbeit mit der Stadt Meerbusch dazu entschieden, den vorliegenden zweiphasigen Wettbewerb durchzuführen. Die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Struktur und die Aufwertung der Gesamtsituation unter Definition einer sozial gerechten und nachhaltigen Wohnnutzung unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse (Schallschutz, Besonnung und Klimaschutz) ist eines der Ziele für das Wettbewerbsverfahren. Ein weiteres Ziel stellt die Co2-neutrale Energie- und Wärmeversorgung des Planungsareals dar. Hierzu sollen von den teilnehmenden Büros innovative Lösungsvorschläge aufgezeigt werden, die den Ansprüchen einer klimafesten Stadt entsprechen.

Das Quartier soll sich auf den schienengebundenen ÖPNV ausrichten. In dem integrierten zeitgemäßen Mobilitätskonzept sollen die erforderlichen Stellplätze für den MIV nicht dominieren, sondern vielmehr eine Förderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs sowie attraktive Aufenthaltsräume in den Vordergrund stehen.

Es soll ein gemischt genutztes städtebauliches Quartier entwickelt werden, bei dem – neben der Wohnraumvorsorge – auch die Errichtung von sozialer Infrastruktur und auch die Ergänzung mit gewerblich nutzbaren Flächen für wohnortnahe Arbeitsplätze bedacht werden

2. Planungsvorgaben

Der vorzusehende Städtebau soll mit einer für das Grundstück und die rahmende Umgebung angemessenen städtebaulichen Dichte konzipiert werden. Dabei soll die städtebauliche Gestaltung sowie die Architektur und Fassadensprache im Quartier so vorgesehen werden, dass sowohl eine eigene Identität als auch ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Das städtebauliche Konzept ist die Grundlage für die an das Verfahren anschließende Bauleitplanung der Stadt Meerbusch.

3. Schwerpunkte

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind verschiedene Entwicklungsziele zu berücksichtigen und zu fördern, die nachfolgend erläutert werden:

„Weiterentwicklung Büberich“

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens sollen verschiedene Ideen aufgezeigt werden, die eine Verbesserung des Zusammenwachsens von bestehenden Strukturen und der vorgesehenen neuen Konzeption auf städtebaulicher und freiraumplanerischer Ebene für den Stadtteil Meerbusch-Büberich aufzeigen. Die Entwicklung des Planungsareals soll eine Strahlwirkung und einen Mehrwert für den Stadtteil darstellen.

„Innovativer Wohnungsbau“

Die Nachfrage nach zeitgemäßen, flexiblen Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen (z.B. AZUBIS, Senioren, Familien, kinderlose Paare, etc.) – und auch nach bezahlbarem Wohnraum – ist hoch. Das neue Quartier soll von Nutzungsmischung und von vielfältigen Angeboten für verschiedene Generationen geprägt sein. Das urbane Wohnen muss Raum für eine innovative Architektursprache und einen zukunftsfesten Städtebau bieten. Aus diesem Grund wünscht sich die Ausloberin Vorschläge für innovative Wohnformen (individuell, gemeinschaftlich, etc.). Der Städtebau soll durch markante Orte (z.B. Plätze zum sozialen Austausch) akzentuiert und charakteristisch gestaltet werden.

„Nutzungsmischung“

In zukunftsbeständigen Städten und Stadtteilen lösen sich die scharfen Grenzen zwischen den Schlüsselnutzungen Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Nahversorgung auf. Eine wichtige Aufgabe wird hierbei den öffentlichen Freibereichen beigemessen, die als Bindeglied zwischen den genannten Nutzungen fungieren und vermitteln. Die Nutzungsmischung spielt eine wesentliche Rolle: Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Büro- und Dienstleistung sowie Grün- und Freiräume sollen verträglich miteinander kombiniert und vernetzt werden, sodass die Grundlage eines nachhaltigen und zukunftsgerichteten Quartiers geschaffen wird.

„Innovative Mobilität“

Durch neue Anforderungen an die Mobilität ergibt sich ein Bedarf an innovativen und nachhaltigen Ideen. Dabei sollen neben der Berücksichtigung von Fahrrädern und Pedelecs auch Stellplätze für Car-Sharing, E-Mobilitätsladestellen, etc. in der Planung verortet werden.

„Klimafeste Planung“

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen Folgen (bspw. Anstieg der Durchschnittstemperaturen) stellt die klimafeste Planung einen wichtigen Bestandteil für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken können dar. Von den Teilnehmern sind daher Vorschläge für Maßnahmen zu erbringen, die einen klimawirksamen und energiesparenden Städtebau ermöglichen und über die Anforderungen einer klimagerechten Stadtentwicklung hinausgehen. Es sollen Lösungsvorschläge aufgezeigt werden, die eine Co2-neutrale Energie- und Wärmeversorgung sicherstellen. Dabei können auch – soweit sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar – verschiedene technologieoffene Lösungsansätze kombiniert werden, die das Ziel einer Co2-neutralen Versorgung fördern.

4. Bauprogramm

Zur Qualifizierung des Bauprogramms für das Planungsareal wurde eine städtebauliche Studie vom Büro Konrath und Wennemar Architekten erstellt, die den teilnehmenden Büros als Plangrundlagen zur Verfügung gestellt wird.

Grundsätzlich soll ein urbanes Quartier entstehen, das von verschiedenen Nutzungen geprägt ist. Im Rahmen einer städtebaulichen Studie zur Entwicklung der Fläche wurde eine Realisierbarkeit von ca. 350 bis 400 Wohneinheiten – bei einer BGF von ca. 45.000 m² für die Wohnnutzung – als städtebaulich verträglich dargestellt. Die Wohneinheiten sind in einem Verhältnis von 80 % für den Geschosswohnungsbau (MFH) und 20 % für Einfamilienhäuser (EFH) zu realisieren. Dabei soll auch geförderter Wohnraum Platz finden können.

Ergänzend sollen im Übergang zu den nordöstlich angrenzenden gewerblichen Flächen neue Gewerbeflächen für Büro- und Dienstleistungsunternehmen entstehen. Es sind insgesamt ca. 30 % der BGF im Plangebiet als Gewerbeflächen vorzusehen (neben Dienstleistungsangeboten sollen auch Flächen vorgesehen werden, die von Handwerkern und für sonstiges kleinteiliges Gewerbe genutzt werden können). Um ein lebendiges Quartier zu erzeugen, soll eine verträgliche Verknüpfung und Mischung der verschiedenen Nutzungen erfolgen.

An geeigneter Stelle können die Entwurfsverfasser Vorschläge für einen Hochpunkt erbringen, sofern dieser einen entsprechenden Mehrwert für die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten des neuen Quartiers bringt.

Da die bestehenden sozialen Einrichtungen in der Stadt Meerbusch, auch im Stadtteil Buderich ausgelastet sind und die Kapazitätsgrenzen weitestgehend erreicht sind, soll im Zuge des Wettbewerbsverfahrens eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule geplant werden. Die sozialen Einrichtungen sollen multifunktional nutzbar sein und auch nach Betriebsschluss Nutzungen für bspw. Veranstaltung o. Ä. ermöglichen.

Kindertagesstätte

Im Gesamtkonzept ist an geeigneter Stelle eine Kindertageseinrichtung mit 6 Gruppen und den dazugehörigen Außenanlagen und Stellplätzen nachzuweisen. Die Kindertagesstätte muss nicht zwingend als „stand-alone“ Lösung vorgesehen werden. Wohnnutzung in den Obergeschossen ist vorstellbar.

Grundschule

Mit den zusätzlichen Wohneinheiten, die durch die Planung entstehen, steigt der Bedarf an Schulplätzen. Aus diesem Grund ist für das Vorhaben auch die Etablierung einer 3-zügigen Grundschule mit Außenanlagen und den dazugehörigen Stellplätzen, sowie einer 2-Feld Turnhalle nachzuweisen.

5. Barrierefreiheit

Für die Planung sind die Belange der Barrierefreiheit von wichtiger Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist neben der barrierefreien Gestaltung der Freianlagen, ebenso die barrierefreie Planung der Wohnungen in der Grundrissqualität zu berücksichtigen.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals soll durch eine bereits hergestellte Anbindung an die Böhlerstraße sichergestellt werden. Die Verkehrsverbindungen zur Düsseldorfer Straße des vorhandenen Wohngebietes dürfen nicht zur Erschließung des Plangebietes herangezogen werden, da sonst Schleichverkehre erzeugt werden könnten, um den täglichen Stau auf der Böhlerstraße zu umgehen. Das nördlich gelegene gewerblich genutzte „Areal Böhler“ soll, durch eine verkehrliche Anbindung durch das neue Plangebiet eine zusätzliche Erschließung erhalten. Diese soll an der östlichen Plangebietsgrenze verortet werden und ist dem Rahmen- und Restriktionsplan (s. letzte Seite) zu entnehmen. Die Straßenräume für das Plangebiet sind möglichst zu minimieren, sodass nicht der Straßenraum im Fokus der Wahrnehmung steht.

Das Plangebiet soll nicht für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an das vorhandene Siedlungsgebiet Meerbusch angeschlossen werden. Jedoch sollen entsprechende fußläufige und radverkehrliche Verbindungen an den entsprechenden Anbindungspunkten sichergestellt werden.

Durch kurze Wege und der Förderung und qualitativ hochwertigen Ausgestaltung von Fuß- und Radwegen soll das Verkehrsaufkommen reduziert und ein autoarmes Quartier gestaltet werden.

Grundsätzlich müssen bei der zu planenden Bebauung des Gebietes die Befahrungsvoraussetzungen der Müllabfuhr sowie die Belange der Feuerwehr berücksichtigt werden.

Die geplante Stadtbahntrasse U81 verbindet unter anderem den Stadtteil Meerbusch mit den Städten Neuss, Krefeld und Düsseldorf (2. Bauabschnitt). Dieser ca. 5 km lange Teilabschnitt soll mit vier neuen Haltestellen ausgebaut werden. Dabei ist der zweite Bauabschnitt in zwei Teilprojekte umfasst. Da der in den Plangrundlagen beigefügte vorgeschlagene Verlauf der U81 Trasse mögliche Haltestellen in direkter Nähe des Plangebietes vorsieht, ist von den teilnehmenden Büros ein sinnvoller Standort für eine mögliche Haltestelle vorzusehen.

7. Mobilitätsstation

In das Gesamtkonzept ist an geeigneter Stelle eine innovative Mobilitätsstation (beispielsweise Car-Sharing o.Ä.) zu integrieren. Diese soll einem attraktiven und leicht auffindbaren Konzept zugrunde liegen. Durch die Integration in das Mobilitätskonzept kann eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs erreicht werden.

8. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze können in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Ausloberin kann sich auch eine Hochgarage (Quartiersgarage) als zentralen Bestandteil zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorstellen. Für die Anzahl der bereitzustellenden Stellplätze ist von 1 Stellplatz pro Wohneinheit auszugehen. Zusätzlich sind ca. 0,2 Besucherparkplätze pro Wohneinheit unterzubringen. Die Besucherparkplätze sind im öffentlichen Straßenraum unterzubringen, wobei ein Trennsystem von Besucher- und Bewohnerstellplätzen in der Tiefgarage (soweit wirtschaftlich vertretbar) ebenfalls möglich ist.

Die Qualität im öffentlichen (Straßen-)Raum spielt eine wichtige Rolle, sodass von den teilnehmenden Büros eine zeitgemäße Gestaltung gefordert wird. Im Fokus soll nicht das Auto stehen, sondern vielmehr der lebenswerte (halb-)öffentliche Raum, der von Menschen genutzt wird. Eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer soll angestrebt werden, sodass auch Shared-Spaces vorgeschlagen werden können.

Weiterhin ist die Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder in angemessener Zahl zu berücksichtigen (für den Geschosswohnungsbau ist pro 30 m² BGF je 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen, für die Einfamilienhäuser sind pro Einfamilienhaus 4 Fahrradstellplätze nachzuweisen). Es können auch oberirdische Sammelanlagen für Fahrräder angedacht werden, die leicht auffindbar sind und an verkehrstechnisch sinnvollen Stellen verortet sind. Bei Fahrradabstellplätzen in Tiefgaragen ist auf ausreichend lichte Raumhöhen und leichte Zugänglichkeit zu achten.

9. Freiraumgestaltung

Aufgabe ist es, für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnergruppen qualitativ hochwertige Freiflächen bereitzustellen. Die Schaffung eines Raumes zur Stärkung des nachbarschaftlichen Gefüges ist in der Planung zu berücksichtigen. Das Zusammenspiel zwischen Baukörpern und Freiraumgestaltung soll zur Vielfalt sowie zur Schaffung einer lebendigen und urbanen Wohnatmosphäre beitragen.

In der Planung sollten Aspekte berücksichtigt werden, die der urbanen Hitzebelastung entgegenwirken. Hierzu zählen Verschattung durch Architektur und Bäume, erhöhte Rückstrahlung durch helle Oberflächen von Bauten und Flächen sowie die kühlende Verdunstung durch Vegetation.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind aus gestalterischen Gründen die Dachflächen zu begrünen. Grundlage hierfür ist die Satzung zur Dachbegrünung der Stadt Meerbusch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 12 m² Dachfläche dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachflächen muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen.

Die begrüneten Dachflächen sind, soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar, sinnvoll begehbar und nutzbar auszuführen. Innovative Konzepte zur Nutzung der Dachflächen als urbane Freiräume werden ausdrücklich begrüßt. Auch Räume für gemeinschaftliche Freibereiche sind wünschenswert.

Flachdächer von Garagen und Carports sowie überdachte Tiefgaragenzufahrten sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Flachdächer von Tiefgaragen sind dauerhaft mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen, deren Substratstärke eine Mindesthöhe von 50 cm aufweisen muss. Die begrünte Dachfläche von Tiefgaragen und überdachten Tiefgaragenzufahrten muss mindestens 60 % der Gesamtdachfläche betragen.

Bei der Fassadengestaltung ist vor allem das qualitätsvolle Erscheinungsbild der neuen Bebauung zu berücksichtigen. Hierzu können auch Vorschläge zu Fassadenbegrünungen erbracht werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW sind private Kinderspielflächen innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Die Spielflächen sollten in ein System von gemeinschaftlich und privat nutzbaren Grünflächen eingebunden sein, eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und somit zur Identitätsstiftung innerhalb des neuen

Wohnquartiers beitragen. Der angrenzende öffentliche Spielplatz, der im Rahmen des Baus der Wilma Siedlung errichtet wurde, ist als Quartiersspielplatz ausreichend.

Um ein qualitätsvolles Wohnumfeld sicherzustellen, sind Müllsammelplätze oder ähnliche Einrichtungen zur Unterbringung von Reststoffen in die Gebäude bzw. in die Tiefgaragen zu integrieren.

10. Energieversorgung

Die neu zu errichtenden Gebäude sind nach dem Mindeststandard der EnEV zu planen. Photovoltaikanlagen sind – wo möglich – auf Dachflächen zu berücksichtigen. Dabei ist die Planung in Hinblick auf das energieoptimierte Bauen im Sinne innovativer sowie energie- und kosteneffizienter Gebäudekonzepte umzusetzen. Von den Wettbewerbsteilnehmern werden Vorschläge für eine zukunftsbeständige Energie- und Wärmeversorgung für das gesamte Quartier erwartet.

Umspannwerk

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Umspannwerk, das von der RWE Energie AG genutzt wird. Von dem Umspannwerk verläuft nach Süden (entlang des westlichen Rands des Plangebiets) eine 110-kV-Stromleitung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 271 ist die Fläche, auf der sich das Umspannwerk befindet als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 8.700 m² und soll in Hinblick auf die Förderung und Etablierung von erneuerbaren Energien innerhalb des neuen Quartiers überdacht werden. Aus diesem Grund sollen die Teilnehmer prüfen, ob die vorhandene Größenordnung der Fläche zukunftsweisend und nachhaltig ist und gegebenenfalls eine Verkleinerung vornehmen, um durch die zusätzliche Fläche auch einen Mehrwert für das Quartier schaffen zu können.

Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine 110-kV Hochspannungsleitung, von der beidseitig eine Anbauverbotszone von 16,5 m zu berücksichtigen ist.

(Im Weiteren zu prüfen und abzustimmen)

11. Lärmschutz

(Nach Immissionsschutzgutachten zu ergänzen)

12. Entwässerung

Für die zukünftige Nutzung muss nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt werden.

Das Schmutzwasser der zukünftigen Wohnbebauung kann der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe zu verrieseln, versickern oder an die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Regenwasserbewirtschaftung

Zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser im Plangebiet, kann ein geringer Versiegelungsgrad in öffentlichen und privaten Bereichen beitragen. Das anfallende Regenwasser ist in das geplante und teilweise schon vorhandenen Trennsystem und weiter entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen in das Gewässer Laacher Abzugsgraben einzuleiten.

Derzeit läuft das Verfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis für den gesamten Graben. Der Abschnitt 1 wurde mit dem Bau der Wilma Siedlung vor Erteilung der Genehmigung hergerichtet. Der Abschnitt 2 ist noch herzurichten und ist in seiner Lage und Ausführung fix und kann nicht verlegt oder verändert werden, da dieser ebenfalls Teil des Genehmigungsverfahrens ist. Dies ist bei der Planung zwingend zu berücksichtigen.

Laacher Abzugsgraben

Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft von Süden nach Norden der Bachlauf „Laacher Abzugsgraben“, der derzeit ca. 2,50 – 3,00 m unter Geländehöhe fließt und als Vorfluter dient. Der Graben ist mit einer Gesamtlänge von ca. 1.500 m als Gewässer eingestuft.

Von den teilnehmenden Büros wird ein Umgang mit dem Laacher Abzugsgraben in Verbindung mit den zu schaffenden Grün- und Freiflächen erwartet, der einen ökologischen Mehrwert für das neue Quartier sicherstellt.

(Nach Erhalt wasserrechtliches Verfahren durch Fachamt der Stadt Meerbusch zu ergänzen)

13. Klima und Luft

Die geplante Bebauung soll sich möglichst minimal auf die Belüftungssituation und die thermische Belastung innerhalb des Plangebiets sowie der umliegenden Flächen auswirken. Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung und der Kaltluftleitbahn (siehe Planungshinweiskarte Nacht) sind Frischluftbahnen zu schaffen.

Von den teilnehmenden Büros sollen Maßnahmen zur Reduzierung von Überhitzung und Überflutung durch Starkregenereignisse aufgezeigt werden, beispielsweise durch:

- Reduzierung der Flächenversiegelung
- Ausrichtung der Baukörper
- Vernetzung von Freiräumen
- Offene, naturnahe Entwässerung

Aus diesem Grund sind von den teilnehmenden Büros verschiedene Lösungen zu formulieren, die der Hitzebelastung entgegenwirken. Weiterhin sind unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung Frischluftbahnen zu schaffen.

(Durch Fachamt der Stadt Meerbusch zu ergänzen)

14. Bauabschnitte

Für die Umsetzung des Vorhabens sind sinnvolle Bauabschnitte zu bilden. Dabei sind vorhandene Strukturen sowie Parzellierungen in der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption zu berücksichtigen.

15. Baukosten / Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit der geplanten Bebauung spielt eine große Bedeutung. Um im Sinne des „bezahlbaren Wohnraums“ zu handeln, soll ein kostensparender Umgang mit den Ressourcen sowie die Verwendung von ökologischen Baustoffen verfolgt werden. Weiterhin sollen Elemente des „seriellen und modularen Bauens“ berücksichtigt werden.

(Im Weiteren von bpd zu ergänzen)

ENTWURF



Legende

-  Wohnverträgliches Gewerbe
-  Überwiegend Wohnen
-  Grünfläche
-  Geplanter Verlauf Laacher Abzugsgraben
-  Erschließungszugänge
-  Nicht durchgehende Erschließung
-  110-kV Hochspannungsleitung (beidseitig 16,5 m Anbauverbot)
-  Plangebiet
-  Verkleinerung Fläche Umspannwerk