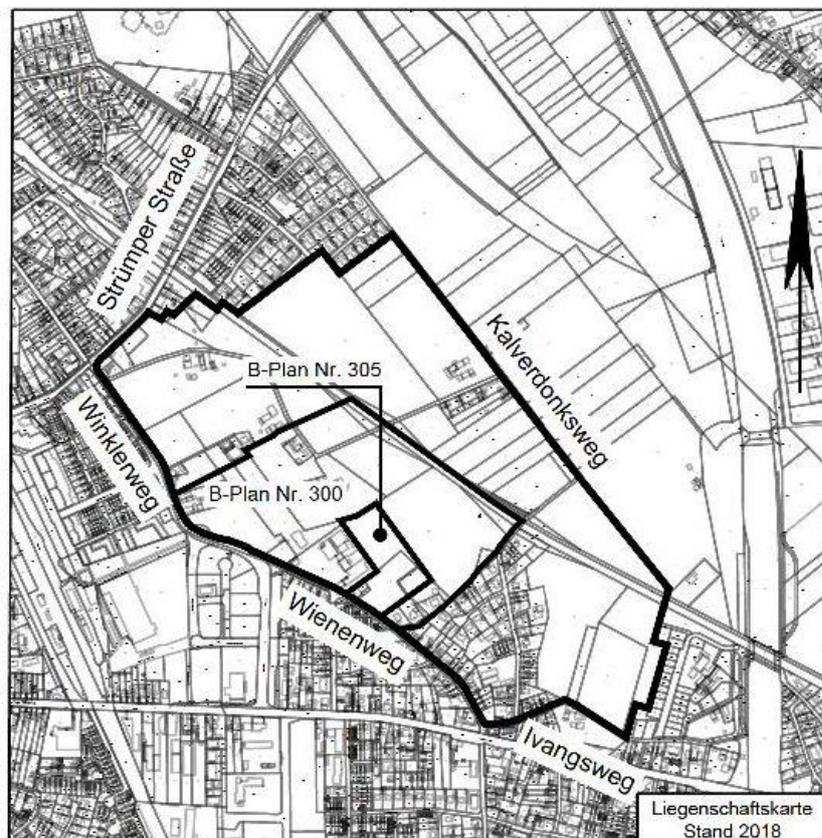


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1175/2020 vom 6. August 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	20.08.2020 01.09.2020

Bebauungsplan Nr. 324, Meerbusch-Osterath, "Kamperweg"

- 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 300, Meerbusch-Osterath, "Ivangsheide"**
- 2. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 305, Meerbusch-Osterath, "Kalverdonksweg"**
- 3. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB**



Beschlussvorschlag:

1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 300

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

Der Rat der Stadt beschließt seinen am 23. Oktober 2014 gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300, Meerbusch-Osterath, "Ivangsheide" für ein Gebiet, das die folgenden Flurstücke umfasst:

Flurstücks.Nrn. 160, 161, 162 tlw., 222, 224, 225, 226 tlw., 227 tlw., 228 tlw., 229, 245 tlw., 380, 714 tlw., 715, 719, 786, 788, 931, 981, 982, 983, 1020, 1021, 1048, 1049, 1139, 1246, 1150, 1163, 1164, 1264, 1267, tlw. 1276 tlw., 1277 tlw., 1308, 1311 tlw. und 1529, alle Flur 3, Gemarkung Osterath,

aufzuheben.

2. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 305

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

Der Rat der Stadt beschließt seinen am 28. April 2016 gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305, Meerbusch-Osterath, "Kalverdonksweg" für ein Gebiet, das wie folgt begrenzt ist:

süd-östlich durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1264 und 1308 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 981,
süd-westlich durch den Wienenweg und das Grundstück der Grundschule sowie der Grundstücksgrenze des Flurstückes 1164,
nord-westlich durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 981, 931 und 1020 sowie eines Teilbereiches des Flurstückes 1049, alle Flur 3, Gemarkung Osterath,

aufzuheben.

3. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (8) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), für ein Gebiet, das wie folgt begrenzt ist:

- im Nordwesten von der Strümper Straße, der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 231, 1203 und 1204 bis zur Rheinbahnstraße sowie der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 127 und 1392 bis Kalverdonksweg,
- durch den Kalverdonksweg in einer Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Rheinbahntrasse (Höhe Flurstück 90),
- in östlicher Richtung durch die östliche Grenze des Flurstückes 1418,
- im Süden vom Ivangsweg,

- im Südwesten vom Wienenweg und Winklerweg,
alle der Flur 3, Gemarkung Osterath,

maßgebend ist die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Bestandteil dieses Beschlusses ist,

den Bebauungsplan Nr. 324 Meerbusch-Osterath, "Kamperweg" aufzustellen,

der vorrangig folgendes Planungsziel zur Grundlage haben soll:

- Strukturverträgliche Entwicklung neuer Stadtteilerweiterungsflächen entlang des schienengebundenen ÖPNV für
- Wohnen mit 30 % preisgebundenem Wohnraum, überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA),
- zugehörige Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule und KITA,
- einen zentralen Festplatz, Grün- und Spielflächen, Erholungsflächen unter
- Schließung der Lücke im Siedlungskörper,
- Abrundung und Gestaltung des Ortsrandes,
- Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren und dem Landschafts- und Erholungsraum.

Alternativen:

Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes oder andere Planinhalte wie z.B. Entwicklung von Bauflächen für gewerbliche Nutzungen.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat auf der Basis des "Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Meerbusch (ISEK) 2030" und mit dem "Strategiekonzept Wohnen" die Verwaltung beauftragt, Siedlungsflächen zu entwickeln, um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für die Bevölkerung Meerbuschs, befriedigen zu können.

Aufgrund der integrierten Lage sowie der ausgezeichneten ÖPNV-Anbindung des größtenteils unbebauten Gebietes, das unter dem Namen der darin liegenden K-Bahn-Haltestelle "Kamperweg" zusammengefasst wurde, sollen bis zum Jahr 2028 auf einer Fläche von etwa 37 ha insgesamt 690 Wohneinheiten entstehen. Mit der Entwicklung dieser Fläche kann ein gesamtstädtisch enorm wichtiger Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums gemäß Zielsetzung des ISEK geleistet werden.

Der Regionalplan Düsseldorf verdeutlicht, dass diese Baulandentwicklung eine hohe Bedeutung für den örtlichen wie auch regionalen Bedarf hat. Sie wurde daher auch als Leitprojekt des Regionetzwerks ausgewählt. Die Qualitätskriterien des Regionetzwerks sollen ebenso wie beim „Areal Böhler 2“ Berücksichtigung finden. Mit dem Baugebiet „Kamperweg“ kann sowohl die hohe örtliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum befriedigt, als auch die regionale Verantwortung einen Beitrag zum Abbau des akuten Wohnungsnotstands in der Metropolregion Düsseldorf zu leisten, erfüllt werden.

Ebenso wichtig ist es allerdings, dass die Befürchtungen der Bewohnerinnen und Bewohner Osteraths ernst genommen werden, die im Rahmen der Online-Beteiligung zum Integrierten Handlungskonzept (IHKO) Osterath artikuliert wurden. Die Siedlungsentwicklung muss so gestaltet werden, dass sie sich strukturell in das überwiegend dörfliche Erscheinungsbild Osteraths einfügt, in dem z.B.

eine angemessene städtebauliche Dichte und strukturverträgliche Bauformen (Höhe, Bauweise, Anzahl der Wohnungen pro Gebäude etc.) gewählt werden. Schließlich wird nicht nur Bauland für neue und dringend benötigte Wohnungen generiert, sondern auch für die zugehörige Infrastruktur wie Grundschule und KITA, Spiel- und Sportflächen, Erholungsbereiche etc. Es wird besonderer Wert auf ein hochwertiges, naturnahes Wohnumfeld gelegt, das die Qualitäten von Meerbusch-Osterath als Teil der Stadt im Grünen sichert. Der Standort des im Plangebiet befindlichen Schützenplatzes kann optimiert werden, wobei auch moderne multifunktionale und ganzjährig nutzbare Gestaltungen zum Tragen kommen könnten. Die Siedlungsentwicklung soll klimaneutral und nachhaltig sein, was unter anderem die Energieversorgung und die Mobilität betrifft.

Eine ebenso wichtige wie schwierige Aufgabe ist eine verträgliche Verkehrserschließung der neuen Siedlungsflächen. Wenngleich der Fokus auf der Nutzung der ausgezeichneten SPNV-Anbindung liegen und auf eine besonders attraktive innere Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr geachtet werden wird, muss auch der motorisierte Individualverkehr (MIV) berücksichtigt werden. Die derzeitigen Anliegerstraßen und Wohnwege dürfen nicht über Gebühr belastet werden, es sind neue Anschlüsse anzulegen. Ebenso kommt der Anbindung des Gebietes für den Fuß- und Radverkehr eine hohe Bedeutung zu. Insbesondere die Vernetzung zu den umliegenden Wohnquartieren, als auch in den Ortskern, ist für die Integration der künftig dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger in die bestehende Gemeinschaft wichtig.

Die Stadt Meerbusch hat sich beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) des Landes Nordrhein-Westfalen mit dem Standort "Kamperweg" erfolgreich um die Aufnahme in das Landesprogramm "Kooperative Baulandentwicklung" beworben. Die Zielvereinbarung wurde am 3. Juni 2020 von der Bürgermeisterin Frau Mielke-Westerlage und der Ministerin Frau Scharrenbach unterzeichnet. Dabei bedient sich die Stadt Meerbusch der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH als Entwicklungsträger. Die Aufgaben der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, die die Stadt Meerbusch als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ treuhänderisch unterstützt, beinhalten dabei insbesondere den Erwerb der für die Baulandentwicklung benötigten Grundstücke, Grundstücksvereinbarungen, die Begleitung der Bauleitplanung, die Erschließung und Vermarktung der Bauflächen bis hin zur Abrechnung des Projektes.

Da 30 Prozent der Flächen bereits der Stadt gehören, kann das Projekt zügig angegangen und mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan eingeleitet werden.

Durch verbindliches Planungsrecht müssen die Voraussetzungen für die geplante Baulandentwicklung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 37 ha und befindet sich im östlichen Teil des Stadtteils Meerbusch-Osterath. Er wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Weiden, einer Hofstelle, der städtischen Gemeinschaftsgrundschule sowie einem Schützen- und Festplatz. Zwischen den vereinzelt vorzufindenden Gebäuden im städtebaulichen Außenbereich besteht kein Bebauungszusammenhang. Im südlichen Abschnitt entlang der Straße Kamperweg befindet sich eine Wohnsiedlung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 324, Meerbusch-Osterath, "Kamperweg" erfolgt gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB die 120. Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass die Vorgaben gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind, im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unterliegt ebenso wie die 120. Änderung des Flächennutzungsplanes der Pflicht einer Umweltprüfung. Da die Flächen überwiegend im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegen, sind erhöhte Anforderungen an die Beachtung der Umweltgesichtspunkte bei der Bauleitplanung, wie zum Beispiel Umweltbericht, Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten,

Lärmschutzgutachten, etc. zu stellen.

Über vorlaufende Verkehrsuntersuchungen und einen städtebaulichen Wettbewerb soll im nächsten Schritt ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die Ausgestaltung der weiteren Bauleitplanung ausgelobt werden. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens soll auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 324 werden dessen Planungsziele gesichert. Verfrühte bauliche Aktivitäten im Gebiet, die in Form von Bauvoranfragen oder Bauanträgen an die Stadt gerichtet wurden oder werden, können zurückgestellt werden, sofern sie die Durchführung der Planung gefährden.

Innerhalb des Plangebietes sollten in den Jahren 2015 und 2016 anlässlich eines akuten Bedarfs an Flächen zur Unterbringung von Geflüchteten sowie Flächen für geförderten Wohnraum die Bebauungspläne Nr. 300 Meerbusch-Osterath "Ivangsheide" und Nr. 305 Meerbusch-Osterath "Kalverdonksweg" aufgestellt werden. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 8. Januar 2015 sowie 4. Mai 2016 jeweils im Amtsblatt der Stadt Meerbusch ortsüblich bekannt gemacht. Es war zunächst geplant, neben dem damaligen Hauptschulgebäude 19 Reihenhäuser zu errichten. In einem weiteren Entwicklungsschritt sollte dann Wohnraum für Familien, in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die Bauleitplanverfahren wurden jedoch nicht weiterbearbeitet.

Da die Geltungsbereiche der o. g. Bebauungspläne im Geltungsbereich des neuen Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 324 "Kamperweg") liegen und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die übergeordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gebietes eingeleitet wird, sollen die beiden Aufstellungsbeschlüsse vom Rat der Stadt aufgehoben werden.

Es ist ausdrücklich nicht ausgeschlossen, dass im weiteren Verfahren, soweit sich dies als sinnvoll erweist, z.B. entlang der Strümper Straße oder auf städtischen Teilflächen, Planabschnitte gebildet werden, um für Teilflächen getrennte Verfahren weiterzuführen und Teilpläne früher zur Rechtskraft zu bringen.

Alternativen:

Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes oder andere Planinhalte wie z.B. Entwicklung von Bauflächen für gewerbliche Nutzungen.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die erfolgte Aufnahme in das Programm „Kooperative Baulandentwicklung“ wird der Haushalt von den Ausgaben für die Baulandentwicklung in Meerbusch-Osterath, "Kamperweg" vollständig entlastet.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 324, Meerbusch-Osterath, "Kamperweg"