

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1590/2022 vom 8. November 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	24.11.2022

Bebauungsplan Nr. 322, Meerbusch-Büderich, "Areal Böhler II" Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 322 „Areal Böhler II“ durchzuführen.

Alternativen:

Keine

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 322 „Areal Böhler II“ wurde bereits am 13.02.2020 auf Basis des Siegerentwurfs zum Wettbewerb „Areal Böhler II“ durch den Rat der Stadt Meerbusch beschlossen (siehe Vorlage FB4/1081/2020 und FB4/1248/2020).

Neben Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sind auch Gewerbebauten sowie öffentliche Gebäude, welche Bedarfe des neuen Quartiers und des südlichen Stadtteils Büderichs decken sollen, Teil des Verfahrens. Zur Stärkung des Quartiers und des Standorts Meerbusch-Büderich soll über die Neuordnung der Ansiedlung möglicher Beherbergungsbetriebe im Plangebiet nachgedacht werden. Das neue Quartier soll durch Quartiersplätze und Grünzüge belebt werden und einen ablesbaren, gut gestalteten und funktionierenden Übergang zwischen den Elementen der teils sehr dichten Bebauungsstruktur des angrenzenden Teils der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem Ortsteil Meerbusch-Büderich bilden.

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

Während der vertiefenden Bearbeitung der städtebaulichen Planung haben sich Bedarfe durch die Stadt Meerbusch ergeben. Neben Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule und Kindergarten) strebt die Stadt Meerbusch die Ansiedlung des „GEC House“ auf den Flächen parallel zur Böhler Straße an. Dieser „Flächenverlust“ im Städtebau wird durch den Investor auf den in seinem Besitz verbleibenden Flächen kompensiert. Daraus ergeben sich kleinere Änderungen des Städtebaus im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Auf dieser geänderten Basis soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Historie zur Vorlage

- 27.10.2022 Rat
BM/1574/2022
Auslobung Realisierungswettbewerb "Neubau Grundschule mit Zweifach-Turnhalle im Quartier BöhlerLeben"
- 19.10.2022 Ausschuss für Planung und Liegenschaften und Ausschuss für Schule und Sport
BM/1574/2022
Auslobung Realisierungswettbewerb "Neubau Grundschule mit Zweifach-Turnhalle im Quartier BöhlerLeben"
- 26.01.2022 Ausschuss für Planung und Liegenschaften und Ausschuss für Schule und Sport
17.02.2022 Rat
FB3/1457/2021 Neubau einer Grundschule auf dem Areal Böhler II im Ortsteil Meerbusch-Büderich
- 10.12.2020 Ausschuss für Planung und Liegenschaften
17.12.2020 Rat
FB4/1248/2020
Areal Böhler II – Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und weiteres Vorgehen, Meerbusch-Büderich
- 12.03.2020 Ausschuss für Planung und Liegenschaften
FB4/1117/2020 Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes, Meerbusch-Büderich, Areal Böhler II
- 06.02.2020 Ausschuss für Planung und Liegenschaften
13.02.2020 Rat
FB4/1093/2020 117. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Areal Böhler II"
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 8 (1) BauGB
- 06.02.2020 Ausschuss für Planung und Liegenschaften
13.02.2020 Rat
FB4/1081/2020
Bebauungsplan Nr. 322, Meerbusch-Büderich, Areal Böhler II
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB

1. Anlass

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens am 13.02.2020 wurde auf die Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet. Dieser Beschluss steht daher noch aus.

Die Arbeiten am Rahmenplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan haben einen Entwurfsstand

erreicht, der die notwendige Tiefe zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung aufweist, zu deren Durchführung die Verwaltung durch den Beschluss dieser Vorlage beauftragt werden soll.

Mit dieser Vorlage soll zugleich die Gelegenheit ergriffen werden, einen Überblick über die bisher erfolgte Weiterentwicklung gegenüber dem Siegerentwurf darzustellen (siehe VL FB4/1248/2020). Dies erfolgt an dieser Stelle nachrichtlich. Die vertiefte inhaltliche Auseinandersetzung i.V.m einer Beschlussfassung erfolgt im Zuge des Offenlagebeschluss, der für das erste Quartal 2024 anvisiert wird.

2. Stand der Rahmenplanung (*nachrichtlich*):

Der städtebauliche Siegerentwurf von Florian Krieger – Architektur und Städtebau, Darmstadt mit GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur, Heidelberg (im weiteren „Siegerentwurf“) wurde gemäß der Beschlussfassung des Rates vom 17.12.2020 weiterentwickelt. Zudem führten weitere Ansprüche bzw. Bedarfe der Stadt Meerbusch zu notwendigen Anpassungen insbesondere entlang der Böhlerstraße. Diese wiederum führen zu Anpassungs- und Kompensationsansprüchen innerhalb der verbleibenden Flächen im Besitz des Investors bpd.

Zum Verständnis und besseren Einordnung werden nachfolgend noch einmal die Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichts dargestellt:

Neben der Prüfung von Schul- und Kita-Standort, die funktional-städtebauliche Konkretisierung in Bezug auf den bestehenden Siedlungskörper Meerbusch-Büderich sowie die Konkretisierung des Verkehrskonzeptes zur Erschließung des motorisierten Individualverkehrs im Bereich des Angers, wurde die im Siegerentwurf vorgesehene Überplanung des Laacher Abzugsgrabens im Bereich der Ruth-Niehaus-Straße geprüft bzw. in der weiteren Überarbeitung gewürdigt.

Neben diesen Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichts galt es in der Weiterentwicklung des Siegerentwurfes, im Wesentlichen die Bereiche des Plangebietes zwischen der Ruth-Niehaus-Straße und der Düsseldorfer Straße aufgrund der neu festgestellten Bedarfe zur geplanten Grundschule im Plangebiet zu überprüfen.

Für die geplante Grundschule wurde zum städtebaulichen Wettbewerb ein Grundstücksflächenbedarf von rund 5.500 m² zugrunde gelegt. Auf Grundlage der Schülerzahlprognose des Beratungsbüros Dr. Garbe, Lexis & von Berlepsch wurde inzwischen eine Grundstücksgröße von etwa 11.000 m² festgestellt. Für die geplante Schule wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt (vgl. BM/1574/2022). Der Siegerentwurf soll dem weiteren Bebauungsplanverfahren nach Abschluss des architektonischen Realisierungswettbewerbs zugrunde gelegt werden. Im derzeitigen städtebaulichen Entwurf sind die Grundstücksflächen für die Schule vorgehalten.

Auch für die vorhandene, gemischte Nutzung entlang der Düsseldorfer Straße hat der Siegerentwurf eine überwiegend wohnbauliche Nutzung in Form von Mehrfamilienhäusern vorgeschlagen. Durch den Flächenbedarf der Schule ist eine städtebaulich sinnvolle, bedarfsdeckende Umsetzung von Wohngebäuden für den Bereich südlich der geplanten Schule nun nicht mehr möglich. Andererseits soll die mit Wohnen und Gewerbe durchmischte Bestandsnutzung entlang der Düsseldorfer Straße zugunsten der Eigentümerinteressen perspektivisch erhalten und weiterhin planungsrechtlich ermöglicht werden.

Städtebau

Überarbeitungen des Gesamtbereichs nördlich der Ruth-Niehaus-Straße:

Der Siegerentwurf erfuhr Überarbeitungen nördlich der Ruth-Niehaus-Straße, um insbesondere die Wohnbedarfe im Plangebiet weiterhin decken zu können, die aufgrund der Umplanungen südlich der Ruth-Niehaus-Straße erforderlich wurden. Mit den o.g. Änderungen (Vergrößerung des Schulgrundstücks) fallen südlich der Ruth-Niehaus-Straße ca. 13.850 m² BGF-Wohnen weg, die im Teilbereich nördlich der Ruth-Niehaus-Straße mit geringfügigen Anpassungen kompensiert werden können. Ziel der Überarbeitung war es, die städtebaulichen Grundzüge im nördlichen Bereich weiter aufrecht zu erhalten. Im Bereich der Wohnhöfe konnte dies erreicht werden, in dem der im Siegerentwurf vorgesehene Anteil an Mehrfamilienhäusern durch zusätzliche Staffelgeschosse in Teilen erhöht wurde. Gleichzeitig wurde aus Stadthäusern weitere Mehrfamilienhäuser konzipiert, wodurch ebenfalls die im südlichen Bereich weggefallenen Wohneinheiten im nördlichen Bereich kompensiert werden konnten. Dabei sollte weiterhin ein mit Stadthäusern (bzw. Reihenhäusern) durchmischtes Wohnumfeld erreicht werden. Weiterhin wurden Baukörper geringfügig verbreitert und in Teilen (z.B. bei den Punktgebäuden) verschmälert, sodass eine optimale innere Aufteilung und Ausnutzung der Gebäude gewährleistet werden kann.

Überarbeitungen am Gebäudeblock an der Böhlerstraße nördlich der Ruth-Niehaus-Straße:

Mit der durchmischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe, Erdgeschossnutzung und Kita ist es Ziel des Siegerentwurfes, innerhalb des Plangebietes einen urbanen, lebendigen Stadtbaustein zu schaffen. Dieser urbane, durchmischte Gebäudeblock stellt gemeinsam mit der geplanten Grundschule für das Plangebiet einen städtebaulichen Auftakt entlang des Grünzuges sowie eine prägnante Adressbildung an der Böhlerstraße dar.

Die in dem Gebäudeblock über zwei Geschosse geplante Kita-Planung wurde zu einer eingeschossigen Kita optimiert. Zugleich wurde der Anteil an Wohnen in den Obergeschossen erhöht und der gemischt genutzte Gebäudeblock in Bezug auf die städtebaulich wirksame Kubatur und die nutzungsspezifischen Ansprüche fortgeschrieben. Dabei war es insgesamt Ziel der Überarbeitung, die städtebauliche Figur des Gebäudeblockes stärker mit den Wohnhöfen in Einklang zu bringen.

Anpassung der Gewerbeblöcke im Norden

Die Gewerbeblöcke parallel zum „Areal Böhler“ wurden architektonisch in Bezug auf die gewerblichen Nutzungsansprüche geprüft. An der städtebaulichen Kubatur wurden keine Änderungen vorgenommen. Das Quartiersparkhaus mit Mobilstation wird im weiteren Verfahren plausibilisiert und konkretisiert.

Nutzung

Für den Bereich entlang der Böhlerstraße bis zur Düsseldorfer Str. und dem künftigen Schulgrundstück wurde im Rahmen der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes festgestellt, dass aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine gewerbliche Nutzung zielführend ist. Im Wesentlichen soll in diesem Bereich ein wohngebietsverträgliches, modernes Arbeitsumfeld für Startups, Coworking-Spaces und weitere, arrondierende Nutzungen angestrebt werden. Infolgedessen soll der Bebauungsplan für diese Bereiche ein dem bestehenden Wohnumfeld angepasstes, eingeschränktes Gewerbegebiet vorbereiten. Der städtebauliche Entwurf soll für diese Bereiche im weiteren Verfahren fortgeschrieben werden.

Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes berücksichtigt im Bereich nördlich der Ruth-Niehaus-Straße nun insgesamt ca. 450 Wohneinheiten mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 49.000 m², davon ca. 7.630 m² BGF-Wohnen in Form von Reihenhäusern bzw. Townhouses.

Auf die gewerblichen Nutzungen entfallen im nördlichen Plangebietsteil ca. 45.100 m² BGF.

Erschließung

Die Erschließung der Schule und der südlich daran anschließenden Grundstücke sollte gemäß Siegerentwurf mit Anschluss an die bestehende Ruth-Niehaus-Straße über eine Planstraße erfolgen, welche entlang des bestehenden Lärmschutzwalls geführt wird und einen Anschluss an die Düsseldorfer Straße erhält. Die Schule sollte zusätzlich, entlang der Böhlerstraße und mit Anschluss an die Böhlerstraße, eine Zufahrt mit Kiss and Drive Zone erhalten.

Zwischenzeitlich wurde die Erschließungssituation fachplanerisch geprüft. Insbesondere unter würdigen der Belange der geplanten Stadtbahntrasse U81 wird nun für diese Bereiche eine Erschließungskonzeption verfolgt, die im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 271 entspricht („Planstraße 10“). Im weiteren Verfahren wird, insbesondere mit Abschluss des architektonischen Realisierungswettbewerbs zur Grundschule, die weitere Erschließungsplanung fortgeschrieben und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Die gemäß Siegerentwurf vorgeschlagene Erschließung der Wohnhöfe wurde weiterverfolgt. Es ist weiterhin Ziel der Planung, den Anger als zentralen, städtischen Begegnungsort autofrei bzw. autoarm zu gestalten. Zur Erschließung der Wohnhöfe ist gemäß Siegerentwurf nach wie vor eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße als Ringstraße mit Anschluss an die nördliche Planstraße im Norden und Nordosten vorgesehen. Der notwendige Stellplatzbedarf kann in Form von Tiefgaragen unterhalb der Wohnhöfe auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Die Dimensionierung der Planstraßen wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung weiter plausibilisiert und konkretisiert.

3. Weiteres Verfahren

Auf Basis des nun vorliegenden städtebaulichen Konzeptes soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgen. Im Anschluss werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und entsprechende Abwägungsvorschläge erarbeitet. Darauf ausbauend erfolgt die Ausarbeitung der Unterlagen für den Offenlagebeschluss.

Finanzielle Auswirkung:

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

gez.

Christian Bommers
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- **Anlage 1:** Städtebaulicher Entwurf, Stand 11.10.2022
- **Anlage 2:** Städtebaulicher Entwurf mit Änderungen, Stand 11.10.2022
- **Anlage 3:** Städtebaulicher Entwurf Zoom Kita, Stand 11.10.2022