

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/487/2012 vom 18. Dezember 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	05.02.2013 28.02.2013

Böhler-Siedlung

- 1. Zustimmung zum Teilraumentwicklungsplan**
- 2. Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung;
Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Zustimmung zum Teilraumentwicklungsplan

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

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

Im Einzelnen:

1. Instandhaltungsmaßnahmen

Schwerpunkte der Instandhaltungsmaßnahmen durch die GWH sind:

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die aufgeführten Instandhaltungsmaßnahmen werden begrüßt.
Die Maßnahmen können genehmigungsfrei durchgeführt werden.

2. Modernisierungsmaßnahmen

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die aufgeführten Modernisierungen werden begrüßt. Die Maßnahmen können vornehmlich genehmigungsfrei durchgeführt werden. Abhängig von der Dimensionierung der Balkonanbauten sind deren Lage frühzeitig zu verorten, städtebaulich zu überprüfen und möglichst nach § 34 BauGB i.V.m mit einer Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen. Sie sind über noch zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 224 zu berücksichtigen.

3. Allgemeine Wohnumfeldmaßnahmen

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

In einem Mehrjahresprogramm sollten zukünftig folgende Baumaßnahmen von der GWH auf den Privatflächen umgesetzt werden:

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die aufgeführten Wohnumfeldmaßnahmen werden unterstützt. Die Maßnahmen könnten größtenteils genehmigungsfrei und unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 224 durchgeführt werden.

Neue Angebote für private Stellplätze sind mit der Stadt abzustimmen und im Bebauungsplan geordnet festzusetzen.

In einem *Mehrjahresprogramm* sollten folgende gestalterische Maßnahmen von der GWH mit Unterstützung durch die Stadt Meerbusch umgesetzt werden:

1. Anpassung städtischer Grünflächen in das Grünkonzept des Teilraumentwicklungsplanes
2. Ggf. Anpassungen des öffentlichen Straßenraum / Straßenbeleuchtung bei Bedarf / tlw. sind hier Regelungen im Bebauungsplan Nr. 298, Kindergarten Böhler-Siedlung zu treffen (z.B. Laacher Weg).

4. Übergeordnete Wohnumfeldmaßnahmen

Nur über eine koordinierte Quartiersentwicklung bei einer engen Kooperation im administrativen Bereich, aber auch die Bündelung von Investitionen seitens Stadt und GWH (z.B. Straßenbau, Böhlerhof etc.) ist nach Aussage der GWH die nachhaltige Entwicklung und Bewahrung von Qualitäten erreichbar. Passende planungsrechtliche Rahmenbedingungen sind ein erheblicher Erfolgsfaktor. Hierzu werden folgende übergeordnete Wohnumfeldmaßnahmen vorgeschlagen:

1. Parkband

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

In einem Mehrjahresprogramm sollten zukünftig folgende Maßnahmen von der GWH auf den Privatflächen umgesetzt werden:

- a. Realisierung des Parkbandes auf den Flächen der GWH
- b. landschaftsgärtnerische Gestaltung der Grünausstattung und Wege / Barrierefreiheit
- c. Pflanzung von Leitbäumen
- d. Schaffung eines optimierten und gestalterisch aufgewerteten Zugangs zum Abenteuerspielplatz

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die aufgeführten übergeordneten Wohnumfeldmaßnahmen werden befürwortet. Die Maßnahmen könnten tlw. genehmigungsfrei bzw. tlw. unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 224 durchgeführt werden.

Die Stadt fordert den Erhalt einer großzügigen privaten Grünfläche auf der ehemaligen Freifläche der Kita Sonnengarten mit ihrem schützenswerten Baumbestand. Die private Grünfläche ist im Bebauungsplan Nr. 224 festzusetzen.

In einem *Mehrjahresprogramm* sollten folgende Maßnahmen von der GWH und der Stadt Meerbusch umgesetzt werden:

- e. partielle Neugestaltung der *öffentlichen* Straßen und Platzflächen im Verlauf des Parkbandes / Attraktivierung des *öffentlichen* Platzes „Im Böhlerhof“
- f. grüngestalterische Einbindung und Aufwertung der *städtischen* Bürgerwiese
- g. Einbeziehung benachbarter *städtischer* Freiflächen am Abenteuerspielplatz, tlw. sind hier Regelungen im Bebauungsplan Nr. 299, Frankenweg zu treffen (z. B. aktiver Lärmschutz).
- h. Optimierung und Neumarkierung von *öffentlichen* Parkplätzen
- i. Aufwertung des *städtischen* Spielplatzes am Kniekamp

2. Siedlungsschluss

Hiermit ist die räumliche, gestalterische und funktionale Zusammenführung des nördlichen mit dem südlichen Siedlungsbereich gemeint. Die derzeitige Trennwirkung des Laacher Weges befördert sozialen und stadträumlichen Defiziten, die durch die Entscheidung der Ansiedlung einer neuen Kita am Badener Weg / Laacher Weg erheblich gemildert werden kann.

- a. Neugestaltung von Privatflächen entlang des Laacher Weges mit Aufenthaltsqualität im Bereich der neuen Kita
- b. Schaffung neuer Wegebeziehungen (Parkband)
- c. Gestalterische Qualifizierung im Straßenraum des Laacher Weges
- d. Einbau von verkehrstechnisch sinnvollen Optimierungsmaßnahmen

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die aufgeführten verkehrstechnischen Maßnahmen werden von der Stadt gefordert.

Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 298, Kindergarten Böhler-Siedlung entwurfstechnisch im Detail erarbeitet und im APL vorgestellt.

Die GWH erklärt sich, unter Beachtung der Gesamtkonzeption, bereit, sinnvolle Maßnahmen zu tragen. Die Umsetzung wird in einem stadtbaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 298 geregelt.

4. Städtebauliche Ergänzungsbebauungen

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

- 1. Abriss des baufälligen Garagenbauwerkes im Bereich des Laacher Weges / Ecke Römerstraße

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Ein Abriss des baufälligen Garagenbauwerkes wird befürwortet.

Ein Abriss kann unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 224 durchgeführt werden.
Der Verlust privater Stellplätze ist zu ersetzen und der Ersatz im Bebauungsplan Nr. 224 darzulegen.

2. Neubau eines 5-geschossigen Wohngebäudes im Bereich des Laacher Weges / Ecke Römerstraße als südliches Entree zur Böhler-Siedlung

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

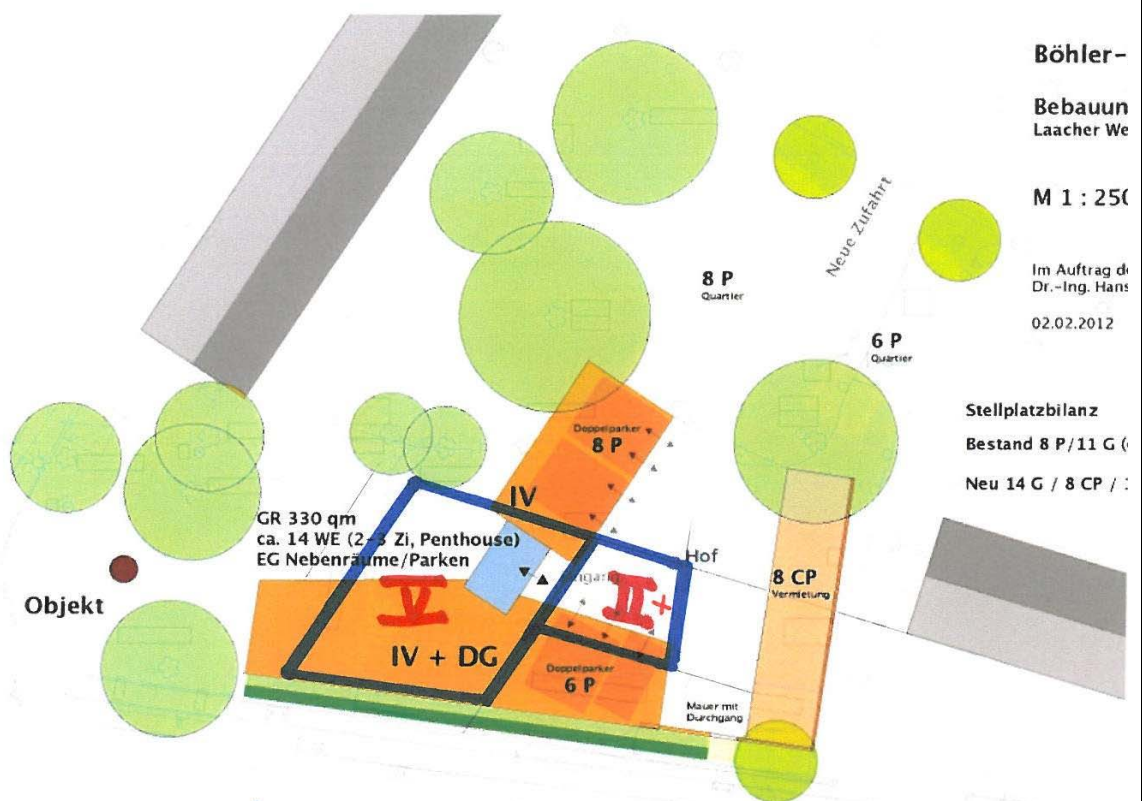
Eine turmartige Ergänzungsbebauung, gegenüber dem vorhandenen achtgeschossigen Bestandsgebäude ist städtebaulich sinnvoll.

Eine stark abschattende Scheibenhausarchitektur sollte jedoch vermieden werden. Die architektonische Gebäudeform ist daher eher mit einer angenähert quadratischen Grundfläche zu konzipieren.

Die vorhandenen privaten Stellplätze sind standortbezogen zu ersetzen.

Die Hochbauabnahme wird im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 224 entwurfstechnisch ausgearbeitet und im APL vorgestellt. Ein entsprechendes Baurecht für den Neubau kann anschließend im Bebauungsplan Nr. 224 festgesetzt werden.

E



3. Teilüberbauung des bestehenden Garagenhofes mit einem Wohngebäude im Bereich der Römerstraße/Am Kniekamp als nördliches Entrees zur Böhler-Siedlung

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die von der GWH vorgeschlagene Bebauung ist, unter Beachtung der Bebauungsstruktur des gegenüberliegenden Teilstücks der Römerstraße, zu hoch.

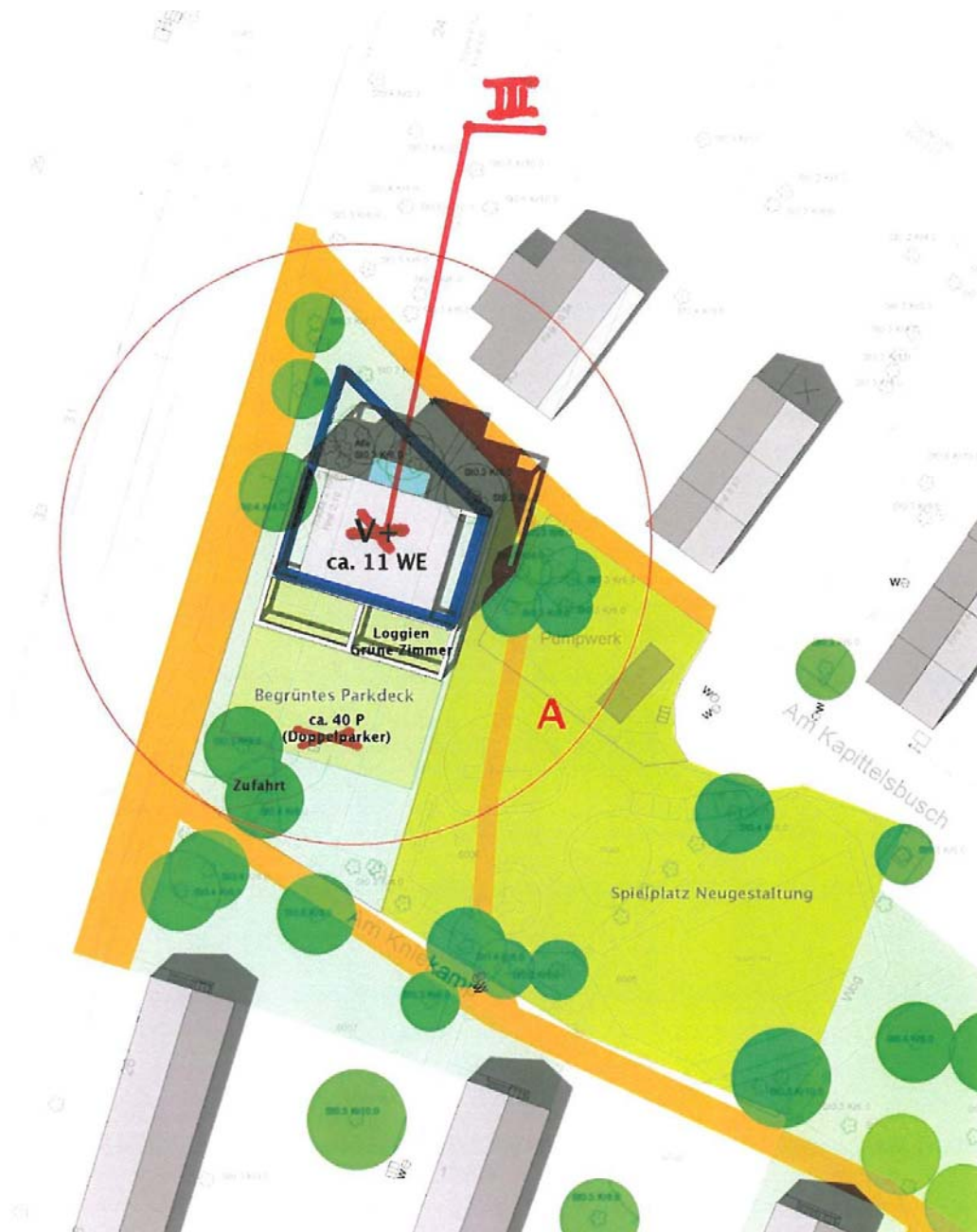
Eine höhere Geschossigkeit wäre städtebaulich eher im Bereich des Deutschen Ecks als zentraler Versorgungsbereich Böderichs denkbar.

Die Geschossigkeit hier ist auf drei Geschosse ohne Staffelgeschoss zu begrenzen.

Die Nutzung von Doppelparkständen für den Ersatz der vorh. Garagenplätze wird abgelehnt.

Ein entsprechendes Baurecht kann im Bebauungsplan Nr. 224 festgesetzt werden.

Die Erschließung sowie die Stellplatzfrage sind im weiteren Verfahren zu klären.



4. Räumliche Fassung des Böhlerhofes

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

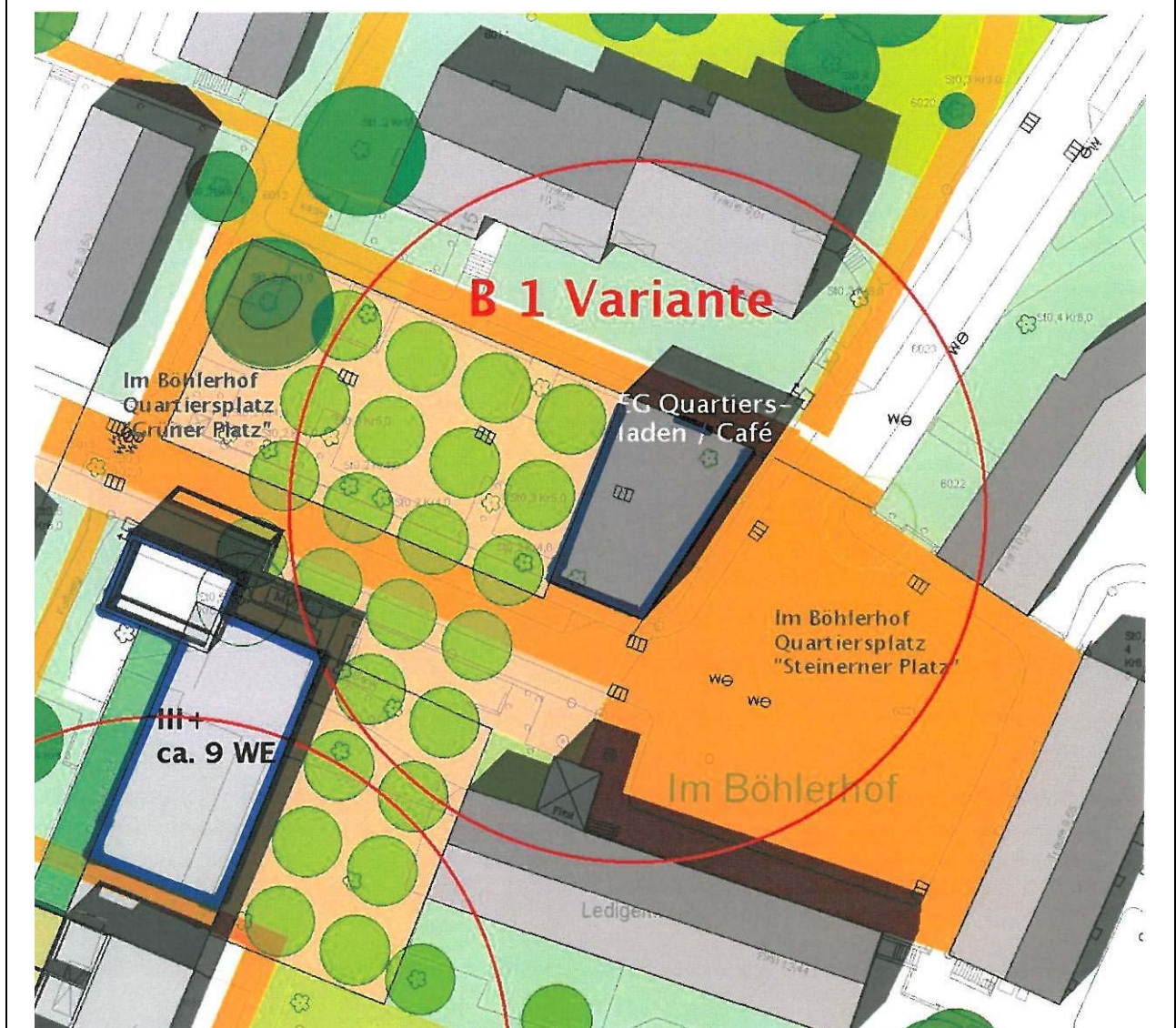
Die städtebaulich sinnvolle bauliche Platzfassung wird begrüßt.

Die Hochbauabnahmen werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 224 entwurfstechnisch ausgearbeitet und im APL vorgestellt.

Die Stellplatzfrage ist ebenfalls im weiteren Verfahren zu detaillieren.

Entsprechende Baurechte können anschließend im Bebauungsplan Nr. 224 festgesetzt werden.

Unter Beachtung der Gesamtkonzeption wird die GWH aufgefordert, sinnvolle gestalterische Maßnahmen zur Attraktivierung der Platzsituationen zu tragen. Eine Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 224 geregelt.



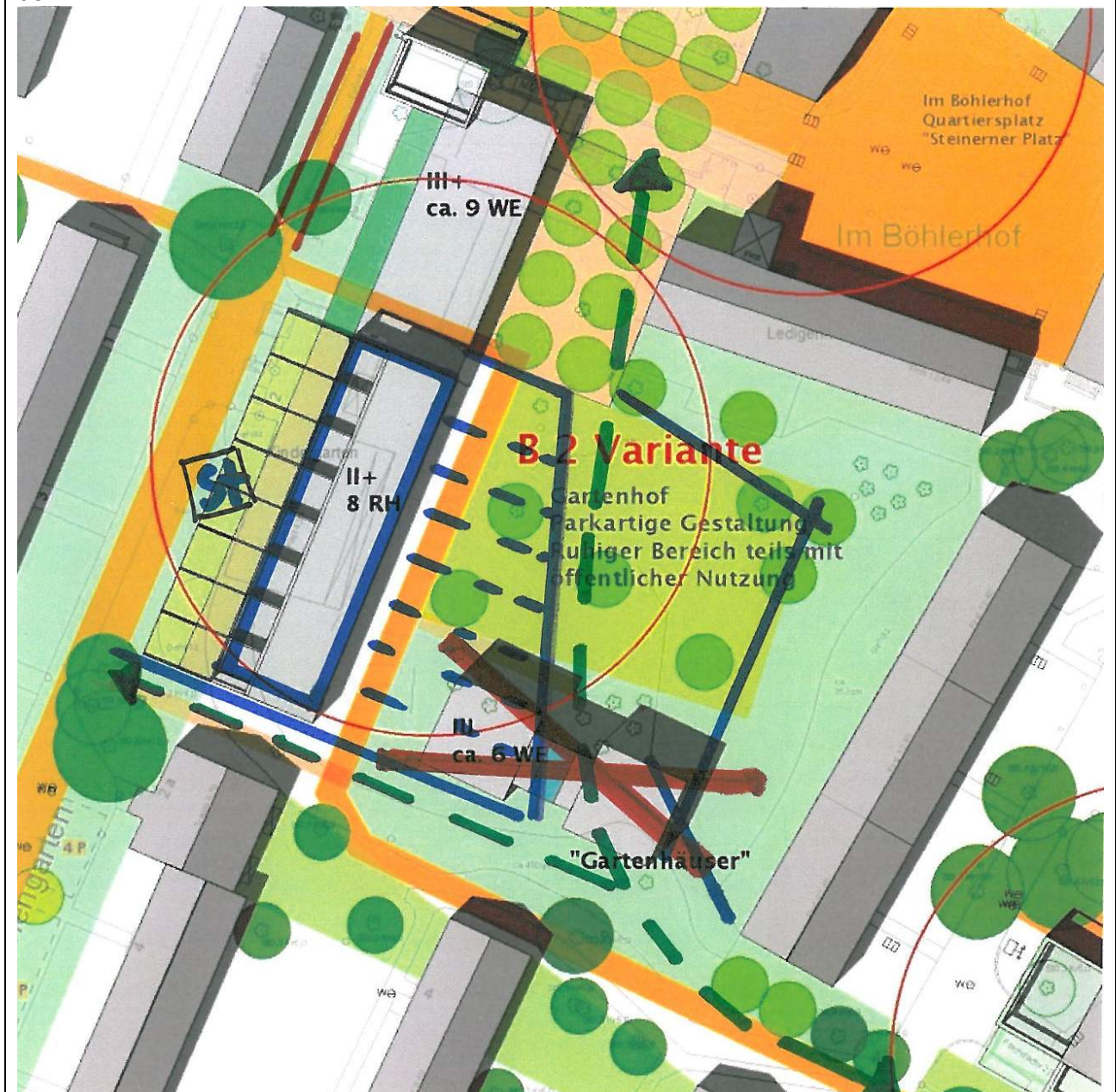
5. Ergänzung der Wohnbebauung im Bereich des heutigen Standortes des Kindergartens an der Straße „Am Sonnengarten“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Ergänzung des Kindergarten-Altstandortes mit einer Einfamilienreihenhausbebauung unterstützt die soziale Durchmischung innerhalb der Siedlung und wird begrüßt. Der Straßenraum „Am Sonnengarten“ ist anzupassen und eine Durchfahrtsmöglichkeit für Rettungsdienste und Müllfahrzeuge zur Straße „Am Farnacker“ zu schaffen.

Eine weitere Wohnbebauung innerhalb der Parkbandes auf der Kita-Außenfläche wird, auch unter Beachtung der vorhandenen schützenswerten Baubestandes, nicht als sinnvoll erachtet und abgelehnt. Die Außenbereichsfläche des heutigen Kindergartens ist teilweise als private Grünfläche in das Parkband zu integrieren.

Die Maßnahme ist in Abhängigkeit vom weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 224 zu behandeln.



6. Neubebauung als räumliche Fassung auf dem heutigen Garagenstandort der Straßen „Im Niederstift /Unter'm Kurhut und Ergänzung der vorhandenen Reihenhausbebauung im Norden der Straße „Unter'm Kurhut“

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die aufgeführten baulichen Ergänzungsmaßnahmen sind städtebaulich vertretbar.
Die Stellplatzfrage ist ebenfalls im weiteren Verfahren zu detaillieren.

Die Hochbauabnahmen werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 224 entwurfstechnisch ausgearbeitet und im APL vorgestellt und entsprechende Baurechte können im Bebauungsplan Nr. 224 festgesetzt werden.

Die GWH wird aufgefordert, am Standort C sozial geförderten Wohnraum anzubieten.



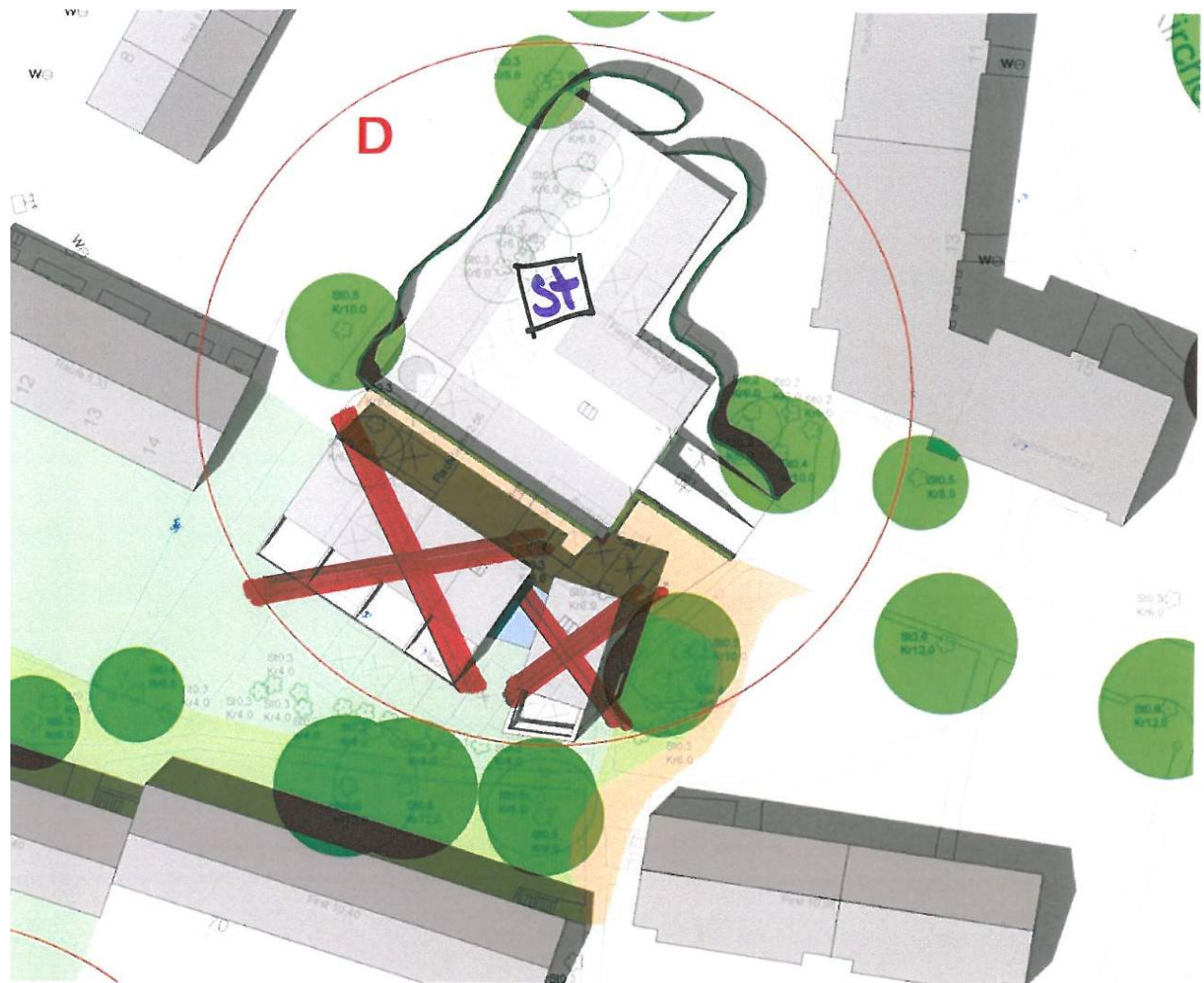
7. Ersatz des Garagenhofes an der Straße "Am Kirchendriesch" durch den Bau eines Parkdecks mit ergänzender Wohnbebauung

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Ergänzungsbebauung würde die vorhandene Situation übermäßig verdichten und wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

Eine ausreichend große Fläche für den heutigen privaten Stellplatzbedarf ist notwendig und zu gewährleisten. Eine neugestaltete private Gemeinschaftsstellplatzanlage für den Wohngebäudebestand wird gefordert.

Entsprechende Rechte können im Bebauungsplan Nr. 224 festgesetzt werden.



8. Teilweise Überbauung des großen Parkplatzes am Frankenweg unter Beachtung der Stellplatzbilanz für die gesamte Siedlung

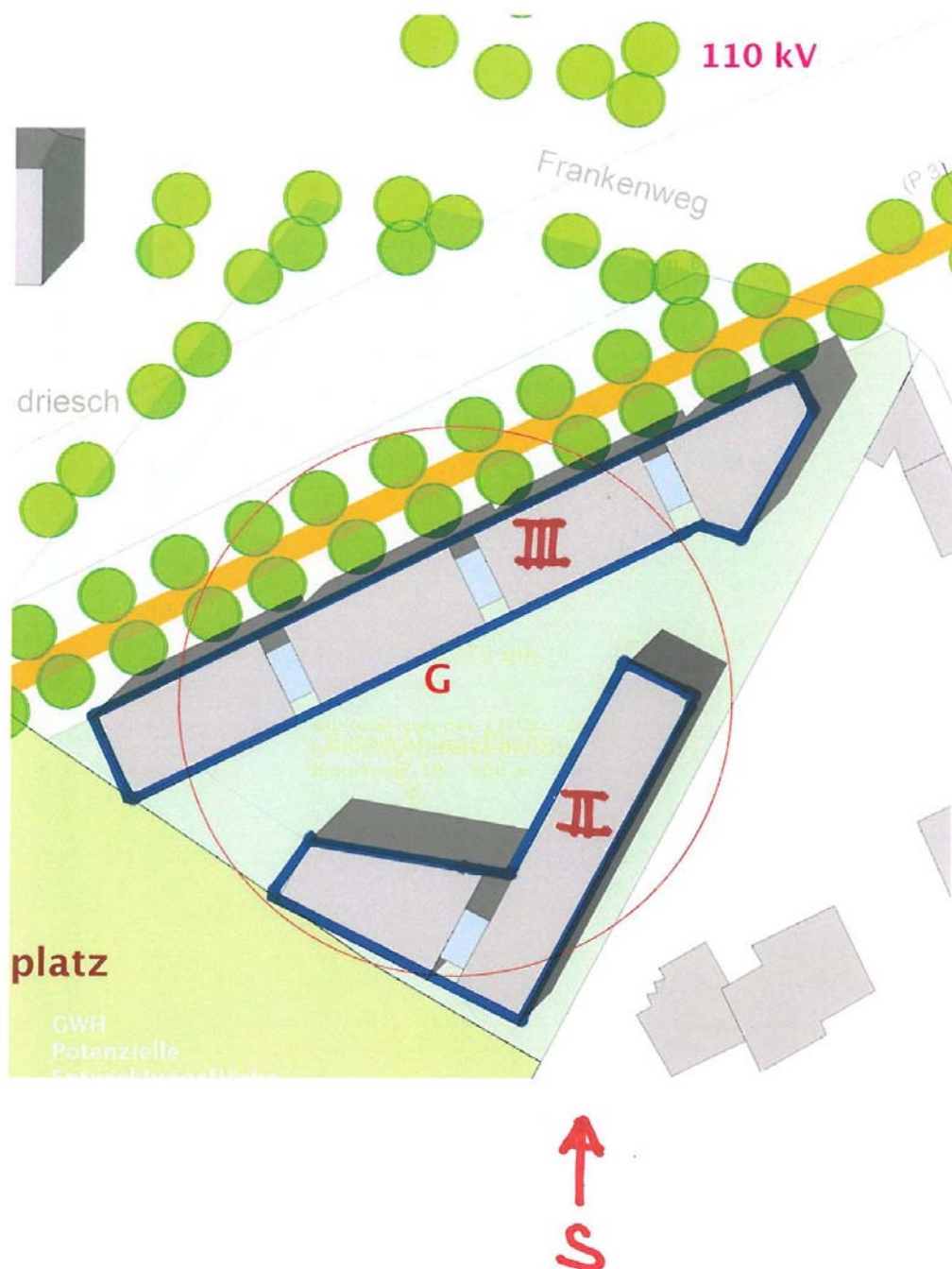
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die bauliche Ergänzungsmaßnahme ist städtebaulich vertretbar und wird zur Aufwertung des vorhandenen Gefüges begrüßt.

Die Hochbauabnahmen werden im weiteren Verfahren zum neuen Bebauungsplan Nr. 299 entwurfstechnisch ausgearbeitet und im APL vorgestellt.

Die Stellplatzfrage sowie der Lärmschutz sind ebenfalls im weiteren Verfahren zu detaillieren.

Entsprechende Baurechte können im Bebauungsplan Nr. 299, Frankenweg festgesetzt werden.



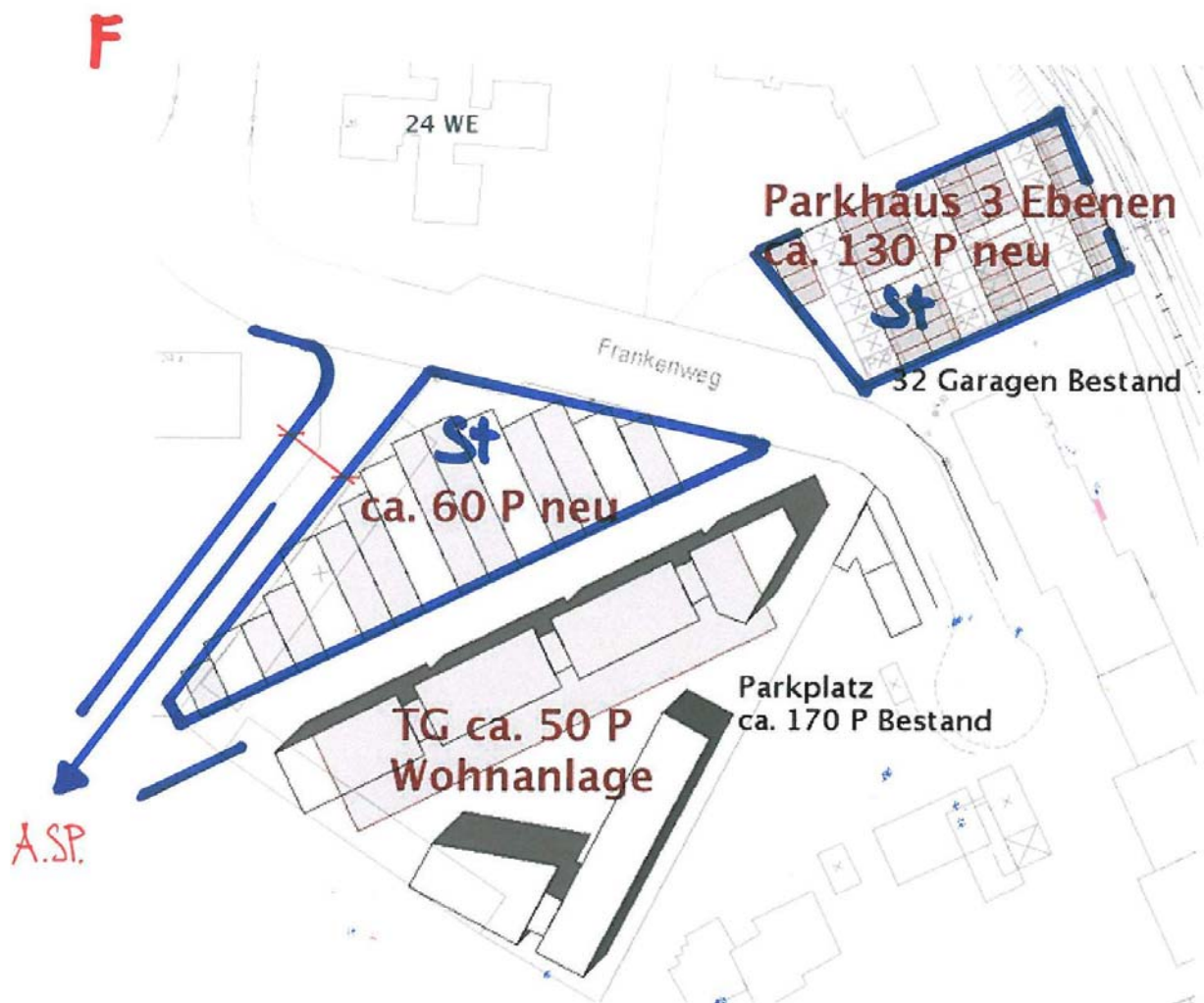
9. Optimierung des dezentralen privaten Stellplatzangebotes /
Bau eines dreigeschossigen Parkhauses am Frankenweg

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau eines Parkhauses am Frankenweg ist im Zusammenhang mit dem privaten Stellplatzbedarf für die gesamte Siedlung zu betrachten und dieser zuzuordnen.

Die hierfür erforderliche Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 299, Meerbusch-Büderich, Frankenweg zur Schaffung von Planungsrecht soll als ein vorhabenbezogener Bebauungsplan von der GWH in Eigenleistung erbracht werden.

Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 299 entwurfstechnisch detailliert.



Maßnahmen der Stadt Meerbusch:

- a. Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung.
Schaffung von Planungsrecht und Planungssicherheit
- b. Bebauungsplan Nr. 298, Meerbusch-Büderich, Kindergarten Böhler-Siedlung.
Schaffung von Planungsrecht und Planungssicherheit

**2. Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung;
Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

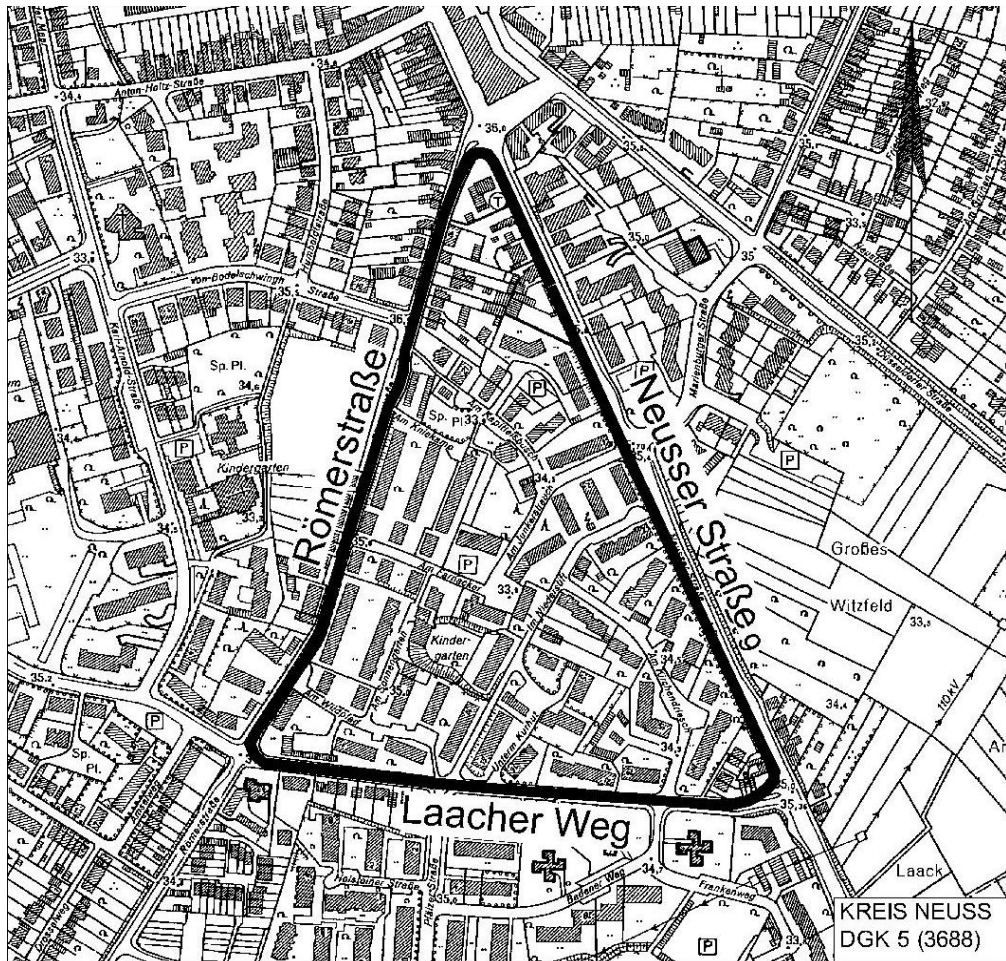
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt ändert seinen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung vom 24. Juni 2010 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption unter Beachtung

- der Sicherung der Freiflächen gemäß des Teilraumentwicklungsplanes zur Böhlersiedlung
- dem Erhalt der baulichen Siedlungsstruktur
- einer bevorzugten Verdichtungsoption über den Dachgeschossausbau und einer teilweisen Erhöhung um ein Vollgeschoss sowie den baulichen Ergänzungen gemäß des Teilraumentwicklungsplanes zur Böhlersiedlung
- der Gesamtdarstellung und Nachweis ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr (private Stellplätze / öffentliche Parkplätze)
- der Stärkung der Identifikation in der Böhler-Siedlung durch neu gestaltete Aufenthaltsqualitäten (z. B. Platzgestaltung „Im Böhlerhof“)
- der Gewährleistung eines erhöhten Schallschutzes an den begrenzenden Hauptverkehrsstraßen
- der Sicherung einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur durch unterschiedliche Wohnformen (unterschiedliche Wohnungsgrößen (Altenwohnungen / Wohnungen für Alleinerziehende / Singelwohnungen / Wohngemeinschaften / kindergerechtes Wohnen etc.)
- der energetischen Optimierung
- der Freiraumgestaltung (Parkband)

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Römerstraße im Westen, der Neusser Straße im Osten sowie durch den Laacher Weg im Süden und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 in Meerbusch-Büderich, Neusser Straße, des Bebauungsplanes Nr. 9 in Meerbusch-Büderich, Laacher Weg sowie des Bebauungsplanes Nr. 174 in Meerbusch-Büderich außer Kraft.

Alternativen:

Änderungen, Streichungen oder Ergänzungen zum vorgestellten Entwicklungsplan

Sachverhalt:

zu 1. Zustimmung zum Teilraumentwicklungsplan

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften der Stadt hat sich in seiner Sitzung vom 22. November 2012 mit der Standortfrage für eine neue Kindertagesstätte -Kita- befasst und dem Rat einstimmig empfohlen, den Standort Badener Weg/Laacher Weg für den Neubau vorzusehen. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 fortzuführen, der das notwendige Planungsrecht umsetzt. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanverfahren soll auch ein Entwurf zur Umgestaltung des Laacher Weges im Bereich des geplanten Kindergartens erarbeitet werden.

Angesichts der Komplexität der Aufgaben in der Wohnsiedlung bedarf es darüber hinaus der Bearbeitung mehrerer Aufgabenfelder. Dabei sind die Geltungsbereiche des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 224 und Nr. 298 sowie die Bebauungspläne Nrn. 9, 129 und 45 betroffen.

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

Diese Investitionen sollen nach Aussage der GWH die Zeiträume bis zur Durchführung nachhaltigerer Investitionen überbrücken. Um Fehlinvestitionen zwischen diesen beiden Programmen zu vermeiden (zu kurze Investitionszyklen), ist eine abgestimmte Planung Ziel des Teilraumentwicklungsplanes, die in eine mehrere Jahre umfassenden Programm umgesetzt werden könnten.

Die jeweiligen Einzelpunkte wurden durch die GWH in der Sitzung vom 29.08.2012 ausführlich vorgestellt.

Die überarbeiteten Überlegungen werden in der Sitzung vorgestellt.

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

zu 2. Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung; Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2010 und der Rat der Stadt am 24. Juni 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 224 gefasst.

Mit dem Teilraumentwicklungsplan kommt der neue Eigentümer der Siedlung einer schon im Jahre 2010 geforderten Gesamtkonzeptplanung nach. Die Ziele des Aufstellungsbeschlusses sind nunmehr auf die Inhalte des Teilraumentwicklungsplanes für die Böhlersiedlung anzupassen. Hierzu zählt die Idee des Parkbandes ebenso wie die städtebauliche verträgliche bauliche Ergänzung der Siedlung.

In dem seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkung:

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

Personalkosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung und für den Bebauungsplan Nr. 298, Meerbusch-Büderich, Kindergarten Böhler-Siedlung; ferner Sachkosten für notwendige Gutachten in den Bauleitplanverfahren.

Haushaltsmittel für bauliche Umgestaltungen von Straßenräumen und Freiflächen sind für 2013 nicht vorgesehen und können in Abhängigkeit vom Fortgang der Bauleitplanung und städtebaulicher Verträge für die entsprechenden Haushaltsjahre angemeldet werden.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:
Anlagen GWH