

Co Bündnis 90 / Die Grünen*Meerbuscher Str. 41*40670 Meerbusch

Herrn Leo Jürgens
Vorsitzender des Planungs- u. Liegenschaftsausschusses
Stadt Meerbusch
- Ratsbüro -
40667 Meerbusch-Büderich

Meerbusch, 15. Juni 2010

Antrag
Planungs- u. Liegenschaftsausschuss am 16.6.2010
Gestaltungsplan Ostara

Sehr geehrter Herr Jürgens,

die obigen Fraktionen stellen zur Sitzung des **Planungs- u. Liegenschaftsausschusses** am 16.6.2010 folgende ergänzende Anträge zum

Top Bebauungsplan 266 Ostara

Ergänzungsanträge zum Gestaltungsplan
Anträge zum zu erstellenden B-Plan

Die bisher vorliegende Planung des Ostara-Plangebietes bedarf einer weitergehenden ökologischen und gestalterischen Entwicklung. Ebenso soll die Verwaltung beauftragt werden, rechtliche Bedingungen in den zu erstellenden B-Plan **rechtssicher** zu regeln.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt als verbindlichen Bestandteil zum Bebauungsplan 266:

1. Wärmeversorgung:

- a. Verpflichtung zur Errichtung eines Kleinkraftwerks (regenerativ), mit hundertprozentiger Versorgung des Gebietes.
alternativ
Die Versorgung des Ostara-Geländes erfolgt ausschließlich über regenerative Energieformen.

Die Größe der vorgesehenen regenerativen Energieerzeugungsanlage soll sich am Wärme-Mindestbedarf orientieren. Dieser könnte durch eine umfassende

Bebauung mit Passivhausstandard deutlich reduziert werden.

- b. Die Firma CARAT muss im städtebaulichen Vertrag sicherstellen, dass der Verkauf der Grundstücke an die regenerative Versorgung mit Wärme gekoppelt wird.
Dies gilt auch für den Frischemarkt.
- c. Die Firma CARAT sichert für einzelne Bauabschnitte energetisch optimierte Gebäude zu, die die Mindestanforderungen des energetischen Wärmeschutzes durch verbesserte Dämmmaßnahmen um mehr als 30 % unterschreiten (ähnlich Passivhausstandard).
Der Gesamtumfang dieses Standards liegt (für den Verkauf der Grundstücke und für die eigene Bebauung) bei mindestens 50 %.
Der Anteil der erforderlichen Energie muss durch diesen Standard und dem Angebot von Energie-Plus-Häusern reduziert werden.
- d. Es ist verbindlich zu regeln, dass das Gebiet bebaut wird. Auszuschließen ist die Errichtung des Frischemarktes ohne Bauverpflichtung für die weiteren Bereiche. Die bauliche Entwicklung des Gebietes erfolgt zeitnah zum Frischemarkt.
Es wird ein verbindlicher Zeitplan für die Umsetzung des Gesamtgebietes mit den jeweiligen baulichen Maßnahmen erstellt.
- e. Für Teilgebiete wird die Option geschaffen, Genossenschaftsmodelle (gewünscht Bauverein, evtl. ALMA) anzubieten.

2. Energiekonzept

Zur Klärung des Gesamtenergiebedarfs mit der modularen Anpassung im Kraftwerk wird ein Versorgungs- und Energiekonzept erstellt. Dieses soll die Versorgungsgrundlagen, den Gesamtenergieverbrauch, die hieraus entstehenden Klimabelastungen, die Gesamtökobilanz und mögliche weitere Einsparpotentiale darstellen.

Wir würden es begrüßen, wenn sich die WBM am Kleinkraftwerk bzw. der regenerativen Energieversorgung beteiligt.

3. Ressourcenschonendes Abwasserkonzept

Anlage 1

- a. Für den südlichen Teil der Wohnbebauung und für den Frischemarkt soll das Dachflächenwasser einer Versickerung, bzw. einer gestalteten Wasserfläche zugeführt werden. Eine Nutzung des Regenwassers soll grundsätzlich möglich sein.
Das Regenwasser wird in einem gesonderten Regenwassersystem, wo möglich in offenen Rinnen, gesammelt und zur „Promenade“ geleitet. Hier soll eine Grünachse mit einer dauerbespannten Wasserfläche als gestalterisches Element eingeplant werden. Ein Überlauf führt bei Extremregenereignissen in eine angrenzende Versickerungsfläche (Mulden-Rigolensystem).
- b. Im nördlichen Bereich an den Einfamilienhäusern sind Zisternen, wo möglich in Verbindung mit Mulden-Rigolenversickerung, vorgesehen.
- c. Die Grünachse (Promenade) wird in die spätere Zuständigkeit der Stadt fallen.

Die Promenade, derzeit die Trennung zwischen Geschosswohnbebauung und Parkplatz des Frischemarktes, soll durch die obige Gestaltung eine deutliche Aufwertung erhalten. Über die gesamte Länge soll die Wasserfläche den Grüncharakter betonen.

4. Abgrenzung zum Parkplatz des Frischemarktes

Anlage 2

Der nördlich der Promenade vorgesehene Geschosswohnungsbau wird durch einen erweiterten und verdichteten Grünzug mit ausreichender Höhe auf der Südseite der Promenade aufgewertet, damit die störende Sichtbeziehung zum großflächigen Parkplatz aufgehoben wird.

Optional soll der Firma CARAT eine hochwertige Bebauung mit gewerblicher Nutzung an dieser Stelle eingeräumt werden. Es kann berücksichtigt werden, dass die Vermarktungschancen derzeit durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinträchtigt sind. Dem kann dadurch Rechnung getragen werden, dass keine unmittelbare Bauverpflichtung vorzusehen ist.

Hieraus ergibt sich eine anteilige Reduzierung des Parkraums des Frischemarktes.

5. Wege- und Radwegeverbindung im Wohnbereich und zum Frischemarkt

Anlage 3

- a. Zwischen den verschiedenen Kleinquartieren werden durchgängige Fuß- und Radwegverbindungen geschaffen bzw. diese optimiert, anteilig durch oben beschriebene Parallelführung zu den Wasserläufen.

Es soll grundsätzlich, wo dieses umsetzbar ist, direkte kurze Verbindungen für Fuß- und Radverkehr geben (zum Ortskern, zum Frischemarkt). Die Promenade wird zur Achse zwischen Winklerweg und dem Ortskern Osterath (Theodor-Heuss-Str.).

- b. Die Anschlüsse für Radfahrer an das bestehende Straßennetz –nord- und südwestlich- sind zu optimieren.
- c. Die Rad und Fußwegeverbindung über die Parkplätze im Baugebiet sind so zu gestalten, dass keine Konflikte mit Parkverkehren entstehen. Eine Wegeverbindung über den Parkplatz ist auszuschließen.
- d. Auf Radwege im Straßenbereich wird aufgrund der Tempo 30-Zone und der verkehrsberuhigten Bereiche entsprechend der Straßenverkehrsordnung verzichtet.
- e. Radwege, wo sie notwendig sind, sollen nicht als Geh-Radwege ausgelegt sein und mindestens nach (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) ERA 95 bzw. nach ERA 2010 geplant werden. Diese beinhalten optimierte Radverkehrsplanungen, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherheit.

6. Straßenbreite / autoreduzierte Bereiche

Anlage 4

Die Straßenbreiten sollen minimiert werden, wo dies möglich ist. Die Breite soll sich ausschließlich am technisch Notwendigen orientieren. Insbesondere:

- a. Der ca. 6 m breite Grünzug zwischen den geplanten Gewerberiegeln (an der Bahn) und dem Geschosswohnriegel (Anger) wird in der Breite reduziert und einer Straßenseite zugeordnet oder als Allee mit einem Straßenmittelzug geplant. Die Straße kann schmaler geplant werden.
- b. Einzelne Wohnbereiche (nord-östlich) werden autoreduziert gestaltet. Es ist zu prüfen, ob einzelne Straßen in Stichstraßen umgewandelt werden können. Die Straßenbreiten sollen auf ein Minimum reduziert werden.
- c. Die dortigen Straßen (b) werden in minimiertem Standard erstellt, unter Verzicht auf separate Gehwege, ausgebaute Parkbuchten, Querparker (bereits im Gestaltungsplan vorgesehen). Die Straßenbreiten werden minimiert. Parken soll dort nicht mehr oder nur sehr begrenzt möglich sein. Die Straßen sollen verkehrsberuhigt sein, Spielmöglichkeiten vor der Haustür sollen bestehen.
- d. Dem folgend werden in einzelnen Bereichen (nord-östlicher Wohnbereich) Quartiersparkräume geschaffen, die für Besucher oder Zweitwagen zur Verfügung stehen. (Bereits Bestandteil des aktuellen Gestaltungsplans)
- e. Andere Straßen
Wo möglich sollen versetztes Parken oder gestalterische Maßnahmen, Beete und Bäume, die Geschwindigkeit in den Wohnbereichen mindern und zur Verkehrsberuhigung beitragen.
- f. Die Planstraße E2 soll auf der Kreuzung zur Planstraße „D“ enden und dann verkehrsberuhigt (7 km/h) weiter geführt werden. Dort -im Kreuzungsbereich **D-E2**- soll ein Platz entstehen, der jedoch u.a. für Versorgungsfahrzeuge zum Wenden genutzt werden kann.
Der gesamte zur Promenade ausgerichtete Wohnbereich (Geschosswohnungen) liegt in einer verkehrsberuhigten Zone.
Um die Zugänglichkeit im Krisenfall für die Feuerwehr zu sichern, sind an den Straßenenden Wendebereiche vorhanden oder durchfahrtgesicherte Stichverbindungen vorzusehen.
- g. Im gesamten Gebiet soll durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass die zugelassenen Geschwindigkeiten (30 km/h bzw. 7 km/h) überschritten werden können.

7. Wohnraum – Soziale Strukturen

Anlage 5

- a. Die Wohnquartiere sollen so verändert werden, dass die Innenräume sozial-kommunikativ nutzbar werden. Dies kann u.a. durch kleine Gemeinschaftsflächen und innenliegende Wegeverbindungen möglich sein.
- b. In zwei Bereichen sollen sogenannte Wohnhöfe, evtl. mit der Orientierung an historischen Vierkanthöfen, geschaffen werden. Dies könnte am Ende der

beiden möglichen Stichverbindungen (östlich) vorgesehen werden.
Im Bedarfsfall ist die Erschließung entsprechend anzupassen.

- c. Es sollen unterschiedlichste Grundstücksgrößen für verschiedene Bedarfe angeboten werden, auch sehr kleine Grundstücke.
Dies soll die Möglichkeit schaffen, Singlehäuser, Mehrgeschosshäuser, übliche Einfamilienhäuser, Reihenhäuser - also eine Mischung verschiedener Häusertypen - zu errichten, anteilig auch nebeneinander.

Ebenso soll möglich sein, zumindest in einem Teilbereich, unterschiedliche Fertigbautypen zu errichten. Beispiel: das sogenannten Smart-Haus (80 m² für ca. 100.000 €) es reicht ein sehr kleines Grundstück.

Ziel ist eine soziale Mischung. Es sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden, dass sowohl erschwingliche wie kleine Häuser mit einer sehr hohen Qualität errichtet werden können.

- d. Die Ausrichtung der Häuser ist grundsätzlich entsprechend dem Klimakonzept 4/2007 zur optimalen Nutzung der Sonneneinstrahlung vorzunehmen.
- e. Der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung sollen sich auf ein Minimum an Vorgaben beschränken. Dem Bauträger und den späteren NutzerInnen sollen variable Gestaltungsmöglichkeiten offen stehen.
1. Es sollen unterschiedlichste Materialien möglich sein, Holz, Stahl, Stein, Lehm, Beton
 2. Kein festgezogener Gestaltungsrahmen, freie Farb- und Aufteilungswahl
 3. Es sollen Gründächer und Fassadenbegrünung möglich sein / vorgesehen werden
 4. Keine Festlegung der Trauf-, Firsthöhe – lediglich eine max. Bauhöhe, Trauf-, Firsthöhe
 5. Keine Festlegung auf eine einheitliche Dachform
 6. Es sollen Fertighäuser, auch Smart-Häuser möglich sein
 7. Kein reines Wohngebiet im B-Plan, bzw. es soll die Entwicklung von Kleingewerbe zulässig sein. Auszuschließen ist Gewerbe mit Lärm- oder Schadstoffbelastungen.

Es muss versucht werden, ein Mindestmaß der architektonischen Qualität sicherzustellen. Insbesondere gilt dies für die Gestaltung von Garagen: sehr häufig werden Garagen von der Stange einfach neben die Wohngebäude gestellt (Negativbeispiele in Osterath: Görgesheide [ten Brinke], Poststraße) – ohne Verklammerung, Dach oder Integration in das Wohngebäude

8. P & R – Platz

Anlage 6

Wird nichtöffentlich beraten

9. ÖPNV / Buslinienführung

Anlage 7

Neben der Optimierung der Zufahrt zum P&R-Platz und der Wegeverbindung zum Bahnhof wird die Anbindung an den ÖPNV verbessert.

Zu prüfen ist die Realisierbarkeit folgender Veränderung:

- a. Die Buslinie 832 wird mit einer Schleife durch das Gebiet geführt.
- b. Im Gebiet ist ein zentraler Haltepunkt vorgesehen mit optimaler Nähe zum Bahnhof (derzeit an dem geplanten P&R-Platz).
- c. Die derzeit geplante Haltestelle Winklerweg / Ecke Strümper Straße (mit erhöhtem Investitionsaufwand) entfällt.
- d. Ein weiterer Haltepunkt wird an die Strümper Straße nördlich des Plangebietes, in einfacher Ausführung – Bushalt auf der Fahrbahn – erstellt.
- e. Um die Anbindung der Buslinie an die Strümper Straße (in der Nähe der derzeitigen Schranke) zu ermöglichen, wird das Gebiet zunächst (d.h. vor Realisierung der Unterführung) provisorisch an die Strümper Straße angebunden.

10. Frischemarkt

Anlage 8

Unabhängig von der unterschiedlichen Bewertung und der Ablehnung verschiedener Fraktionen der Größe des Frischemarktes ist die jetzige Planung zu korrigieren.

- a. Die geplante Parkfläche des Frischemarktes wird entsprechend der obigen Planung reduziert.
- b. Der Parkplatz ist umfassend zu begrünen bzw. mit hoch wachsenden Bäumen zu versehen.
- c. Der sich durch die Reduzierung ergebende Anteil an Parkfläche könnte durch ein Parkhaus, Tief- oder Halbtiefgarage, oder Stelzenparkfläche kompensiert werden.
Vorstellbar ist dieses zur gemeinsamen Nutzung der
 - Anlieger (monatliche Gebühr oder Mitfinanzierung der Stellfläche – entsprechend der Kosten für die Stellplatzverordnung)
 - Besucher der Frischemarktes – gegen Einkauf
 - Nutzer des ÖPNV (gegen Gebühr)
 - Evtl. der Arbeitskräfte (gegen Gebühr)
 - Stellfläche für CarSharing Angebot

Frischemarkt / Lage des Frischemarkts

Die Lage und Ausrichtung des Gebäudes wird als ungünstig und problematisch bewertet. Die Anlieferung mit Sichtbeziehung zum Ortskern / Bahnhof ist unattraktiv. Zudem müssten dort Fußgänger und Radfahrer vorbei.

- a. Der Frischemarkt wird in seiner Ausrichtung um 180° gedreht. Anlieferung und den Lagerbereich werden südlich gelegt, der Eingangsbereich erfolgt in nördlicher Richtung zur Wohnbebauung.

Die Sichtbeziehung vom Wohngebäude auf die optisch unattraktive Lagerhalle (an Promenade) wird durch obige Anpassung verbessert werden. Ebenso erfährt die Promenade eine Aufwertung und wird zur fußläufigen Verbindungsachse in den Osterather Ortskern. Die Promenade als durchgehende Achse über den Rathauspark schafft eine fußläufige Anbindung an den Osterather Ortskern.

Die nun zur Promenade und zur Wohnbebauung ausgerichtete Außengastronomie des Frischemarktes erhöht die Attraktivität des Bereiches.

- b. Die Anlieferung ist neu zu regeln. Es soll keine Sichtbeziehung vom Bahnhofsbereich oder aus dem Ortskern zur Ladezone des Frischemarktes bestehen.

Ausgangsplan Stand 16.6.2010



Alternativer Endzustand bei Erhalt des Bestandsgebäudes am Winklerweg und Einbeziehung privater Grundstücke östlich des Winklerweges

Anlage 1

Ressourcenschonendes Abwasserkonzept



Anlage 2

Abgrenzung zum Frischemarkt

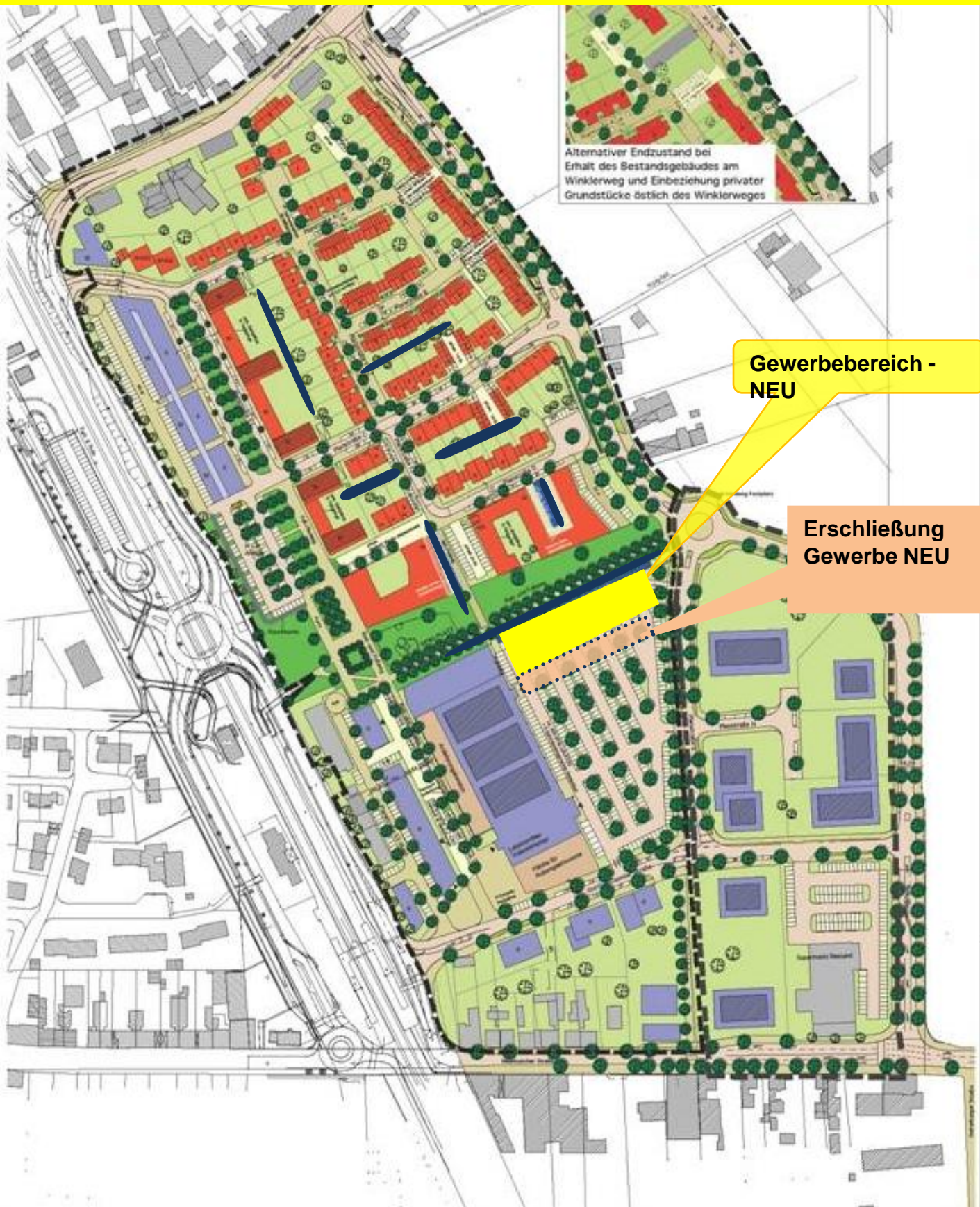


Alternativer Endzustand bei Erhalt des Bestandsgebäudes am Winklerweg und Einbeziehung privater Grundstücke östlich des Winklerweges

Verdichteter Grünzug -NEU

Anlage 2

Abgrenzung zum Frischemarkt - optional



Alternativer Endzustand bei
Erhalt des Bestandsgebäudes am
Winklerweg und Einbeziehung privater
Grundstücke östlich des Winklerweges

**Gewerbebereich -
NEU**

**Erschließung
Gewerbe NEU**

Anlage 3

Wege-, Radwegeverbindungen – Vorschläge

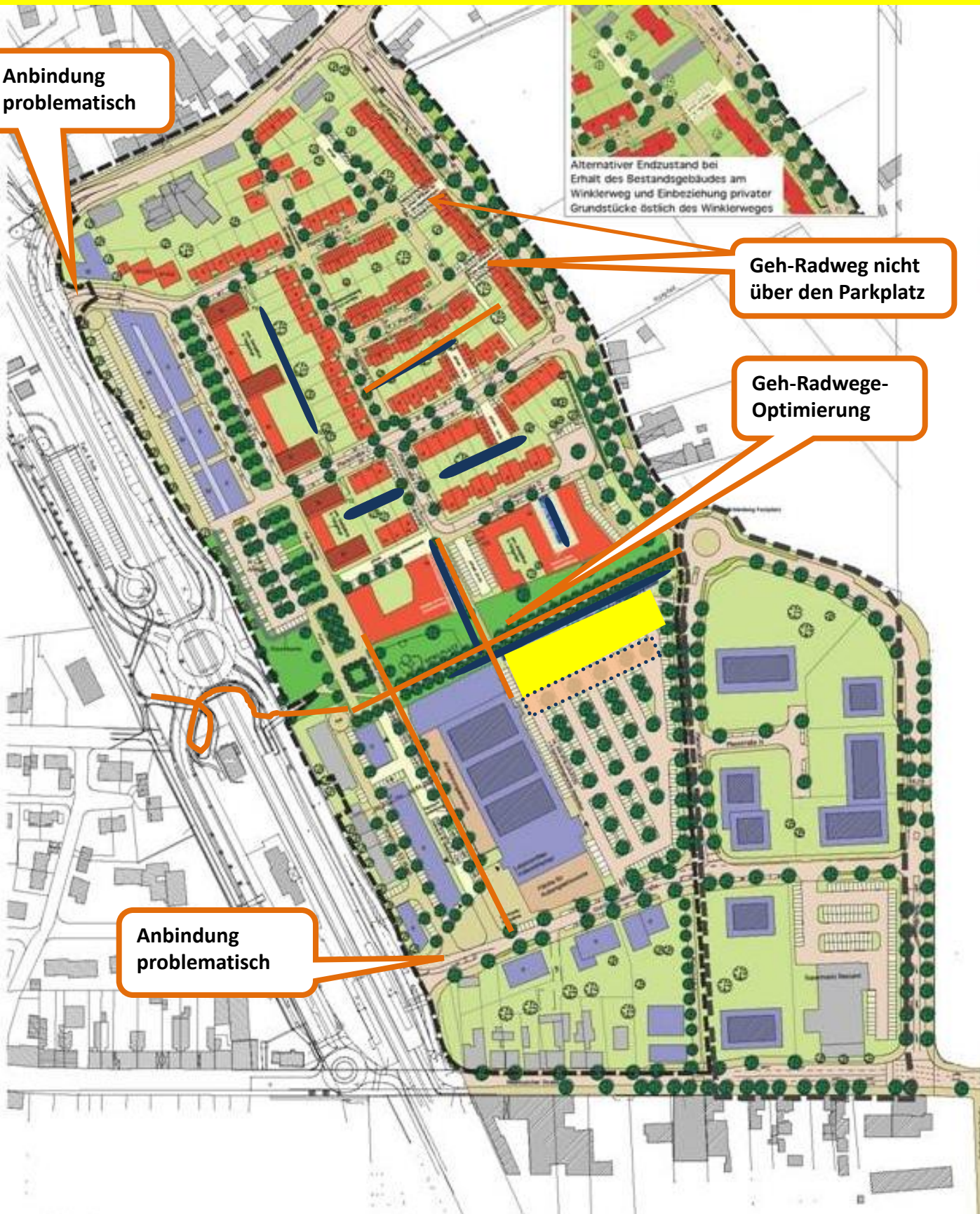
Anbindung
problematisch



Geh-Radweg nicht über den Parkplatz

Geh-Radwege-Optimierung

Anbindung
problematisch



Anlage 4

Straßenbreite und autoreduzierte Bereiche



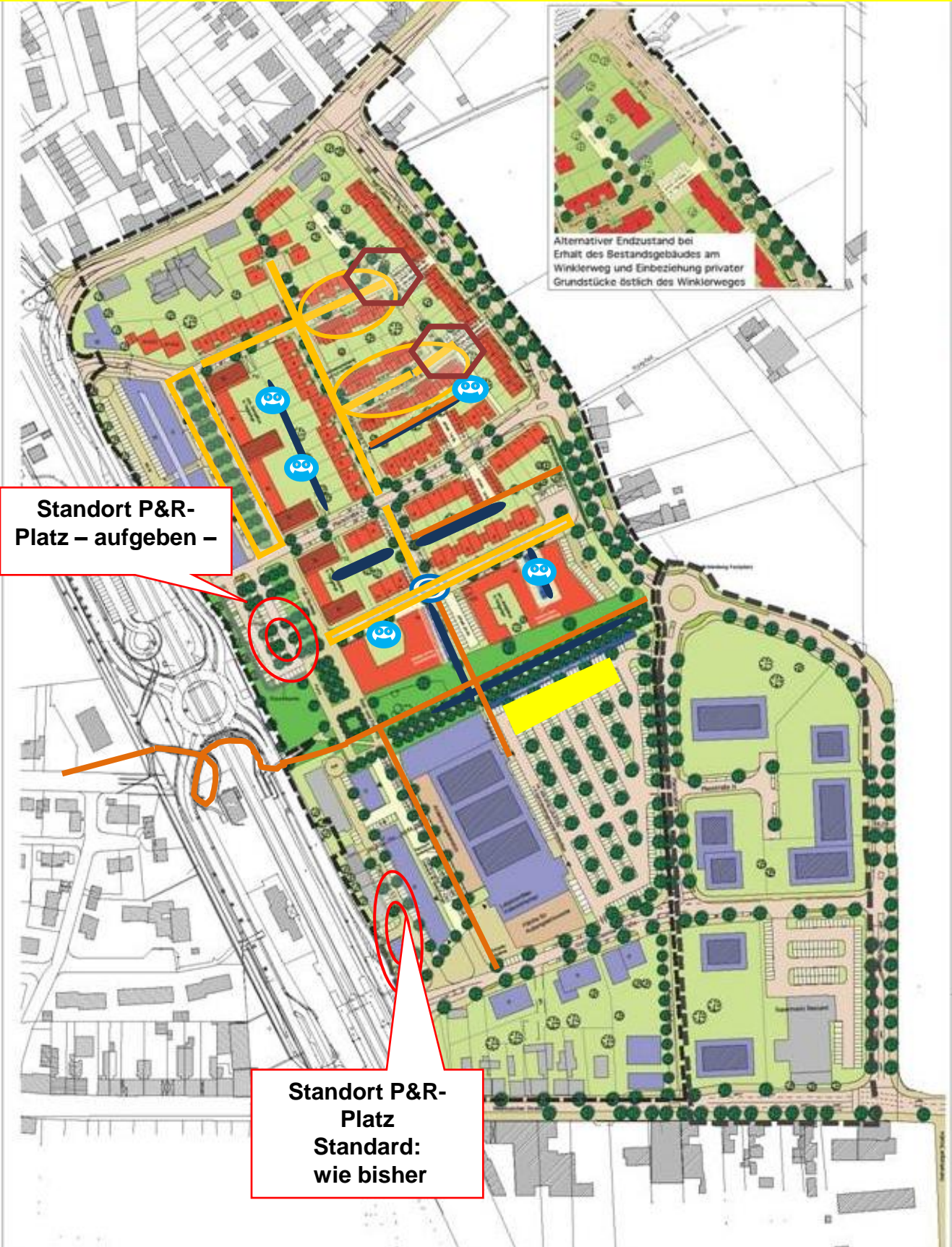
Anlage 5

Wohnraum – Soziale Strukturen



Anlage 6

P & R - Platz

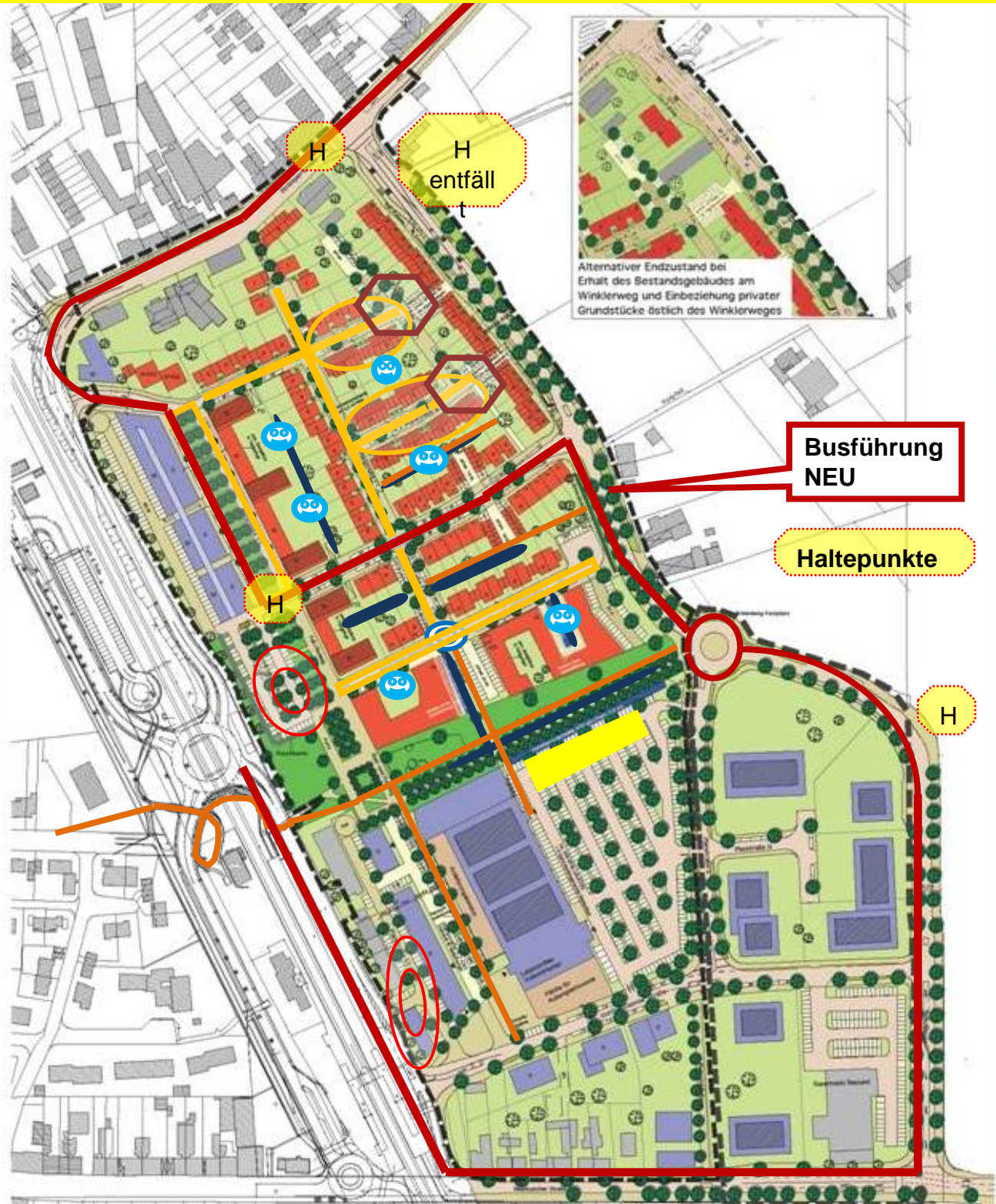


Alternativer Endzustand bei Erhalt des Bestandsgebäudes am Winklerweg und Einbeziehung privater Grundstücke östlich des Winklerweges

Standort P&R-Platz – aufgeben –

Standort P&R-Platz Standard: wie bisher

Anlage 7 Buslinie



Alternativer Endzustand bei Erhalt des Bestandsgebäudes am Winklerweg und Einbeziehung privater Grundstücke östlich des Winklerweges

**Busführung
NEU**

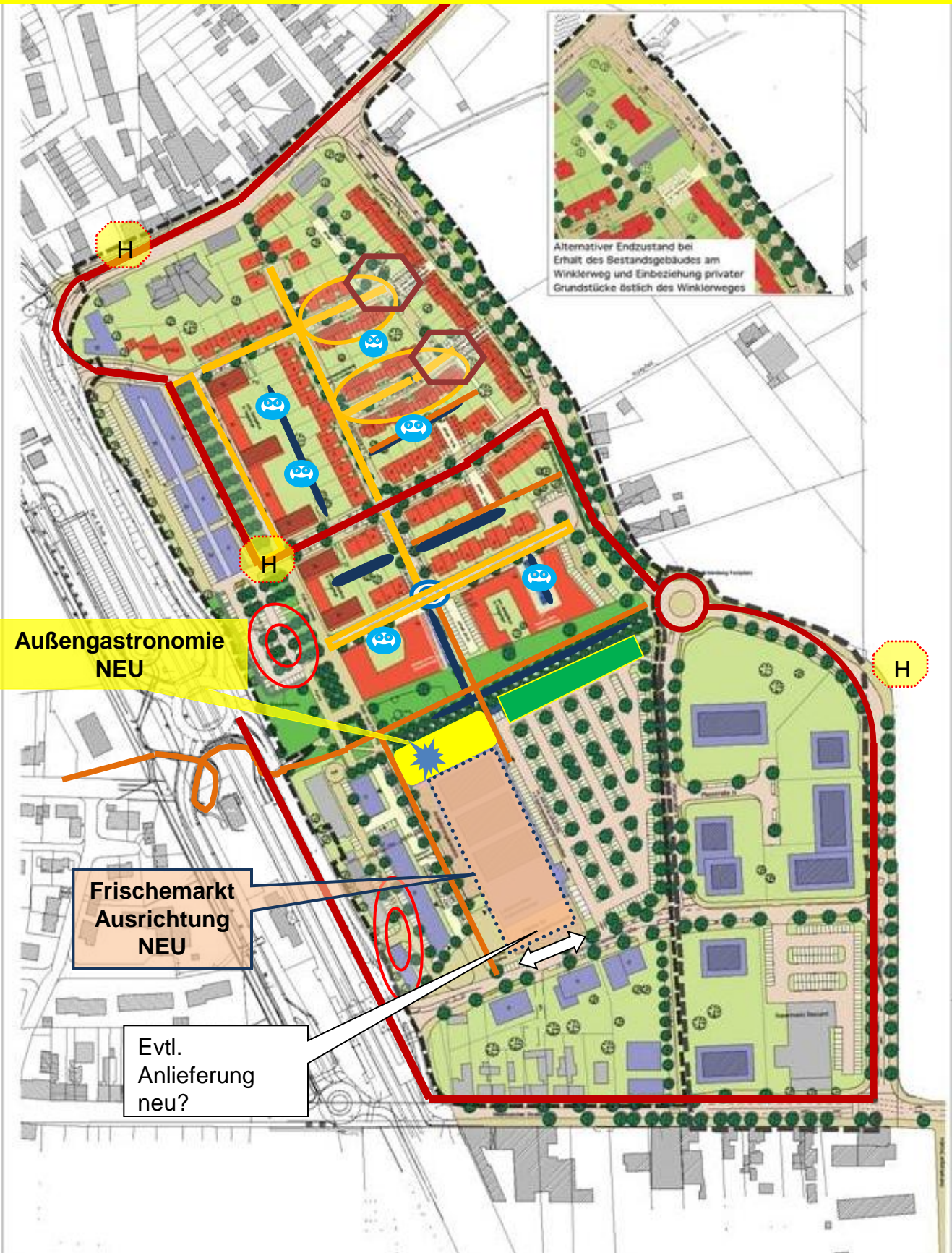
Haltepunkte

H

H
entfällt

H

Anlage 8 Frischemarkt



Alternativer Endzustand bei Erhalt des Bestandsgebäudes am Winklerweg und Einbeziehung privater Grundstücke östlich des Winklerweges

**Außergastronomie
NEU**

**Frishemarkt
Ausrichtung
NEU**

**Evtl.
Anlieferung
neu?**

H

H

H