



STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung und Liegenschaften** am 14. Juli 2010

Tagesordnung	Seite
Anwesenheit	2
I. ÖFFENTLICHE SITZUNG	3
1.0 Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara	3
2.0 Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara; Zustimmung zum geänderten Gestaltungsplan	8
3.0 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen - Energieversorgung	8
3.1 "Energieversorgung, Raumordnung und ökonomische Chancen des Klimaschutzes für die Region"; Informationspapier für den Regionalrat anlässlich der geplanten Neufassung raumordnerischer Vorgaben sowie Stellungnahme des Regionalrates	8
3.2 Stellungnahme zum Entwurf	8
4.0 Bericht der Verwaltung	9
5.0 Termin der nächsten Sitzung	9
6.0 Verschiedenes	9

Anwesenheit

Sitzungsort: Städt. Mataré-Gymnasium, Niederdonker Str. 36, Meerbusch-Büderich

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 18:50 Uhr

Anwesend

sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Jürgens

von der CDU-Fraktion:

Ratsfrau Kox,

Ratsherren Damblon, Jung, Stüttgen, Wartchow, Wehrspohn,

von der SPD-Fraktion:

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes,

von der FDP-Fraktion:

Ratsfrau Wellhausen,

Ratsherren Gabernig, Rettig, Schleifer,

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":

Ratsherr Peters,

sachkundiger Bürger Behlen,

von der UWG-Fraktion:

sachkundiger Bürger Weyen,

fraktionslos:

Ratsherr Schoenauer,

von der Verwaltung:

Technischer Beigeordneter Dr. Gérard, Dez. III,

Frau Frey, Herr Römmler, FB 1

Frau Herrmann, Herren Hansen, Hüchtebrock, Kirsten, FB 4,

Herren Baldus, Trapp, FB 5,

Herr Gatzlik, FB 6

Es fehlen:

Sachkundiger Bürger Losse, SPD

Sachkundiger Einwohner Shroeter, Zentrum

Schriftführer

Hansen

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG

1.0 Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara

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 % überschreiten (ähnlich Passivhausstandard). Der Gesamtumfang dieses Standards liegt (für den Verkauf der Grundstücke und für die eigene Bebauung) bei mindestens 50 % der Wohnbebauung. 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.

Anregungen:

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes regt an, im Punkt 1.e. neben Genossenschaftswohnmodellen auch Sonderbauformen (wie: Betreutes Wohnen) und Baupartnerbörsen aufzunehmen. Darüber hinaus muss die Rechtssicherheit des Vertragswerkes, hier insbesondere die Errichtung und Nachhaltigkeit des Heizkraftwerkes, gewährleistet sein. Ratsherr Rettig spricht sich für ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB aus.

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. Es würde begrüßt, wenn sich die WBM am Kleinkraftwerk bzw. der regenerativen Energieversorgung beteiligt.

Anregungen:

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes will den Punkt konkretisiert wissen. Sie fordert die Verwaltung auf, überprüfbare Eckpunkte zum Energiekonzept darzulegen. Ratsherr Damblon entgegnet, dass dies Gegenstand des Antrages sei.

3. Ressourcenschonendes Regenwasserkonzept

- a. Für den südlichen Teil der Wohnbebauung und für den Frischemarkt wird das Dachflächenwasser einer Versickerung, bzw. einer gestalteten Wasserfläche zugeführt. 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, vorzusehen.
- c. Die Grünachse (Promenade) wird in die spätere Zuständigkeit der Stadt fallen.
- d. Die Promenade, derzeit die Trennung zwischen Geschosswohnungsbau und Parkplatz des Frischemarktes, soll durch die obige Gestaltung eine deutliche Aufwertung erhalten. Über die gesamte Länge soll die Wasserfläche den Grüncharakter betonen.

Anregungen:

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes fragt nach der Möglichkeit der Verschlammung des vorhandenen Kanalnetzes, da das Regenwasser an anderer Stelle eingeleitet werden solle. Herr Trapp weist auf die auch andernorts übliche Durchspülung des Kanalnetzes hin.

4. Abgrenzung zum Parkplatz des Frischemarktes

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.

Anregungen:

Sachkundiger Bürger Weyen spricht sich gegen eine Bebauung auf der Südseite der Promenade aus.

5. Wege- und Radwegeverbindung im Wohnbereich und zum Frischemarkt

- a. Zwischen den verschiedenen Kleinquartieren werden durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen 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-Straße).
- b. Die Anschlüsse für Radfahrer an das bestehende Straßennetz im Norden und Südwesten 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 ERA 95 (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) bzw. nach ERA 2010 geplant werden. Diese beinhalten optimierte Radverkehrsplanungen, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherheit.

6. Straßenbreite / autoreduzierte Bereiche

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 („Anger“) zwischen den geplanten Gewerberiegeln an der Bahn und dem Geschosswohnriegel 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 im Nordosten 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

- 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, Mehrgeschoss Häuser, 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 sogenannte 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 und Nutzern 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: Görgeheide [ten Brinke], Poststraße) – ohne Verklinkerung, Dach oder Integration in das Wohngebäude

Anregungen:

Sachkundiger Bürger Weyen spricht die unter Punkt 7.c. im 4. Satz angeführte soziale Mischung an und will den Begriff erläutert wissen.

Ratsherr Peters beantwortet die Frage mit der Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Klientel und Einkommen. Die Detailausarbeitung solle dem Planer überlassen werden.

Sachkundiger Bürger Weyen möchte die unter Punkt 7.d. beschriebene optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung weiter verfolgt wissen und regt an, den Gestaltungsplan im Bereich der Wohnbebauung darauf hin auszurichten.

Ratsherr Peters weist auf das Gesamt-Energiekonzept hin, das eine ausschließliche Südausrichtung der Gebäude nicht bedinge.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes fragt nach der unter Punkt 7.e. aufgeführten Gestaltungssatzung und deren Wirksamkeit für das Gebiet. Sie schlägt einen Gestaltungsbeirat vor, der die Qualität der Gestaltung sicherstellen soll.

8. P & R – Platz

Der Antrag zu Nummer 8 wird in nichtöffentlicher Sitzung beraten.

9. ÖPNV / Buslinienführung

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.

Anregungen:

Sachkundiger Bürger Weyen findet die Aussagen über eine Busführung durch das Gebiet widersprüchlich zu der geforderten Minimierung der Straßenbreiten.

10. Frischemarkt

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:
 1. Anlieger (monatliche Gebühr oder Mitfinanzierung der Stellfläche – entsprechend der Kosten für die Stellplatzverordnung)
 2. Besucher der Frischemarktes – gegen Einkauf
 3. Nutzer des ÖPNV (gegen Gebühr)
 4. Evtl. der Arbeitskräfte (gegen Gebühr)
 5. Stellfläche für CarSharing Angebot

Ratsherr Schleifer stellt den **Antrag**, den ersten Satz unter Punkt 10. „Frischemarkt“ des Antrages zu streichen. Stattdessen schlägt er den Satz: „Verbrauchermärkte größer als 800 m² VK sind auszuschließen“ vor.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		7	
FDP	4		
SPD	1		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG	1		
fraktionslos			1
Gesamt:	6	9	1

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 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.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt den Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 15. Juni 2010 zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara (ausgenommen Punkt 8).

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		4	
SPD		1	
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG			1
fraktionslos			1
Gesamt:	9	5	2

Bevor Anregungen zu den einzelnen Unterpunkten des Antrages vorgetragen werden, stellt Ratsherr Dambon klar, dass gegenüber der letzten Ausschusssitzung aus dem Antrag keine neuen Sachverhalte hervorgehen.

FDP, SPD und UWG begrüßen die ökologischen Ansätze, sprechen sich jedoch weiterhin gegen den Frische-Markt aus.

Im Anschluss werden die einzelnen Punkte des Antrages diskutiert.

**2.0 Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara;
Zustimmung zum geänderten Gestaltungsplan**

Herr Dr. Gérard erläutert, dass wegen der Beschlusslage zu TOP 1.0 und der darin noch offenen Fragen die abschließende Zustimmung zum geänderten Gestaltungsplan derzeit nicht sinnvoll sei.

Der geänderte Gestaltungsplan könne mit den einzuarbeitenden Änderungen und Ergänzungen frühestens im September in den APL eingebracht werden, zusammen mit dem Vorentwurf eines Rechtsplanes.

**3.0 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen
- Energieversorgung**

**3.1 "Energieversorgung, Raumordnung und ökonomische Chancen
des Klimaschutzes für die Region";
Informationspapier für den Regionalrat anlässlich der geplanten Neufassung
raumordnerischer Vorgaben
sowie**

**3.2 Stellungnahme des Regionalrates
Stellungnahme zum Entwurf**

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt folgende Stellungnahme:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt Meerbusch geht davon aus, dass auf Grund der Zusammensetzung der neuen nordrhein-westfälischen Landesregierung und ihrer Ziele der eingebrachte Entwurf zur 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen – Energieversorgung nicht weiter verfolgt wird. Eine inhaltliche Stellungnahme ergeht somit nicht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4.0 Bericht der Verwaltung

Es erfolgt keine Berichterstattung.

5.0 Termin der nächsten Sitzung

Die die nächste Sitzung findet laut Langzeitplan am 7.September 2010 statt.

6.0 Verschiedenes

Keine Beschlussfassung

Meerbusch, den 16. Juli 2010

Jürgens
Ausschussvorsitzender

Hansen
Schriftführer