

Stadt Meerbusch · Postfach 16 64 · 40641 Meerbusch



STADT MEERBUSCH

Damen und Herren
des
Ausschusses für
Planung und Liegenschaften

DER BÜRGERMEISTER

Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

16. November 2010

Ihr Zeichen	Ansprechpartner	Anschrift / Raum	Mein Zeichen	Telefon / Fax / e-mail
	Herr Hüchtebrock	Meerbusch - Lank-Latum Wittenberger Straße 21 Raum 137	4.61-00-12	916-101 916-39.101 ulrich.huechtebrock@meerbusch.de

**Ausschuss für Planung und Liegenschaften
Sitzung am 24. November 2010**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zur Einladung zur o. g. Sitzung überreiche ich Ihnen die Beratungsvorlage zum Tagesordnungspunkt 5.0 – Ostara-Planung

Der Gestaltungsplan für Grün und Wasser wird – mit Alternativen – den Fraktionen zugestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hüchtebrock

Anlage

◆ Verkehrsverbindung: Linien 830 und 832 bis Haltestelle Friedhof; Linie 839 bis Haltestelle Zum Heidberg ◆

Konten der Stadtkasse Meerbusch:

Sparkasse Neuss	210 500	(305 500 00)
Deutsche Bank, Meerbusch	5 385 588	(300 700 10)
Commerzbank AG, Meerbusch	840 444 400	(300 400 00)
Volksbank Meerbusch	71 00 870 015	(370 691 64)

Sprechzeiten:

Di. 8:00 - 12:00 Uhr
Do. 14:00 - 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 5.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften
am 24. November 2010

Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara; Vorstellung der geänderten Gestaltungsplanung für den zentralen Grünzug

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt der geänderten Gestaltungsplanung für den zentralen Grünzug in der Fassung vom 11. November 2010 zu. Die Entwässerungsfläche ist im Bebauungsplan als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festzusetzen.

Im städtebaulichen Vertrag ist die Fläche als Privateigentum festzulegen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese private Fläche ggf. eingezäunt werden muss.

Alternative

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt der geänderten Gestaltungsplanung für den zentralen Grünzug in der Fassung vom 11. November 2010 nicht zu, da durch die Einleitung des gesamten Regenwassers der angrenzenden Baublöcke temporäre Wasserflächen entstehen, in deren 80 cm tiefen, dauernd wasserführenden Mulden die Sicherheit von Kleinkindern ohne Einzäunung nicht gewährleistet werden kann, insbesondere im Hinblick auf den benachbarten Spielplatz. Zudem würde dadurch, dass Private ihre Regenwässer in öffentliche Flächen entwässern, ein nicht zu vertretender Präzedenzfall geschaffen.

Begründung:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 5. Oktober 2010 dem geänderten städtebaulichen Gestaltungsplan in der Fassung vom gleichen Tag mehrheitlich zugestimmt. Ein wichtiger Punkt der Zustimmung war das "ressourcenschonende Regenwasserkonzept".

Auf der Grundlage dieses APL-Ausschusses stellt der Vertreter des vom Investor beauftragten Landschaftsplanungsbüros Plan B, Duisburg eine Freiflächenplanung mit Regenwasserkonzeption im Ausschuss vor.

Der sog. Stadtplatz und der Spielplatz werden in ihrer Detaildarstellung von der Verwaltung als angemessen betrachtet. Die ehemals als „nach Süden hin orientierte Picknick-, Spiel- und Liegewiese“ angrenzende Grünfläche ist nunmehr nahezu vollständig als Versickerungsfläche mit einem dauerhaften Wasserstand von etwa 80 cm Tiefe in den Kernen der Mulden geplant und ist somit nicht mehr als „Gebrauchsgrün“ nutzbar. Die Fläche beinhaltet auf Grund der angrenzenden Nutzungen, hier insbesondere des Spielplatzes, ein Gefahrenpotenzial. Hierzu ist eine gutachterliche Gefahrenabschätzung erforderlich.

Der vorgelegte Plan dokumentiert die vollständige Dachflächenversickerung und Einleitung in die Gemeinschaftsentwässerungsfläche der insgesamt 3 nördlich und südlich an den Grünzug angrenzenden Baugrundstücken.

Auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, die der Niederschrift über die APL-Sitzung vom 5. Oktober 2010 beigefügt war, sei verwiesen. Danach ist eine Genehmigung für die Einleitung der Regenwässer in eine Gemeinschaftsanlage an die Voraussetzung geknüpft, dass auf jedem einzelnen angeschlossenen Grundstück die Entwässerung nachgewiesen werden kann. Die Problematik von derartigen Gemeinschaftsanlagen besteht nicht darin, dass die Einzelnachweise nicht gelingen könnten oder die Anlage nicht errichtet wird, sondern vielmehr darin, dass der laufende Betrieb und die Unterhaltung der Anlage mittel- und langfristig sehr oft vernachlässigt werden, so dass die Entwässerung letztendlich nicht mehr funktioniert.

Dies kann jedoch nicht dazu führen, dass die Unterhaltung für eine derartige Gemeinschaftsanlage zu Lasten der öffentlichen Hand geht.

Die Verwaltung will jedoch den gefassten Beschluss praktikabel umsetzen und zeigt deshalb Alternativen auf:

Grundsätzlich ist zur Schaffung einer dauerhaft bespannten Wasserfläche eine Abdichtung des Bodens erforderlich. Hierzu bieten sich Folien, Tonabdichtungen, Beton o.ä. an, dadurch geht Versickerungsfläche verloren. Da der in unmittelbarer Nähe liegende Spielplatz Kinder anzieht, sollte die Wasserfläche eine maximale Tiefe von 40 cm (Empfehlung des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales für Kindergärten) nicht überschreiten. Die Uferbereiche sind flach auszubilden, zusätzlich in besonders gefährdeten Bereichen durch Sumpfbzonen zu sichern. Somit kann bis auf evtl. ein niedriges Fußgitter auf eine Einfriedigung verzichtet werden. Schafft man derartige Teiche, ist es wegen der Verdunstung sowie der Erwärmung und mit Algenbildung etc. erforderlich, eine ständige, zumindest temporäre Wasserzuführung sicherzustellen. Zusätzlich anfallendes Wasser bei Regenereignissen muss in weiter entfernt liegende Flächen zur Versickerung abgeleitet werden. Aufgrund dieser Randbedingungen sieht die Verwaltung folgende Alternativ-Lösungen vor:

Alternative 1 bei Ablehnung der vorgestellten Planung

Es ist eine dauerhaft bespannte, öffentliche Wasserfläche im Grünzug mit privatem Zu- und Überlauf und einer max. Tiefe von 40 cm vorgesehen. Mittels Brunnen kann bei Bedarf zusätzliches Grundwasser zugespeist werden. Bei Starkregen und Überlauf muss das Wasser in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen versickert werden. Besonders gefährdete Bereiche der öffentlichen Wasserflächen erhalten vorgeschaltete Sumpfbzonen und zusätzliche Bepflanzung.

Ergänzend wird eine Dachbegrünung, die eine sofortige komplette Abführung von Wässern eines Starkregens verzögert, empfohlen. Die Versickerungsflächen können somit reduziert werden.

Alternative 2 bei Ablehnung der vorgestellten Planung

Die private Grünfläche des Sondergebietes zwischen Frischemarkt-Parkplatz und öffentlichem Grünzug nimmt eine (private) Gemeinschaftsanlage zur Entwässerung der Dachflächenwässer auf. Obwohl die Fläche von jeglicher sonstigen Nutzung freigehalten würde, wäre sie optisch wahrnehmbar und würde den öffentlichen Grünzug resp. die Allee wirkungsvoll ergänzen. Die erforderliche Einfriedung würde durch die vorgesehene Heckenpflanzung weitgehend kaschiert.

Ergänzend wird eine Dachbegrünung, die eine sofortige komplette Abführung von Wässern eines Starkregens verzögert, empfohlen. Die Versickerungsflächen können somit reduziert werden.

Lösung:

Die Entscheidung ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Bauleitplanung weiter zum Rechtsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 266 ausarbeiten und das Verfahren durch den Offenlagebeschluss fortsetzen zu können.

In Vertretung



Dr. Just Gérard

Technischer Beigeordneter