

**Niederschrift**

über die 38. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 18.03.2014  
(9. Wahlperiode)

**T a g e s o r d n u n g**

Seite

<b>Öffentliche Sitzung</b> .....	5
<b>1</b> <b>Baudenkmal Hauptstr. 23 in Meerbusch-Lank-Latum, "Alte Weinschänke" 1. Zustimmung zur künftigen Nutzungsmischung 2. Zustimmung zu planungsrechtlichen Befreiungen 3. Denkmalrechtliche Erlaubnis Vorlage: FB4/717/2014</b> .....	5
<b>2</b> <b>Bauvorhaben Grabenstr. 1a in Meerbusch-Büderich 1. Vorstellung eines geänderten Entwurfs 2. Zustimmung gem. § 9 DSchG NRW Vorlage: DezIII/752/2014</b> .....	6
<b>3</b> <b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße "Zur Rheinfähre" 1. Zustimmung zum Vorentwurf 2. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB Vorlage: FB4/743/2014</b> .....	7
<b>4</b> <b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A in Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / Dörperweg Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB Vorlage: FB4/749/2014</b> .....	8
<b>5</b> <b>Bebauungsplan Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Strümper Busch / Ober dem Kletschen; Zustimmung zum geänderten städtebaulichen Konzept und zu planungsrechtlichen Befreiungen Vorlage: FB4/748/2014</b> .....	9
<b>6</b> <b>Bauleitplanung der Stadt Kaarst: Stellungnahme der Stadt Meerbusch zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 "Verlagerung IKEA" - Büttgen - gem. § 3 (2) BauGB Vorlage: FB4/747/2014</b> .....	10
<b>7</b> <b>Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins Vorlage: FB4/242/2014</b> .....	11
<b>8</b> <b>Grundstücke für preisgebundenen Wohnungsbau Vorlage: FB4/241/2014</b> .....	12
<b>9</b> <b>Anträge</b> .....	12
<b>10</b> <b>Anfragen</b> .....	12
<b>11</b> <b>Bericht der Verwaltung</b> .....	13
<b>11.1</b> <b>Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59, Meerbusch-Büderich, Dietrich-Bonhoeffer-Str., im Bereich des Wichernweges</b> .....	13

11.2	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A.....	13
11.3	Bauleitplanung der Stadt Neuss.....	13
12	Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse.....	13
13	Termin der nächsten Sitzung (6. Mai 2014).....	13
14	Verschiedenes.....	13
14.1	Umleitungsbeschilderung Osterath.....	13
14.2	Feinstaubmessung Meerbuscher Straße.....	13
14.3	Landesentwicklungsplan NRW.....	13
14.4	Ostara.....	14

Sitzungsort: Bürgerhaus, Wittenberger Straße 21, 40668 Meerbusch-Lank, Raum 103 im 1. OG

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 19:40 Uhr

Anwesend:

**Vorsitzender**

Herr Leo Jürgens Ratsmitglied

**von der CDU-Fraktion**

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

Frau Marlis Docktor Ratsmitglied Vertreterin für Uwe Wehrspohn

Frau Norma Köser-Voitz Sachkundige Bürgerin

Frau Renate Kox Ratsmitglied

Herr Helmut Rustemeier Sachkundiger Bürger Vertreter für Thomas Jung

**von der FDP-Fraktion**

Herr Dr. Klaus Brennecke Ratsmitglied Vertreter für Rudolf Jahns

Herr Thomas Gabernig Ratsmitglied

Frau Katja Giesen Ratsmitglied Vertreterin für Dr. Bernd Schuma-  
cher-Adams

Herr Klaus Rettig Ratsmitglied

**von der SPD-Fraktion**

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied Vertreter für Holger Losse

Frau Ilse Niederdelmann Ratsmitglied anwesend ab TOP 8

Frau Nicole Niederdelmann-Siemes Ratsmitglied anwesend bis TOP 8

**von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Herr Jürgen Peters Ratsmitglied

Herr Joachim Quaß Sachkundiger Bürger

**von der UWG-Fraktion**

Herr Dieter Schmoll Sachkundiger Bürger Vertreter für Heinrich Weyen

**fraktionsloses Ratsmitglied**

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied anwesend bis TOP 14

**Beratendes Mitglied / Zentrum**

Herr Christoph Hauke beratendes Mitglied Zentrum Vertreter für Carl Shroeter

**Beratendes Mitglied**

Herr Albert Güllmann Seniorenbeirat Vertretung für Frau Elisabeth Rhode

**von der Verwaltung**

Herr Dr. Just Gérard Technischer Beigeordneter

Herr Jürgen Gatzlik Bereichsleiter Fachbereich 6

Frau Stephanie Roters Denkmalschutz und Denkmal-  
pflege

Frau Martina Stefens Fachbereich 4

Herr Matthias Unzeitig Fachbereich 5

Herr Harald Wanders Fachbereich 4

**Schriftführerin**

Frau Brigitte Herrmann

Fachbereich 4

es fehlen:

**von der CDU-Fraktion**

Herr Thomas Jung

Ratsmitglied

Herr Uwe Wehrspohn

Ratsmitglied

**von der FDP-Fraktion**

Herr Rudolf Jahns

Ratsmitglied

Herr Dr. Bernd Schumacher-Adams

Ratsmitglied

**von der SPD-Fraktion**

Herr Holger Losse

Sachkundiger Bürger

**von der UWG-Fraktion**

Herr Heinrich Weyen

Sachkundiger Bürger

**Beratendes Mitglied / Zentrum**

Herr Carl Shroeter

beratendes Mitglied

**Beratende Mitglieder**

Frau Elisabeth Rhode

Seniorenbeirat

Der Vorsitzende stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

## **Öffentliche Sitzung**

- 1 Baudenkmal Hauptstr. 23 in Meerbusch-Lank-Latum, "Alte Weinschänke"**  
**1. Zustimmung zur künftigen Nutzungsmischung**  
**2. Zustimmung zu planungsrechtlichen Befreiungen**  
**3. Denkmalrechtliche Erlaubnis**  
**Vorlage: FB4/717/2014**

### **Beschluss:**

1. Zustimmung zur künftigen Nutzungsmischung

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt im Rahmen der Bauvoranfrage für das Baudenkmal Hauptstraße 23 in Meerbusch-Lank-Latum den Nutzungsarten Gaststätte und Wohnen grundsätzlich zu.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

2. Zustimmung zu planungsrechtlichen Befreiungen

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt folgenden planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 gemäß § 31 (2) Nr. 2 BauGB zu:

- Überschreitung der festgesetzten östlichen Baugrenze zu Gunsten von Wohnraum im Erdgeschoss
- Unterbauung des westlichen Randes des öffentlichen Parkplatzes in einer Breite von ca. 0,76 m zu Gunsten einer privaten Tiefgarage und deren Zufahrt bei Wegfall von zwei öffentlichen Parkplätzen, vorbehaltlich der Zustimmung zu dem hierzu abzuschließenden Kaufvertrag

Es wird festgestellt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange sind nicht betroffen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Der beauftragte Architekt, Herr Ferreira, trägt den aktuellen Planungsstand vor und erläutert detailliert die beabsichtigten Umbauten.

Auf Wunsch der FDP-Fraktion wird der Unterpunkt 1 zu TOP 1 dahin gehend geändert, dass einer Nutzungsmischung zwar grundsätzlich zugestimmt werde, jedoch nicht auf Grundlage der vorliegenden Planung.

Ratsherr Schoenauer will eine Gastronomiegröße von 400 m<sup>2</sup> in die Planung integriert wissen.

Ratsherr Rettig meint, dass für eine tragfähige Gastronomie auch 300 m<sup>2</sup> reichen könnten.

Dem widerspricht der Ausschuss.

Ratsherr Rettig fragt, ob die geplante Tiefgarage auch Teile des historischen Kellergewölbes mit einbeziehen werde.

Herr Ferreira verneint dies.

Auf Fragen aus der CDU-Fraktion antwortet Herr Ferreira, dass die geforderte Gastronomienutzung mit dem sogenannten „weißen Saal“ im Obergeschoss unter Beachtung des baulichen Aufwandes nicht darstellbar sei. Ein Festhalten an einer Saallösung sei aus immissionschutzrechtlichen Gründen

im Bereich des Luft- und Trittschalls in der denkmalgeschützten Bausubstanz unlösbar. Auch sei – unter Beachtung der heutigen Anforderungen an eine notwendige Belüftung und des zukünftigen logistischen Aufwandes – eine Umsetzung nicht tragbar. Für die Realisierung der dargestellten Maßnahmen käme insgesamt nur eine Bauausführung in Bauabschnitten in Betracht.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes meint jedoch, dass die hohe Nachfrage nach einer Saalnutzung die Umbaukosten rechtfertige.

Herr Ferreira erklärt, dass nach Aussage des Voreigentümers der Saal nur sechsmal im Jahr angemietet wurde und dies keine ausreichende Auslastung darstelle. Ebenso wenig könnten bei einem höheren Bedarf die Anforderungen an einen heute notwendigen Lärmschutz zu den Nachbarwohnungen nicht ignoriert werden; dessen Umsetzung mache eine Realisierung unwirtschaftlich.

Frau Roters erläutert, dass ihrer Ansicht nach die Umplanung aus denkmalrechtlicher Sicht verträglich sei. Die angesprochene Barrierefreiheit könne dort, da wo es aus denkmalrechtlicher Sicht möglich ist, vorgesehen werden. Dies werde im Bauantragsverfahren geprüft. Darüber hinaus hält sie die Herstellung des Benehmens mit dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland für kurzfristig erreichbar und erklärt, dass nach deren Vorliegen die Planunterlagen für die Zustimmung zur denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NRW erneut in den Ausschuss für Planung und Liegenschaften eingebracht werden.

### 3. Denkmalrechtliche Erlaubnis

Aufgrund der vorliegenden Planung wird die Denkmalrechtliche Erlaubnis vorlagegemäß mehrheitlich **nicht** erteilt.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften regt an, dass der Investor/Architekt eine überarbeitete Planung für das Objekt Hauptstraße 23 vorlegt, die das erste Obergeschoss des Haupthauses und den so genannten „Weißen Saal“ in die denkmalgeschützte Gastronomie einbezieht.

## **2 Bauvorhaben Grabenstr. 1a in Meerbusch-Büderich**

### **1. Vorstellung eines geänderten Entwurfs**

### **2. Zustimmung gem. § 9 DSchG NRW**

**Vorlage: DezIII/752/2014**

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt im Rahmen der Bauvoranfrage vom 16. Januar 2014 der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NRW für das Bauvorhaben Grabenstr. 1a in Meerbusch-Büderich auf Grundlage der am 21. Februar 2014 ergänzend zu der Bauvoranfrage bei der Unteren Denkmalbehörde eingereichten Entwurfsskizze (Anlagen 1 und 2) zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		1	3
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG		1	
fraktionslos		1	
<b>Gesamt:</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Vertreter der Fraktionen von FDP und UWG bemängeln die i. E. äußerst mangelhafte Planungsskizze. Ratherr Schoenauer unterstützt diese Ansicht und ist der Auffassung, dass obwohl in dem neuen architektonischen Entwurf die Baumasse reduziert wurde und die Sichtachse auf das Denkmal in Richtung Südosten freigestellt sei, die vorgelegten Zeichnungen keine klaren Details erkennen lassen. Auf dieser Grundlage könne keine Erlaubnis erteilt werden.

Ratsherr Damblon erklärt, dass soweit die in den Plänen ausgeführten erkennbaren Dimensionen verpflichtend seien, seine Fraktion zustimmen werde.

Ratherr Peters schließt sich der Aussage von Ratsherrn Damblon an und erklärt, dass der Architekt seinen Entwurf erstmals konstruktiv abgeändert habe. Die Bereitschaft, Argumente der Bürger anzunehmen, erkenne das Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion positiv an und werde der Erlaubnis zustimmen.

- 3**            **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße "Zur Rheinfähre"**  
                   **1. Zustimmung zum Vorentwurf**  
                   **2. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB**  
                   **Vorlage: FB4/743/2014**

**Beschluss:**

1. \_ \_ \_ Zustimmung zum Vorentwurf

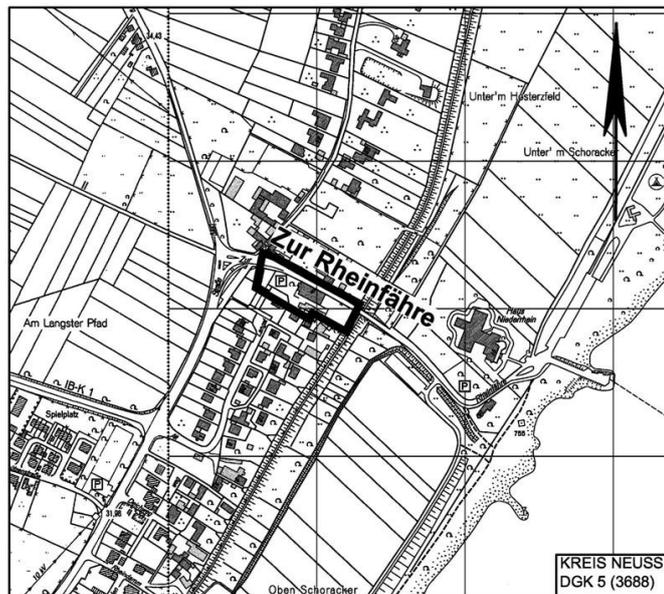
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst, im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“ in der Fassung vom 20. Januar 2014 zu.

**Abstimmungsergebnis:            einstimmig**

2. \_ \_ \_ Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“ einschließlich der Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 217 bis 219 der Flur 10 der Gemarkung Langst-Kierst sowie den anliegenden Teil der Straße „Zur Rheinfähre“ und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 außer Kraft.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

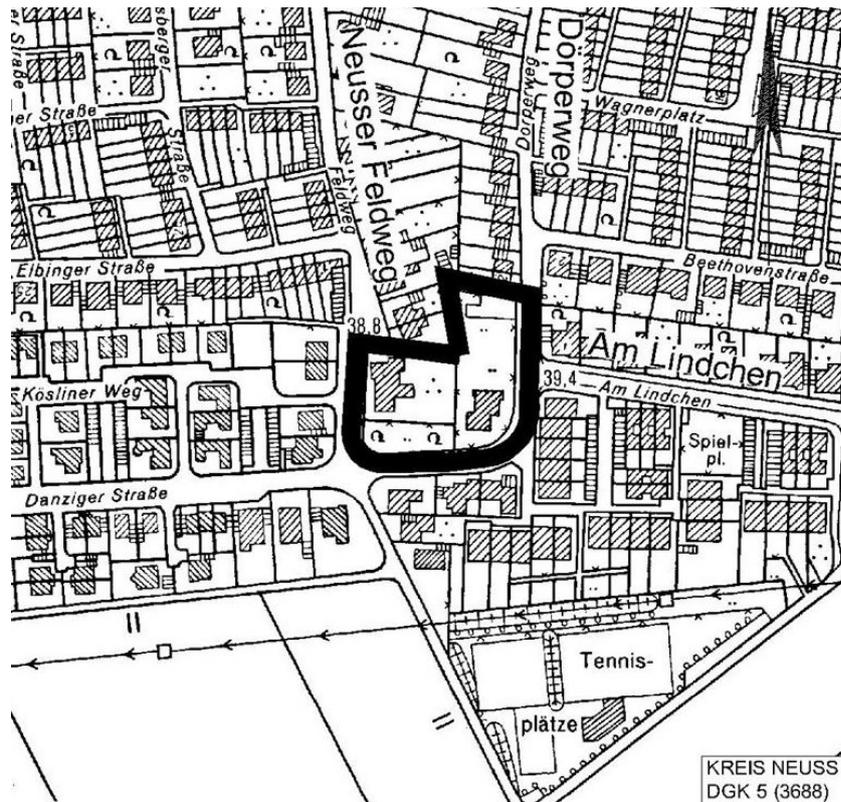
Fragen zur zeichnerischen Darstellung und zukünftigen Aufteilung der Fahrbahn der Straße „Zur Rheinfähre“ (Kfz/Fußgänger/Radfahrer) innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche werden von der Verwaltung beantwortet.

- 4 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A in Meerbusch-Osterath,  
Neusser Feldweg / Dörperweg  
Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB  
Vorlage: FB4/749/2014**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A in Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / Dörperweg einschließlich der Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 894, 895, 903 und 1200 der Flur 4 der Gemarkung Osterath und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 A außer Kraft.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Fragen zum Planinhalt werden von der Verwaltung beantwortet.

***Anmerkung der Schriftführerin:***

Für das geplante Mehrfamilienhaus am Dörperweg sind 11 Wohneinheiten vorgesehen.

**5 Bebauungsplan Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Strümpfer Busch / Ober dem Kletschen; Zustimmung zum geänderten städtebaulichen Konzept und zu planungsrechtlichen Befreiungen  
Vorlage: FB4/748/2014**

**Beschluss:**

1.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem städtebaulichen Konzept für den südlichen Blockinnenbereich vom 11. Februar 2014 zu.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

2.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts für den südlichen Blockinnenbereich erforderlichen planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen

a) des Bebauungsplanes Nr. 276

- kleinräumige Verschiebungen der überbaubaren Grundstücksflächen
- Wegfall der südlichen „GFL-Fläche“ zu Gunsten von Grundstückszufahrten
- kleinräumige Verschiebungen von Garagen- und Stellplatzflächen
- den den öffentlichen Fußweg nach Osten begrenzenden Baulinien gemäß § 31 (2) Nr. 2 BauGB

b) der Gestaltungssatzung Nr. 25

- Hauptfirstrichtungen gemäß städtebaulichem Konzept
- Zulassung einer Einfriedung des Hausgartens von Grundstück Nr. 2 in 2 m Höhe
- Stellplätze, die an öffentliche oder private Wegeflächen in Längsrichtung angrenzen, dürfen analog § 5 der Gestaltungssatzung Nr. 25 bis 1,20 m Höhe eingefriedet werden. gemäß § 9 der Gestaltungssatzung Nr. 25

zu.

**Abstimmungsergebnis:          einstimmig**

Herr Wanders erläutert detailliert die städtebaulich notwendigen Anpassungen innerhalb des südlichen Blockinnenbereiches. Er erinnert an die bereits vollzogenen Änderungen im nördlichen Blockinnenbereich. Auch seinerzeit habe der Ausschuss für Planung und Liegenschaften den Weg über planungsrechtliche Befreiungen gewählt, da die Abweichungen städtebaulich jeweils vertretbar waren, die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und nachbarliche Belange Beachtung fanden.

Im Sinne der Gleichbehandlung und unter gleichen Voraussetzungen sei nunmehr das entsprechende Verfahren für den südlichen Blockinnenbereich zu betreiben, um zeitnah erkennbare Problemstellungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung zu bereinigen und mit der Vermarktung der Grundstücke beginnen zu können.

Ratsherr Peters fordert, im Zuge des neuen vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Gebote, die Bebauung wesentlich nachzuverdichten, eine reine Südausrichtung einzuplanen und Raum für den sozialen Wohnungsbau zu schaffen.

Herr Wanders erklärt, dass für eine solche erhebliche Änderung, die zu bodenrechtlichen Spannungen mit der schon vorhandenen Nachbarschaft führen werde, ein vollständiges Bebauungsplanänderungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen wäre. Von einer vollständig vom derzeit gültigen Planungsrecht abweichenden Änderung der bisherigen Planungsziele sei unter Beachtung des Vertrauensschutzes aus städtebaulichen Gründen abzuraten.

**6          Bauleitplanung der Stadt Kaarst: Stellungnahme der Stadt Meerbusch zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 "Verlagerung IKEA" - Büttgen - gem. § 3 (2) BauGB  
Vorlage: FB4/747/2014**

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt die

**Stellungnahme der Stadt Meerbusch zum Bebauungsplan Nr. 100 „Verlagerung IKEA“ – Büttgen der Stadt Kaarst**

Die Ausweisung einer maximalen Verkaufsfläche von 2500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente wird gewürdigt. Der Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist städtebaulich folgerichtig. Dass der Ausschluss von Einzelhandel im Bereich des Altstandortes ausdrückliches Ziel der Stadt Kaarst ist, wird unterstützt und dort ein zeitnahes Planungsrecht angemahnt.

Die Argumentation zur erfolgten Bewertung der Sortimente auch im Sinne der Meerbuscher Sortimentsliste wird zur Kenntnis genommen. Dabei liegen die Umverteilungswirkungen in allen Sortimentsgruppen gemäß des Gutachtens unterhalb von 5 %, sodass in Meerbusch keine Auswirkungen durch den IKEA-Markt im Sinne städtebaulicher Beeinträchtigungen zu erwarten seien.

Die Stadt Neuss hat jedoch der Krieger Grundstück GmbH mit Datum vom 31.01.2014 eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB für die Errichtung und den Betrieb eines Möbelhauses einschließlich der hierfür erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück Hammer Landstraße, Gemarkung Neuss, Flur 5, erteilt.

Das Grundstück liegt nur ca. 5000 m Luftlinie vom neuen IKEA-Standort entfernt. Der Bauantrag zur Errichtung des Höffner Möbelhauses in Neuss umfasst 45.418 m<sup>2</sup> Netto Verkaufsfläche, eine Fläche von 448 m<sup>2</sup> für ein temporär aufgestelltes Verkaufszelt, 935 nicht überdachte Stellplätze einschl. 10 Behindertenstellplätzen und 45 Fahrradabstellplätzen.

Die darin beantragte Gesamtverkaufsfläche (einschl. Verkaufsfläche Zelt) von 45.866 m<sup>2</sup> VK umfasst dabei eine Verkaufsflächenbegrenzung für nicht zentrenrelevante Randsortimente von max. 3.100 m<sup>2</sup> sowie max. 4.497 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente.

Im GMA-Einzelhandelsgutachten, August 2013 wird für die Stadt Neuss nur eine Verkaufsfläche von 17000 m<sup>2</sup> (ohne Randsortimente) angegeben. Das neue Höffner-Möbelhaus wurde somit nicht berücksichtigt.

Unter Beachtung der aktuellen Entwicklung wird eine Überprüfung der Umverteilungswirkungen auf die Nebenzentren der Stadt Meerbusch und somit die Einbeziehung des neuen Möbelhauses in die Gesamtanalyse gefordert. Sollten die summierenden Wirkungen v.a. im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente weiträumige städtebauliche Auswirkungen auslösen und verschärfen, bleibt es der Stadt Kaarst unbenommen gegen diese überdimensionierte Verkaufsflächenausweisung und den damit verbundenen ruinösen Verdrängungsabsichten Klage zu erheben.

**Abstimmungsergebnis:          einstimmig**

**7          Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins**  
**Vorlage: FB4/242/2014**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

## **8 Grundstücke für preisgebundenen Wohnungsbau Vorlage: FB4/241/2014**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Ratsherr Rettig befürwortet am Wienweg die Ausweisung von sozialem bzw. preiswertem Wohnungsbau, um hier das städtische Defizit aufzufangen. Mit weiteren Wohnsiedlungsbereichen entlang der Stadtbahn sei jedoch im Vorfeld eine umfassende verkehrliche Untersuchung erforderlich, um die Belastungen der Meerbuscher und der Strümper Straße erneut zu prüfen und zu beurteilen.

Um eine positive Entwicklung in dieser Richtung nicht länger dem Zufall zu überlassen, wird noch einmal über den Beschluss informiert, dass in jedem Neubaugebiet ab 20 Wohneinheiten mind. 30 % als preisgünstiger Mietwohnungsbau zu realisieren sei.

Ratsherr Schmoll hält dabei die Realisierung der geplanten Wohnhäuser auf dem ehemaligen Bauhofgelände mit diesem Anteil für den sozialen Wohnungsbau jedoch nicht für sinnvoll, da die einmalige Chance genutzt werden sollte, die besondere Qualität der Gartenstadt-Meerbusch an diesem direkt benachbarten Standort fortzuführen.

Ratsfrau Niederdellmann spricht sich gerade am Standort des ehemaligen Bauhofes für eine städtebaulich sinnvolle soziale Mischung aus, um funktionstüchtige Stadtquartiere zu erhalten und die Gentrifizierung zu mildern. Sie macht deutlich, dass durch eine ungebremste Gentrifikation die [Stadtsoziologie](#) leide und der [sozioökonomische](#) Strukturwandel im Viertel - im Sinne eines Anstiegs von Wohnpreisniveau und Kaufkraft - auch negative Folgen habe. Parallel vollziehe sich somit ein Austausch der Wohnbevölkerung durch Abwanderung ärmerer und weiterhin nur ein Zuzug wohlhabenderer Bevölkerungsgruppen.

Ratsherr Focken unterstreicht die Äußerung von Ratsfrau Niederdellmann und bittet die Verwaltung erneut, auf die späteren Eigentümer in den Planbereichen „Ostara“ und „Böhler Erweiterungsfläche“ zuzugehen, da auch hier noch Potenzial für ein Angebot des preiswerten Wohnungsbaus abzurufen wäre. Er bittet im Sinne einer Signalsetzung, Aufstellungsbeschlüsse im Bereich der Ivangsheide schon in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften zu fassen.

Ratsfrau Köser-Voitz empfiehlt der Verwaltung die Kontaktaufnahme mit dem Ministerium, um frühzeitig Mittel für den sozialen Wohnungsbau abrufen zu können.

Ratsherr Schönauer erinnert daran, dass die langwierig ausgehandelten städtebaulichen Verträge mit den Investoren von Ostara und Böhler nicht ohne weiteres und mit ggf. negativen Konsequenzen geändert werden können. Wenn überhaupt, erfordere die Einplanung einer sozialen Förderung deren Mitwirkung und dem entsprechend müsse diese Frage gemeinsam mit den Investoren neu verhandelt werden.

Ratsherr Peters betont, dass die Bewohnerschaft im Bereich der Gartenstadt Meerer Busch keinen Schutz vor der Realisierung sozial geförderter Wohnungen in Ihrer Nachbarschaft habe und bittet ebenfalls, weitere Gespräche mit den Projektentwicklern der neuen Meerbuscher Wohnquartiere zu führen.

## **9 Anträge**

Es liegen keine Anträge vor.

## **10 Anfragen**

Es wurden keine Anfragen gestellt.

## **11 Bericht der Verwaltung**

### **11.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59, Meerbusch-Büderich, Dietrich-Bonhoeffer-Str., im Bereich des Wichernweges**

Der Ausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis.

### **11.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A**

Der Ausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis.

### **11.3 Bauleitplanung der Stadt Neuss**

Herr Dr. Gérard teilt mit, dass die Stadt Neuss den Bauantrag für das Möbelhaus im Gebiet „Hammfeld-Ost“ auf Grundlage von § 33 BauGB genehmigt habe. Er erwarte die Mitteilung des Abwägungsergebnisses zur vorgebrachten Stellungnahme der Stadt Meerbusch und verweist im weiteren auf die aktuelle Presseberichterstattung.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

## **12 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Bericht zur Kenntnis.

## **13 Termin der nächsten Sitzung (6. Mai 2014)**

Gemäß Langzeitplan findet die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 6. Mai 2014 statt.

## **14 Verschiedenes**

### **14.1 Umleitungsbeschilderung Osterath**

Ratsherr Focken fragt nach dem Grund der aktuellen Umleitungsbeschilderung an der Westumgehung in Osterath, direkt in den Bommershöfer Weg hinein.

Herr Gerard sagt eine Prüfung der Sachlage zu und will in der nächsten Sitzung berichten.

### **14.2 Feinstaubmessung Meerbuscher Straße**

Die Frage aus dem Ausschuss nach dem aktuellen Stand der Feinstaubmessung an der Meerbuscher Straße in Bovert wird von Herr Gerard beantwortet. In der nächsten Sitzung soll ein detaillierter Bericht vorgestellt werden.

### **14.3 Landesentwicklungsplan NRW**

Sachkundige Bürgerin Köser-Voitz fragt nach der Schlussfassung des Landesentwicklungsplanes. Sollte diese schon vorliegen, bittet Sie um Zusendung eines Exemplars.

*Anmerkung der Schriftführerin:*

Die sehr umfangreichen textlichen und zeichnerischen Planunterlagen können unter der Internetadresse [www.nrw.de/landesregierung/landesplanung/erarbeitung-des-neuen-lep.nrw.html](http://www.nrw.de/landesregierung/landesplanung/erarbeitung-des-neuen-lep.nrw.html) eingesehen werden.

#### 14.4 Ostara

Ratsherr Peters fragt nach dem aktuellen Vermarktungsstand auf dem Ostaragelände. Wichtig sei ihm hierbei der Nachweis, dass die Umsetzung und Durchsetzung aller Vorgaben erfolgt sei und fragt, wann die „Smarthäuser“ angeboten würden.

Laut Aussage der Firma Ten Brinke könne die Realisierung der Gesamtmaßnahme nur in zeitlich nacheinanderfolgenden Abschnitten geschehen und die „Smarthäuser“ würden erst zu einem späteren Zeitpunkt in das Investorenangebot aufgenommen werden.

Ratsherr Focken bittet die Verwaltung, die Firma Ten Brinke in den nichtöffentlichen Teil des nächsten Ausschusses für Planung und Liegenschaften einzuladen, um eine Information aus erster Hand zu erhalten.

Ratsherr Peters erinnert daran, dass 50 % der neu zu errichtenden Gebäude auf dem Ostara Gelände einen erhöhten Wärmeschutzstandard erhalten müssen und fragt, ob dies bei den aktuellen Verkäufen berücksichtigt wurde.

Herr Gatzlik antwortet, dass die Prüfung der Kaufverträge zur Zeit stattfände, aber noch nicht abgeschlossen sei.

Meerbusch, den 17. April 2014

---

Leo Jürgens  
Ausschussvorsitzender

---

Brigitte Herrmann  
Schriftführer/in