

Stadt Meerbusch

Der Bürgermeister
Fachbereich 2
Az.: Hi-Wa.

24. Juli 2006

An den Vorsitzenden
des Sozialausschusses
Herrn Sandt

Informationsvorlage

zu TOP 3 der Sitzung des Sozialausschusses am 16. August 2006

„Preiswerter Wohnungsbau“

Zu den Fragen 1 und 2 des Beschlusses zu TOP 2 der Sitzung des Sozialausschusses vom 18.05.2006 ist dieser Informationsvorlage eine ausführliche Stellungnahme des Technischen Dezernates beigefügt.

Auf der Sitzung wird durch die Verwaltung ergänzend vorgetragen.

In Vertretung

(Hans Mattner-Stellmann)
Beigeordneter

Anlage

FB 2
z.Hd. Herrn Mattner-Stellmann

im Hause

20. Juli 2006

Ihr Zeichen	Ansprechpartner	Anschrift / Raum	Mein Zeichen	Telefon / Fax / e-mail
	Herr Unger	Meerbusch - Lank Wittenberger Str. 21 Raum 102		02150 - 916 137 02150 - 916 103

**Stellungnahme des Techn. Dezernates (FB 4) zum Beschluss des Sozialausschusses vom 18.05.2006 zu TOP 2
Antrag der SPD-Fraktion zum Thema „Preiswerter Wohnungsbau“**

1. Mögliche Standorte für Mieteinfamilienhäuser bzw. experimenteller Wohnungsbau.

Die möglichen Standorte gem. Ziffer 1 und 2 des Beschlusses des Sozialausschusses, die je nach Planungsstand sofort, kurz- oder mittelfristig für die angedachten Projekte nutzbar sind, sind in den Anlagen A und B dargestellt. Zum besseren Verständnis der Anlagen sind die entsprechenden Auszüge aus dem Stadtentwicklungskonzept als Kopie beigelegt (Anlage C).

Bei den meisten möglichen Standorten wurde die Bauleitplanung noch gar nicht begonnen, so dass in einem sehr frühen Stadium die Förderungsvoraussetzungen (z.B. Grundstücksgröße, Größe des Baukörpers etc.) für obige Maßnahmen mit potentiellen Investoren und Wohninteressenten bei der Planung berücksichtigt werden können.

2. Gespräche mit Investoren bezüglich experimenteller Wohnungsbau

Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke „Strümper Busch“ wurde seitens des FB 4 in den Gesprächen mit Investoren insbesondere bei den Baublöcken C, D, E, F, G (Anlage D) auf die Möglichkeit der Erstellung von Wohnungen (Eigentums- oder Mietwohnung) mit Service-Angeboten, wofür sich insbesondere der Block E anbietet, hingewiesen. Als mögliche Wohnform wurde u.a. altengerechtes Wohnen mit Service-Angebot und Mehrgenerationenwohnen mit Service-Angebot angesprochen. Die Investoren zeigten grundsätzliches Interesse, kamen aber bis jetzt nach abschließender Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Baugebiet für solche Wohnformen zu peripher zum Zentrumsbereich Strümp liegt und deshalb seitens der Investoren keine realistischen Marktchancen gesehen werden.

Seitens des Techn. Beigeordneten und des FB 4 wurden sehr frühzeitig Gespräche mit dem Budericher Bauverein geführt, insbesondere bezüglich des Standortes Sportplatz/Kanzlei. Die Gespräche dauern noch an.

Weiterhin wurde mit dem Neusser Bauverein, der größere Objekte dieser Art erstellt hat, über deren Erfahrung mit experimentellem Wohnungsbau besprochen und entsprechend Objekte besichtigt. Dies betrifft das bereits realisierte Bauvorhaben „Meertal“ und die in Bau befindliche Wohnsiedlung „Südliche Furth“.

Mit der Fa. Carat, die auf dem Gelände der ehemaligen Firma Ostara nach der vorliegenden Strukturplanung auch Bauten für experimentelles Wohnen vorsieht und deren beauftragter Städteplaner und Architekt Herr Post vom Büro Post u. Welters, wurde diese Thema besprochen und Realisierungschancen ausgelotet. Mit Herrn Post, dem Architekten des Projektes „WohnreWIR Tremonia“ in Dortmund, dass den Innovationspreis Wohnungsbau 2004 des Landes NRW erhalten hat, wurde insbesondere über das Zustandekommen und die Besonderheiten dieses Projektes und der Architektur besprochen.

3. Gespräche mit Investoren bezüglich Mieteinfamilienhausbau

Seitens Dez. III und FB 4 wurden verschiedene Investoren, auch der Bauverein Büberich, auf dieses Thema angesprochen. Keiner der Betroffenen zeigte ein grundsätzliches Interesse am Mieteigenheimbau. Falls Mieteinfamilienhausbau auf Meerbuscher Stadtgebiet realisiert werden soll, müssten gezielt potentielle Großinvestoren wie Versicherungen, Versorgungswerke und daran interessierte Wohnungsbauunternehmen angesprochen werden.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass die in den Blöcken C und D des Baugebietes Am Strümper Busch geplante Bebauung mit Reihenhäusern nach Auskunft des Investors, falls die Erwerber die entsprechenden Einkommensgrenzen einhalten, öffentliche Mittel erhalten können.

Für Rückfragen stehe ich bzw. Herr Unger gerne zur Verfügung.



Kowack

Anlagen

Durchschrift BM

Planen und Bauen

Anlage A)

Grundstücke für Mieteinfamilienhäuser

B-Plan bzw. Nr. der Fläche gem. Stadtentwicklungskonzept	Eigentümer	Planungsrecht	Entwicklungsstufe gem. Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2010	Bemerkungen
<u>Stadtteil Büderich</u> B 10 Lötterfelder Str.	Privat	FNP	2	
B-Plan 287 Büderich/Kanzlei B 12 Kanzlei	Stadt	Aufstellungsabschluss	1	
B 13 Further Weg	Bauverein/Privat		3	
<u>Stadtteil Osterath</u> O 6 ehem. Ostaragelände	Privat	--	1	
B-Plan 281 O 8 Kamperweg/ Ivangsweg	Privat	Aufstellungsabschluss/Ge- staltungsplan	2	

B-Plan 282 O 8 Kampenweg/ Ivangsweg	Privat	Aufstellungsbe- schluss/Struktur- plan	2	
B-Plan 265	Privat	Offenlage in 06/07	1	
O 7 Ivangsheide	Stadt/Privat	--	2	
O 12 Nibbelsweg	Privat	--	3	
O 13 Meyersweg Süd	Privat	--	3	
<u>Stadtteil Lank</u>				
L 8 Kierster Straße B-Plan 46	Stadt	§ 30	2	
<u>Stadtteil Strümp</u>				
B-Plan 276	Stadt	§ 30	1	
Am Strümper Busch 1. RA S 1.2 B-Plan 279	Stadt/Privat	FNP	2	

Grundstücke für experimentelles Wohnen, insbesondere
Mehrgenerationenwohnungen

Anlage B)

B-Plan bzw. Nr. der Fläche gem. Stadtentwicklungskonzept	Eigentümer	Planungsrecht	Entwicklungsstufe gem. Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2010	Bemerkungen
<u>Stadtteil Büberich</u>				
B 12 Kanzlei 287 Büberich/Kanzlei	Stadt	Aufstellungsbeschluss	1	
B-Plan 50 A B 3 Dülsweg/Kanzlei	Privat	§ 30	2	
B-Plan 224 Böhlersiedlung	Privat	Aufstellungsbeschluss		
B 13 Further Weg Ivangsweg	Bauverein/Privat	--	3	
<u>Stadtteil Osterath</u>				
O 6 ehemaliges Ostaragelände	Privat	--	1	
O 7 Ivangsheide	Stadt/Privat	--	2	
O 12 Nibbelsweg	Privat	--	3	

<u>Stadtteil Lank</u>					
B-Plan 230	Grundstück GWG	§ 30			
<u>Stadtteil Strümp</u> B-Plan 276	Stadt	§ 30	1		
S 1.2 Am Strümper Busch 1. R.A B-Plan 279	Stadt/Privat	FNP	2		

Wohnbauflächenreserven

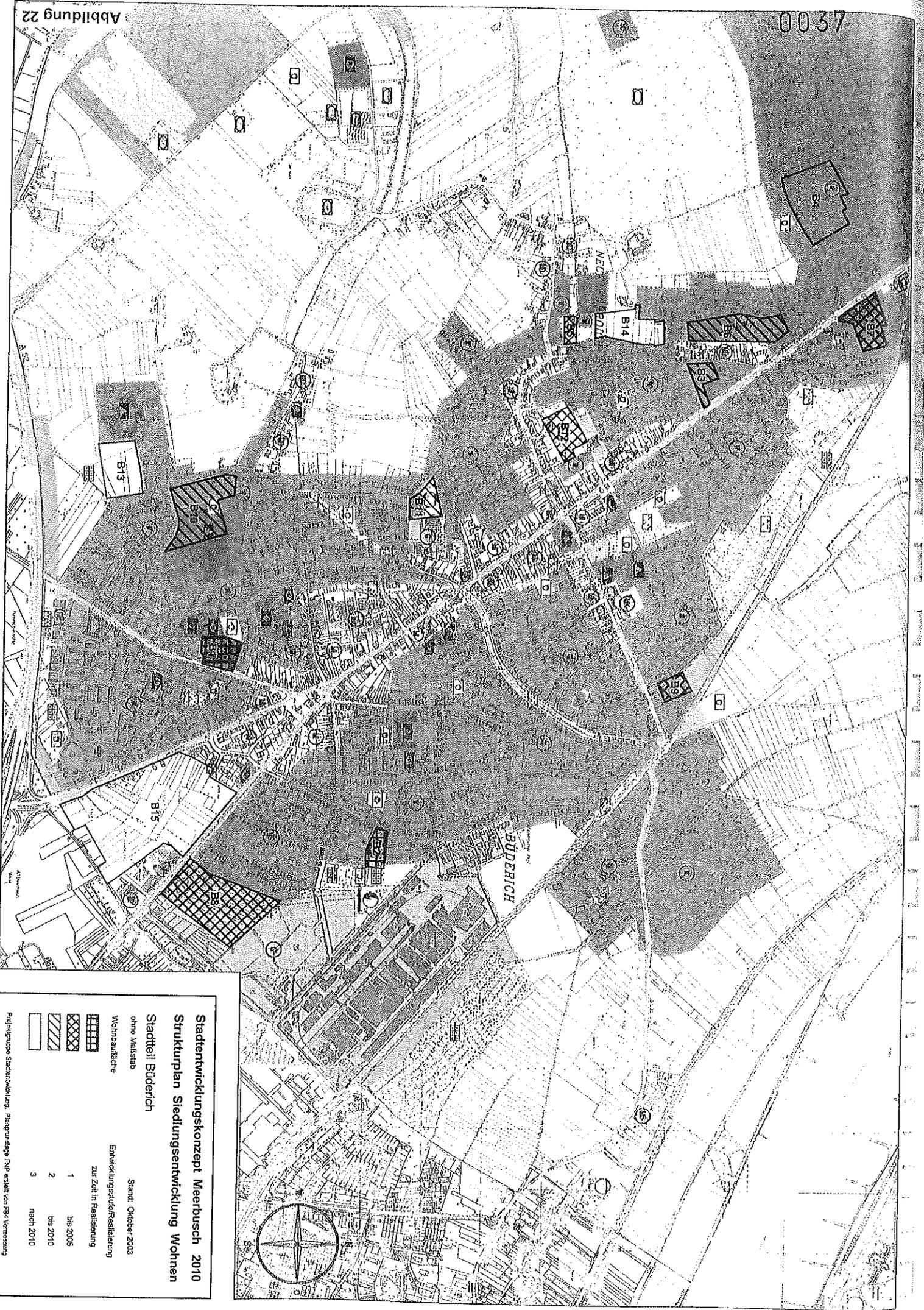
Stadtteil Büberich

Nr. der Fläche lt. Plan	Name der ungenutzten Fläche Orts-/Stadtteil/Straße	Lage im GEP	ungenutzte Fläche (Brutto-Bauland)	Nutzungs-kapazität	Planungsrecht § 30 BauGB § 33 BauGB § 34 BauGB FNP	Maßnahmen zur Mobilisierung							Entwicklungsstufe/Realisierung	Anmerkungen
						ALS	ALT	BPL	ERS	GSE	BFN	FNP		
B. 1	Römerstraße	SR	1,13	34	30								0	
B. 2	Magdeburger Str.	SR	0,20	32	34								0	
B. 3	Dülsweg/Kanzlei	SR	0,34	25	30								2	landwirtschaftlicher Betrieb
B. 4	Hildegundisallee	SR	3,40	34	30				X				3	priv. Grünfläche
B. 5	Am Schackumer Bach	SR	0,30	8	33				X				1	
B. 6	Gasse	SR	3,30	70	FNP				X				2	landwirtschaftlicher Betrieb
B. 7	Am Breil	SR	1,67	52	GEP/FNP				X				1	Verlagerung Bauhof
B. 8	Wohnpark Böhler	R	3,30	102	GEP/FNP	X			X				1	
B. 9	Friedhofsweg	SR	0,70	80	FNP				X				1	betreutes Wohnen
B. 10	Lötterfelder Straße	SR	2,80	70	FNP				X				2	
B. 11	Hohegrabenweg	SR	0,37	18	GEP/FNP	X			X				2	Verlagerung Betriebshof WBM
B. 12	Kanzlei	SR	1,73	60	GEP				X				1	Verlagerung Sportplatz
B. 13	Further Weg	SR	2,20	1)	GEP				X				3	
B. 14	Blumenstraße	SR	2,10	1)	GEP				X				3	landwirtschaftlicher Betrieb
B. 15	Am Dieckpfad	SR	12,70	1)	GEP				X				3	

1) z.Z. noch keine Angaben, da städtebauliche Vorgaben fehlen

Summe Entwicklungsstufe 0	1,33	66
1	7,70	302
2	6,81	183
3	20,40	1)
Gesamt	36,24	585

Anlage C
0036
Tabelle 6



Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2010
Strukturplan Siedlungsentwicklung Wohnen

Stand: Oktober 2003
 ohne Maßstab

Wohnbaufläche
 Entwicklungstufen/Realisierung
 zur Zeit in Realisierung

-  bis 2005
-  bis 2010
-  nach 2010

Polizeigebiet Stadtentwicklung, Flächengruppe R/IV erstellt von S&K Vermessung

Wohnbauflächenreserven

Stadtteil Osterath

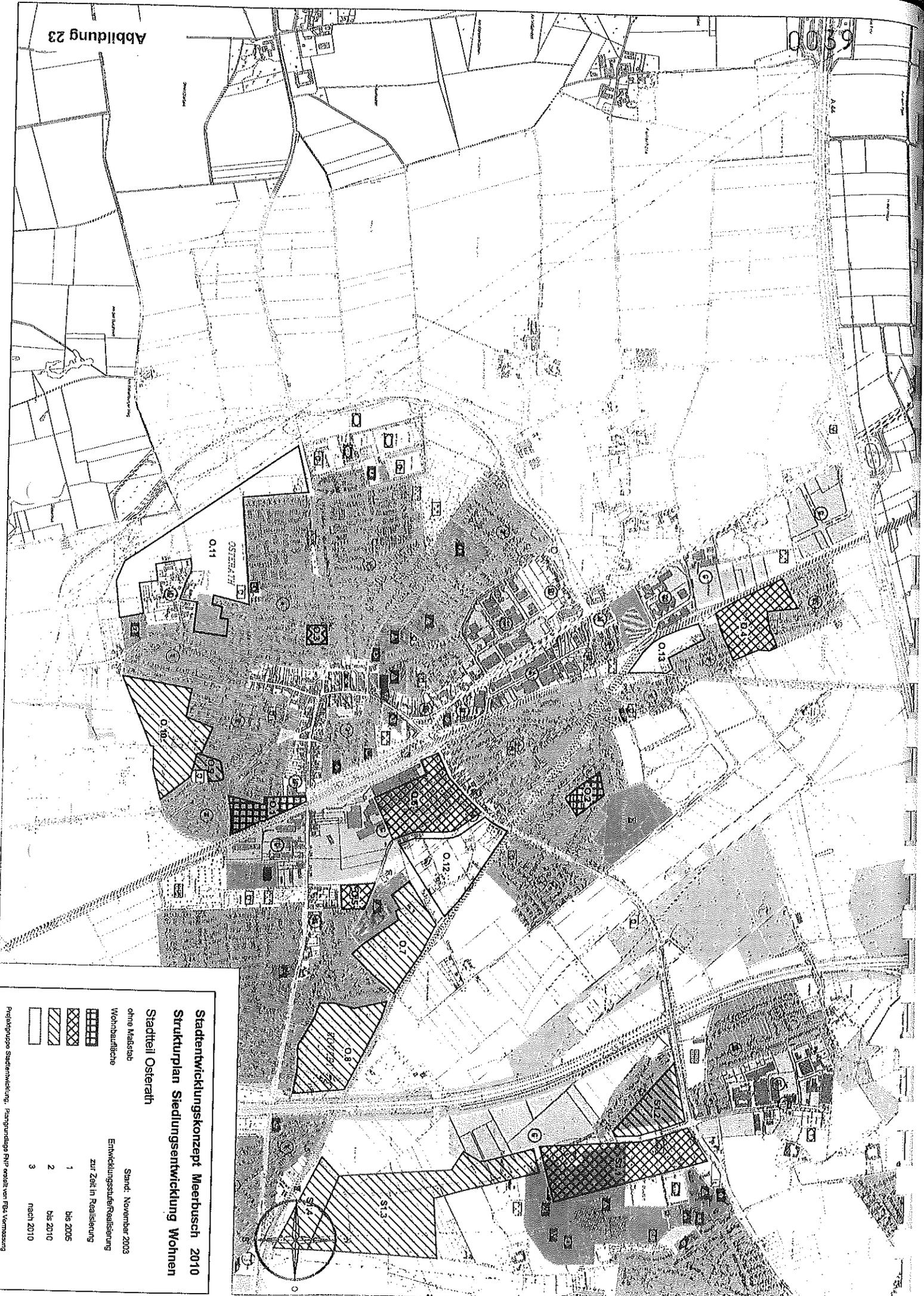
Nr. der Fläche it. Plan	Name der ungenutzten Fläche Orts-/Stadtteil/Straße	Lage im GEP SR Siedlungsbereich FR Freiraum	ungenutzte Fläche (Brutto-Bauland)	Nutzungs-kapazität	Planungs-recht § 30 BauGB § 33 BauGB § 34 BauGB FNP	Maßnahmen zur Mobilisierung										Entwicklungs-stufe/ Realisierung	Anmerkungen	
						ALS	ALT	BPL	ERS	GSE	BFN	FNP	ALS	ALT	BPL			ERS
O. 1	Hohlenweg	SR	2,21	WE 60	30												0	
O. 2	Schiefelberg	SR	1,20	27	30												0	
O. 3	Willicher Str.	SR	0,42	17	FNP				X								1	
O. 4	Görgesheideweg	SR	5,06	83	GEP				X	X						X	1	landwirtschaftl. Betrieb
O. 5	Kornstr.	SR	1,02	17	FNP				X	X							1	
O. 6	ehem. Ostaragelände	SR	4,20	100	GEP				X	X	X					X	1	gewerbl. Brachfläche (Ostara) GEP-Änderung erforderlich
O. 7	Ivangsheide	SR	6,21	100	GEP				X	X						X	2	
O. 8	Kamper weg/Ivangsweg	SR	8,88	150	GEP				X	X						X	2	
O. 9	Gruitorfer Weg	SR	0,48	24	30											X	2	landwirtschaftl. Betrieb
O. 10	Gruitorfer End	SR	8,37	2)	GEP				X	X						X	2	landwirtschaftl. Betrieb
O. 11	Giesenend	SR	16,86	1)	GEP/FNP				X	X						X	3	
O. 12	Nibbelsweg	SR	7,24	1)	GEP				X	X						X	3	landwirtschaftl. Betrieb
O. 13	Meyersweg Süd	SR	2,50	1)	GEP				X	X						X	3	landwirtschaftl. Betrieb

1) z. Zt. noch keine Angaben, da städtebauliche Vorgaben fehlen

2) WE können zur Zeit nicht abschließend bestimmt werden, da der Abstand zwischen der Umspannanlage und dem Neubaugebiet noch mit dem STUA abzustimmen ist.

Summe Entwicklungsstufe 0	3,41	87
1	10,70	217
2	23,94	274
3	26,60	1)
Gesamt	64,65	578

0038



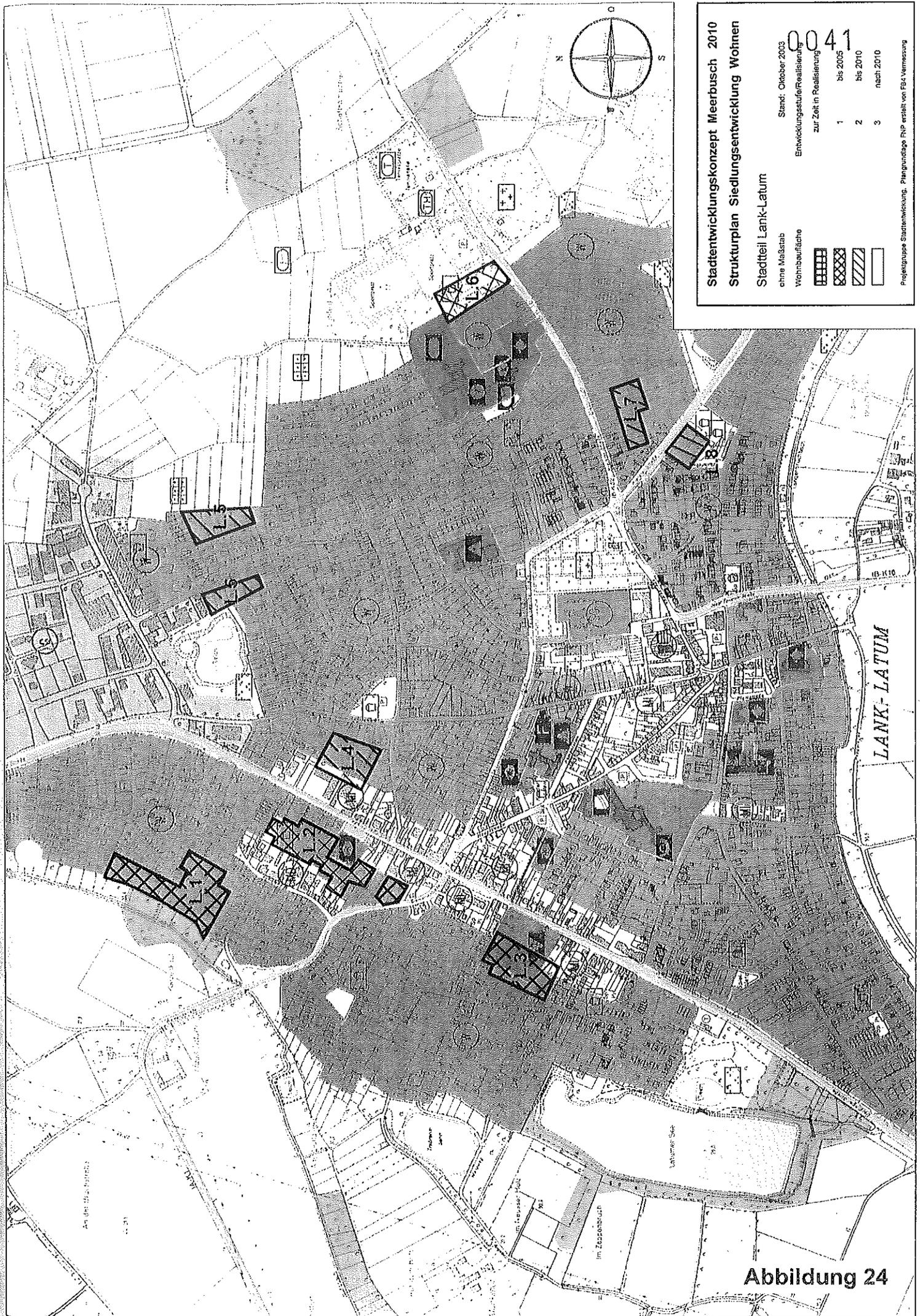
Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2010
Strukturplan Siedlungsentwicklung Wohnen
Stadtteil Osterath

ohne Maßstab	Stand: November 2003
Wohnbedürfnisse	Entwicklungsstufe/Realisierung
	zur Zeit in Realisierung
	1 bis 2005
	2 bis 2010
	3 nach 2010

Praktisches Stadtentwicklung, Planungsdarstellung FNP erstellt von F&K Vörschmann

Wohnbauflächenreserven

Stadtteil Lank-Latum		Stand der Erhebung: Oktober 2003												
Nr. der Fläche lt. Plan	Name der ungenutzten Fläche Orts-/Stadtteil/Straße	Lage im GEP	ungenutzte Fläche (Brutto-Bauland)	Nutzungs-kapazität	Planungsrecht	Maßnahmen zur Mobilisierung						Entwicklungsstuf./ Realisierung	Anmerkungen	
		SR Siedlungsreich FR Freiraum	ha	WE	§ 30 BauGB § 33 BauGB § 34 BauGB FNP GEP	ALS ALT BPL ERS GSE BFN FNP	ALT	BPL	ERS	GSE	BFN	FNP	0/ z.Zt. in Realisierung 1/ bis 2005 2/ bis 2010 3/ nach 2010	
L. 1	Kaldenberg	SR	1,74	38	30				X				1	
L. 2	Latumer Straße	SR	1,53	33	30				X				1	
L. 3	Rottstraße	SR	1,00	15	FNP			X	X				1	
L. 4	Gelleper Straße	SR	0,65	15	FNP			X	X				2	
L. 5	Greifswalder Straße	SR	0,86	15	FNP			X	X				2	
L. 6	Wittenberger Straße	SR	0,61	16	FNP			X					1	
L. 7	Nierster Straße	SR	0,58	13	FNP			X	X				2	
L. 8	Florianstraße	SR	0,42	7	30	X			X				2	
Summe Entwicklungsstufe 1			4,88	102										
2			2,51	50										
Gesamt			7,39	152										



Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2010
Strukturplan Siedlungsentwicklung Wohnen

Stadtteil Lank-Latum

ohne Maßstab
 Wohnbaufläche

Stand: Oktober 2003

Entwicklungsstufe/Realisierung

zur Zeit in Realisierung	1	2	3
	bis 2005	bis 2010	nach 2010

0041

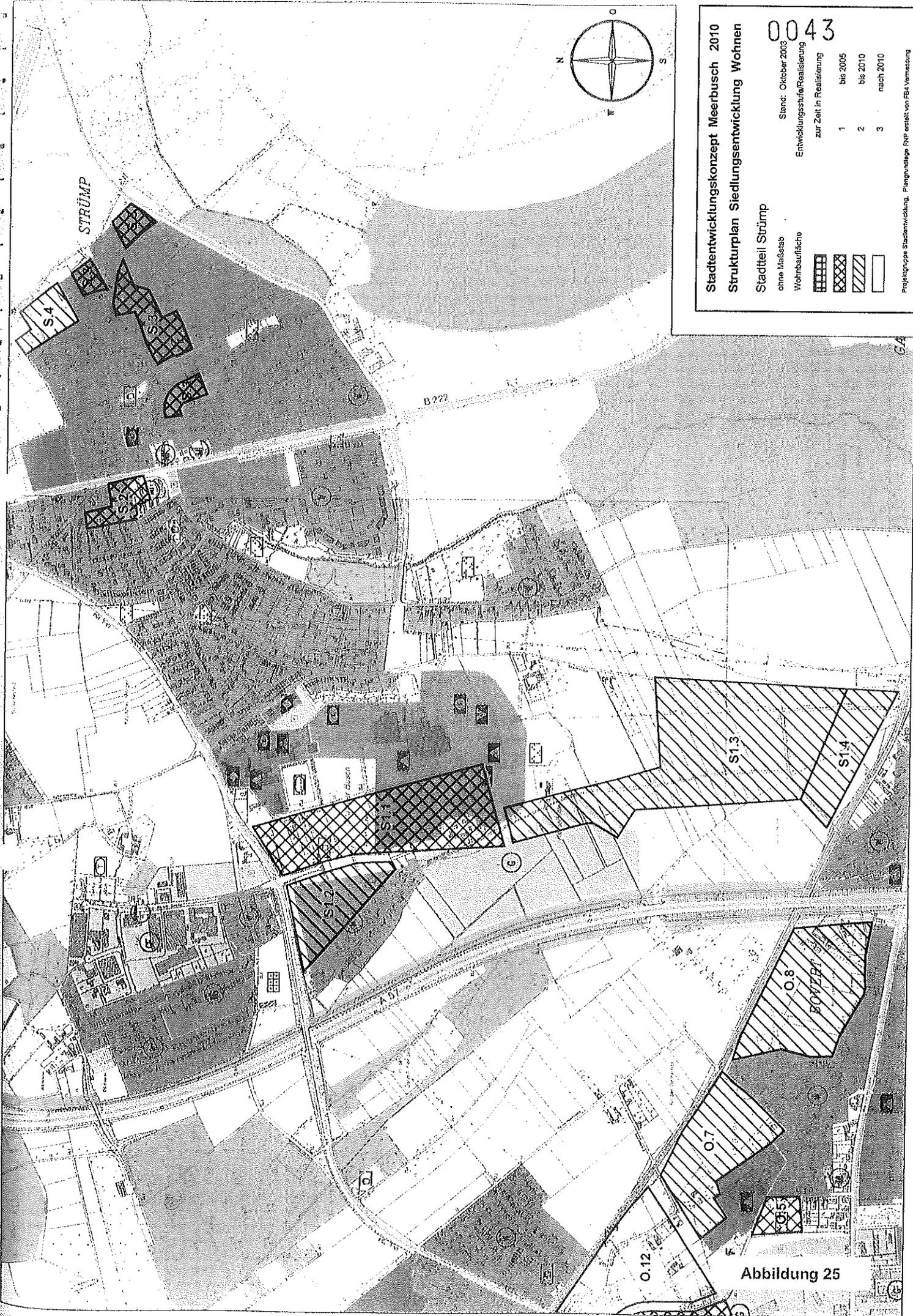
Projektgruppe Stadtentwicklung, Planungsgruppe FNP, erstellt von FGA Vermessung

Abbildung 24

Wohnbauflächenreserven

Stadtteil Strümp

Nr. der Fläche lt. Plan	Name der ungenutzten Fläche Orts-/Stadtteil/Straße	Lage im GEP SR Siedlungsbereich FR Freiraum	ungenutzte Fläche (Brutto-Bauland) ha	Nutzungs-kapazität WE	Planungsrecht § 30 BauGB § 33 BauGB § 34 BauGB FNP	Maßnahmen zur Mobilisierung							Entwicklungsstufe/Realisierung 0/ z.Zt. in Realisierung 1/ bis 2005 2/ bis 2010 3/ nach 2010	Anmerkungen	
						ALS	ALT	BPL	ERS	GSE	BFN	FNP			
S. 1.1	Am Strümper Busch 1. R.A.	SR	13,56	200	GEP/FNP			X	X				X	1	B.-Plan z.Z. in Aufstellung
S. 1.2	Am Strümper Busch 1. R.A.	SR	2,50	62	FNP			X	X				X	2	landwirtschaftlicher Betrieb
S. 1.3	Am Strümper Busch 2. R. A.	SR	17,69	440	GEP			X	X				X	2	Fertigstellung K 9 noch erforderl.
S. 1.4	Am Strümper Busch 2. R. A.	SR	3,81	200	GEP			X	X				X	2	" " " "
S. 2	Xantener Straße	SR	1,70	40	FNP			X	X					1	
S. 3	Strümper Berg	SR	3,07	28	30/34									1	
S. 4	Hubertusweg	SR	1,61	13	GEP			X	X				X	2	
Summe Entwicklungsstufe 1			18,33	268											
2			25,61	715											
Gesamt			43,94	983											



Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2010
Strukturplan Siedlungsentwicklung Wohnen

0043

Stand: Oktober 2003
 Entwicklungsstufe/Realisierung
 zur Zeit in Realisierung

Stadtteil Strümp
 ohne Maßstab

Wohnbaufläche	zur Zeit in Realisierung
[Cross-hatched pattern]	1 bis 2005
[Diagonal lines pattern]	2 bis 2010
[White box]	3 nach 2010

Projektgruppe Stadtentwicklung, Flächengrundlage RNP erstellt von F&A Vermessung

Abbildung 25

