STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften** am 5. Dezember 2006

Tagesordnung Seite

	Anwesenheit	2
I	**ÖFFENTLICHE SITZUNG**	**3**
1.0	Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 1. November 2006 zu Konzepten zur Vergabe preisgünstiger Grundstücke	3
2.0	Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 20.11.2006 zur Förderung der Ansiedlung junger Familien	3
3.0	Bebauungsplan Nr. 280, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Kreisstraße K 9n, Teilabschnitt östlich der A 57; Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB	3
4.0	97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	3
5.0	Bebauungsplan Nr. 281, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp / Kreisstraße K 9n, 2. BA 5.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 5.2 Änderung des Aufstellungsbeschlusses	3
6.0	Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei 6.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 6.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB 6.3 Zustimmung zum geänderten Gestaltungsplan	4
7.0	Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick; Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB	6
8.0	Rahmenplanung Strümp 8.1 Zustimmung zum Maßnahmenplan 8.2 Zustimmung zur Platzgestaltung Xantener Straße/Buschstraße	7
9.0	Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 9.1 Seenkonzept (Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 04. Mai 2004 zum Stadtentwicklungskonzept) 9.2 weitere Informationen der Verwaltung	7
10.0	Wohnsiedlungsgebiet „Am Strümper Busch“; Änderungen der Baublöcke A und B	7
11.0	Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse	8
12.0	Termin der nächsten Sitzung	8
13.0	Verschiedenes	8
13.1	LKW-Verkehr auf der Uerdinger Straße	8
13.2	Personalia	8

Anwesenheit

Sitzungsort: Städt. Matarè-Gymnasium, Meerbusch-Büderich, Niederdonker Straße 36

Beginn der Sitzung: 17.13 Uhr
Ende der Sitzung: 19.45 Uhr

Anwesend
sind unter dem Vorsitz von Ratsherrn Lienenkämper

von der CDU-Fraktion:
Ratsfrau Schoppe,
Ratsherren Becker, Damblon, Hoppe, Jung, Wehrspohn,
Sachkundige Bürger Denecke, Stocks, Wartchow,

von der SPD-Fraktion:
Ratsfrau Niederdellmann-Siemes (bis TOP 9.0/18.40 Uhr),
Ratsherren Losse, Schoenauer,
sachkundiger Bürger Grund (ab TOP 9.0/18.40 Uhr),

von der FDP-Fraktion:
Ratsfrau Wellhausen,
Ratsherr Rettig,

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":
Ratsherr Peters,
sachkundiger Bürger Behlen,

von der Verwaltung:
Bügermeister Spindler
Herr Gineberg, PGSt
Herr Unger, FBL 4,
Frau Brockerhoff-Radek, Frau Herrmann, Frau Schneider, Herren Hüchtebrock, Kirsten, FB 4
Frau Schröter, Herr Gatzlik, FB 4
Herr Trapp, FBL 5,
Herr Schmidt, FBL 6
Herr Langer, FB 6

Gäste:
Frau Stall, Technische Beigeordnete der Stadt Willich, zu TOP 1.0
Herr Kock, Vorsitzender des Planungsausschusses des Rates der Stadt Willich, zu TOP 1.0

Es fehlen:
./.

Schriftführer
Herr Kirsten

I ÖFFENTLICHE SITZUNG

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Vor Eintritt in die Tagesordnung werden auf Vorschlag des Vorsitzenden die Tagesordnungspunkte 3.0 bis 5.0 einvernehmlich abgesetzt, da in den Fraktionen noch Beratungsbedarf besteht. Tagesordnungspunkt 8.0 wird von der Verwaltung zurückgezogen, da noch weiterer Abstimmungsbedarf mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW besteht.

1.0 Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 1. November 2006 zu Konzepten zur Vergabe preisgünstiger Grundstücke

keine Beschlussfassung

2.0 Antrag der CDU-Ratsfraktion vom 20.11.2006 zur Förderung der Ansiedlung junger Familien

keine Beschlussfassung

3.0 Bebauungsplan Nr. 280, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Kreisstraße K 9n, Teilabschnitt östlich der A 57;
Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

keine Beschlussfassung

4.0 97. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp;
Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

keine Beschlussfassung

5.0 Bebauungsplan Nr. 281, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp / Kreisstraße K 9n, 2. BA
5.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
5.2 Änderung des Aufstellungsbeschlusses

keine Beschlussfassung

6.0 Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei
6.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
6.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB
6.3 Zustimmung zum geänderten Gestaltungsplan

Beschluss:

6.1 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch vorgebrachten Äußerungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Bürgerversammlung / Einwender 1 Anlage 1 Protokoll vom 20. Oktober 2006
Die über diesen Termin hinausgehenden vorgebrachten Meinungen, Anregungen und Bedenken wurden in der anschließenden Frist bis einschließlich 27. Oktober 2006 und darüber hinaus schriftlich eingereicht.

2. Einwender 2 Anlage 2 Schreiben vom 02.11.2006
Der Äußerung wird nicht gefolgt, da die Argumentation kein Erfordernis für eine rückwärtige Bebauung darlegt. Durch den geänderten Gestaltungsplan, der in der Sitzung vorgestellt wird, sind einige Punkte des Schreibens nicht mehr relevant.
Nachfolgend wird auf die Argumentation im oben genannten Schreiben eingegangen.
Die Stadt begrüßt das Engagement des Einwenders in Bezug auf den Erwerb und Bau eines Mehrfamilienhauses im Plangebiet. Der Gedanke, im innerstädtischen Bereich ein generationenübergreifendes Wohnquartier zu entwickeln und dabei eine städtebaulich wie auch soziale Integration zu schaffen, steht seitens der Stadt wie auch des Einwenders im Vordergrund.
Vom Gebäudestandort an der Straße Kanzlei aus beträgt die fußläufige Entfernung zur vorhandenen Infrastruktur Büderichs mindestens etwa 400 m. Diese Wegstrecke führt zu großen Teilen über einen verkehrsberuhigten Bereich, in dem der Fußgänger Gleichrang mit Fahrzeugen genießt und Kinder auf der Straße spielen dürfen. Der vom Einwender avisierte Gebäudestandort an der östlichen Peripherie, würde mindestens etwa 300 m Zuwegung zur städtischen Versorgungsstruktur bedeuten. In Bezug auf die zumutbare Länge der Wegstrecke zu den Versorgungseinrichtungen gewährleisten beide Standorte eine realistische Zuwegung für ältere Menschen.
Ziel der Nutzung des größten Gebäudekomplexes ist die Schaffung eines sogenannten Mehrgenerationenhauses. Das Gebäude soll einen ausgewogenen Mix von alten und jungen Menschen beherbergen. Ausgehend von älteren Bewohnern wird die Pkw-Anzahl zweifellos geringer einzuschätzen sein. Dem gegenüber steht jedoch die Verkehrsbelastung, die von den jüngeren Bewohnern und Familien des Gebäudes ausgeht. Wenn man die „Drittwagen- Theorie“ des Schreibens zugrunde legt, kann demnach von einem verbleibenden, nicht unerheblichen Anteil an Ziel- und Quellverkehren im Gebiet ausgegangen werden. Dies spricht gegen den östlich gelegenen Standort, der über die Planung hinaus noch zusätzliche Verkehre in das Gebiet hineinziehen würde.
Im geänderten Gestaltungsplan, analog den bisherigen Varianten 1 und 2, ist das Mehrgenerationenhaus ebenfalls mit einer Tiefgarage geplant. Die unterirdische Bündelung des ruhenden Verkehrs trägt - wie auch die Inanspruchnahme des vorhandenen Parkplatzes - zur Verbesserung der Freiflächensituation bei. Der dem Gebäude vorgelagerte öffentliche Parkplatz steht mit seinen insgesamt etwa 40 Parkplätzen sowohl den Besuchern des Mehrgenerationenhauses als auch des Plangebietes zur Verfügung.
Analog Variante 1 entfällt die Realisierung der Einzelhäuser (nicht Doppelhäuser!) im geänderten Gestaltungsplan zugunsten einer Spielplatzfläche. Diese „Grünfläche“ mit den verbleibenden, vorhandenen Bäumen bildet im Zusammenhang mit den Hausgärten der westlichen Holbeinstraße eine Art Grünachse im beplanten Innenbereich.
Die städtebauliche Einbindung des Gebäudes in die angrenzende Umgebungsbebauung ist auch am Standort an der Straße Kanzlei gegeben. Das Mehrgenerationenhaus orientiert sich an den benachbarten Baukörpern. Im geänderten Gestaltungsplan bildet die angestrebte Baustruktur - in Bezug auf die Höhenentwicklung und Masse - einen signifikanten Eingangsbereich, der mit dem vorhandenen alten Baumbestand und einer ansprechenden Architektursprache dem Gebiet einen hohen Wiedererkennungswert verleiht.

Die positiv dargelegte soziale Einbindung des vom Einwender avisierten Mehrfamilienhauses mit dem Behindertenwohnheim „Haus Miteinander“ gewährleistet zwar ein verträgliches Nebeneinander von sozialen Wohnformen, der gewünschte Aspekt der Integration beschränkt sich jedoch lediglich auf die Randlage im Plangebiet. Erfahrungsgemäß erzeugt eine räumliche Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen ein ausgewogeneres Miteinander und damit verbunden ein besseres Verständnis für den anderen.
In der geänderten Planung wird, analog der Variante 1, die fußläufige Verbindung vom Zentrum Büderichs über den Kinderspielplatz ins Plangebiet hinein geführt. Auf diese Weise einsteht eine von Verkehren weitgehend unabhängige, über einen Grünbereich führende attraktive Fußgängerachse.
Die angesprochenen Doppelhäuser mit sechs Wohneinheiten sind in der Variante 2 als drei Einzelhäuser dargestellt. Die Realisierung wird - wie oben beschrieben - nicht weiter verfolgt. Die „energetisch ungünstige Lage“ des Grundstückes für Wohngebäude wird an dieser Stelle durch einen „Spielplatz“ optimaler genutzt.
Der angedeutete Lagevorteil des östlichen Grundstücks kann insgesamt betrachtet keine zufriedenstellende Lösung für das Plangebiet darstellen. Die angedachte Gebäudestellung bildet eine Art baulichen Rücken, der für das Gesamtgebiet bedeutungslos ist. Das Grundstück sollte nicht zuletzt auch im Hinblick auf die vorhandenen Bäume, die dem Plangebiet seinen eigenen Charakter verleihen, einer reinen Grünnutzung zur Verfügung stehen. Dies betrifft auch den westlichen Eingangsbereich, der durch Einzel- oder Doppelhausbebauung den vorhandenen Baumbestand erheblich reduzieren würde. Der geänderte Gestaltungsplan hat behutsam, dort wo es städtebaulich vertretbar ist, auf den Erhalt von Bäumen verzichtet und dabei eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen entwickelt. Der Hinweis auf den Wettbewerb „Junge Quartiere für das Wohnen im Alter“, der mit Abgabeschluss 20. Oktober 2006 ausgelobt wird, spiegelt den heutigen Trend des generationenübergreifenden Wohnens wieder. Hiermit wird der demographischen Entwicklung und somit dem Älterwerden unsere Gesellschaft Rechnung getragen.

3. Einwender 3 / 30 Unterschriften Anlage 3 Schreiben vom 24.10.2006

Die Nicht-Einhaltung der zulässigen Geschwindigkeit und unvorsichtige Überholvorgänge, gerade in den Morgenstunden, basiert auf Verkehrswidrigkeiten und sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Erfahrungsgemäß wird die ausgeschilderte und damit gefordete Fließgeschwindigkeit in den meisten Fällen überschritten, dies würde auch die Einführung der Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h mit entsprechender Beschilderung nach StVO betreffen. Da die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger, hier insbesondere der Kinder hohe Priorität genießt, wird die Äußerung an den zuständigen Fachbereich 5/ Straßen und Kanäle weitergeleitet.

4. Einwender 4 Anlage 4 Schreiben vom 25.10.2006

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Der überarbeitete Gestaltungsplan orientiert sich - wie in den von Ihnen aufgeführten Punkten - an der Variante 1.

5. Einwender 5 Anlage 5 Schreiben vom 27. Oktober 2006

Der Äußerung wird nicht gefolgt, da die Erschließung des Plangebietes ohne eine zusätzliche Anbindung von der Cranachstraße aus, ausschließlich über die Planstraße an der Straße Kanzlei geführt würde und somit keine befriedigende Lösung für das Plangebiet darstellt. Durch die Anbindung über die Cranachstraße wird eine Verteilung der Verkehre gewährleistet, wobei die Cranachstraße so ausgelegt ist, dass sie die geringen, zusätzlichen Verkehre des westlichen Plangebietes aufnehmen kann.
Die Nicht-Einhaltung der zulässigen Schrittgeschwindigkeit von 4 bis 7 km/h im verkehrsberuhigten Bereich basiert auf Verkehrswidrigkeiten und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

6. Einwender 6 Anlage 6 Schreiben vom 27.10.2006

siehe zu Einwender 3

7. Einwender 7 / 58 Unterschriften Anlage 7 Schreiben vom 20.10.2006

siehe zu Einwender 3

8. Einwender 8 Anlage 8 Schreiben vom 26.10.2006

siehe zu Einwender 3
Der dokumentierte Bürgerwille genießt hohe Priorität. Die Äußerung wird an den zuständigen Fachbereich 5 / Straßen und Kanäle weitergeleitet.

Im geänderten Gestaltungsplan ist lediglich der mögliche Baukörper dargestellt; dieser wird sich in der Realisierung durch die entsprechende Architektursprache und Gestaltung voraussichtlich ändern.

6.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch - BauGB- und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt zu entscheiden:

1. Deutsche Telekom, AG, T-Com Anlage 1 Schreiben vom 12. September 2006
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Passus wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2. Handwerkskammer Düsseldorf Anlage 2 Schreiben vom 17. Oktober 2006
Ob und inwieweit Lärmimmissionen ausgehend der angedeuteten Lärmquellen und darüber hinaus für das Plangebiet zu erwarten sind, wird ein schalltechnisches Gutachten prüfen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 287 werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt und/oder Hinweise formuliert.

3. Rhein-Kreis-Neuss Anlage 3 Schreiben vom 05.10.2006
Die aufgeführten Punkte werden in den entsprechenden Gutachten berücksichtigt. Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen festgesetzt und/oder Hinweise formuliert. Hierbei werden die erstellten Gutachten den Behörden zur Kenntnis zugestellt.

4. Dezernat 59/Luftverkehr Anlage 4 Schreiben vom 04. Oktober 2006
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe Punkt 3.

5. Staatliches Umweltamt Krefeld Anlage 5 Schreiben vom 09.10.2006
siehe zu Behörde 3

6.3 Zustimmung zum geänderten Gestaltungsplan

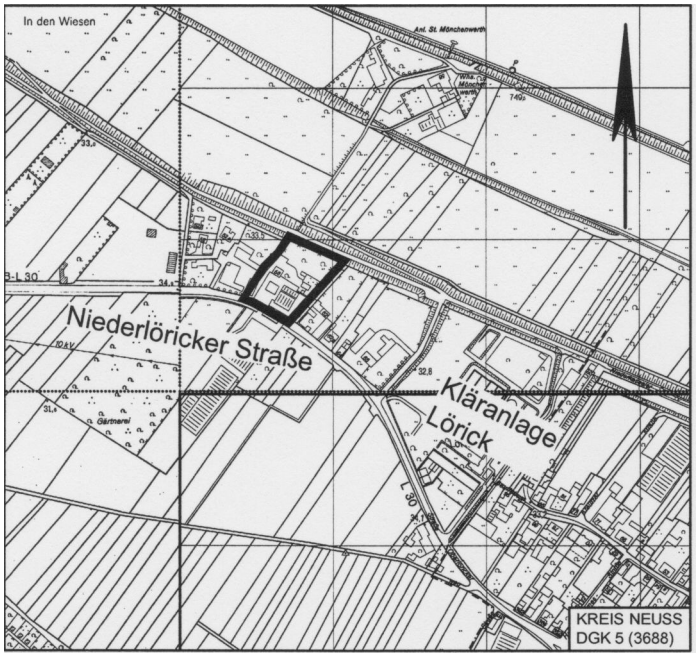
Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt dem geänderten Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei in der Fassung vom 5. Dezember 2006 zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7.0 Bebauungsplan Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick; Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 283, Meerbusch-Büderich, Niederlörick, einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Niederlöricker Straße 58 und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Abstimmungsergebnis: einstimmig

8.0 Rahmenplanung Strümp
8.1 Zustimmung zum Maßnahmenplan
8.2 Zustimmung zur Platzgestaltung Xantener Straße/Buschstraße

keine Beschlussfassung

9.0 Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes
9.1 Seenkonzept (Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 04. Mai 2004 zum Stadtentwicklungskonzept)
9.2 weitere Informationen der Verwaltung

keine Beschlussfassung

10.0 Wohnsiedlungsgebiet „Am Strümper Busch“; Änderungen der Baublöcke A und B

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

   Die bisher Investoren angebotenen Baublöcke A und B im Bereich der Heinrich-Heine-Straße in Meerbusch-Strümp, werden wie folgt neu aufgeteilt:

   - Baublock A, bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Strümp, Flur 10, Flurstücke Nr. 76 und 77 (zusammen groß 2.869 m²), wird aufgeteilt in 6 Einzelgrundstücke mit Flächen zwischen 451 m² und 514 m²

   - Baublock B, bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Strümp, Flur 9, Flurstücke Nr. 376 und 377 (zusammen groß 1.500 m²), wird aufgeteilt in 3 Einzelgrundstücke von ca. 500 m²

Die entstehenden 9 Baugrundstücke werden zum derzeit gültigen Baulandrichtwert in Höhe von € 340,00/m² für die Wohnbaulandflächen incl. Anliegerbeiträge an Selbstnutzer zum Verkauf angeboten.
Die Veräußerung erfolgt nach den derzeit gültigen "Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städtsichen Wohnbaugrundstücken".

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 4 Stimmenthaltungen

Sprecher im Rat: Ratsherr Lienenkämper

Beschluss:

2. Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften stimmt den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 276 und der Gestaltungssatzung Nr. 25 zu.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen, 4 Stimmenthaltungen

11.0 Bericht der Verwaltung über die Durchführung der Beschlüsse

keine Beschlussfassung

12.0 Termin der nächsten Sitzung

Die nächste Sitzung des Ausschusses findet gemäß Langzeitplan am 30. Januar 2007 statt.

13.0 Verschiedenes

13.1 LKW-Verkehr auf der Uerdinger Straße

keine Beschlussfassung

13.2 Personalia

keine Beschlussfassung

Meerbusch, den 7. Dezember 2006

Lienenkämper
Ausschussvorsitzender

Kirsten
Schriftführer