

Niederschrift

über die 1. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 02.09.2014
(10. Wahlperiode)

Tag e s o r d n u n g

	Seite
Öffentliche Sitzung	5
1 Bestellung eines Schriftführers und seiner Stellvertreter Vorlage: FB4/0052/2014	5
2 Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger	5
3 Haus Schackum in Meerbusch-Büderich; Sachstandsbericht der Architekten	5
4 Gesamtschau der laufenden Bauleitplanverfahren, Bearbeitungssachstände und Aufgaben, Stand: August 2014 Vorlage: FB4/0022/2014	6
5 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße "Zur Rheinfähre" 1. Beschluss über Stellungnahmen 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Vorlage: FB4/0050/2014	6
6 Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch - Büderich, Böhler-Siedlung Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB Vorlage: FB4/707/2013	9
7 Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung; Zustimmung zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages Vorlage: FB4/0040/2014.....	9
8 Bebauungsplanes Nr. 300, Meerbusch-Osterath, Ivangsheide; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB Vorlage: FB4/0028/2014.....	10
9 Empfehlung aus dem Arbeitskreis Osterath zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens Vorlage: FB4/0056/2014	11
10 Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf, Flächennutzungsplanänderung Nr. 162 - Hansaallee/Böhlerstraße; Stellungnahme der Stadt gem. § 3 (2) BauGB Vorlage: FB4/0038/2014	12
11 Bauleitplanung der Stadt Neuss, Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes; Stellungnahme zum Vorentwurf gem. § 4 BauGB Vorlage: FB4/0039/2014	14
12 Anträge.....	14

12.1	Antrag der UWG-Fraktion vom 17.08.2014 zur Waldvermehrung Vorlage: FB4/0001/2014	15
12.2	Dringlichkeitsantrag der FDP Ratsfraktion	15
13	Anfragen	15
13.1	Anfrage der UWG-Fraktion vom 17.08.2014 zu Haus Schackum Vorlage: FB4/0004/2014	16
13.2	Anfrage der SPD-Ratsfraktion - Sozialer Wohnungsbau	16
14	Bericht der Verwaltung	16
14.1	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 B	17
14.2	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 A	17
14.3	Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Gartenzentrum an der Düsseldorfer Straße in Meerbusch- Büderich	17
14.4	Gerichtsurteil VG Düsseldorf; Behindertenwohnheim Kamper Weg 25	17
15	Beschlusskontrolle	17
16	Termin der nächsten Sitzung (1. Oktober 2014) Realschule Osterath	18
17	Verschiedenes	18

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

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
 Ende der Sitzung: 20:35 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

von der CDU-Fraktion

Herr Herbert Becker	Ratsmitglied	
Frau Marlis Docktor	Ratsmitglied	ab 18:55 Uhr, ab TOP 13.2
Herr Thomas Jung	Ratsmitglied	
Frau Norma Köser-Voitz	Ratsmitglied	
Frau Renate Kox	Ratsmitglied	
Herr Hans Werner Schoenauer	Ratsmitglied	bis 18:55 Uhr, bis TOP 12.2
Herr Dr. Harald von Canstein	Sachkundiger Bürger	Vertretung für Herrn Leo Jürgens
Herr Uwe Wehrspohn	Ratsmitglied	

von der SPD-Fraktion

Herr Hans Günter Focken	Ratsmitglied	
Frau Nicole Niederdelmann-Siemes	Ratsmitglied	
Herr Thomas Wolfgramm	Sachkundiger Bürger	Vertretung für Herrn Dieter Jüngers

von der FDP-Fraktion

Herr Thomas Gabernig	Ratsmitglied
Herr Klaus Rettig	Ratsmitglied

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Herr Christof Behlen	Sachkundiger Bürger	Vertretung für Herrn Jürgen Peters (ab 17:05 Uhr)
Herr Joachim Quaß	Ratsmitglied	

von der UWG-Fraktion

Herr Heinrich Peter Weyen	Ratsmitglied
---------------------------	--------------

von der Fraktion DIE LINKE und Piraten

Herr Marcel Müller	Sachkundiger Bürger
--------------------	---------------------

Beratende Mitglieder

Frau Elisabeth Rhode	Seniorenbeirat
----------------------	----------------

von der Verwaltung

Herr Dr. Just Gérard	Technischer Beigeordneter
Herr Ulrich Hüchtebrock	Bereichsleiter Fachbereich 4
Frau Brigitte Herrmann	Fachbereich 4
Frau Heike Reiß	Wirtschaftsförderungsreferat
Frau Stephanie Roters	Denkmalschutz und Denkmalpflege
Frau Doris Schröter	Fachbereich 6
Herr Matthias Unzeitig	Fachbereich 5

Herr Harald Wanders

Fachbereich 4

Schriftführer

Herr Alfons Hansen

Fachbereich 4

es fehlen:

von der CDU-Fraktion

Herr Leo Jürgens

Ratsmitglied

von der SPD-Fraktion

Herr Dieter Jüngerkes

Sachkundiger Bürger

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Herr Jürgen Peters

Ratsmitglied

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Vorsitzende fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Des Weiteren bittet der Vorsitzende, den TOP 13.1 vorzuziehen vor TOP 3.

Dem stimmt der Ausschuss zu.

Öffentliche Sitzung

1 Bestellung eines Schriftführers und seiner Stellvertreter

Vorlage: FB4/0052/2014

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften bestellt Herrn Alfons Hansen aus dem Fachbereich 4 zu seinem Schriftführer.

Als stellvertretende Schriftführerinnen und Schriftführer werden bestellt:

- Frau Brigitte Herrmann, FB 4
- Frau Rita Neitzert, FB 4
- Herr Harald Kirsten, FB 4
- Herr Harald Wanders, FB 4
- Frau Kirsten Steffens, FBL 4 (ab 1.10.2014)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2 Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger

Der Vorsitzende verpflichtet die anwesenden sachkundigen Bürgerinnen und Bürger sowie die beratenden Mitglieder.

3 Haus Schackum in Meerbusch-Büderich; Sachstandsbericht der Architekten

Der Vorsitzende schlägt vor, die zu TOP 13.1 gestellte Anfrage der UWG-Fraktion zusammen mit TOP 3 zu behandeln.

Dem stimmt der Ausschuss zu.

Ratsherr Weyen erläutert die Anfrage.

Herr Hüchtebrock verliest die Anmerkung des Schriftführers in der Niederschrift der letzten APL-Sitzung zur gleichen Fragestellung. Er stellt klar, dass er entgegen der Behauptung der Anfrage, er habe den Denkmalschutz für den abgerissenen Unterstand verneint, dies in keiner Weise geäußert habe. Die Hofanlage in ihrer Gesamtheit stehe unter Denkmalschutz, was nicht ausschließe, dass untergeordnete Bauteile entfernt werden können, sofern dies denkmalpflegerisch abgestimmt sei, was hier zutrefte. Die erteilte Baugenehmigung für die Gesamtmaßnahme umfasse auch einen Ersatzbau an Stelle der Remise, sei rechtmäßig und könne von Berechtigten bei der Bauaufsicht eingesehen werden.

Ratsherr Weyen bleibt bei seiner Auffassung, der Neubau an Stelle der abgerissenen Remise sei nicht zulässig.

Anmerkung des Schriftführers:

Die planungsrechtliche Grundlage für die Baugenehmigung ist mit § 35 (4) Nr. 4 BauGB gegeben.

Der Architekt des Vorhabens, Herr Dr. Strauss, berichtet sodann über den Sachstand anhand eines bebilderten Vortrages.

Er beantwortet die Frage von Ratsherrn Jung zum Brandschutz.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung, die Auffassung von Ratsherrn Weyen und den Vortrag von Herrn Dr. Strauss zur Kenntnis.

**4 Gesamtschau der laufenden Bauleitplanverfahren, Bearbeitungssachstände und Aufgaben,
Stand: August 2014
Vorlage: FB4/0022/2014**

Herr Dr. Gérard führt in die Thematik ein.

Herr Hüchtebrock stellt die Themenfelder der Stadtplaner anhand einer Powerpoint-Präsentation grafisch dar. Er geht insbesondere auf die Zeitanteile der verschiedenen Arbeiten und deren Verteilung auf die einzelnen Planer ein und stellt fest, dass die Bearbeitung von Bauleitplänen nur einen Teil der Gesamttätigkeiten der Abteilung Stadtplanung ausmacht.

Es folgt eine rege Diskussion, an der sich die Sprecher der Ratsfraktionen beteiligen.

Sodann nimmt der Ausschuss die Informationsvorlage und die Ausführungen von Herrn Hüchtebrock zur Kenntnis.

Die vorgestellte Übersicht der Arbeitsfelder ist der Niederschrift als **Anlage** beigefügt.

**5 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße
"Zur Rheinfähre"
1. Beschluss über Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Vorlage: FB4/0050/2014**

Beschluss:

1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“ hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den 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 vom 2. Juni 2014 bis einschließlich 4. Juli 2014 öffentlich ausgelegen. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung war somit nicht erforderlich.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. Einwander 1

Schreiben vom 01.07.2014

Der Stellungnahme / den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründen sich aus dem Planungsziel der Stadt Meerbusch, einer städtebaulichen Betonung der (auch) touristischen Verkehrsachse (u. a. zum Fähranleger am Rheinufer und nahe gelegenem Campingplatz) „Zur Rheinfähre“. Die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,2 – im Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzt – auf 0,3 ermöglicht eine etwas höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche als es gem. Bebauungsplan Nr. 91 zulässig ist. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,6 gem. BauNVO wird jedoch deutlich unterschritten. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit sowie der Verbreiterung des Straßenraums um einen 3,0 m breiten kombinierten Geh- und Radweg, wird das Ziel einer städtebaulichen Akzentuierung in diesem Bereich erreicht.

Als Bauweise ist im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern mit großzügigen Gärten festgesetzt. Hierdurch wird die dörfliche Struktur, die sich in der Umgebung wiederfindet, auch weiterhin aufrecht erhalten. Die gestalterischen Festsetzungen unterstützen das Einfügen der neuen Baukörper in das vorhandene, dörflich geprägte Ortsbild. Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der Gebäudehöhe des Hauptgebäudes des ehem. Restaurantbetriebes. Die Höhenentwicklung steht im Kontext mit der städtebaulichen Betonung der Straße „Zur Rheinfähre“, wobei die Firsthöhen der umliegenden Gebäude geringfügig niedriger sind. Sowohl südlich als auch nördlich (auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Zur Rheinfähre“) des Plangebietes befinden sich bereits im Bestand zweigeschossige Gebäude. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland beteiligt. Aus Sicht des Denkmalschutzes bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern in der näheren Umgebung wird nicht erkannt.

Die vorhandenen ortsbildprägenden Winterlinden werden im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt. Die Bäume sind wesentlich größer als eine auf Grundlage der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes zulässige Bebauung. Die Kronenbereiche der Bäume werden nicht verschattet, sodass die Bäume weiterhin Licht aufnehmen können. Entsprechend liegt keine Beeinträchtigung des ortsbildprägenden und erhaltenswerten Baumbestandes vor. Weitere ortsprägende Flora ist im Plangebiet nicht vorhanden.

2. Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom 08.07.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu den genannten Punkten sind in der Bebauungsplanänderung unter „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ entsprechende Formulierungen aufgenommen. Der Hinweis zu „Bodenschutz“ wird in den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

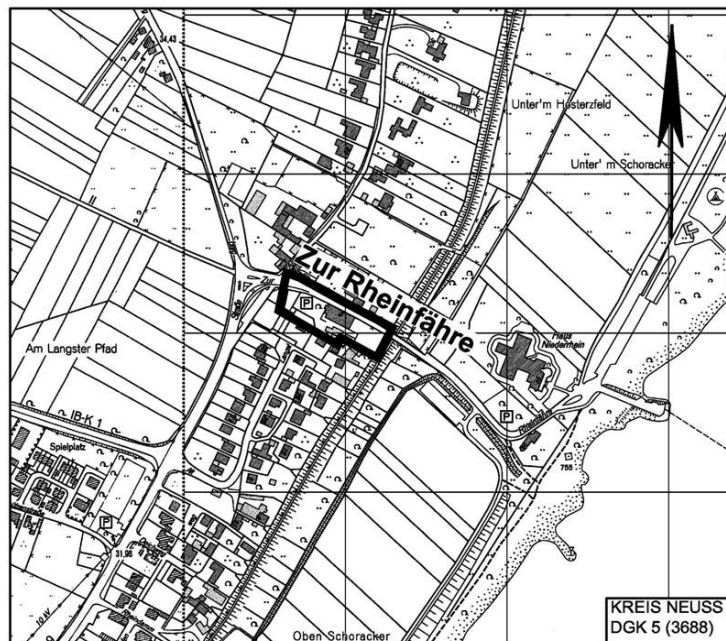
einstimmig

2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV.NRW. S. 878).

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.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Dabei machte sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 2. September 2014 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 2. September 2014 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörende Vorlage mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6 Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch - Büderich, Böhler-Siedlung
Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB
Vorlage: FB4/707/2013

Nach intensiver Aussprache über den Entwurf des städtebaulichen Vertrages (TOP 7) zieht die Verwaltung die Beschlussvorlage zurück.

7 Bebauungsplan Nr. 224, Meerbusch-Büderich, Böhler-Siedlung; Zustimmung zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages
Vorlage: FB4/0040/2014

Ratsherr Schoenauer bemängelt, dass – neben weiteren Punkten – die Kostenträgerschaft zur Umgestaltung des Böhlerhofes im Vertrag nicht abschließend geregelt sei. So könne der Rat der Stadt dem Vertrag nicht zustimmen.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes will die Barrierefreiheit für das Parkband gewährleistet wissen. Sie möchte eine Festlegung der m²-Angabe zum Sozialen Wohnungsbau in § 8.

Ratsherr Rettig hält den Vertrag für insgesamt ausgewogen. Die offenen Punkte könnten noch geklärt werden, da es sich zunächst um einen Entwurf handele.

Herr Hüchtebrock erklärt, dass es sich um einen Entwurf und nicht den fertigen unterschriftsreifen Vertrag handele. Eine Zustimmung beziehe sich nur darauf. Im Übrigen sei auch ein Vertragsentwurf dann dem Rat vorzulegen, wenn es sich um künftige finanzielle Verpflichtungen handele.

Herr Quaß weist darauf hin, dass bei der Wohnraumversorgung für Personenbedarfsgemeinschaften eine Unterdeckung bestehe. Insofern sollten bei den Sozialwohnungen mehr Ein-Personen-Haushalte entstehen. Die angestrebte soziale Mischung im Quartier komme nicht zum Tragen, wenn neben Altbau-Sozialwohnungen neue Wohngebäude ohne unmittelbar geförderte Sozialwohnungen entstehen. Von daher sollten die Wohnungen in den neuen Häusern sowohl unmittelbar als auch mittelbar gefördert sein.

Ratsherr Weyen kritisiert, dass die räumliche Verteilung von mittelbarer und unmittelbarer Förderung vertraglich nicht angesprochen sei. Auch sei es problematisch, im Rahmen der mittelbaren Förderung die Ersatzwohnungen durch Verlängerung der Sozialbindungen oder deren Neueinrichtung auf den unsanierten Altbestand zu beschränken.

Herr Hüchtebrock weist darauf hin, dass die GWH Grundsaniierungen im Bestand durchgeführt habe und dies weiterhin betreibe. Man müsse begrüßen, dass hier keine Luxussanierungen mit den bekannten Folgen durchgeführt worden seien.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes sieht die Notwendigkeit, die Verpflichtung zur Sanierung des Altbestandes in den Vertrag mit aufzunehmen. Die Größenordnung der Sozialwohnungen sei ebenfalls darzulegen.

Zu ihrer Frage nach der Querungshilfe für den Kindergarten am Laacher weg führt Herr Hüchtebrock aus, dass es gegenüber dem beschlossenen Straßenvorentwurf, wie er mit der Kindergartenplanung öffentlich ausgelegt habe, keine Änderung gebe.

Ratsherr Rettig fragt, in wie weit der Abenteuerspielplatz schon jetzt vertragsrelevant werde.

Herr Hüchtebrock stellt dar, dass dies erst mit der geplanten Neubebauung am Frankenweg eine Rolle spiele. Dort sei ein neuer Bebauungsplan aufzustellen, der dann von einem weiteren Vertrag zu begleiten sei.

Herr Dr. Gérard teilt mit, dass auch seitens der GWH Verhandlungsbedarf bestehe. Dieser Wunsch habe ihn allerdings erst am heutigen Tage erreicht. Auf Grund der jetzt im Ausschuss vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Kritik sei mit der GWH nachzuverhandeln. Die Verwaltung ziehe daher die Beschlussvorlage zurück.

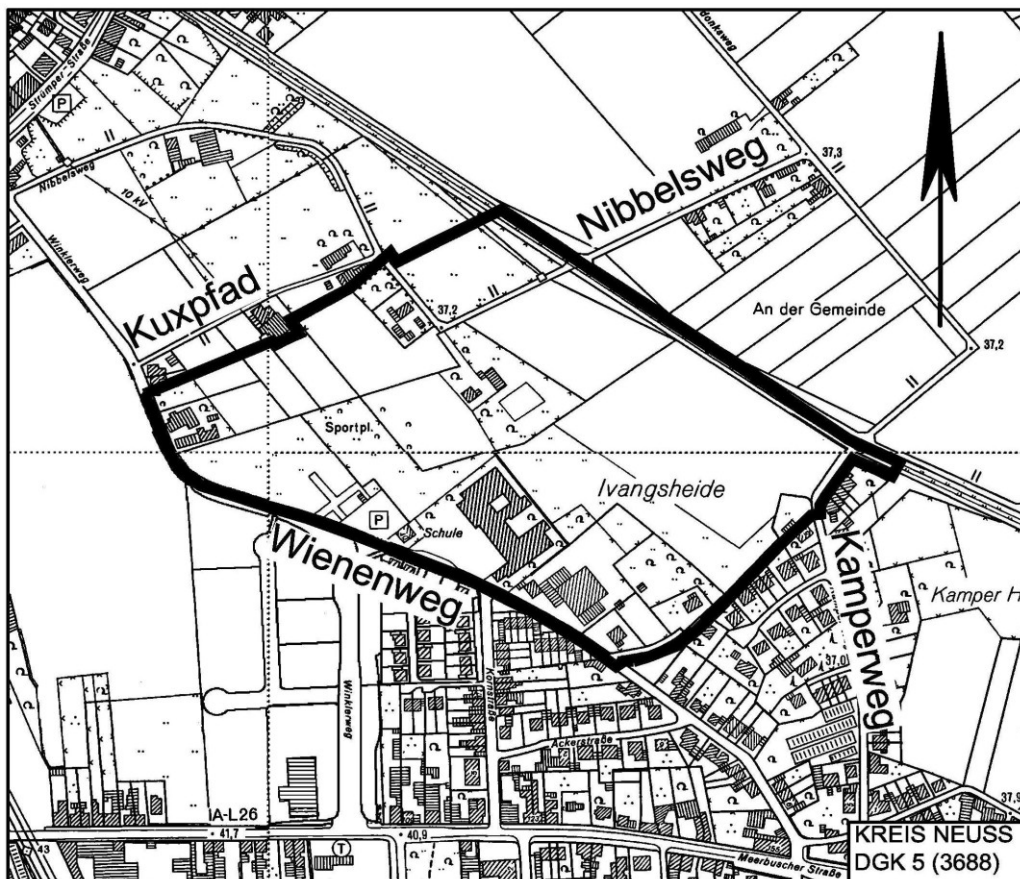
**8 Bebauungsplanes Nr. 300, Meerbusch-Osterath, Ivangsheide;
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Vorlage: FB4/0028/2014**

Beschluss:

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

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 300 in Meerbusch-Osterath, Ivangsheide gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücks-Nrn. 160, 161, 162 tlw., 222, 224, 225, 226, tlw., 227 tlw., 228 tlw., 229, 245 tlw., 380, 714 tlw., 715, 719, 786, 788, 931, 981, 982, 983, 1020, 1021, 1048, 1049, 1139, 1246, 1150, 1163, 1164, 1264, 1267, 1276 tlw., 1277 tlw., 1308, 1311 tlw. und 1529, alle Flur 3, Gemarkung Osterath, und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

Herr Hüchtebrock erläutert den Sachverhalt.

Grundsatzfragen zur geplanten Wohnbebauung und zum Erhalt des öffentlichen Festplatzes und werden diskutiert.

Herr Hüchtebrock betont, dass es außer um das Planungsziel „Wohnungsbau“ heute nicht darum gehe, Planinhalte wie z. B. die Verteilung von Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäusern, sozial gefördertem oder preisgedämpftem Wohnungsbau vorab festzulegen. Dies könnten Ausschuss und Rat erst nach einem ersten Vorentwurf bestimmen..

9 Empfehlung aus dem Arbeitskreis Osterath zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens
Vorlage: FB4/0056/2014

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, ein geeignetes Verkehrsplanungsbüro für eine Untersuchung des innerörtlichen Verkehrs im Stadtteil Osterath zu benennen und ein Honorarangebot einzuholen. Dabei soll das der seinerzeitigen Wohnumfeldverbesserung für den Ortskern Osterath zu Grunde gelegte Verkehrskonzept einschließlich der Busschleuse am Bommershöfer Weg kritisch überprüft werden.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	8		
SPD	3		
FDP			2
Grüne	2		
UWG	1		
Die LINKE und Piratenpartei	1		
Gesamt:	15	0	2

Ratsherr Quaß möchte im Gutachten die Hochstraße als Fußgängerzone erhalten wissen. Des Weiteren solle der Fußgänger- und Radverkehr stärker berücksichtigt werden.

Ratsherr Rettig regt an, eine Auftragsvergabe zurückzustellen, bis wenigstens die Kreuzungsvereinbarung zur Untertunnelung geschlossen sei; andernfalls müssten unnötig viele Fälle zur Verkehrsverteilung gerechnet werden. Einen Untersuchungsfall zur Rückführung der Ost-West-Achse in eine Fußgängerzone lehne er ab.

Sodann stellt er den Antrag, die Angelegenheit zu vertagen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD		3	
FDP	2		
Grüne		2	

UWG		1	
Die LINKE und Piratenpartei		1	
Gesamt:	2	15	0

Somit ist der Antrag mit 15 Nein-Stimmen abgelehnt.

Ratsherr Schoenauer stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Dem schließt sich Ratsfrau Niederdellmann-Siemes an.

Herr Hüchtebrock sagt zu, die Anregungen des Ausschusses und des Arbeitskreises zum Gegenstand der Auftragsvergabe an den Gutachter zu machen.

**10 Bauleitplanung der Stadt Düsseldorf, Flächennutzungsplanänderung Nr. 162 - Hansaallee/Böhlerstraße; Stellungnahme der Stadt gem. § 3 (2) BauGB
Vorlage: FB4/0038/2014**

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt folgende Stellungnahme:

*Stellungnahme der Stadt Meerbusch gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 162 – Hansaallee / Böhlerstraße –*

Verkehr

Gegen die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen sowie eines Sondergebietes bestehen erhebliche Bedenken. Die Aussage, nach der die hoch verdichtete Wohnbebauung plus Einzelhandelsnutzungen weniger Verkehre auslöse, als der ehemals projektierte Baumarkt, ist nachzuweisen; ansonsten muss dieses Argument aus der Begründung gestrichen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Meerbusch zur damaligen Baumarktplanung eine negative Stellungnahme zur verkehrlichen Belastung abgegeben hat und die angenommenen Prognosewerte der Verkehrszunahmen heute wie damals für zu gering erachtet.

Eine Nichtbeachtung der verkehrlichen Auswirkungen auf Gebiete außerhalb des unmittelbaren Planbereichs bei der Bauleitplanung für ein neues Wohnquartier, welches nahezu allseitig von vorhandenen Gewerbenutzungen umschlossen sein wird, die bereits heute ein hohes LKW-Aufkommen mit bekannterweise steigenden Wachstumsprognosen aufweisen, kann nicht akzeptiert werden, nur weil diese Straßen oder Straßenplanungen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen wurden; beziehungsweise in der betroffenen Nachbargemeinde liegen, wo der Verkehr zwangsläufig – wie bisher – nur über die durch eine relativ dichte Wohnbebauung geprägte und bereits heute zu stark belastete Marienburger Straße zur A 52 gelangen kann.

Der Umweltbericht geht auf diese Problematik nach wie vor nicht ein und beschränkt sich auf Auswirkungen auf Düsseldorfer Stadtgebiet.

Die Begründung enthält weiterhin keine Aussagen darüber, wann der geplante Ausbau der Böhlerstraße sowie die Verlängerung der Böhlerstraße nach Südwesten zur Neusser Straße in Meerbusch-Büderich und damit zur Anschlussstelle Meerbusch / Neuss der A 52, der die Verkehrsproblematik beseitigen könnte, realisiert werden soll.

Die Bedenken werden nur dann gegenstandslos, wenn die beschriebene Verkehrsanlage kurzfristig, spätestens aber bis zum Inkrafttreten des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 5078/029 (neu: Nr. 04/004) realisiert, dem Verkehr übergeben und dies in der abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung zwischen beiden Städten mit entsprechendem zeitlichen Vorlauf niedergelegt wird.

Die Stadt Meerbusch wird sich vorbehalten, den Anschluss der im Bebauungsplan-Vorentwurf so genannten Planstraße I an die Böhlerstraße solange zu verweigern, bis die neue Böhlerstraße ausgebaut und der Anschluss an die Neusser Straße erstellt ist. Auch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen an der Willstätter Straße werden nicht ausgeschlossen sein.

Auch wenn letztendlich erst eine Planfeststellung die Trasse für eine U 81-Straßenbahn- oder - Stadtbahnlinie festlegt, bestehen erhebliche Bedenken gegen die Darstellung einer Bahnfläche neben der vorhandenen Böhlerstraße. Diese von der Stadt Düsseldorf offenbar favorisierte Trassenführung steht im Widerspruch zu den Zielen der Meerbuscher Stadtentwicklung, die sie diesbezüglich in ihrem seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 271 niedergelegt hat.

Einzelhandel

Die Ausführungen zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Büderich werden weiterhin sehr kritisch gesehen.

Die Verlagerung und die vollständige Neukonzeption eines neuen zentralen Versorgungsbereiches – nur 950 m vom vorhandenen zentralen Versorgungsbereich in Heerdt entfernt – erscheinen nicht sachgerecht. Mit der Verlagerung rückt der Einzelhandelsstandort mit Vollsortimenter und Drogeriemarkt etc. ebenfalls um 950 m näher an den zentralen Versorgungsbereich am Standort Deutsches Eck in Meerbusch-Büderich heran.

Der Ansatz, dass ein Supermarkt in Heerdt fehle, der ehemalige Schlecker-Markt aufgegeben wurde und somit der Bedarf an anderer Stelle gedeckt werden müsse, kann nicht nachvollzogen werden. Welche bauleitplanungsrechtlichen Änderungen oder wirtschaftsfördernden Maßnahmen von Seiten der Stadt Düsseldorf ergriffen wurden, um am Standort Heerdt Voraussetzungen für eine Neuansiedlung und Stärkung zu erlangen, ist nicht bekannt. Unter Beachtung der hier gewählten Vorgehensweise verfallen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Düsseldorf der Beliebigkeit. Die im Rahmen des Düsseldorfer Zentrenkonzeptes erarbeitete Zielvorstellung, die vorhandenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren als städtebaulich integrierte Geschäftslagen mit einer überwiegend stadtteil- bzw. siedlungsbezogenen Versorgung im Bestand zu sichern und strukturell zu verbessern, wird mit der vorliegenden Planung entgegengesteuert.

Für einen fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsstandort würde Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit an diesem Standort völlig ausreichen. Selbst die Ansiedlung eines 799 m²-Discounters wäre städtebaulich eher nachvollziehbar, da hier auf Grund der unterschiedlichen Sortimentsausprägungen keine direkte Konkurrenz zum bestehenden Real-Markt (Vollsortimenter in einem fußläufigen Abstand von nur 400 m) bestehen würde und eher mehrheitlich Synergieeffekte generiert würden (tägliches Einkauf vs. wöchentlicher Großeinkauf). Mit der hier vorliegenden Planung wird der zentrale Versorgungsbereich am Deutschen Eck in Meerbusch-Büderich unnötig beeinträchtigt (Umsatzverteilungen von 10 bis 11 % bei den Drogeriesortimenten) und der gewachsene zentrale Versorgungsbereich am Nikolaus-Knopp-Platz elementar geschwächt.

Dabei ist zu beachten, dass am geplanten Standort nicht gesichert werden kann, ob sich ausreichend zusätzliche notwendige Dienstleistungsangebote (Post, Ärzte, Verwaltung, Versicherungen, etc.) ansiedeln und somit die Voraussetzungen für die Qualifizierung eines zentralen Versorgungsbereiches jemals entstehen werden, die die Darstellung eines integrierten Versorgungsbereiches zukünftig überhaupt erst rechtfertigen. Bei der Planung handelt es sich eben nicht um die Planung eines gänzlich neuen Stadtteils „auf der grünen Wiese“ ohne vorhandene funktionierende Infrastruktur und weit abgelegen von vorhandenen Versorgungsbereichen.

Selbst im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes / „Belsenpark“ ist im Zuge der Realisierung dieser Planung nur kleinflächiger Einzelhandel vorgesehen. Nachvollziehbar wäre eher hier die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels (... „um die Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten“ ...), da sich das Belsenpark-Baugebiet in räumlicher Nähe zum großen zentralen Versorgungsbereich Luegallee befindet. Gerade dort ist der geplante kleinflächiger Einzelhandel intensiven Wettbewerbsverflechtungen ausgesetzt und weniger am Standort Willstätter Straße.

In der Potential- und Auswirkungsanalyse der GMA wird weiterhin die Festsetzung der gewerblichen Nutzungen im Sinne eines baulichen Schallschutzes entlang der Böhlerstraße negiert und nur die dahinterliegende Wohnsiedlung erwähnt. Es wird klargestellt, dass das neue Böhler-Wohngebiet dem zentralen Versorgungsbereich Meerbusch-Büderich zuzuordnen ist. Die im Gutachten großzügig angenommenen sogenannten "Streuumsätze" durch Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches offenbaren die durch die Großflächigkeit eintretende Ausweitung des Einzugsbereiches über die reine Nahversorgung hinaus und den damit absehbaren und nicht hinnehmbaren Umsatzverteilungen in Meerbusch-Büderich.

Darüber hinaus wurde bei der Auflistung der "wesentlichen Anbieter in Meerbusch" der Penny-Markt am Hessenweg vergessen. Dieser ist nachzutragen und bei den Berechnungen der GMA neu zu berücksichtigen.

Es wird gefordert, die Planung erneut auf städtebauliche Überlegungen hin in der Weise zu überprüfen, dass alternativ Ansätze für eine Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche aufgezeigt sowie für den Einzelhandel und auch für den Lebensmitteleinzelhandel im Plangebiet die Verkaufsflächen auf eine Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit im parallelen Bebauungsplan beschränkt werden. Ebenso sind die zentrenrelevanten Sortimente jeweils auf 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

Auf die Festlegung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs und die Darstellung eines Sondergebietes kann dann verzichtet werden.

Des Weiteren wird angeregt, unter Berücksichtigung der zukünftig hohen Belastung der neuen Böhlerstraße – analog zu den Festsetzungen des Meerbuscher Bebauungsplanes Nr. 271 – entlang der Böhlerstraße auf die Darstellung einer Wohnbaufläche zu verzichten und hier die nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung weiterzuführen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

11 Bauleitplanung der Stadt Neuss, Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes; Stellungnahme zum Vorentwurf gem. § 4 BauGB
Vorlage: FB4/0039/2014

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt folgende Stellungnahme:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuss

Die Stadt Meerbusch bringt im Rahmen ihrer Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB zum jetzigen Verfahrensstand keine Bedenken oder Anregungen vor. Die Stadt Meerbusch bittet um Beteiligung an den nächsten Verfahrensschritten.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

Herr Hüchtebrock erläutert die potenziell berührten Belange der Stadt Meerbusch. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung seien diese nicht negativ berührt.

12 Anträge

12.1 Antrag der UWG-Fraktion vom 17.08.2014 zur Waldvermehrung Vorlage: FB4/0001/2014

Nach kurzer Aussprache, in der auf die formelle Beteiligung der Stadt an der Fortschreibung des Regionalplanes hingewiesen wird, zieht Ratsherr Weyen den Antrag zurück.

12.2 Dringlichkeitsantrag der FDP Ratsfraktion

Der Vorsitzende berichtet, dass Vertreter von Amprion zur nächsten Ausschusssitzung am 1. Oktober 2014 eingeladen werden.

Wegen des zu erwartenden großen Interesses der Bürgerschaft werde die Ausschusssitzung dann in der Realschule in Meerbusch-Osterath stattfinden.

Angedacht sei auch eine Art Fragestunde für die anwesenden Einwohner.

Sodann wurde die neuerdings fehlende Info zum Konverter auf der Meerbuscher Internet-Startseite gerügt. Sie möge dort wieder installiert werden.

Ratsherr Quaß weist auf eine Sondersitzung des Planungs- und Umweltausschusses des Rhein-Kreises Neuss hin, die am 23. September 2014 stattfindet. Hier werde die Fa. Amprion den Sachstand darstellen.

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes weist auf die Bürgermeisterkonferenz am 16. September 2014 hin, in der die Bürgermeister von der Fa. Amprion über den Sachstand informiert werden.

Sie bittet um einen Bericht in der nächsten Ratssitzung um die Zeit nutzen zu können, sich auf politischer Ebene vorzubereiten.

13 Anfragen

**13.1 Anfrage der UWG-Fraktion vom 17.08.2014 zu Haus Schackum
Vorlage: FB4/0004/2014**

Die Anfrage wurde zusammen mit TOP 3 behandelt.

13.2 Anfrage der SPD-Ratsfraktion - Sozialer Wohnungsbau

Herr Hüchtebrock beantwortet die nachfolgenden Punkte der Anfrage der SPD-Ratsfraktion zum Sozialen Wohnungsbau

zu 1)

Im Gebiet der Bebauungspläne Nr. 58 B/1. Änderung (Büderich, „Hallenbadwiese“, Aufstellungsbeschluss) und Nr. 82 (Büderich, ehemaliger Bauhof, Offenlage erfolgt) sind Flächen für sozial geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

zu 2)

Weitere Flächen sind im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 300 (Osterath, Ivangsheide, Aufstellungsbeschluss empfohlen) vorgesehen.

zu 3)

Es wurden Gespräche mit den Vorhabenträgern der Entwicklungsgebiete „Ostara“ und „Böhler-Erweiterungsfläche“ geführt. Die Vertreter der Vorhabenträger wurden auf die erweiterten Fördermöglichkeiten hingewiesen. Beide Vorhabenträger lehnen sozial geförderten Wohnraum für ihre Gebiete ab. Auf Grund der Rechtskraft der Bebauungspläne Nr. 266 und Nr. 271 und mangels Eigentum hat die Stadt keine Möglichkeiten, hier sozial geförderten Wohnraum durchzusetzen.

zu 5)

In der Informationsvorlage zur heutigen Sitzung zu TOP 4 ist der Bearbeitungsstand einschließlich der noch zu bearbeitenden Themen „Soziale Stadt“ und „Konzept für sozialgerechtes Wohnen“ dargelegt.

Zu den Fragen 4 und 7 berichtet die Verwaltung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung.

14 Bericht der Verwaltung

14.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 B

Der Ausschuss nimmt den Bericht über den Eingang des Antrages zur Kenntnis.

14.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 A

Der Ausschuss nimmt den Bericht über den Eingang des Antrages zur Kenntnis.

14.3 Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Gartenzentrum an der Düsseldorfer Straße in Meerbusch-Büderich

Der Ausschuss nimmt den Bericht über den Eingang des Antrages zur Kenntnis.

14.4 Gerichtsurteil VG Düsseldorf; Behindertenwohnheim Kamper Weg 25

Herr Dr. Gérard zitiert aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf und stellt fest, dass die Nachbarklage gegen das Behindertenwohnheim in allen Punkten abgewiesen wurde. Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

15 Beschlusskontrolle

Anmerkungen zur Beschlusskontrolle werden nicht vorgebracht.

16 Termin der nächsten Sitzung (1. Oktober 2014) Realschule Osterath

Die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften findet gemäß Langzeitplan am 1. Oktober 2014, abweichend vom ständigen Sitzungsort in der Städt. Realschule Osterath statt.

17 Verschiedenes

Herr Hüchtebrock wird vom Vorsitzenden mit Lob und Dank für die langjährige Tätigkeit als Leiter der Stadtplanung und die kompetente und stets loyale Betreuung des Ausschusses sowie von den Sprechern der Ratsfraktionen mit emotionalen Worten in den Ruhestand verabschiedet.

Herr Hüchtebrock bedankt sich seinerseits für die immer faire Zusammenarbeit über rund 24 Jahre. Der Vorsitzende begrüßt abschließend Frau Steffens, die Nachfolgerin von Herrn Hüchtebrock, die der Sitzung beigewohnt hatte.

Meerbusch, den 17. September 2014

Werner Damblon
Ausschussvorsitzender

Alfons Hansen
Schriftführer/in