

Niederschrift

über die 6. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 05.05.2015
(9. Wahlperiode)

Tagesordnung

	Seite
Öffentliche Sitzung	5
1 Einwohnerfragestunde	5
2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept; Vorstellung des Büros Vorstellung des Erarbeitungsprozesses	5
3 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B, Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II, "Am Schweinheimer Kirchweg" 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB 2. Öffentlichkeitsbeteiligung Vorlage: FB4/0209/2015	5
4 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch/Im Plötschen, im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB 2. Öffentlichkeitsbeteiligung Vorlage: FB4/0211/2015	8
5 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB 2. Öffentlichkeitsbeteiligung Vorlage: FB4/0208/2015	10
6 Arbeitskreis Osterath; Weiteres Vorgehen	12
7 Anträge	12
8 Anfrage der SPD-Fraktion vom 28. April 2015	12
9 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle	13
9.1 Ostara	13
9.2 Planungen Grundstück St. Elisabeth-Hospital in Lank-Latum	14
9.3 Bauvorhaben Löwenburg	14
9.4 Bauvorhaben "Alte Kanzlei"	15
10 Termin der nächsten Sitzung; 9. Juni 2015	15

11	Verschiedenes	15
11.1	Interfraktionelle Arbeitsgruppe Lärm	15
11.2	Masterplan GRÜN	15
11.3	Unterführung Bahnübergang	15
11.4	ÖPNV; Kleiner Gather	16

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

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 21:10 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

von der CDU-Fraktion

Herr Herbert Becker Ratsmitglied

Herr Thomas Jung Ratsmitglied

Herr Leo Jürgens Ratsmitglied anwesend bis TOP 8

Frau Norma Köser-Voitz Ratsmitglied

Herr Helmut Rustemeier Sachkundiger Bürger Vertreter für Frau Renate Kox

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied anwesend bis TOP 8

Herr Uwe Wehrspohn Ratsmitglied anwesend ab TOP 2

von der SPD-Fraktion

Herr Hans Günter Focken Ratsmitglied

Frau Nicole Niederdellmann-Siemes Ratsmitglied

Herr Thomas Wolfgramm Sachkundiger Bürger Vertreter für Herrn Dieter Jüngerkes

von der FDP-Fraktion

Frau Kirsten Danes Sachkundige Bürgerin Vertreterin für Herrn Thomas Gabernig

Herr Klaus Rettig Ratsmitglied

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Herr Jürgen Peters Ratsmitglied

Herr Joachim Quaß Ratsmitglied anwesend bis TOP 9

von der UWG-Fraktion

Herr Dieter Schmoll Sachkundiger Bürger Vertreter für Herrn Heinrich Peter Weyen

von der Fraktion DIE LINKE und Piraten

Herr Marcel Müller Sachkundiger Bürger

Beratende Mitglieder

Frau Elisabeth Rhode Seniorenbeirat

Herr Ulrich Mannes Fraktion Aktive Bürger Meerbusch - Die Aktiven

von der Verwaltung

Frau Angelika Mielke-Westerlage

Herr Jürgen Gatzlik

Frau Brigitte Herrmann

Frau Kirsten Steffens

Bürgermeisterin

Bereichsleiter Fachbereich 6

Fachbereich 4

Bereichsleiterin Fachbereich 4

Herr Wolfgang Trapp

Herr Patrick Wirtz

Bereichsleiter Fachbereich 5

Fachbereich 6

Schriftführer

Herr Alfons Hansen

Fachbereich 4

es fehlen:

von der CDU-Fraktion

Frau Renate Kox

Ratsmitglied

von der SPD-Fraktion

Herr Dieter Jünckerkes

Ratsmitglied

von der FDP-Fraktion

Herr Thomas Gabernig

Ratsmitglied

von der UWG-Fraktion

Herr Heinrich Peter Weyen

Ratsmitglied

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

Öffentliche Sitzung

1 Einwohnerfragestunde

Keine Anfrage

2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept; Vorstellung des Büros Vorstellung des Erarbeitungsprozesses

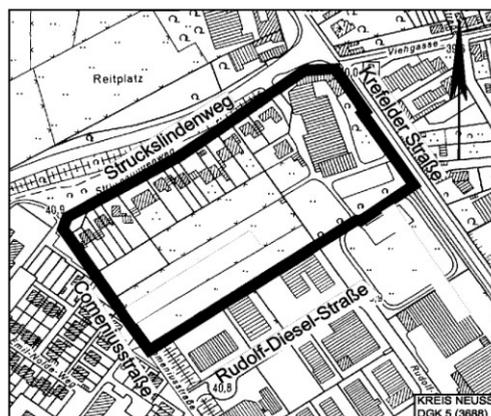
Das beauftragte Büro SSR, Herr Schulten, stellt sich vor und erläutert den vorgesehen Erarbeitungsprozess des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.

Fragen aus dem Ausschuss zur Integration bestehender Konzepte werden von der Bürgermeisterin und Herrn Schulten beantwortet.

Begleitend zum Prozess soll ein Beirat Politik eingerichtet werden. Die Bürgermeisterin Frau Mielke-Westerlage schlägt vor, hierfür je zwei Mitglieder aus den Fraktionen CDU, SPD, FDP, Grüne und je 1 Mitglied aus den Fraktionen UWG und DIE LINKE und Piratenpartei zu benennen. Dem Vorschlag folgt der Ausschuss.

3 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B, Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II, "Am Schweinheimer Kirchweg" 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB 2. Öffentlichkeitsbeteiligung Vorlage: FB4/0209/2015

Beschluss:



1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Gestaltungsplan (Stand April 2015) zu der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B, Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II, „Am Schweinheimer Kirchweg“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B, Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg, Blatt II, „Am Schweinheimer Kirchweg“ gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), für ein Gebiet, das im Norden durch die südliche Grenze des Struckslindenweges, im Osten durch die östliche Grenze der Krefelder Straße (L 476), im Süden durch die nördlichen Grenzen der Gewerbegrundstücke nördlich der Rudolf-Diesel-Straße und im Westen durch die östliche Grenze des Fußweges zwischen dem Struckslindenweg und der Comeniusstraße begrenzt ist; maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB in der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 211B, der Bestandteil des Beschlusses ist,

die vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- Umwandlung von Dorfgebiet in Wohnbaufläche
- Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnprojektes für Menschen mit Handicap im sozial geförderten Wohnungsbau

Der Rat der Stadt beschließt, zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	8		
SPD		3	
FDP	2		
Grüne	2		
UWG	1		
DIE LINKE und Piratenpartei		1	
Gesamt:	13	4	

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: _____ einstimmig

Die SPD Fraktion beantragt, sozial geförderten Wohnraum zu entwickeln. Von den derzeit 23 geplanten Einheiten sollen mindestens 6 als sozial geförderte Einfamilienhäuser geplant werden.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD	3		
FDP	2		
Grüne		1	1
UWG		1	
DIE LINKE und Piratenpartei	1		
Gesamt:	6	10	1

Somit ist der Antrag abgelehnt.

Frau Steffens stellt die Grundzüge und Ziele der städtebaulichen Planung vor.

Herr Schoenauer begrüßt die Planung und stellt Fragen zur Machbarkeit der Erschließung und der Notwendigkeit von Ausgleichsflächen.

Frau Steffens antwortet, dass sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die kanaltechnische Erschließung mit den betreffenden Stellen, Straßenbau NRW und FB 5, abgestimmt und durch erste gutachterliche Stellungnahmen belegt sind. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich, da das Gebiet bereits mit Planungsrecht belegt ist und es sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Herr Rettig sieht die verkehrliche Erschließung über die Krefelder Straße kritisch und bitte die Verwaltung zu prüfen, ob die Anbindung an das Gebiet nicht über das angrenzende Gewerbegebiet erfolgen kann.

Herr Schmoll fragt nach der Notwendigkeit der Höhe der Lärmschutzwand und der geplanten Ausführung.

Frau Steffens erklärt, dass die Höhe der Lärmschutzwand erforderlich ist, um die angrenzenden Gewerbebetriebe nicht in ihren heutigen und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken. Wie die Wand letztendlich ausgeführt wird, als Wand, Wall-Wand-Kombination etc. ist noch im Verfahren zu entwickeln.

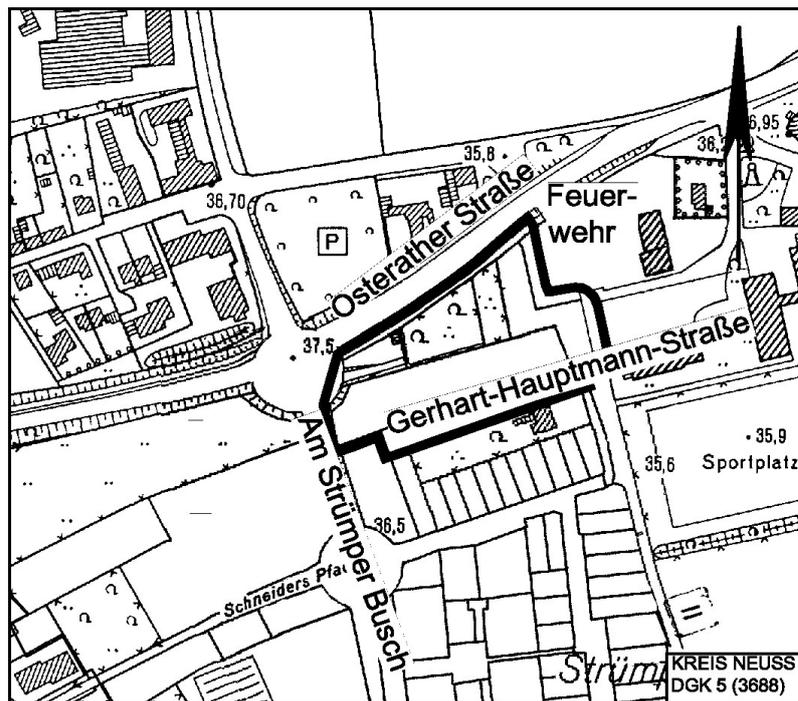
Frau Niederdellmann-Siemes fragt nach der Möglichkeit der Realisierung von sozial gefördertem Wohnungsbau. Frau Steffens erläutert, dass im vorderen Bereich des Quartieres ein Wohnprojekt entstehen soll, das Menschen mit Handicap ein betreutes, eigenständiges Wohnen ermöglichen soll. Dieses soll als sozial geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Die Elterninteressengemeinschaft ist derzeit in Gesprächen zu durchführbaren Realisierungsmöglichkeiten.

Nach kurzer Diskussion besteht Einigkeit darüber, die Planungsziele um das Ziel ‚Schaffung der Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnprojektes für Menschen mit Handicap‘ im sozial geförderten Wohnungsbau zu ergänzen.

Die SPD verweist in diesem Zusammenhang auch auf den gestellten Antrag zum sozialen Wohnungsbau und fordert weiterhin die Realisierung von sozialem Wohnungsbau im Einfamilienhausbau. Sodann wird der Antrag abgestimmt.

- 4 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch/Im Plötschen, im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp
 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB
 2. Öffentlichkeitsbeteiligung
 Vorlage: FB4/0211/2015

Beschluss:



1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Gestaltungsplan (Stand April 2015) zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch/Im Plötschen, im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Osterath, Am Strümpfer Busch/Im Plötschen, im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), für ein Gebiet, das im Westen durch die Straße „Am Strümpfer Busch“, im Norden durch die Osterather Straße (L 154), im Osten durch die vorhandenen Lärmschutzanlage und im Süden durch die südliche Begrenzungslinie der Gerhart-Hauptmann-Straße und der nördlichen Begrenzungslinie des westlich weiterführenden Fuß- und Radweges begrenzt ist; maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276, der Bestandteil des Beschlusses ist,

die vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- Neuordnung der Baufelder
- Realisierung von mind. 30 % sozial geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt beschließt, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

Die FDP-Fraktion beantragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung mit Versammlung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		8	
SPD	3		
FDP	2		
Grüne		2	
UWG	1		
DIE LINKE und Piratenpartei	1		
Gesamt:	7	10	

Somit ist der Antrag abgelehnt.

Frau Steffens stellt die Planung vor.

Herr Rettig fragt nach, wie die Grundstücke vermarktet werden sollen und weist auf mögliche Proportionen der Gebäudekörper bei den geplanten Festsetzungen hin.

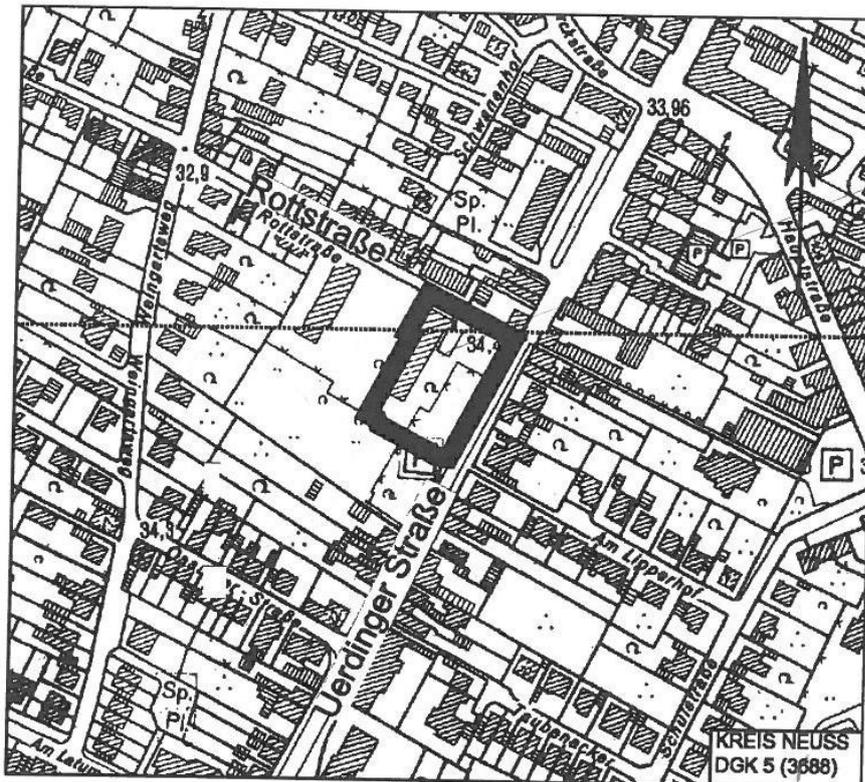
Frau Steffens erläutert, dass die Grundstücke nicht wie in der ursprünglichen Planung vorgesehen an einen Investor verkauft werden sollen, sondern einzeln vermarktet werden.

Herr Schmoll merkt an, dass der städtebauliche Entwurf sehr verdichtet ist und sowohl kleine Grundstücke als auch viele Nordgrundstücke aufzeigt. Herr Peters erwidert, dass er die städtebauliche Dichte an dieser Stelle für sehr geeignet hält, um insbesondere auch kleine Grundstücke anbieten zu können. Die Nordausrichtung wird deshalb hier hingenommen.

Frau Niederdellmann-Siemes bestätigt dies und fragt nach der Realisierung von sozial gefördertem Wohnungsbau. In diesem Zusammenhang weist sie auf den von der SPD gestellten Antrag hin, hier mind. 30% sozial geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Nach kurzer Diskussion werden die Ziele zum Aufstellungsbeschluss um das Ziel ‚Realisierung von mind. 30 % sozial geförderter Wohnungsbau‘ ergänzt. Die Abstimmung über den Antrag ist somit nicht mehr notwendig.

- 5 **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße**
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB
2. Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: FB4/0208/2015

Beschluss:



1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Gestaltungsplan (Stand April 2015) zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), für ein Gebiet, das durch die Uerdinger Straße, die Rottstraße und die Herta-Klingbeil-Straße begrenzt ist; maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB in der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 267, der Bestandteil des Beschlusses ist,

die vorrangig folgendes Planungsziel zur Grundlage haben soll:

- Entwicklung von Mischgebietsfläche

Der Rat der Stadt beschließt, zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 treten Teile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: _____ **einstimmig**

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: _____ **einstimmig**

Frau Steffens erläutert den städtebaulichen Entwurf anhand des Gestaltungsplanes.

Herr Schoenauer befürwortet den Bebauungsvorschlag auf dieser z. Z. städtebaulich unbefriedigenden Brachfläche, spricht sich jedoch gegen Ladenlokale im Erdgeschoss aus. Seiner Meinung nach ist der Standort dafür nicht geeignet, da schon jetzt Leerstand im benachbarten Versorgungszentrum zu verzeichnen ist. Er fragt nach, wie die angedachte GRZ von 0,8 zu verstehen ist.

Frau Steffens erklärt, dass die GRZ von 0,8 einschließlich der Tiefgarage wäre und die überbaubare Fläche eine mischgebietsverträgliche GRZ von 0,6 festsetze.

Die Herren Peters, Focken, Quaß und Schmoll halten soziale oder gesundheitliche Einrichtungen ggf. mit Serviceangeboten für ältere Menschen für sinnvoll. Auch sie befürchten durch eine Einzelhandelsnutzung negative Auswirkungen auf das Versorgungszentrum in Lank-Latum.

Die Herren Peters und Rettig vermissen bei der vorgelegten Planung Stellplätze für Fahrräder. Gerade an diesem Standort böte das Fahrrad ein sinnvolles und alternatives Fortbewegungsmittel, dessen Benutzung durch entsprechende Abstellmöglichkeiten unterstützt würde.

Die Herren Peters und Müller befürworten, das zu realisierende Gebäude als sozial geförderten Wohnungsbau zu errichten; möglichst mit kleinen Wohneinheiten, da hier in Meerbusch das Angebot fehle.

Die Herren Schoenauer und Jürgens verweisen auf den Beschluss, dass bei Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken, die über 20 Wohneinheiten realisieren 30 % als sozial geförderter Wohnungsbau zu errichten sind, um eine Durchmischung zu erhalten.

Frau Steffens erläutert, dass Regelungen zu sozialem Wohnungsbau und möglichen konkreten Nutzung- und Wohnformen nicht im Bebauungsplan festzusetzen sind. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Geschäften kann hingegen planungsrechtlich geregelt werden, wobei sie zu Bedenken gibt, dass die max. mögliche Nutzfläche im Erdgeschoss von etwa 400 qm für alle denkbaren Nutzungen, also auch zum Beispiel für Dienstleistungen oder Praxen gilt, und die Fläche für eine Einzelhandelsnutzung hierdurch sehr gering sein kann, wie beispielsweise ein Kiosk. Insofern wird hier nicht davon ausgegangen, dass dies störende Auswirkungen auf die benachbarten Versorgungsbereiche haben wird.

Sie gibt weiterhin zu bedenken, dass die Ausweisung von kleineren Wohnungen einen erhöhten Stellplatznachweis auf dem zu veräußernden Grundstück bedeute, was aufgrund der Größe des Grundstückes in jedem Fall nur über eine Erweiterung der Tiefgarage möglich ist.

6 Arbeitskreis Osterath; Weiteres Vorgehen

Nach kurzer Diskussion einigt sich der Ausschuss darauf, die Teilnehmer des Arbeitskreises in den Erarbeitungsprozess des Stadtentwicklungskonzeptes einzubinden und zu informieren. Die entwickelten Ziele und/ oder Maßnahmen sollen dann Grundlage für weitere Erarbeitungsprozesse sein. Es besteht insofern keine Notwendigkeit mehr, gesondert zu tagen.

7 Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

8 Anfrage der SPD-Fraktion vom 28. April 2015

Frau Steffens beantwortet die Fragen der SPD-Fraktion:

1. Wie ist der Stand der Umsetzung, der durch den Planungsausschuss beschlossenen Prioritätenliste?

Alle Projekte der Prioritäten A und B befinden sich derzeit in einer konkreten Bearbeitung oder werden durch notwendige Abstimmungen und Abfragen vorbereitet, die Projekte mit Priorität C sind überwiegend in Bearbeitung.

Über Projektpläne sind die einzelnen Projektschritte/ Meilensteine zeitlich und ressourcenbindend abgebildet. Die Bearbeitungsstände sind je nach notwendigen Abstimmungen bzw. Beteiligungen und Erarbeitungsschritten unterschiedlich und werden laufend überprüft und fortgeschrieben.

2. Welche Projekte werden seitens der Verwaltung derzeit mit oberster Priorität bearbeitet?

Siehe auch Antwort zu 1.

Grundsätzlich sollen die Projekte, die schon längere Zeit in Bearbeitung sind und aufgrund anderer Verfahren zurückgestellt wurden, zu einem zeitnahen Abschluss gebracht werden.

Weiterhin werden Projekte bearbeitet, die für die Stadt Meerbusch inhaltlich wichtig sind (eigene Grundstücksentwicklung, städtebauliche Aufwertung, Wirtschaftsförderung, Förderung sozialer Projekte) und somit einen Mehrwert für die Entwicklung der Stadt haben.

3. Wird die oben genannte Prioritätenliste seitens der Verwaltung fortgeschrieben?

Nein, derzeit nicht.

4. Wie viele Projekte werden derzeit durch die Verwaltung bearbeitet, die nicht Bestandteil der beschlossenen Prioritätenliste sind?

Es befinden sich derzeit 4 Projekte in konkreter Bearbeitung.

Es werden derzeit vorbereitende Untersuchungen/ Erarbeitung von Entwicklungsstrategien/ Machbarkeiten zu 5 Projekten gemacht.

5. Ist die Prioritätenliste aus Sicht der Verwaltung noch zeitgemäß?

Eine durch die Politik zu beschließende Priorisierung ist ein mögliches Instrument des Projektmanagements. Jedoch darf dies nicht dazu führen, eine Fülle von angestoßenen Projekten zu haben, die

nicht ressourcenschonend, in einem qualitätvollen Maße und in einem zeitlich sinnvollen Rahmen abzuarbeiten sind. Auch ist gerade, wenn es sich um private Investoren oder Bauherren handelt, eine gewisse Art von Vertrauen in einen Aufstellungsbeschluss oder in eine Zustimmung zu einem Entwurf gegeben (finanzielle Vorleistungen); auch wenn auf die Erstellung eines Bebauungsplanes kein Anspruch besteht, so hat ein Aufstellungsbeschluss aber eine Anstoßfunktion.

Eine Priorisierung auf Arbeitsebene für wichtige Leuchtturmprojekte ist sicherlich sinnvoll, wichtig ist es aber auch, dass gefasste Aufstellungsbeschlüsse mit einem städtebaulichen Ziel stringent und ziel führend abgearbeitet werden können, um laufende und neue Projekte zeitlich miteinander ‚takten‘ zu können. Hierdurch ist auch eine gewisse Projektdichte abzuarbeiten.

9 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle

Der Ausschuss nimmt die Beschlusskontrolle zur Kenntnis.

9.1 Ostara

Die Bürgermeisterin gibt einen Sachstandsbericht zum Projekt Ostara.

Die Tonstraße (Planstraße D) ist zu schmal, daher werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Garagen/Stellplätzen über „Inanspruchnahme“ der Nachbargrundstücke gesichert.

Die FrischeMarkt Eröffnung verzögert sich, da die äußere notwendige und im städtebaulichen Vertrag geregelte Erschließung voraussichtlich noch nicht hergestellt sein wird.

Es sind Planungsvorschläge für die Baukörper am Grünzug vorgelegt worden, die nicht dem damals vorgestellten Gestaltungsplan entsprechen. In einem gemeinsamen Abstimmungstermin wurde der Ansatz, die Baukörper zu drehen und zum Grünraum zu öffnen begrüßt, man einigte sich aber darauf, die Planung in Bezug auf Lage und Erschließung der Tiefgaragen zu überarbeiten, da diese im ruhigen Innenbereich geplant sind. Die Überplanung liegt noch nicht vor.

Sowohl der Vertrag als auch der Bebauungsplan regeln aus Lärmschutzgründen, dass die Bezugnahme der Einfamilienhausbebauung (ausgenommen der am Winklerweg) erst möglich ist, wenn entweder der Gewerberiegel oder aber der Geschosswohnungsbau im Rohbau mit Fenstern errichtet ist. Weiterhin sind für den Wohnbau auf Grund der Lärmemissionen erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz gestellt. Da der Investor zum einen für den Geschosswohnungsbau eine bessere Gestaltung der Grundrisse erwirken und zum anderen die Bezugnahme der EFH nicht gefährden möchte, fragte er an, ob es möglich ist, auf den gewerblichen Grundstücken eine temporäre Lärmschutzwand mit 3-4 m Höhe zu errichten. Die Verwaltung sieht dies äußerst kritisch, da bei Erarbeitung des Bebauungsplanes und Abwägung des Belanges Lärms eben aus städtebaulichen Gründen keine Lärmschutzwand als Lärmschutzmaßnahme gewählt wurde, sondern die jetzt festgesetzte.

Die Bürgermeisterin möchte wissen, welche Position bzw. Meinung hier der Ausschuss insbesondere zum letztgenannten Punkt vertritt. Einvernehmlich bestätigt der Ausschuss die Haltung der Verwaltung und fordert die Einhaltung des Vertrages und des Bebauungsplanes, die mit dem Investor zusammen entwickelt wurden.

9.2 Planungen Grundstück St. Elisabeth-Hospital in Lank-Latum

Bürgermeisterin Mielke-Westerlage stellt erste städtebauliche Entwicklungsideen auf dem Grundstück des Krankenhauses vor.

Durch einen Investor ist geplant, das Gebäude, das derzeit als Schwesternwohnheim und der Unterbringung des Rettungsdienstes dient, teilweise abzureißen bzw. in 20 barrierearme Wohnungen umzubauen.

Das Krankenhaus selbst soll um einen Neubau erweitert werden, der auf ca. 800 m² Radiologie/Praxen u. Patientenzimmer beherbergen soll.

Im Bereich des Krankenhausparks an der Gonellastraße und Mathias-von-Hallberg-Straße sind die Überlegungen, Einzelhandel / Discounter mit Wohnen zu entwickeln. Diese Neuordnung der Eingangssituation ist sowohl städtebaulich bedeutsam als auch für den vorhandenen Einzelhandel bedingt durch die Synergieeffekte von Vorteil und verspricht eine Belebung des Lank-Latumer Zentrums.

Hierzu soll eine Machbarkeitsstudie in Bezug auf Architektur und Städtebau sowie Einzelhandel / Discounter im Erdgeschoss und Wohnen darüber in Auftrag gegeben. Weiterhin wird die Stellplatzfrage geprüft.

Herr Rettig spricht sich für einen Discounter an diesem Standort aus, auch in Anbetracht des demografischen Wandels.

Die Bürgermeisterin ergänzt, dass viele Lank-Latumer in Krefeld-Uerdingen einkaufen würden, weil dort alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden seien. Ein Discounter im Ortskern würde sich positiv auf den bestehenden Einzelhandel auswirken. Sie sieht den Standort als geeignet an. Die Machbarkeitsstudie werde den Standort sicherlich bestätigen.

Nach kurzer Diskussion stimmt der Ausschuss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

9.3 Bauvorhaben Löwenburg

Frau Steffens berichtet über den Sachstand .

1. Villa C im hinteren Bereich

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Tiefgarage mit Autoaufzug vor. Zu Beginn der Planung war zunächst eine gemeinsame Tiefgarage für alle drei Gebäude mit einer Einfahrt vorgesehen. Während des Erarbeitungsprozesses des Bebauungsplanes ist die damals private Erschließung über der Tiefgarage öffentlich geworden. Private Unterbauungen unter öffentlichen Verkehrsflächen sind jedoch nicht zufriedenstellend regelbar; insofern ist auf eine gemeinsame TG verzichtet worden. Aufgrund der sehr beengten Grundstücksverhältnisse ist die Lösung ‚Autoaufzug‘ entwickelt worden. Im Antragsverfahren zeigt sich jetzt jedoch, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze trotzdem nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden können. Auch vom Investor entwickelte Varianten zu einer möglichen Stellplatzlösung waren städtebaulich und architektonisch nicht vertretbar.

Verwaltungsseitig ist dann der hier vorgestellte Lösungsansatz entwickelt worden, der oberirdisch 4 Stellplätze im Baufenster und im Bereich der Feuerwehrfläche vorsieht. Ein weiterer Stellplatz muss abgelöst werden. Nach intensiver Prüfung ist es nicht gelungen, ein Grund-

stück in unmittelbarer Nähe zu finden, auf dem ersatzweise dieser Stellplatz hergestellt werden könnte.

2. Villa Löwenburg

Der Investor hat einen Kaufinteressenten für die Villa Löwenburg gefunden. Dessen Planung sieht eine Wohneinheit im Dachgeschoss und Büros im Erdgeschoss und Obergeschoss vor. Die zwei bauordnungsrechtlichen notwendigen Stellplätze für das Wohnen können nachgewiesen werden; die zwei notwendigen gewerblichen Stellplätze müssten nach der vorgelegten Planung abgelöst werden.

Der Ausschuss ist nach kurzer Diskussion einvernehmlich der Meinung, dass die Stellplätze aufgrund des Parkplatzdruckes auf der Gonellastraße nicht abgelöst werden sollten, sondern der Investor hier das Problem anders lösen muss.

9.4 Bauvorhaben "Alte Kanzlei"

Frau Steffens berichtet, dass nunmehr ein architektonischer Entwurf sowie ein Vermesser- Lageplan vorliegt, der die festgesetzte II-Geschossigkeit einhält.

10 Termin der nächsten Sitzung; 9. Juni 2015

Laut Langzeitplan findet die nächste Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 9. Juni 2015 statt.

11 Verschiedenes

11.1 Interfraktionelle Arbeitsgruppe Lärm

Frau Niederdellmann-Siemes fragt, wer zu der Arbeitsgruppe einlädt.

Der Vorsitzende antwortet, dass er zusammen mit dem Vorsitzenden des Bau- und Umweltausschusses die Einladung vorbereiten wird.

11.2 Masterplan GRÜN

Herr Jung fragt nach Informationen zum Masterplan GRÜN der Stadt Düsseldorf.

Der Vorsitzende antwortet, dass zu diesem Thema ein Vortrag im Bau- und Umweltausschuss vorbereitet wird.

11.3 Unterführung Bahnübergang

Herr Rettig fragt, ob es einen Notfallplan gebe, wenn es zu einem Unfall im Kreisverkehr komme.

Herr Trapp antwortet, dass es keinen Ausweich- und Notfallplan gibt. Straßen.NRW geht davon aus, dass zumindest eine, zwei oder drei Ein- und Ausfahrten des Kreisverkehrs auch bei einem Unfall nutzbar sind. Je nachdem, welche Straße nicht befahrbar ist, wird kurzfristig der Verkehr auf das umliegende klassifizierte Straßennetz umgeleitet.

Herr Jung fragt, ob nach der Realisierung die Züge schneller durch den Ort fahren werden.

Dies wird von Herrn Trapp verneint.

11.4 ÖPNV; Kleiner Gather

Frau Niederdelmann-Siemes weist darauf hin, dass der „kleine Gather“ nicht behindertengerecht sei.

Herr Trapp antwortet, dass dieses Anliegen und weitere Themen in einem Gespräch mit der Rheinbahn erörtert werden sollen. Wenn dann die Kostenfrage geklärt ist, werde entschieden, ob und ggf. welche Änderungen vorgenommen werden sollen.

Meerbusch, den 8. Juni 2015

Werner Damblon
Ausschussvorsitzender

Alfons Hansen
Schriftführer